

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grabow

Zusammenfassende Erklärung der Stadt Grabow gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

1. Vorbemerkung

Gemäß § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches ist der 2. 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 möchte den Gewerbestandort mit der ortsansässigen Tischlerei weiter stärken und entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen entwickeln. Die Planungsziele bestehen in der Erweiterung des vorhandenen gewerblichen Standortes zur Schaffung der Voraussetzungen für die geplanten Entwicklungsabsichten der Tischlerei in Fresenbrügge. Straßenbegleitend und zur Ortslage hin werden gemischte Bauflächen festgesetzt, um dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu genügen.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge“ ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Hierbei handelt es sich um die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Zielsetzungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sind zukünftig die Darstellung einer gewerblichen Baufläche und einer gemischten Baufläche innerhalb und in Arrondierung der Ortslage Fresenbrügge.

Der Bereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes geht über den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge“ hinaus. Es werden Flächen für Wald (Erstaufforstungsfläche) und Flächen für die Landwirtschaft in den angrenzenden Bereichen der gewerblichen Baufläche als Pufferflächen für schutzbedürftige Nutzungen dargestellt.

3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)	15.02.2006/ 15.04.2015/ 15.06.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.09.2016 bis 13.10.2016	
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB	07.09.2016
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung	11.04.2017
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.05.2017 bis 19.06.2017	
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB	24.04.2017

Beschluss über die Stellungnahmen/ Anregungen	11.04.2017/ 19.07.2017/
Abschließender Beschluss	18.04.2018
Erteilung der Genehmigung	31.08.2018

Die Genehmigung gilt aufgrund der Fiktion (Genehmigung durch Fristablauf) nach § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB als erteilt.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kultur- und Sachgüter, und der Wechselwirkungen zwischen den Belangen der einzelnen Schutzgüter wurde vorgenommen.

Der Bereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Ortsteil Fresenbrügge südwestlich der Stadt Grabow. Der Änderungsbereich befindet sich südlich bestehender Waldflächen, westlich der Müritz-Elde-Wasserstraße, östlich der Fresenbrügger Dorfstraße und nördlich bestehender Bebauung der Ortslage Fresenbrügge. Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich die bereits vorhandene gewerbliche Bebauung, landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen. Der planungsrechtliche Bestand beinhaltet im Norden und Westen Waldflächen und das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Elde- und Meynbachtal“ sowie ein geschütztes Biotop. Im Südwesten befindet sich ein kleiner Bereich Wohnbauflächen. Der mittlere Bereich des Plangebietes und der Osten sind als Sonstiges Sondergebiet – Wochenendhausgebiet dargestellt. Der Bereich des Bebauungsplanes für das „Gewerbegebiet Tischlerei Fresenbrügge“ ist noch nicht als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge“ wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung innerhalb des Geltungsbereichs als gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche, Waldflächen und Flächen für die Landwirtschaft. Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge“ wird auch im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird den Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes angepasst.

Der Bereich der 2. Änderung ist bereits anthropogen vorgeprägt. Es ist eine Mischung verschiedener Nutzungen im Gebiet zu finden. Hierzu zählen die Nutzung für Gewerbe (für den Betrieb der Tischlerei), forstwirtschaftliche Nutzung sowie landwirtschaftliche Nutzung. Außerdem grenzen bestehende Bebauungen an.

Der Standort zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Das Plangebiet ist durch vorhandene Straßen und Wege erschlossen.

- Gemäß EU-Richtlinien bes. geschützte Gebiete, Lebens- oder Teillebensräume von gefährdeten Arten werden nicht beeinträchtigt.
- Durch gewerbliche Bebauung ist das nahe Umfeld des Standortes bereits vorbelastet.
- Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet "Unteres Elde- und Meynbachtal" (L 131).
- Das nächstgelegene Natura2000-Gebiet befindet sich etwa 1,5 km westlich des Geltungsbereichs.
- Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grabow befindet sich ein gesetzlich geschütztes Gehölzbiotop (Nr. LWL13629).

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und der damit verbundenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge“ mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können folgende Aussagen getroffen werden. Die Änderung der planungsrechtlichen Situation auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bewirkt keine relevanten erheblichen Umweltauswirkungen. Das bisherige Sonstige Sondergebiet – Wochenendhausgebiet wird innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft, Waldflächen und gewerbliche Bauflächen geändert und dargestellt. Insgesamt werden die Bauflächen somit nur umgelagert. Es kommt zu keiner erheblichen Neufestsetzung von Bauflächen.

