

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grabow

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

1. Vorbemerkung

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist der Änderung des Flächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem jeweiligem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, darzulegen.

2. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Die Stadt Grabow stellt die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B 5/ A 14 - geplant“ im Parallelverfahren auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen. Das Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit dem abschließenden Beschluss beendet und es wurden die Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplanes „Gewerbeflächen an der B 5/ A 14 - geplant“ aus dem Flächennutzungsplan geschaffen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grabow (Stand 2006) stellt für das Plangebiet und den Umgebungsbereich die flächenhaften Nutzungen Fläche für Landwirtschaft und Wald dar. Das Planungsziel besteht in der Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G). Die Stadt Grabow beabsichtigt, den nicht integrierten und im Bestand vorhandenen und gewerblich genutzten Standort unter Berücksichtigung der zukünftigen Autobahnanschlussstelle Grabow zu erhalten und zu entwickeln.

3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)	30.05.2012
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
vom	14.11.2013
bis	16.12.2013
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB	15.11.2013
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung	07.05.2014
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
vom	17.06.2014
bis	17.07.2014
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB	06.06.2014
Beschluss über die Stellungnahmen und Anregungen	07.05.2014
	15.10.2014
endgültiger Beschluss	15.10.2014
Erteilung der Genehmigung	30.12.2014

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bauleitplan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und Sachgüter, Landschaftsbild, Schutzgebiete und Schutzobjekte und der Wechselwirkungen zwischen den Belangen der einzelnen Schutzgüter wurde vorgenommen. Es wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt.

Die Weiternutzung des überwiegend anthropogen geprägten Standortes wird durch die Planung begünstigt und die Eingriffe in das Natur und Landschaftsbild werden minimiert. Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soll eine Beeinträchtigung der umgebenden Landschaft kompensiert werden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für Eingriffe im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Gewerbeflächen an der B 5/ A 14 - geplant“ geregelt.

Mit der Umsetzung des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes „Gewerbeflächen an der B5/A14 – geplant“ sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Die geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Dafür sind geeignete Flächen im Stadtgebiet vorzusehen, die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abschließend und verbindlich geregelt werden.

Die Beeinträchtigung durch Emissionen durch die östlich an das Plangebiet angrenzende Bundesstraße 105 wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine Maßnahmen zu treffen. Den immissionsschutzrechtlichen Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG hat die Stadt Grabow bei der Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beachtet. Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes befinden sich in der näheren Umgebung sowie in den angrenzenden Gemeinden keine schützenswerten Nutzungen (vorhandene Baugebiete), die es zu berücksichtigen gilt.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange enthält der Umweltbericht einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Es wurde dargelegt, inwieweit eine Beeinträchtigung möglich ist und welche Maßnahmen empfohlen werden um eine Beeinträchtigung zu vermeiden. Eine Festsetzung von Maßnahmen erfolgt durch Übernahme im Bebauungsplanverfahren.

Eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgt auf der Ebene des aufzustellenden Bebauungsplanes „Gewerbefläche an der B 5/ A 14 – geplant“.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt die Zielsetzungen zur Neugestaltung des Areals des Haack-Fachmarktes. Die derzeit im Außenbereich belassene Fläche wird zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Hierbei kommt es zu einer Nachnutzung auf Teilflächen des Plangeltungsbereiches und einer Berücksichtigung zusätzlicher Nutzungen.

Es befinden sich internationale und nationale Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes.

270 m nordöstlich des Änderungsbereiches befinden sich das SPA „Ludwigsluster-Grabower Heide“ (DE 2635-401) und das FFH-Gebiet „Ludwigsluster-Grabower Heide, Weißes Moor und Griemoor“ (DE 2635-303).

Der Änderungsbereich liegt etwa 230 m südwestlich des Landschaftsschutzgebietes „Ludwigsluster-Grabower Heide“ (L147) und 2500 m südwestlich des Naturschutzgebietes „Weißes Moor“ (77).

Auf Grund der Entfernung zu den Natura2000-Gebieten sowie den Schutzzwecken und Schutzziele der Gebiete, wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf die beschriebenen Schutzgebiete ausgegangen.

