

STADT REHNA

AMT REHNA

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

STAND

DEZEMBER 2007

**Amt Rehna
Landkreis Nordwestmecklenburg**

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna

- **Begründung einschl. Umweltbericht**
als besonderer Teil der Begründung –

Auftraggeber:

Stadt Rehna
Der Bürgermeister
Freiheitsplatz 1 / 2
19217 Rehna

Telefon 038872 – 92920
Telefax 038872 - 92922
e-mail amt@rehna.de

Auftragnehmer:

S & D
Stadt & Dorf- Planungs- GmbH
Obotritenring 17
19053 Schwerin

Telefon 0385 – 760 14-0
Telefax 0385 – 734 296

info@s-u-d.de
www.stadt-und-dorf-planung.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planaufstellung	4
1.1	Lage und Größe des Plangebietes	4
1.2	Aufstellungsbeschluss	4
1.3	Aufstellungsverfahren	4
2.	Planungsvorgaben	5
2.1	Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung	5
2.2	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes	5
3.	Inhalt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes	5

1. Grundlagen der Planaufstellung

Für das Gebiet der Stadt Rehna existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Die 2. Änderung wurde mit Schreiben des Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes M-V am 27.12.2004 genehmigt. Der Plan ist seit Januar 2005 wirksam.

Anlass der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rehna ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt, westlich der Zufahrt Deutsches Haus, Gletzower Straße/B 104“. Dazu wird ein Teil der Wohnbaufläche innerhalb der Ortslage und die angrenzende Grünfläche bis zur Gemarkungsgrenze von Rehna als Sonderbaufläche/Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ dargestellt.

Das Planwerk soll durch diese Änderung an die geänderten Entwicklungsziele angepasst werden.

Als Rechtsgrundlage für die 3. Änderung dient das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Teilbereich des Gemeindegebietes, der für die Nutzung als Lebensmittelmarkt einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Grünflächen festgesetzt wurde.

Das geplante Sonstige Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“, das im rechtskräftigen F-Plan teilweise als Wohnbaufläche bzw. als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, befindet sich westlich der Bundesstraße B 104 Schwerin – Lübeck (mit Anbindung an die Autobahn A 20) in der bebauten Ortslage von Rehna. Die Fläche ist ca. 0,7 ha groß.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des §1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat die Stadtvertretung der Stadt Rehna am 12.04.2007 die Einleitung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Kartengrundlage ist die digitale topographische Grundkarte im Maßstab 1: 10 000, die auch für die 2. Änderung genutzt wurde. Die Ermittlung der Flächen erfolgt auf der Grundlage dieser Karte.

1.3 Aufstellungsverfahren

Die allgemeinen Vorschriften zur Aufstellung eines Bauleitplans werden in den §§ 1 – 4 und 6 BauGB geregelt.

1. Der Aufstellungsbeschluss der Stadt Rehna vom 12.04.2007 leitete das Verfahren ein.
2. Gemäß § 3 BauGB werden die Öffentlichkeit sowie gemäß § 4 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt. Der Plan wird gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden untereinander abgestimmt.

3. Die Stadtvertretung hat parallel mit der 3. Änderung des F-Planes auch den Aufstellungsbeschluss für den verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan Nr. 10) gefasst. Im Aufstellungsbeschluss zur F-Plan Änderung wird darauf verwiesen, dass auf ein Verfahren nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB verzichtet wird. Die Erkenntnisse aus dem Verfahren zur Aufstellung der Satzung über den B-Plan Nr. 10 werden für das Verfahren der 3. Änderung des F-Planes herangezogen.
4. Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird mit Begründung von der Stadtvertretung für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Auslegung jedermann Gelegenheit gegeben wird, Anregungen vorzubringen.
5. Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die Stadtvertretung den abschließenden Beschluss über die Abwägung und die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes fassen.
6. Nach der Genehmigung der Planunterlagen durch das Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V und der Bekanntmachung gemäß Hauptsatzung der Stadt tritt die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in Kraft.

2. Planungsvorgaben

2.1 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Rehna hat die Planung zum B-Plan 10 dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg angezeigt. Die Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 31.05.2007 vor.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in seiner Entscheidung mitgeteilt, dass der B-Plan Nr. 10 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die Unterlagen zur 3. Änderung des F-Planes wurden dem Amt ebenfalls zugestellt. Die Stellungnahme vom 24.07.2007 bescheinigt auch hier die Vereinbarkeit der 3. Änderung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Die von der 3. Änderung betroffenen Flächen, stellt der wirksame Flächennutzungsplan mit seiner 2. Änderung aus dem Jahr 2005 teilweise als Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar.

Für dieses Areal wurde durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ein Bodendenkmal ohne genauen Lagestandort angegeben. Dieses kennzeichnet den Bereich, in dem sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird. Die Kennzeichnung wird als Nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung ausgewiesen.

3. Inhalt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Änderungsfläche wird als **Sonderbaufläche** mit der Festsetzung Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ gemäß § 11 BauNVO dargestellt.

Die zusätzlichen Bauflächen beanspruchen heute noch Grünflächen. Eine landwirtschaftliche Nutzung wie ausgewiesen existiert nicht mehr. Für die Aktivierung der geplanten Bauflächen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen, der sich parallel im Planverfahren befindet.

Die Stadt Rehna beabsichtigt im Bereich der 3. Änderung einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Das Gelände südwestlich hinter dem Deutschen Haus soll dafür zum Einzelhandelsgebiet entwickelt werden. Der vorgesehene Standort ist zentrumsnah und gut fußläufig sowie wegen der Lage an der Gletzower Straße / B 104 auch für den PKW-Verkehr gut erreichbar.

Nach einer Abstimmung mit dem Einzelhandelsverband Nordost aus dem Jahr 2003 besteht in Rehna ein Fehlbedarf von ca. 1.000 m² Verkaufsraumfläche für die Nahversorgung. Der geplante Markt dient somit zur Deckung der Versorgungslücke der Bevölkerung für den täglichen Bedarf mit Lebensmitteln. Die Angebotspalette in der Innenstadt wird mit der Neuausweisung abgerundet und die Attraktivität der Altstadt durch einen Nahversorger erhöht..

Den Unterlagen zum B-Plan 10 von Rehna sind konkrete Aussagen zum Flächenbestand sowie zur Eingriffs/Ausgleichsermittlung und zu den Ausgleichsmaßnahmen zu entnehmen.

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über einen Knotenpunktausbau an der B 104, Gletzower Straße. Zur Sicherheit und Flüssigkeit des Fahrverkehrs wird die Errichtung einer Lichtsignalanlage erforderlich.

Rehna,

Der Bürgermeister