

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung

des Flächennutzungsplanes

der Gemeinde Alt Krenzlin

erarbeitet:
Ingenieurgruppe Grohn GmbH
Käthe Kollwitz Straße 27
19288 Ludwigslust

Planungsstand: November 2007

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Allgemeines / Einleitung	3
1.1. Aufstellungsbeschluß der Gemeinde	3
1.2. Umweltbericht	3
1.3. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	3
2.0. Konkrete Änderungen des Flächennutzungsplanes	4
2.1. im Ortsteil Alt Krenzlin	4
2.1.1. Wohnbauflächen	4
2.2. im Ortsteil Neu Krenzlin	4
2.2.1. Gewerbeflächen	4
3.0. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	4
4.0. Flächenbilanzierung alt und neu	5
5.0. Hinweise aus der ersten Behördenbeteiligung	6
6.0. Anlage Umweltbericht	

1. Allgemeines / Einleitung

1.1. Aufstellungsbeschluß der Gemeinde

Die Gemeinde Alt Krenzlin hat seit dem 13. Dezember 1999 einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Mit Datum vom 22. Februar 2007 hat die Gemeindevertretung Alt Krenzlin gemäß § 1 Absatz 3 und Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) einen Aufstellungsbeschluß zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen mit dem Ziel, den Flächennutzungsplan auf Grund der heutigen Erfordernisse (siehe Punkt 2 dieser Begründung) der Gemeinde zu konkretisieren.

Nach § 1 Absatz 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus diesem Grunde wurde bereits im Vorfeld der Planungsänderung eine mündliche Abstimmung mit dem zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg in Schwerin durchgeführt.

1.2. Umweltbericht

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 2 Absatz 4 BauGB auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden können. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie weitere umweltbezogene Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Da es sich bei der ersten Änderung des Flächennutzungsplanes um die Änderung eines vorbereitenden Bauleitplans handelt, deren Vollzug nachfolgende oder parallele Bauleitplanung voraussetzt, bleibt die Umweltprüfung auf die Rahmensezung beschränkt, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung getroffen werden müssen. Diese besteht im Wesentlichen aus Standortzuweisungen für Bauflächen und Baugebiete sowie im Einzelfall auch für Standorte von Vorhaben. auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (z.B. Bebauungsplänen) werden dann konkrete umweltbezogene Festsetzungen getroffen, die auf Grund der großen Maßstäblichkeit der Flächennutzungsplanung von dieser nicht getroffen werden können.

1.3. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Nach § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden und wenn notwendig durch eine Eingriffsregelung auszugleichen.

Der Ausgleich soll in der Änderung des Flächennutzungsplanung gemäß § 5 BauGB durch die Festlegung von möglichen Ausgleichsflächen dargestellt werden. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

2.0. Konkrete Änderungen des Flächennutzungsplanes

2.1. im Ortsteil Alt Krenzlin

2.1.1. Wohnbauflächen

Herausnahme von ca. 1,01 ha Wohnbauflächen, die in die freie Landschaft ragen und Einbeziehung neuer Wohnbauflächen (ca. 1,57 ha) in der unmittelbaren Ortslage an vorhandenen Straßen und Wegen (siehe Ausschnitt der Ortslage Alt Krenzlin) um den dörflichen Charakter zu erhalten und eine weitere Versiegelung im Außenbereich zu vermeiden. Die neue Nutzung dieser Herausnahmeflächen erfolgt wie bisher als Hausgärten, Grün- bzw. Ackerland. Hierzu sollen im Bereich der Hauptstraße unmittelbar an der vorhandenen Straße und dem Weg an der Hauptstraße ein Bebauungsplan (Allgemeines Wohngebiet) für eine künftige beidseitige Bebauung aufgestellt werden. Die Ausweisung von Wohnbau land erfolgt nur für die Eigenentwicklung der Gemeinde an diesem Standort für alle Ortsteile. Aus diesem Grunde wurde die B-Planfläche von ursprünglich ca. 25 WE auf max. 8 WE reduziert.

