

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow

Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Pampow gemäß § 6a BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ziel der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Pampow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Ausgangspunkt der 4. Planänderung des Flächennutzungsplanes ist die geplante Änderung der Gewerbegebietsfläche in eine großflächige Sondergebietsfläche zum Zwecke der Erweiterung eines Einrichtungshauses im Gewerbegebiet Pampow zum Zwecke der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung des ansässigen Möbelmarktes. Parallel dazu wurde der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Pampow ein achtetes mal geändert.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Geltungsbereich der 8. Änderung des B-Planes Nr. 1 weicht in Teilen von den Zielvorstellungen, die die Gemeinde im Ursprungsflächennutzungsplan dargelegt hat, ab.

Der nördliche und südliche Teil ist im Flächennutzungsplan momentan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Es ist in diesem Zusammenhang eine entsprechende Anpassung des F-Planes im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB notwendig. Somit ist Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde herzustellen. Diesem Ansinnen dient die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Beschreibung des Vorhabens

Das von der 4. Änderung berührte Plangebiet wird zzt. als Sondergebietsfläche Möbelmarkt eingebettet in eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht zukünftig nicht den tatsächlichen Nutzungen. Durch die geplante Neuerrichtung eines weiteren Möbelhauses und eines neuen Stapellagers sind die im F-Plan ausgewiesenen Nutzungen planungsrechtlich zu überarbeiten. Da es sich weiterhin ausschließlich um Einrichtungen eines Möbelmarktkomplexes handelt, wird im Änderungsbereich vollständig ein Sonstiges Sondergebiet (SO MÖBELMARKT) nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Die ehemals festgesetzte Gewerbegebietsfläche entfällt. Die positive wirtschaftliche Entwicklung am Standort bedingt eine Expansion auf der Sonstigen Sondergebietsfläche. Konflikte für die Umgebung sind nicht erkennbar.

Die planende Gemeinde hat den Umfang und den Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB selber festzulegen. Es wird davon ausgegangen, dass keine negativen Umweltauswirkungen auf die umgebenden Nutzungen entstehen und zu untersuchen sind und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes nicht wesentlich verändert wird. Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Gemeinde die landschaftliche und bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ortsbild- und siedlungsverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange gestalten.

Inbesondere gilt es die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die umgebenden Nutzungen zu untersuchen und die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu ermitteln. Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Gemeinde Pampow die städtebauliche Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen und grünordnerischen Regelungen des in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplanes, im Zusammenhang mit den Umfeldstrukturen der Gemeinde, sichern. Hierzu werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt, wie z.B. die für den Eingriff in den Naturhaushalt durchzuführende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und ein detaillierter Umweltbericht angefertigt. Die hier erarbeiteten Erkenntnisse sind auch in die Änderung des Flächennutzungsplanes mit eingeflossen.

Um die gewünschte gemeindliche Entwicklung entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen, ist die Darstellung von „gewerblichen Bauflächen (G)“ in ein „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt (SO MÖBELMARKT)“ geändert

worden. Die zulässigen Nutzungen wurden in der verbindlichen Bauleitplanung (8. Änderung B-Plan Nr. 1) festgelegt.

Entwicklungskonzept Landschaftsplanung

Die Gestaltung und Entwicklung der Landschaft des Gemeindegebietes hat unter Beachtung der naturräumlichen Gegebenheiten und der zukünftigen baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung des Planbereiches zu erfolgen. Der „Gutachtliche Landschaftsrahmenplan“ der Region Westmecklenburg des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg Vorpommern weist für die betreffende Gemeinde keine bestehende Schutzgebiete bzw. Bereiche mit herausgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt aus. Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist die Erarbeitung eines Teillandschaftsplanes nicht notwendig und zielführend, weil eine geringe Flächengröße und keine geschützten Biotope betroffen sind. Es ist bei zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen darauf zu achten, dass die folgenden Planungen den Eigenheiten des Landschaftsbildes und dessen gewollter landschaftlicher Entwicklung entsprechen und die zukünftige Bebauung sich dem Landschaftsumfeld anpasst.

Umweltbericht

Nach § 2 BauGB ist beim Aufstellungsverfahren eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes (§ 1(6) Nr. 7 BauGB) durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Die Inhalte des Umweltberichtes sind im BauGB in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt. Der für das Änderungsgebiet vorzulegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Pampow. Der Umweltbericht ist im Falle der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht für das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten, sondern nur für die Bereiche, die von der Änderung berührt werden.

