

GEMEINDE REDEFIN

AMT HAGENOW-LAND

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Redefin

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Redefin
über das Amt Hagenow-Land

Bahnhofstraße 25

19230 Hagenow

AUFTRAGNEHMER: Helga Rother
Architektin für Stadtplanung
in der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung

Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin

0 Allgemeines

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Redefin beinhaltet die flächenmäßigen Änderungen, die sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.3 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Biogas südlich der Feldstraße“ ergeben. Betroffen ist eine Teilfläche am nordöstlichen Rand der Ortslage Redefin, nördlich der Bundesstraße B5 sowie die Darstellungen der zugehörigen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Anderweitige Darstellungen werden nicht berührt. Aus diesem Grund ist auch nur der entsprechende Planausschnitt des Flächennutzungsplanes Bestandteil des Änderungsverfahrens.

1. Rechtsgrundlagen

Die gültigen Rechtsgrundlagen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V Gl. Nr. 791-9).

2. Vorgaben

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Mit dem aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm legt die Landesregierung eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftssträchtige Entwicklung des Landes vor (Stand: August 2005).

Gemäß der dem Landesraumentwicklungsprogramm beiliegenden Karte sind Teile des Gemeindegebietes Redefin als Vorbehaltsgebiet für den Tourismus ausgewiesen.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm M-V

Speziell für die Gemeinde Redefin sind u.a. folgende Vorgaben aus dem derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP1996) Westmecklenburg zu berücksichtigen:

- Das Gemeindegebiet ist gemäß der Übersichtskarte der Raumkategorien als ländlicher Raum eingestuft.
- Die Gemeinde ist hinsichtlich der Zentralörtlichkeit dem Nahbereich Hagenow (Mittelzentrum mit Teilfunktion) zugeordnet. Die Gemeinde hat keine zentralörtlichen Aufgaben wahrzunehmen. Die Siedlungsentwicklung ist auf die Eigenentwicklung abzustellen.
- Als Sicherungsgebiet für den Naturschutz ist die Sudeniederung ausgewiesen.
- „Die vorhandenen regenerativen Energieressourcen sind unter Beachtung energiewirtschaftlicher Gesichtspunkte einer natur- und landschaftsverträglichen Nutzung zuzuführen. „Die Errichtung von Windenergieanlagen ist auf die in der Karte des RROP ausgewiesenen Eignungsräume für Windenergieanlagen zu beschränken ... (S. 136).“ In der

Gemeinde Redefin ist im noch geltenden RROP kein Eignungsraum für Windenergieanlagen ausgewiesen.

- Der Landschaftsraum um Redefin gehört gemäß der Karte Nr. 9 nicht zu den wenig zerschnittenen, störungsarmen Landschaftsräumen.
- Die Ackerzahlen liegen bei 20-29.
- Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Fremdenverkehrsentwicklungsraum Nr. 6 /Raum Südwestmecklenburg.
- Durch die Ortslage Redefin führt die Bundesstraße B5 - eine großräumige Straßenverbindung sowie die Kreisstraße K 20. Die Verbindung Redefin-Belsch über die K 20 ist eine bedeutende flächenerschließende Straßenverbindung.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Biogas südlich der Feldstraße“ widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, dort sind für das Plangebiet an dieser Stelle statt gewerblicher Bauflächen und Sonderbauflächen Biogasanlage Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen seiner 1. Änderung parallel zum Bebauungsplan-Verfahren geändert.

Wirksamer Flächennutzungsplan:

Der von der Gemeindevertretung im April 2001 beschlossene Flächennutzungsplan wurde im August 2001 durch das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern teilgenehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen wurde das Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ südlich der Bundesstraße B5 in unmittelbarer Nachbarschaft zur gewerblich ausgewiesenen Fläche am Ortseingang aus Richtung Ludwigslust kommend. Die Gemeinde hat noch 2001 einen Beitrittsbeschluss gefasst und den Flächennutzungsplan 2006 bekanntgemacht. Da die Genehmigung und die ausgefertigte Planunterlage sowie die Bekanntmachung des F-Planes Fehler aufweisen, war der F-Plan durch rückwirkende Bekanntmachung und zuvor zu berichtigte Planunterlage zu heilen, bevor der Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplan gefasst werden konnte. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Redefin wurde mit Rückwirkung zum 24.06.2006 wirksam (Planunterlage berichtet - Rücknahme des Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ sowie erneute Bekanntmachung im Hagenower Kommunalanzeiger vom 08.07.2011).

Die Gemeinde wird die Änderung für die von der Genehmigung versagte Fläche noch nicht im Rahmen der 1. Änderung abarbeiten. Auf Grund der exponierten Lage der Fläche an der B 5 fehlt z. Z. die nötige Entscheidungsreife für die konkrete Flächenausweisung. Die Fläche muss daher vorerst in der Darstellung Weißfläche mit späterer Nutzungszuweisung bleiben.