2.2. im Ortsteil Neu Krenzlin

2.2.1. Gewerbeflächen

Herausnahme des 1999 geplanten ca. 3,0 Hektar großen Gewerbegebietes, da sich in den letzten acht Jahren keine Investoren für eine gewerbliche Ansiedlung fanden und auch in Zukunft nicht damit zu rechnen ist. Künftige größere Gewerbeansiedlungen wird es voraussichtlich nur im sogenannten Städtedreieck Ludwigslust- Grabow-Neustadt-Glewe auch im Zusammenhang mit dem künftigen Bau der Autobahn A 14 durch dieses Gebiet geben.

Auf Grund der Tatsache, dass sich in den letzten Jahren seit Einführung der LKW-Maut der Schwerlastverkehr auf der Bundesstraße 5 zwischen Berlin und Hamburg wesentlich erhöht hat, plant die Gemeinde nördlich der Ortslage Neu Krenzlin ein kleines Gewerbegebiet (max. 1,0 ha) für den Bau einer Tankstelle / Raststätte unmittelbar am Abzweig nach Picher.

3.0. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß § 5 Absatz 2a BauGB werden für Eingriffe in Natur und Landschaft Flächen bzw. Maßnahmen als Ausgleich in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der künftigen Bebauungspläne gesondert dargestellt

Durch den Wasser- und Bodenverband „ Untere Elde“ Ludwigslust werden geplante Renaturierungsmaßnahmen im Bereich der oberen Rögnitz / Ludwigsluster Kanal als mögliche Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

4.0. Flächenbilanzierung Alt Krenzlin neu Wohnbaufläche

Aus der Ursprungsplanung des F-Planes im Jahre 1999 (in Hektar):

Flächenart	Neu Krenzlin	Alt Krenzlin	Krenzliner Hütte	Klein Krams	Loosen	Gesamt
Wohnbaufläche	13,70	9,90	8,40	8,35	9,20	49,55
gemischte Bau- fläche	0,60	2,20	4,00	-----	4,30	11,10
Gewerbliche Bauflächen	3,00	-----	-----	-----	-----	3,00
Grünflächen	9,15	1,35	2,95	0,70	1,20	15,35
land- und forstwirt- schaftl. Flächen/ sonstige Flächen						3.679,47
Gesamtes Gemeindegebiet						3.757,12

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden geändert:

in Neu Krenzlin: Gewerbeflächen: - 3,00 ha , + 1,00 ha = - 2,00 ha
in Alt Krenzlin: Wohnbauflächen: - 0,36 ha , + 1,57 ha = +1,21 ha
gemischte Baufläche: - 0,65 ha = - 0,65 ha

Somit ergibt sich der der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende neue Flächenbilanz:

Flächenart	Neu Krenzlin	Alt Krenzlin	Krenzliner Hütte	Klein Krams	Loosen	Gesamt
Wohnbaufläche	13,70	11,47	8,40	8,35	9,20	51,12
gemischte Bau- fläche	0,60	1,55	4,00	-----	4,30	10,45
Gewerbliche Baufläche	1,00	-----	-----	-----	-----	1,00
Grünflächen	9,15	1,35	2,95	0,70	1,20	15,35
land- und forstwirt- schaftl. Flächen / sonstige Flächen						3.680,06
Gesamt Gemeindegebiet						3.757,55

5.0. Hinweise aus der ersten Behördenbeteiligung

Durch den Fachdienst Gesundheit des Landkreises werden vor Baubeginn für das neue Gewerbegebiet an der Bundesstraße 5 detaillierte Unterlagen zur Beurteilung gefordert. Diese werden mit Erstellung des Bebauungsplanes nachgereicht.

In diesem Gewerbegebiet soll darauf geachtet werden, dass sich kein abwasserintensives Gewerbe ansiedelt, da diese Fläche nicht an einen öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden kann.

