

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Laasch

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

Anlass und Ziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Groß Laasch verfolgt das Planungsziel, für den Änderungsbereich in Groß Laasch rechtsverbindliche Festsetzungen zum Neubau von Familieneigenheimen zu erarbeiten. Dies erfolgt durch den im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 6 „An der Neustädter Straße“.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet an der Neustädter Straße“ in Groß Laasch ist die beabsichtigte städtebauliche Anbindung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche an den Siedlungsraum von Groß Laasch. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines städtebaulich hochwertigen Bindeglieds zwischen den Bebauungen am „Wiesengrund“ und der Wohnbebauungen „Am Drosselweg“ und „An der Kuhdrift“. Aufgrund der exponierten Lage am Siedlungsrand sowie im Bereich von ausgedehnten Wiesenstrukturen wird das Plangebiet für eine hochwertige standortgerechte Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Laasch ist der betreffende Plangebietsteil als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen worden. Die Flächenausweisung deckt sich nicht mit den aktuellen Planungszielen der Gemeinde. Somit kann die Übereinstimmung hinsichtlich der beabsichtigten baulichen Entwicklung ohne Änderung des Flächennutzungsplanes nicht aus dem F-Plan abgeleitet werden.

Diese Abweichung hat die Gemeinde Groß Laasch über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB korrigiert. Das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurde am **24.09.2019** durch die Gemeinde Groß Laasch eingeleitet.

Aufgrund der vorliegenden geänderten Planungsziele hat die Gemeinde Groß Laasch die städtebauliche Entwicklung des betroffenen Planbereiches in Groß Laasch geprüft. Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 6 „An der Neustädter Straße“ im Ort Groß Laasch der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes und dem zukünftigen Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen wird.

Diese Abweichung hat die Gemeinde Groß Laasch über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB korrigiert. Ziel der 2. Änderung ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet.

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. Es ist bei den zukünftig geplanten Sanierungs- bzw. Erweiterungsbauvorhaben in der Gemeinde darauf zu achten, dass die künftigen Planungen den Eigenheiten der Orte und dessen gewollter landschaftlichen Entwicklung entsprechen und die Bebauungen sich dem Landschaftsumfeld anpassen. Die künftigen Bebauungen auf den Baugrundstücken sind ihrem Zweck entsprechend sowie in der Gestaltung angemessen zu planen. Ein weiteres wichtiges Planungsziel besteht in der Erhaltung der Verknüpfung der Freiräume mit den bestehenden Siedlungsteilen und den attraktiven Landschaftsräumen.

Umweltbericht und Artenschutz

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 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet an der Neustädter Straße“.

Der betreffende Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 6 ha in der Flur 2 der Gemarkung Groß Laasch. Ziel ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in Form von Einfamilienhäusern. Beansprucht wird hauptsächlich Ackerbrache und Grünland. Der lineare Gehölzbestand im Plangebiet ist gemäß der §§ 19 und 20 NatSchAG M-V geschützt. Dieser Bestand wird im größten Umfang erhalten. Mit der Errichtung baulicher Anlagen auf bislang nicht bebauten Grundflächen entstehen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit Regelungen des BNatSchG unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, anzusprechen ist insbesondere neben dem Schutzgut „Landschaft/Ortsbild“ der Biotop- und Artenschutz.

Es werden durch die Ausweisung von Wohnbau- und Verkehrsflächen hauptsächlich Ackerbrache und Grünland beansprucht. Bei einer maximalen Überbauung unter der Berücksichtigung der GRZ von 0,6 in den Wohnbauflächen werden bis zu 16.604 m² vollversiegelt. Hinzu kommt die innere Erschließung des Plangebietes durch neue Straßen mit 6.525 m², so dass von dem ca. 6 ha großen Plangebiet etwa 23.129 m² maximal versiegelt (einschl. Teilversiegelung) werden dürfen. Bereits etwa 756 m² sind innerhalb des Geltungsbereiches schon versiegelt. Eine detaillierte Berechnung der Eingriffe und der Kompensation sind dem Umweltbericht des B-Plans zu entnehmen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) angefertigt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Zeitraum April bis Juli 2019 eine Brutvogelkartierung vorgenommen und darüber hinaus eine Potenzialabschätzung. Der gesamte Geltungsbereich wurde hierzu im Jahr 2019 einer Biotoptypenkartierung nach der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) unterzogen.

Im Rahmen des vorliegenden AFB wurde für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Für die Brutvögel erfolgte eine dreimalige Brutvogelerfassung. Für alle übrigen planungsrelevanten Arten erfolgte aufgrund der strukturalmen Biotopausstattung eine Potenzialabschätzung. Im Ergebnis ist für die potenziell vorkommenden Brutvogelarten vor Fällung einer jungen Linde eine Besatzkontrolle durch Fachpersonal durchzuführen (VAFB1). Eine Fällung außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 BNatSchG kann ohne vorherige Kontrolle durchgeführt werden. Eine Bauzeitenbeschränkung wird aufgrund des geringen Eingriffs nicht notwendig.