Seit dem Jahr 2008 ist ein sachlicher Teilflächennutzungsplan „Wind“ im Verfahren. Die Planung des sachlichen Teilflächennutzungsplanes „Wind“ ist nicht eingestellt. Sie bezieht sich auf den 1. Entwurf des RREP WM. Zwischenzeitlich fand im Juni 2011 die vierte öffentliche Beteiligungsstufe zu ausgewählten Inhalten des Entwurfes des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) statt. Über den weiteren Fortgang des Verfahrens wird erst nach wirksam werden der Neuaufstellung des RREP W-M entschieden.

2.4 Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Redefin ist gemäß der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 18.01.2011 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Die Gemeinde hat ihr Planungsziele nochmals dargelegt. Einerseits ist die Möglichkeit gegeben, einen städtebaulichen Missstand südlich der Feldstraße zu beseitigen und für ortsansässige Gewerbebetriebe Planungssicherheit zu schaffen und andererseits möchte die Gemeinde durch die Änderung

der Verkehrswege (Ausgrenzung des Schwerlastverkehrs aus dem Wohngebiet) eine Wohnumfeldverbesserung für anliegende Bewohner erzielen. Dies entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung wie sie unter den Punkten 4.1 (2), (4) und (5) RREP (in Aufstellung) formuliert sind.

Bei der bereits im wirksamen Flächennutzungsplan gewerblich ausgewiesenen Fläche, südlich der Bundesstraße 5, handelt es sich nicht mehr um eine Angebotsfläche, da für die Fläche eine Baugenehmigung vorliegt und diese darin formulierte Nutzung bereits umgesetzt wird.

3. Erfordernis der Planänderung

Bebauungspläne sind inhaltlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde weicht mit ihren Darstellungen im Bebauungsplan Nr.3 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Biogas südlich der Feldstraße“ von den bisherigen Darstellungen im F-Plan ab. Da die Flächennutzungen für den Teilbereich nicht mehr den bestehenden und geplanten Nutzungen im Flächennutzungsplan entsprechen, muss gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert werden.

Das Planungserfordernis für den Bebauungsplan Nr. 3 begründet sich daraus, dass die Gemeinde hiermit die weitere Perspektive der auf dem Standort an der Feldstraße ansässigen örtlichen Unternehmen sichern, die Erweiterung der Biogasanlage ermöglichen möchte, das Gebiet städtebaulich ordnen und die Verkehrsbelastung entspannen bzw. verbessern will.

Die aktuelle Planung im Ortsteil Redefin entspricht den jetzigen Entwicklungszielen der Gemeinde.

4. Änderungskonzept

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan beschränken sich ausschließlich auf die Grundzüge. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Das betrifft auch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Übernahme der geplanten Nutzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Biogas südlich der Feldstraße“. Dargestellt wird eine gewerbliche Baufläche, eine Sonderbaufläche „Biogasanlage“, einschließlich der zugehörigen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes (dort im Rahmen von Zuordnungsfestsetzungen bestimmt) und der zugehörigen Verkehrsflächen.

Die betreffenden Ausgleichsmaßnahmen werden als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt (Planzeichen 13.1) bzw. als Grünfläche und beziehen sich auf:

- die Ersatzmaßnahme in der Gemarkung Redefin, Flur 1, Flurstück 157-159 tlw. - auf 1,2 ha Sukzession mit Strauch- und Baumpflanzungen,
- die Ersatzmaßnahme in der Gemarkung Redefin, Flur 3, Flurstück 216 tlw. auf anteilig 1,15 ha extensives Dauergrünland mit Flachgewässer und Solitäreichen in der Sudenie-derung entsprechend Managementplan des StALU,
- den Ersatz von 2 Bäumen für eine Rodung an der K20 auf dem Flurstück 157-159 in der Flur 1 der Gemarkung Redefin,

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Redefin

- die Ersatzmaßnahme Gemarkung Redefin, Flur 9, Flurstück 145/1 tlw., 146/5 tlw. - Umwandlung einer Ackerfläche in extensives Dauergrünland als Ausgleich für die Aufschüttung in der privaten Grünfläche 4.

Die Größe der Änderungsfläche / Baufläche beträgt ca. 9,44 ha (davon 4,1 ha Bestand) und beinhaltet neben den zusätzlichen Verkehrsflächen auch die bereits genehmigte Fläche der vorhandenen Biogasanlage.

Die entfallene Trinkwasserschutzzone wurde gekennzeichnet.

Redefin,

.....
Die Bürgermeisterin