

# 1. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Grabow

## Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

Es besteht die Verpflichtung, mit Rechtswirksamkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

### 1. Umweltbelange

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
<b>Boden</b>	Durch die Errichtung der Einkaufsmärkte einschließlich der Stellplätze und Verkehrsflächen wird es zu Versiegelungen von Böden kommen. Hier wurden geeignete Kompensationsmaßnahmen ermittelte und festgesetzt.
<b>Wasser</b>	Oberflächengewässer sind durch das Baugebiet nicht betroffen. Das Regenwasser wird im Baugebiet versickert.
<b>Natur und Landschaft</b>	Das Baugebiet befindet sich in einer aus naturschutzfachlicher Sicht wertarmen Fläche. Die Beeinträchtigung durch die Errichtung der Verbrauchermärkte wird als gering eingestuft. Im Baugebiet sind gründerische Maßnahmen festgelegt, welche nicht dem Ausgleich dienen, sondern als gestalterische Maßnahmen zur Einbindung der Vorhaben in die Landschaft dienen und somit die Beeinträchtigungen mindern sollen.
<b>Tiere</b>	Im Baugebiet erfolgte eine gutachterliche Bewertung für die Artengruppen Vögel, Reptilien und Fledermäuse hinsichtlich der potentiellen Beeinträchtigung von Tierarten durch die Errichtung der Verbrauchermärkte.
<b>Vögel</b>	Im Baugebiet wurden die Vogelarten Mönchgrasmücke, Zilpzalp und Kohlmeise nachgewiesen. Die beiden erstgenannten Arten konnten im Randbereich singend festgestellt werden, so dass auch anliegende Gartenfläche mit ähnlicher Biotopausstattung durch die jeweilige Art als Brutstandort genutzt werden könnte. Die im Baugebiet vorgefundenen Vogelarten sind als commune Arten zu bewerten, die bei Verlust ihres Lebensraumes nicht in ihrem Gesamtbestand gefährdet sind. Durch die EU-Richtlinie 79/409/EWG fallen sie zwar unter einen Schutzstatus, bei einem möglichen Verlust ihres Brutplatzes finden sie im Umfeld der geplanten Maßnahme (großflächige Kleingärten, heckenreiche Stadtrandgebiete) aber weitere geeignete Bruthabitate vor.
<b>Reptilien</b>	Geeignete Habitate wurden bei einer einmaligen Begehung nach Eidechsenarten sowie Blindschleichen abgesehen. Für beide Artengruppen konnten keine Individuen festgestellt werden. Ein Vorkommen von Einzelindividuen ist aufgrund der teilweisen Habitatausstattung potentiell möglich, eine Gefährdung von größeren Populationen kann aber ausgeschlossen werden.
<b>Fledermäuse</b>	Nach einer ersten Begehung konnte ausgeschlossen werden, dass die untersuchte Fläche kein größeres Potential für die lokale Fledermausfauna besitzt. Bei den vorliegenden Beobachtungen handelte es sich vorrangig um gerichtete Überflüge, bei denen die Tiere nicht im Gebiet verblieben und dieses auch ohne erkennbare Strukturbindung querten. Die festgestellten Jagdaktivitäten waren sehr sporadisch und auf wenige Jagdsequenzen beschränkt. Die vorgefundenen Gebäude sind als Quartiere grundsätzlich geeignet. Am Untersuchungstag konnten jedoch keine Tiere an den Gebäuden festgestellt werden. Größere Quartiergemeinschaften können somit

1. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Grabow

<p>zunächst sicher ausgeschlossen werden. Eine derzeitige Quartiernutzung durch Einzeltiere sowie auch eine spätere Nutzung als Zwischenquartier ist dennoch nicht grundsätzlich auszuschließen. Nach ersten Erkenntnissen sind durch die Umwidmung der Fläche zunächst keine erheblichen Beeinträchtigungen für die lokale Faunaforschung zu erwarten. Für alle untersuchten Tierarten ist somit von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind, wo sie sinnvoll und realistisch erscheinen, durchzuführen.</p>	<p><i>Abfälle und sonstige Umweltverschmutzungen</i></p> <p>Durch die Inbetriebnahme der Verkaufseinrichtungen wird Abfall im normalen Rahmen erzeugt. Diese sind durch das vorhandene Abfallwerts- und Entsorgungssystem des Landkreises gemäß der herrschenden Gesetze zu behandeln. Abfälle, die durch den Bau der Anlagen anfallen sind nicht Gegenstand der Betrachtung. Ein besonderer Eingriffstatbestand liegt nicht vor. Durch den Handelsbetrieb und die daraus resultierenden verkehrlichen Veränderungen ist keine besondere Zunahme des Unfallrisikos zu erwarten. Die notwendigen verkehrstechnischen Maßnahmen an de B 5 werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens mit den zuständigen Behörden so erfolgen, dass eine Minimierung des Risikos erfolgt.</p>
<p>Im Untersuchungsgebiet selbst bzw. in relevanter Entfernung befinden sich keine FFH bzw. SPA Gebiete, welche durch die geplante Maßnahme beeinträchtigt werden können. Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine entsprechenden Gebiete. Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine entsprechenden Gebiete.</p>	<p><i>Schutzgebiete und geschützte Biotop</i></p> <p>Naturschutzgebiete Nationalparke Biosphärenreservate und Landschafts- schutzgebiete Geschützte Biotop</p>
<p>Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine entsprechenden Gebiete. Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine entsprechenden Gebiete. Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine entsprechenden Gebiete.</p>	<p>Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutz- gebiete, Über- schwemmungsgebiete</p>
<p>Relevante Gebiete dieser Art sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Relevante Gebiete dieser Art sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.</p>	<p>Gebiete, in denen die in den Gemeinschafts- vorschriften fest- gelegten Umwelt- qualitätsnormen bereits überschritten sind</p>
<p>Relevante Gebiete dieser Art sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Relevante Gebiete dieser Art sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.</p>	<p>Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungs- schwerpunkte in verdichteten Räumen</p>
<p>Derartige Flächen und Objekte sind innerhalb des engeren Untersuchungsgebietes nicht bekannt. Sollten bei Erarbeiten entsprechende Objekte entdeckt werden, sind die zuständigen Stellen des Denkmalschutzes zu benachrichtigen.</p>	<p>Denkmale, Denkmal- Ensembles, Boden- denkmale</p>

## 1. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Grabow

### 2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange hatten die Möglichkeit sich 2 mal in das Verfahren des Bebauungsplanes einzubringen. Entsprechend des Aufstellungsbeschlusses war festgelegt, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung der Planung (Vorentwurf) über einen Monat erfolgt. Dies wurde in der Zeit vom 19.04.2007 bis einschließlich 21.05.2007 durchgeführt. Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte entsprechend Hauptsatzung der Stadt Grabow im Grabower Amtsanzeiger vom 05.04.2007. Die Behörden sowie sonstigen Träger hatten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Möglichkeit bis zum 21.05.2007 eine Stellungnahme vorzubringen. Mit Schreiben vom 12.04.2007 wurden sie diesbezüglich aufgefordert. Im Zusammenhang mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme wurde darum gebeten, sich auch im Hinblick auf den geforderten Umfang und Detaillierungsgrad der Ummweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amt eine Einsichtnahme. Eine Stellungnahme der Öffentlichkeit wurde nicht vorgebracht.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 11.07.2007 wurde der Beschluss zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die in den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung vorgebracht wurden, gefasst. Das Ergebnis wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.08.2007 mitgeteilt.

Die 2. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Diese erfolgte in der Zeit vom 16.08.2007 bis einschließlich 17.09.2007 und wurde im Grabower Amtsanzeiger vom 03.08.2007 bekannt gemacht. Einsicht wurde einmal in den Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes genommen. Stellungnahmen wurden keine vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.08.2007 über die Auslegung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 30.10.2007 wurde der Beschluss zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die in den Stellungnahmen im ahmend er öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden, gefasst. Das Ergebnis wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.11.2007 mitgeteilt.

Nachfolgend wird auf die wesentlichen Stellungnahmen eingegangen, welche Anregungen und Hinweise zum Planungsinhalt vorgebracht haben. Dabei werden die Anregungen aus beiden Stellungnahmen (soweit vorliegend) gemeinsam betrachtet.

Stellungnahmen/Anregungen	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>Immissionsschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überschreitung Immissionsrichtwert IP 01/ (Landkreis Ludwigslust)</li> <li>• Gewährleistung des Immissions-schutzes (STAU-Schwerin)</li> </ul>	<p>* In der Schallimmissionsprognose wurde festgestellt, dass sich der IP 01 an der zur Bundesstraße 5 gelegenen Seite des Wohnhauses befinden und hier der Immissionsgrenzwert bereits überschritten wird. Durch das Vorhaben erfolgt keine spürbare Erhöhung des Wertes. Durch das Gutachten wird eindeutig herausgestellt, dass Verursacher hier bereits die bestehende Bundesstraße ist und nicht das von der Stadt geplante Vorhaben.</p> <p>* Da das Verfahren der Änderung des Flächen-nutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungs-planes für das Sonderegebiet Einzelhandel parallel durchgeführt werden, lagen bereits detaillierte Aussagen diesbezüglich vor. In der Begründung ist enthalten, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Schallgutachten vom TÜV Nord erstellt wurde. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass die Lebensmittelmärkte die entsprechenden Werte der TA-Lärm einhalten.</p>

1. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Grabow

<p>Nur bei der Belieferung in der Nacht kommt es zur Überschreitung der Nachtwerte. Da die vom Gutachter vorgeschlagene Festsetzung (Anlieferung nur ab 7.00 Uhr) planungsrechtlich nicht möglich ist, kann dies im Rahmen des Bebauungsplanes nicht verankert werden. Diese Regelungen sind im Baugenehmigungsverfahren möglich und dort zu regeln.</p>	<p>Aufgrund der vom Fachdienst Naturschutz vorgebrachten Anregungen fand am 16.05.2017 ein Abstimmungsgespräch statt. Hier konnten die vorgebrachten Anregungen im Konsens gelöst werden. In der Abstimmung wurde darauf hingewiesen, dass eine genaue gesetzlich vorgeschriebene Vorgehensweise derzeit nicht vorliegt. Und das eine vorsorgliche Umsetzung des EU-Rechtes sinnvoll wäre. Allerdings sollten die Vorgaben zur Umweltauflage in M-V stärker beachtet werden. Es sollte eine Regelerfassung von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien gemäß der vorkommenden Biotoptypen erfolgen. Es wurde festgelegt, dass eine Artenerfassung zumindest der 3 Artengruppen vorzunehmen ist. Für Vögel und Reptilien sind 2 Begehungen und für die Fledermäuse sollte vorerst eine Potentialanalyse erstellt werden. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden in die Planung mit eingearbeitet. (siehe Punkt 1) Es kann festgestellt werden, dass besonders streng geschützt Arten nicht im Gebiet vorkommen. Bei den Arten Mönchgrasmücke, Zilpzalp und Kohlmeise kann eine Brut im Plangebiet stattfinden, wobei gerade die beiden erstgenannten Arten im Randbereich sangen und anliegende Gartenflächen eine ähnliche Biotopausstattung vorweisen. Insgesamt sind die vorgefundenen Vogelarten eher als kommune Arten zu bewerten, die bei Verlust ihres Lebensraumes nicht in ihren Gesamtbestand gefährdet sind. Durch EU-Richtlinie fallen sie zwar unter einen Schutzstatus, bei einem möglichen Verlust ihres Brutplatzes finden sie im Umfeld der geplanten Maßnahme (großflächige Kleingärten, heckenreiche Stadtrandgebiete) aber weitere geeignete Bruthabitate vor. Wenn auf den vorgesehenen Bauflächen vor dem potentiellen Brutbeginn Baufreiheit geschaffen wird, ist eine Bauzeitenbeschränkung nicht mehr sinnvoll. Eine Festsetzung im Rahmen der Änderung des Flächen-nutzungsplanes sowie auch im Bebauungsplan ist nicht möglich. Fledermäusequartiere konnten im Vorhabengebiet nicht ermittelt werden. Auch die Gebäudeuntersuchung brachte keine Hinweise auf Fledermäusequartiere. Dennoch verfügt jedes Gebäude aufgrund der vorhandenen Strukturen über Quartierpotential. Da die Gebäude (Gartenlauben) sämtlich abzureißen sind, muss vor Beginn des Abrisses eine Überprüfung erfolgen. Diese ist im Rahmen des Vollzuges des B-Planes mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Baumquartiere sind nur in einem Obstbaum zu erwarten. Die vorgefundenen Höhlen wurden untersucht und waren zum Zeitpunkt der Kontrolle nicht besetzt. Da der</p>
	<p>Artenschutz – Hinweise zur Planungssicherheit (Landkreis Ludwigslust)</p>

1. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Grabow

<p>Baum innerhalb einer Grünfläche liegt, ist seine Beseitigung nicht vorgesehen, so dass hier keine Gefährdung besteht.</p>		
<p>In der Stellungnahme zur 1. Änderung des FNP wurde auf die Stellungnahme bezüglich der Eingriffsregelung zum B-Plan "Sondergebiet Einzelhandel am Fliedersweg Bezug genommen. Da in dieser Stellungnahme sehr konkret auf die Eingriffsregelung verwiesen wird, wurde darauf hingewiesen, dass der Detaillierungsgrad im der Aussagen nicht soweit geht wie in dem Verfahren des Bedauungsplanes. Eine Beachtung ist soweit im Rahmen des Flächennutzungsplanes möglich dann erfolgt. Die konkreten Festsetzungen erfolgen durch den Bedauungsplan.</p>	<p>Die Stellungnahme der Stadt Ludwigslust wurde zur Kenntnis genommen und wurde nicht berücksichtigt. Mit der Wiederansiedlung des Vollversorgers und der Verlagerung des Discouners in den Fliedersweg wird die Funktion des Mittelzentrum Ludwigslust nicht beeinträchtigt. Im Vorfeld der Planung wurde ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Grabow erstellt. Die Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet der Stadt Grabow wird gestärkt. Dies wird auch durch das Einzelhandelskonzept bestätigt. Darüber hinaus haben mit den für die Raumordnung zuständigen Stellen und dem Ministerium im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes mehrere Vorabstimmungen stattgefunden, die zu dem Ergebnis führten, dass der Ansiedlung des Vollversorgers und der Verlagerung des Discouners an diesem Standort keine unüberwindlichen raumordnerischen Bedenken gegenübergestellt werden.</p>	<p>Beeinträchtigung des Mittelzentrums Ludwigslust, in der von der Raumordnung zugewiesenen Funktion und in dem Schutz ihrer eigenen zentralen Funktion (Stadt Ludwigslust)</p>
<p>Aus Sicht der Stadt Grabow werden durch das Vorhaben keine Zentren oder deren Funktion im Nahbereich beeinträchtigt. Es geht vielmehr darum die Versorgung der Bevölkerung der Stadt Grabow und des näheren Einzugsbereiches zu ergänzen und abzurunden. Im Rahmen der Abwägung hatte die Stadt nochmals herausgestellt, dass es sich bei der Ansiedlung des Vollversorgers um eine Wiederansiedlung handelt. Bis zum Jahr 2000 hatte die Stadt Grabow im Bereich des Kiebitzweges einen Vollversorger mit erheblich größerer Verkaufsfläche. Aus Sicht der Stadt Grabow hat sich mit dem Weggang des Vollversorgers die Versorgungsqualität für die Einwohner der Stadt und deren Einzugsbereich erheblich verschlechtert. Es muss auch festgestellt werden, dass man nicht davon ausgehen kann, dass alle die Möglichkeit besitzen und im Besitz eines PKW sind bzw. die Möglichkeit haben einen solchen zu nutzen. Natürlich besteht die Möglichkeit der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel. Hier muss aber festgestellt werden, dass dies zu gewissen Einschränkungen führt. Auch die zusätzlichen Kosten dürfen hier nicht außer Betracht gelassen werden. Es ist aus Sicht der Stadt Grabow nicht gewollt, dass es nur für einen Teil der Bevölkerung in der Stadt ein Privileg ist z.B. durch den Besitz eines PKW in einem Vollversorger einkaufen zu dürfen. Auch ist unstrittig, dass das Warenangebot in einem Discounter doch gegenüber dem Vollversorger sehr eingegrenzt ist. Auch muss eine Stadt auf die Bevölkerungsentwicklung</p>		

1. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Grabow

<p>eingehen. Hier sei nur kurz auf die Flexibilität insbesondere der älteren Bevölkerung verwiesen.</p> <p>Ein weiterer Aspekt wird in der Stadt Grabow darin gesehen, dass hier der Sitz der Verwaltung des Amtes Grabow ist. Eine Vielzahl der Besucher des Amtes verbinden ihre Angelegenheiten im Amt mit dem Einkauf in der Stadt. Durch die Ausweisung des Sondergebietes soll auch erreicht werden, dass für diese Besucher das Angebot wieder vervollständigt wird. Die Besucher, die Grabow mit dem Bus besuchen müssen teilweise schon erhebliche Fahrzeiten in Anspruch nehmen bzw. sind hier die Kosten nicht zu unterschätzen. Gerade durch die Wiederansiedlung des Vollversorgers soll dieser Bevölkerungsguppe die Möglichkeit gegeben werden, zusätzliche Zeit und Kosten einzusparen.</p> <p>Ein Aspekt, welcher auch noch Beachtung finden sollte, ist der Einfluss des Autoverkehrs auf die Umwelt. Die Stadt Grabow ist der Auffassung, dass durch die Wiederansiedlung auch ein kleiner Beitrag in Hinsicht Umweltschutz geleistet werden kann.</p>	
---	--

3. Planungsalternativen

Die Ausweisung dieses Plangebietes dient der Wiederansiedlung eines Vollversorgers und der Verlagerung eines Discounters. Eine Erweiterung des Discounters am bestehenden Standort ist aufgrund von Platzverhältnissen nicht gegeben. Die Wiederansiedlung des Vollversorgers auf der Fläche des ursprünglichen Standortes ist nicht gegeben, da die Räumlichkeiten vergeben sind und somit nicht zur Verfügung stehen.

Im Vorfeld des Verfahrens wurden somit mehrere Standorte geprüft. Dabei mussten gewisse Faktoren, wie z.B. Zuwegung, Platzbedarf, Umfeld, Lage, Berücksichtigung finden. Weiter musste beachtet werden, dass ein Zusammenhang zum Stadtkern gegeben ist.

aufgestellt: Stadt Grabow  
Der Bürgermeister  
Bauamt

Grabow, den 30.01.2008

*Jensen*  
I. A. Jensen