Um Beeinträchtigungen der Boden- und Randbrüter zu vermeiden, ist der Beginn der Erschließungsarbeiten außerhalb des Brutzeitraumes vom 01. März bis 31. August durchzuführen. Um einer Besiedlung durch Brutvögel vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutperiode zu vermeiden. Mit der Anlage von zwei 3-reihigen Feldhecken und einer dieser Pflanzung vorgelagerten extensiven Mähwiese können neue, wertvolle Bruthabitate generiert werden (AAFBI).

Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG kann unter Einhaltung der vorab genannten Maßnahmen vermieden werden.

Nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten sind nach Realisierung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Weitere geschützte Arten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Insgesamt ist von einem geringen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial auszugehen.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Maßnahmen A 1 bis A 6 realisiert, die gleichzeitig artenschutzfachliche Funktion übernehmen. Diese umfassen Hochstammpflanzungen in Form von Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäumen sowie freiwachsende Siedlungshecken zur intensiven Durchgrünung des Plangebietes. Die unbebauten öffentlichen Freiflächen im Nordwesten werden als Brache mit Nutzung als Mähwiesen entwickelt. Mit einer Ergänzung des Gehölzbestandes und Neupflanzungen wird der Geltungsbereich begrünt und die Anbindung an die freie Landschaft gewährleistet.

Das errechnete Kompensationserfordernis kann nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden. Es wird ein funktionsbezogenes zertifiziertes Ökokonto in der Landschaftszone genutzt.

Mit der Summe an Maßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt kompensiert werden.

Immissionsschutz

Zum Schutz vor Immissionen ist gegenseitige Rücksichtnahme auf die verschiedenen benachbarten Flächen zu nehmen. Es ist darauf zu achten, dass die Richtwerte für die erzeugten Emissionen und auch für die auf die Umgebung einwirkenden Immissionen eingehalten werden. Bei künftigen Baumaßnahmen und der weiterführenden Bauleitplanung sind die Immissionsrichtwerte nach der DIN 18005 zu beachten. Diese Richtwerte sind bereits bei den Planungen zu berücksichtigen.

Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass der Schutz der bestehenden Nutzungsarten der Flächen bei der Planung künftiger Vorhaben einzuhalten und gegenseitig nicht unzulässig zu beeinträchtigen ist. Als relevante Immissionsquelle, die auf die Änderungsfläche in Groß Laasch einwirkt, ist das in relativer Nähe befindliche Gewerbegebiet, die Straßenverkehrsachsen und die Eisenbahn zu nennen.

Im Zuge der konkreten Bauleitplanung wurde durch die Gemeinde Groß Laasch eine Schallimmissionsprognose (SIP) in Auftrag gegeben. Die Prognose liegt seit dem 10.10.2019 mit folgendem Ergebnis vor:

„Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden für den Verkehr für den überwiegenden Bereich der Baugebiete des B-Planes und für Gewerbe in allen Baugebieten eingehalten. Für Verkehr besteht in einem maximal 6 m breiten Teilbereich entlang der westlichen Baugrenze des straßenparallelen Baugebietes eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um bis zu 1 dB. Die Orientierungswerte für dörfliche Mischgebiete werden um mindestens 4 dB unterschritten. Das Plangebiet befindet sich in einer dörflichen Ortslage. Für die geplanten Baugebiete bestehen gesunde Wohnverhältnisse. Die maßgeblichen Außenlärmpegel liegen zwischen 52 und 60 dB(A). Dies entspricht den Lärmpegelbereichen I und II der DIN 4109-1.“

Festsetzungen in der Bauleitplanung sind aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich.

Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Laasch hat auf ihrer Sitzung am **24.09.2019** die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich von Groß Laasch beschlossen. Dieser Beschluss wurde auf der Grundlage des § 1(3) und § 2 (1)1 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am **20.12.2019** im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. 12/2019 bekannt gemacht. Die Planungsanzeige wurde ausgefertigt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Stellungnahme beteiligt. Die landesplanerischen Hinweise und die landesplanerische Stellungnahme liegen seit dem **18.06.2019/17.02.2020** vor. Es stehen keine raumordnerischen Belange der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes entgegen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB wurde am **18.02.2020** durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. 01/2020 am **31.01.2020**.

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 der **3. KW 2020**.

Es wurden Hinweise der Träger öffentlicher Belange und aus den erstellten Fachgutachten in die Begründung zum Flächennutzungsplan eingearbeitet.

Am **07.07.2020** wurde die Entwurfsplanung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Laasch vorgestellt. Die Gemeinde gab auf dieser Sitzung ihre Empfehlung zur Offenlage des Entwurfes der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung gem. § 4(2) BauGB, dem Umweltbericht und den umweltrelevanten Informationen zur Offenlage erfolgt ab der **32. KW 2020**.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom **10.08 2020** bis zum **14.09.2020** statt. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. 07/2020 am **31.07 2020**.

Im Rahmen der Offenlage wurden keine Anregungen oder Bedenken von Bürgern geäußert oder vorgebracht.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger der Gemeinde Groß Laasch im Rahmen der Offenlage bzw. Trägerbeteiligung nach §3(2) BauGB bzw. §4(2) BauGB wurden durch die Gemeindevertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am **03.11.2020** die Abwägung zu den Stellungnahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am **03.11.2020** wurde der Feststellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und die beigefügte Begründung und der Umweltbericht gebilligt.

Groß Laasch
(Ort, Datum)

M. Lau
(Bürgermeister)