Bei den ausgewiesenen Wohnbauflächen in Alt Krenzlin sind vor Baubeginn Bodenproben zu entnehmen, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zum Bau von vollbiologischen Kläranlagen nachzuweisen. Gewässer II. Ordnung sind von den Baugebieten nicht betroffen.

Im Plangebiet befinden sich Aufnahmepunkte (AP). Eine Sicherung ist nicht notwendig, da diese durch ihre Koordinaten wieder herstellbar sind.

Das Altlastenkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) M – V, Goldberger Straße 12 in 18273 Güstrow an Hand der Erfassung durch die Landkreise geführt. Werden in Bewertung dieser Auskünfte durch Bauherren schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit dem STAUN Schwerin gemeinsam Maßnahmen zum Schutz des Bodens abzustimmen.

Im Planungsbereich sind folgende Anlagen bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig sind:

- Agrarproduktion Krenzlin (Rinderanlage / Gülleanlage)

Diese Anlage genießt Bestandsschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungen auszugehen.

In der weiteren Bauleitplanung ist auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm in Wohn- und Gewerbegebieten zu achten. Dies ist in den künftigen Bebauungsplänen konkret festzulegen.

Für das geplante Gewerbegebiet an der B 5 sind bei konkreten Planungen (B-Plan) die Zufahrten mit dem Straßenbauamt Schwerin abzustimmen.

Im Planbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten jedoch Funde gemacht werden, so ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust zu informieren.

In den Änderungsflächen des F- Planes liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Dann sind die Fundstellen zu sichern und Polizei bzw. das zuständige Ordnungsamt zu verständigen.

Die Gemeinde Alt Krenzlin befindet sich in einem Bodenordnungsverfahren. Maßnahmen die in dieses Verfahren greifen sind rechtzeitig mit dem Amt für Landwirtschaft in Wittenburg abzustimmen.

Die Gemeinde Alt Krenzlin ist Mitglied des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZkWAL) Ludwigslust. Damit unterliegen die Einwohner den derzeit gültigen Satzungen des Verbandes. In neu ausgewiesenen Baugebieten kann eine Trinkwasserversorgung in rechtzeitiger Absprache mit dem ZkWAL gewährleistet werden. Gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept des Verbandes ist für die Gemeinde Alt Krenzlin keine zentrale Schmutzwasserbeseitigung vorgesehen. Aus diesem Grunde sind in neuen Baugebieten dezentrale vollbiologische Kleinkläranlagen zu errichten.

Die Gemeinde Alt Krenzlin ist nicht an das Versorgungsnetz der E-ON Hanse AG mit Erdgas angeschlossen.

Im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich Anlagen und Leitungen der WEMAG AG Schwerin. Diese Versorgungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeglicher Art ist rechtzeitig die WEMAG AG zu konsultieren.

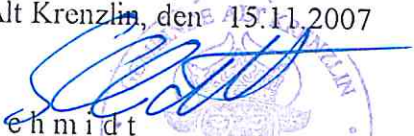
Im Gebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich Anlagen und Leitungen der Telekom AG. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Bei Bauausführungen ist darauf zu achten dass Anlagen und Leitungen der Telekom nicht beschädigt werden.

Von der Flächennutzungsplanänderung sind keine Gewässer II.Ordnung betroffen.

In der weiteren Bauleitplanung (Bebauungsplänen) ist darauf zu achten, dass gemäß § 20 Landeswaldgesetz die geforderten Mindestabstände zum Wald eingehalten werden. Nur dort, wo es sich nicht vermeiden lässt, und es unbedingt erforderlich ist, können Anträge auf Ausnahmen gemäß Waldabstandserlaß M-V gestellt werden, wenn diese Flächen nicht dem dauernden Wohnen (Aufenthalt) dienen.

Diese Begründung zur 1 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Alt Krenzlin wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 15.11.2007 gebilligt.

Alt Krenzlin, den 15.11.2007


Schmidt
Bürgermeister