Eine Überplanung von bisherigen Freiflächen ist gemäß dem Naturschutzrecht in jedem Fall erheblich. Die Eingriffe sind bei Durchführung der Planung unvermeidbar und müssen minimiert und ausgeglichen werden. Dies erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Besondere Bodenfunktionen werden nicht beeinträchtigt.

Mit der Umsetzung der parallel aufgestellten 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, ...) zu erwarten, welche durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen bzw. vollständig kompensiert werden können. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden. Das im Geltungsbereich 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vorhandene gesetzlich geschütztes Gehölzbiotop (Nr. LWL13629) wurde berücksichtigt und ist zu erhalten. Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete sind nicht zu erwarten. Die Verbote des § 44 BNatSchG werden beachtet. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Unterlagen zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge“ verwiesen.

Durch die zukünftige Lage der gewerblichen und gemischten Bauflächen im Anschluss an die bestehende Bebauung wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Das derzeit ausgewiesene Sonstige Sondergebiet – Wochenendhausgebiet wird zurückgenommen und zukünftig als Flächen für die Landwirtschaft und Wald dargestellt. Dies ist positiv für die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu werten.

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Unteres Elde- und Meynbachtal“ (L 131). Es erfolgte der Antrag auf Neufestsetzung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes. Die Fläche des LSG von etwa 0,558 ha, die von der Planung betroffen ist, wird durch eine Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 38/17

der Flur 1 der Gemarkung Fresenbrügge, welche neu in das LSG einbezogen wird, kompensiert. Es handelt sich bei der Fläche überwiegend um einen jungen Schwarzerlenbestand. Die 2. Änderungsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Elde- und Meynbachtal“ im Landkreis Ludwigslust-Parchim wurde am 22.01.2018 vom Landrat unterzeichnet und trat am 27.01.2018 in Kraft. Die Neufestsetzung der Grenzen ist somit erfolgt und wirksam.

Waldflächen im Norden des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Flächennutzungsplans werden zurückgenommen und damit dem realen Bestand des vorhandenen Gewerbebetriebes (Tischlerei) sowie den Zielen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes angepasst. Ausgleichsflächen für Wald entstehen unter anderem im östlichen Bereich des Geltungsbereichs. Im Zusammenhang mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgt der vollständige Ausgleich der Waldumwandlung. Für die erforderliche Waldumwandlung wurde eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls von WLW Landschaftsarchitekten+Biologen durchgeführt. Die erforderlichen Erstaufforstungsflächen wurden abgestimmt und festgelegt. Die Maßnahmen dienen gleichzeitig der naturschutzfachlichen Kompensation. Die Genehmigung der Umwandlung gemäß § 15a Abs. 2 LWaldG M-V wurde mit Schreiben der unteren Forstbehörde vom 10.07.2017 abschließend in Aussicht gestellt.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt die Zuordnung der Bauflächen unter Beachtung des Immissionsschutzes zueinander. Die Belange des Immissionsschutzes werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, hier in der Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge“, beachtet. In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Lärmbelastungen auf die Umgebung ermittelt und untersucht sowie die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Nutzungen dargestellt.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten. Die Müritz-Elde-Wasserstraße ist ausreichend entfernt, sodass dort ebenfalls keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Dem Rückbau der vorhandenen und dargestellten 20 kV-Freileitung steht die Stadt Grabow aufgeschlossen gegenüber. Die Kosten für den Rückbau sind durch den Verursacher zu tragen. Nach dem Rückbau der 20 kV-Freileitung ist eine Verbindung der Erstaufforstungsfläche mit dem vorhandenen Wirtschaftswald gegeben. Dies wird in der Flächendarstellung bereits beachtet.

Durch das Vorhaben ergeben sich keine Konfliktpunkte, die zu einer negativen Bewertung der entsprechenden Schutzgüter führen könnten. Die einzelnen Schutzgüter wurden im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen betrachtet. Notwendigen Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

5.1 Die Öffentlichkeit hat im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.

5.2 Die zum Vorentwurf eingegangenen Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden im Zuge

der Erarbeitung des Entwurfes geprüft und in die Planunterlagen gemäß der Abwägungsentscheidung eingearbeitet.