Weitere internationale und nationale Schutzgebiete befinden sich nicht im planungsrelevanten Bereich.

Vorhandene nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope werden durch Planung nicht berührt.

- Südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich ein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes naturnahes Feldgehölz (DBR 13531).
- Des Weiteren ist ein geschütztes Kleingewässer (LWL 13530) südwestlich des Plangebietes innerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen vorhanden.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeit und der Behörden

5.1 Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Vorentwurf und zum Entwurf abgegeben.

5.2 Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Vorentwurf und mit dem Entwurf wurden Stellungnahmen abgegeben.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grabow ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Die interkommunale Abstimmung mit der Stadt Ludwigslust ist erfolgt.

Im Flächennutzungsplan wurden die Flächen bisher als Flächen für Landwirtschaft und Wald dargestellt. Die Flächen werden nicht der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, da sie ohnehin nicht landwirtschaftlich genutzt werden und aufgrund der anthropogenen Vorbelastung nicht davon auszugehen ist, dass diese Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden können.

Die Belange der Forst wurden beachtet. Die Stadt Grabow hat zur Realisierung ihrer Planungsabsicht einen Antrag auf Inaussichtstellung einer Waldumwandlung gestellt. Eine Alternativenprüfung zur Inanspruchnahme von Waldflächen wurde durch die Stadt Grabow geführt. Die Waldumwandlung wird gemäß Antrag unter Beachtung der Anforderung zur Regelung der Waldabstandsflächen, die innerhalb des Plangebietes geregelt werden, in Aussicht gestellt. Die noch vorhandenen Waldflächen sind auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechend den Vorgaben der Forstbehörde gemäß Genehmigung zur Waldumwandlung, die bisher in Aussicht gestellt ist, umzuwandeln.

Das Plangebiet ist über die vorhandene Anbindung mit den derzeit bestehenden Nutzungen und entsprechender Beschilderung an das überörtliche Verkehrsnetz- Bundesstraße 5 angebunden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt die Sicherung der bedarfsgerechten Anbindung des Gebietes an das überörtliche Verkehrsnetz mit den dazu erforderlichen Maßnahmen.

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu klären. Ziel ist es, die Planungsabsichten auch realisieren zu

können. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wird hier auf eine Detaillierung verzichtet, zumal derzeit für die bestehende Bebauung die Ver- und Entsorgung bereits vorhanden ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nur eine dezentrale Entsorgung des anfallenden Abwassers möglich.

Die Belange der vorhandenen Gewässer II. Ordnung direkt angrenzend an den Änderungsbereich wurden beachtet.

6. Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Eine Betrachtung von Alternativstandorten kommt nicht in Frage, da eine gewerbliche Nutzung der Flächen bereits vorhanden ist und der Standort durch den Raumausstatter-Fachmarkt gewerblich genutzt wird und der langjährig gewachsene Standort mit dem Bebauungsplan der Stadt Grabow für die „Gewerbeflächen an der B5/A14 – geplant“ planungsrechtlich gesichert und neugestaltet werden soll. Des Weiteren ist die Nähe zur geplanten Anschlussstelle Grabow der BAB 14 optimal, um autohofspezifisches Gewerbe in Form von einer Tankstelle und einem Fast-Food-Restaurant anzusiedeln.

Die maximale Inanspruchnahme der bereits anthropogen vorbelasteten Fläche setzt die entsprechende Waldumwandlung im nördlichen Bereich, auf Sandflächen, voraus. Damit können Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Inanspruchnahme der Fläche an einem bereits vorgenutzten Standort geschaffen werden, ohne naturschutzfachlich höher zu bewertende Böden im Süden und im Westen in Anspruch zu nehmen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen in ihrem jetzigen Erscheinungsbild erhalten bleiben. Eine Änderung des Umweltzustandes würde sich für den Änderungsbereich voraussichtlich nicht ergeben.

Grabow, den 09.03.2015

Stefan Sternberg
Bürgermeister der Stadt Grabow



Im Auftrag
Planungsbüro Mahnel
für die Stadt Grabow