Landschaft und Umweltschutz

Landschaftsraum

Die weitere Entwicklung der Gemeinde Pampow ist eng an Fragen der Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als umgebender Freiraum geknüpft. Die vorhandenen Landschaftselemente sind daher besonders zu berücksichtigen und nach Möglichkeit weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der Erarbeitung des Ursprungsflächennutzungsplanes bestand noch nicht die Pflicht zur Erarbeitung eines Landschaftsplanes für die Gemeinde Pampow. Seit 2004 ist entsprechend § 13 BNatSchG parallel zur Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes die Erarbeitung eines Teillandschaftsplanes erforderlich. Von der Erarbeitung eines Teillandschaftsplanes kann jedoch nach dem Willen der Gemeinde dann abgesehen werden, wenn dieses sachlich nachvollziehbar begründet wird. Im vorliegenden Fall werden die Belange von Natur und Landschaft im Umweltbericht zur 4. Änderung des F-Planes umfassend behandelt. Ergänzend wird im Parallel- bzw. Abschichtungsverfahren die gleiche Problematik im Rahmen der 8. Änderung des B-Planes Nr. 1 behandelt, mit der erforderlichen größeren Tiefenschärfe. Der Änderung des B-Planes wird ein umfangreicher Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag beigelegt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die Belange des Teillandschaftsplanes damit umfassend abgearbeitet. Ein zusätzlicher Planteil „Teillandschaftsplan“ würde keine ergänzenden Erkenntnisse liefern, da der anthropogen vorgeprägte Änderungsbereich keine artenschutzrelevante Ausstattung (Fauna, Flora) aufweist. Aus diesem Grunde verzichtet die Gemeinde auf die zusätzliche Erarbeitung eines formalen Teillandschaftsplanes.

Artenschutz

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung ist für die potenziell vorkommenden Brutvogelarten eine Bau- und Fällzeitenregelung gemäß § 39 BNatSchG einzuhalten. Bauvorbereitende Maßnahmen wie Gehölzrodungen, erforderliche Schnittmaßnahmen an Gehölzen und der Beginn der Bauaufreimung ist ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis 28. Februar des Folgejahres zulässig. Bauvorbereitende Maßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden (V_{AFB1}).

Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG kann unter Einhaltung der vorab genannten Maßnahme vermieden werden. Weitere geschützte Arten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Insgesamt ist von einem geringen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial auszugehen.

Bodendenkmalschutz

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ein Bodendenkmal bekannt. Hierzu führt das Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege, hier Archäologie und Denkmalpflege vom 04.07.2006 aus:

„ im Bereich der Parkplatzflächen ist aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse zumindest mit überschütteten Resten eines Bodendenkmals (urgeschichtlicher Bestattungsplatz) zu rechnen.“

Für diesen Bereich gilt:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6(5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweis:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Für Maßnahmen in diesem Bereich ist gem. § 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, solange nicht die Erfordernis/Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 Abs. 6 DSchG M-V besteht.

Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow hat auf ihrer Sitzung am **17.05.2017** die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet beschlossen. Dieser Beschluss wurde auf der Grundlage des § 1(3) und § 2 (1)1 BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte nach § 2(1)2 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.6 vom **28.06.2017**.

Die Planungsanzeige wurde ausgefertigt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Stellungnahme beteiligt. Mit Datum vom **26.07.2017** liegen die landesplanerischen Hinweise zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow vom Amt für Raumordnung und Landesplanung vor. Es stehen keine raumordnerischen Belange der Änderung entgegen.

In der Zeit von **10.07.2017** bis zum **24.07.2017** wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Der Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 6 vom **28.06.2017** des Amtes Stralendorf bekannt gemacht.

Einsprüche wurden nicht geltend gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (im Sinne des §4 Abs. 1 BauGB) über die Grundzüge der Planung, auch im Hinblick auf Klärung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, erfolgte ab dem **01.06.2017**. Anregungen zur Planung wurden von folgenden Ämtern und Behörden berücksichtigt:

GDMcom/VNG/ONTRAS

Landkreis Ludwigslust-Parchim

Am **17.10.2017** wurde die Entwurfsplanung der 4. Änderung der Gemeinde Pampow vorgestellt. Die Gemeinde gab auf dieser Sitzung ihre Empfehlung zur Offenlage des Entwurfes der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung, dem Umweltbericht und den umweltbezogenen Informationen zur Offenlage erfolgte ab der 45. KW 2017.

Die öffentliche Auslegung der Planung fand in der Zeit vom **07.12.2017** bis **15.01.2018** statt. Der Termin der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 11 vom **29.11.2017** des Amtes Stralendorf bekannt gemacht.

Die abgegebenen Stellungnahmen der TÖB wurden durch die Gemeindevertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet.

Die Landeshauptstadt Schwerin hat in Verbindung mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 Bedenken erhoben. Die Gemeinde Pampow hat sich im Rahmen der Abwägung mit der Stellungnahme inhaltlich auseinandergesetzt und die Bedenken der Stadt Schwerin zurückgewiesen.

Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am **27.02.2019** die Abwägung zu den Stellungnahmen zum Entwurf der 4. Änderung des F-Planes. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am **27.02.2019** wurde der Feststellungsbeschluss zur 4. Änderung des F-Planes gefasst und die beigefügte Begründung und der Umweltbericht gebilligt.

Mit Bescheid vom **09.07.2019** (Az BP 170030) hat der Landkreis Ludwigslust-Parchim die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow mit Auflagen genehmigt. Die Auflage wurde erfüllt.

Pampow
(Ort, Datum) **17.07.2019**


Gombert
(Bürgermeister)