- 5.3 Die Öffentlichkeit hat im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.
- 5.4 Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden wie folgt berücksichtigt.

Die Belange der Siedlungsentwicklung der Stadt Grabow und die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurden bestätigt.

Die Belange der Gewährleistung gesunder Wohn – und Arbeitsverhältnisse wurden berücksichtigt. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt die Zuordnung der Bauflächen unter Beachtung des Immissionsschutzes zueinander. Die Belange des Immissionsschutzes werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, hier 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge“, beachtet. Die Festsetzung der gutachterlich bestimmten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Teil-B Text erfolgt. Die anlagenspezifischen Nachweise hinsichtlich möglicher Schadstoffemissionen (Gerüche, Feinstaub) auf die Umgebung sind aufgrund der vorliegenden Angebotsplanung, im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Bei Erfordernis sind entsprechende technische Maßnahmen die im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen sind, vorzusehen.

Die zuständige Forstbehörde hat die Genehmigung der Umwandlung gemäß § 15a Abs. 2 LWaldG M-V mit Schreiben vom 10.07.2017 abschließend in Aussicht gestellt. Die untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes kann die Waldumwandlung nach § 15 LWaldG M-V beantragt werden.

Für die im Landschaftsschutzgebiet liegenden Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgte der Antrag auf Neufestsetzung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes. Die 2. Änderungsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Elde- und Meynbachtal“ im Landkreis Ludwigslust-Parchim wurde am 22.01.2018 vom Landrat unterzeichnet und trat am 27.01.2018 in Kraft. Die Neufestsetzung der Grenzen ist somit erfolgt und wirksam.

Die allgemeinen Hinweise zu Bodendenkmalen wurden berücksichtigt.

Das Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, sowie die Abwägung der gegenseitigen Interessen zeigt, dass von einer Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausgegangen werden kann.

6. Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Die Standortwahl wurde unter Berücksichtigung der Anforderungen der Tischlerei Fresenbrügge geprüft. Es wurde überprüft, inwiefern andere Flächen innerhalb des Gebietes der Stadt Grabow für die Entwicklung/Verlagerung des Betriebes genutzt werden können. Der Standort der Tischlerei in Fresenbrügge ist mittlerweile ein Markenzeichen für die Stadt Grabow geworden.

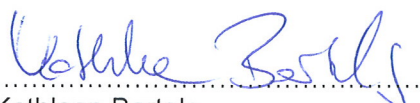
Alternative Standorte entfallen. Maßgebliche Entscheidungsgrundlage ist hier der verfestigte gewerbliche Standort, die Möglichkeit der Erweiterung des vorhandenen Standortes und die Flächenverfügbarkeit zur Erweiterung des Standortes.

Eine Betriebsverlagerung ist wirtschaftlich nicht vertretbar. Die Inanspruchnahme weiterer Flächen an anderen Standorten würde nicht zum entsprechenden Erfolg und zu einer Synergie führen können und ist aus betrieblicher sowie wirtschaftlicher Sicht nicht zumutbar. Die Wettbewerbsfähigkeit des ortsansässigen Betriebes wäre insgesamt nicht mehr gegeben. Es wurden kontinuierlich die entsprechenden Investitionen am Betriebsstandort getätigt, um die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und zu verbessern und entsprechend die vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Auch unter dem Gesichtspunkt der bereits getätigten Investitionen und der Vorbereitung des Standortes soll dieser am vorhandenen Betriebsstandort in Fresenbrügge ergänzt und erweitert werden.

Der Erhalt und die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes an dem seit 30 Jahren etablierten Standort, verbunden mit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ist für die Stadt Grabow ein wichtiger Belang der mittelständigen Wirtschaft.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die im Flächennutzungsplan dargestellte Flächennutzung erhalten bleiben. Ohne Plandurchführung wird es im Untersuchungsraum voraussichtlich keine Veränderungen des Umweltzustandes geben, da keine anderweitigen Eingriffsvorhaben derzeit beabsichtigt sind. Voraussetzungen für die Erweiterung der Tischlerei Fresenbrügge würden nicht geschaffen werden. Damit wäre eine Stärkung des gewerblichen Standortes nicht gegeben. Der rechtskräftige Bebauungsplan wäre weiterhin nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Grabow, den 07.01.2019



Kathleen Bartels
Bürgermeisterin
der Stadt Grabow



Im Auftrag für die Stadt Grabow:
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen