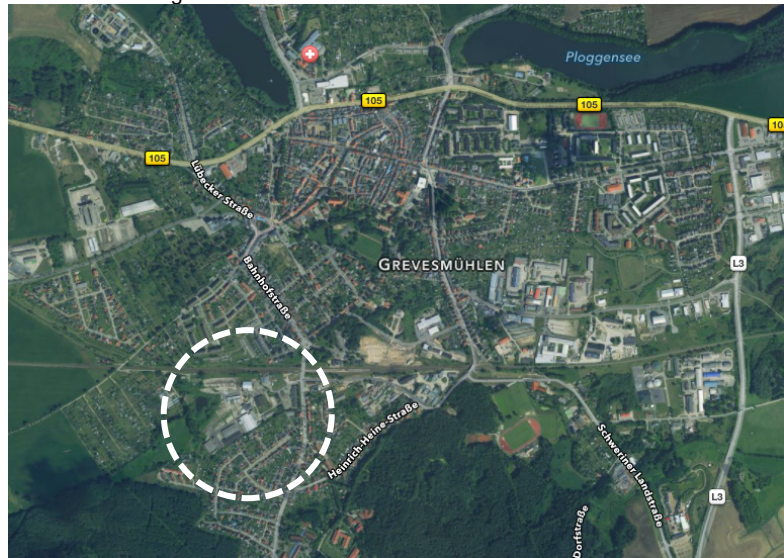


STADT GREVESMÜHLEN

5. ÄNDERUNG DES FLÄCHEN- NUTZUNGSPLANS

für das Gebiet südlich des Bahngleises der
Stadt Grevesmühlen

unter Verwendung eines Luftbildes von Karten



Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB

Februar 2020

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
Hochallee 114 | 20149 Hamburg
Fon 040.4232.6444
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Stefan Escosura
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

1 Planungserfordernis, Planungsziele

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen. Begrenzt wird er im Norden durch den Bahndamm, südlich durch die Gärten der Wohnbebauung entlang der Burdenowstraße, im Westen durch Grünflächen sowie im Osten durch die Rehnaer Straße (L2).

Der Plangeltungsbereich besitzt eine Flächengröße von ca. 10,2 ha.

Das Areal des Plangeltungsbereichs ist bereits seit DDR-Zeiten von einer industriellen, handwerklichen und gewerblichen Nutzung geprägt. Das im Plangebiet vorhandene Sägewerk hat bereits Anfang des Jahres 2016 den Betrieb eingestellt. Aktuell befinden sich im Plangebiet eine Tischlerei, ein Holzverarbeitungsbetrieb und eine Spielothek.

In Anbetracht der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken möchte die Stadt Grevesmühlen auf den aus der Nutzung gefallen Flächen ein allgemeines Wohngebiet schaffen - unter Berücksichtigung von erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen. Die Erschließung des geplanten knapp 10 ha großen Wohngebietes soll über eine neue Anbindung von der Rehnaer Straße erfolgen.

Der Stadt Grevesmühlen liegt für ein im östlichen Teil des Plangeltungsbereichs befindliches ehemals als Drogeriemarkt und Spielhalle genutztes Gebäude eine Bauvoranfrage vor, mit dem Ziel der Umnutzung zu einer neuen Spielhalle mit Gaststätte unter Beibehaltung einer Verkaufsfläche für Einzelhandel. Aus Sicht der Stadt besteht hier Regelungsbedarf zum einen bezüglich des geplanten Verbrauchermarktes, zum anderen bezüglich des Schutzanspruchs benachbarter Wohnnutzungen hinsichtlich störenden Gewerbes.

Die Stadt Grevesmühlen sieht für das gesamte Areal das Erfordernis einer städtebaulichen Neuordnung.

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 39 im Parallelverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für die Flächen des Sägewerkes und der sich südlich anschließenden Flächen bis an die Grenze des Geltungsbereiches und für die Sicherung bestehender Gewerbebetriebe geschaffen werden. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet für den östlichen Teil des Plangebietes bis zur Rehnaer Straße geschaffen werden. Zum Schutz der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung sollen dabei die Nutzungen „Vergnügungsstätten“, mit Ausnahme der bereits bestehenden Spielothek, und

„Wettbüros“ ausgeschlossen werden.

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes Nr. 39 sollen zudem wertvolle Biotopstrukturen im westlichen Teil des Plangebietes dauerhaft gesichert werden.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen dar. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Parallel dazu erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39.

2 Planungskonzept

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans werden Wohnbauflächen dargestellt, um dem Ziel der Stadt Grevesmühlen, weitere Wohnbauflächen entsprechend der Gesamtkonzeption sowie dem aktuell bestehenden Bedarf zu entwickeln, gerecht zu werden. Zudem können diese Flächen an das bestehende Infrastrukturnetz angeschlossen werden. Die Versorgung des Gebiets mit öffentlichen und sozialen Einrichtungen ist durch das Angebot der Stadt gesichert.

Im Zufahrtsbereich zum neuen Quartier werden dem Bestand entsprechend gemischte Bauflächen dargestellt. Hier sollen bestehende Betriebe in ihrem Bestand gesichert werden.

Ebenfalls zur Sicherung bestehender Gewerbebetriebe werden dem Bestand entsprechend gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Im Westen des Plangeltungsbereichs werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, die dem dauerhaften Erhalt und der Sicherung der wertvollen Biotopstrukturen rund um das vorhandene Kleingewässer dienen.

Das vorhandene Kleingewässer besitzt den Status eines gesetzlich geschützten Biotops gemäß § 20 NatSchAG M-V und wird in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans nachrichtlich dargestellt.

3 Maßgebliche Umweltbelange

Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes, welche in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB definiert sind, im Rahmen einer Umweltprüfung (UP). Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht.

Mit der Planung wird die Nachnutzung bereits baulich genutzter Flächen vorbereitet, sie entspricht damit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Pla-

nung sieht deutlich weniger Versiegelungen vor als derzeit vorhanden sind. Zur Zeit sind 50.800 m² vollversiegelte Flächen und 10.100 m² teilversiegelte Flächen im Bestand. Die maximal zulässige Versiegelung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 wird ca. 37.300 m² betragen. Damit reduziert sich der Versiegelungsgrad deutlich. Das Schutzgut Fläche ist nicht erheblich von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Die Böden im Plangebiet sind durch die ehemalige und aktuelle Nutzung vollständig anthropogen überformt bzw. versiegelt und teilversiegelt. Natürliche Bodenverhältnisse liegen vermutlich noch in den vegetationsbestandenen Uferbereichen des Kleingewässers vor.

Natürliche Böden sind nicht von der Planung betroffen. Die Umsetzung der Planung wird zur Entsiegelung großer Flächen führen, da die Planung deutlich weniger Versiegelungen vorsieht, als derzeit vorhanden sind.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Vornutzung von weiten Teilen des Plangebietes ist unspezifisch mit schädlichen Veränderungen von Böden zu rechnen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat die Planung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Der flächennutzungsspezifische Nachweis der Unterschreitung der Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 Bundesbodenschutzverordnung wird durch die Dokumentation einer bodenkundlichen Baubegleitung, die während der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt wird, erfolgen.

Das Schutzgut Boden ist nicht erheblich von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, Schallimmissionen („Lärm“), Luftschadstoffimmissionen und Altlasten.

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der Schallquellen Bahn und Rehnaer Straße. Daher wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das die Planung hinsichtlich Verkehrslärm und Gewerbelärm untersucht. Das Gutachten empfiehlt die Festsetzungen von Emissionskontingenten nach der *DIN 45691* (1), die Errichtung von Lärmschutzwällen sowie Lärmpegelbereiche. Die Festsetzungen werden in die textlichen Festsetzungen übernommen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Werte werden somit eingehalten. Hinsichtlich der Zusatzbelastungen für Luftschadstoffe aus den zusätzlich induzier-

ten Verkehren ist davon auszugehen, dass diese aufgrund der im Verhältnis zur Vorbelastung nicht wesentlich steigenden Verkehrsmengen relativ gering ausfallen.

Bezüglich möglicher Altlasten besteht ohne weitere Untersuchungen die Besorgnis, dass die Anforderungen des BauGB nicht erfüllt werden. Über den Wirkungspfad Boden-Mensch könnte es zur Gefährdung der menschlichen Gesundheit kommen. Der flächennutzungsspezifische Nachweis der Unterschreitung der Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 Bundesbodenschutzverordnung wird durch die Dokumentation einer bodenkundlichen Baubegleitung, die während der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt wird, erfolgen.

Bei Einhaltung aller benannten Maßnahmen für Lärmschutz und bezüglich Altlasten ist das Schutzgut Mensch nicht erheblich betroffen.

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Es werden überwiegend versiegelte Flächen überplant, teilweise finden Neuversiegelungen statt, dafür wird an anderer Stelle entsiegelt. Insgesamt wird sich der Versiegelungsgrad deutlich reduzieren, somit wird die Grundwasserneubildungsrate steigen. Das auf den Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert und so dem örtlichen Grundwasserhaushalt zugeführt.

Das Kleingewässer bleibt von der Planung unberührt.

Schädliche Stoffeinträge ins Grundwasser aus Altlasten werden sicher vermieden, indem während der Erschließungsarbeiten eine bodenkundliche Baubegleitung durchgeführt wird.

Das Schutzgut Wasser ist nicht erheblich von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Die Schutzgüter Klima und Luft und Kultur- und Sachgüter sind durch die Planungen nicht betroffen.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die neue Bebauung zum Positiven verändert, da eine bisherige gewerbliche Brache einer geordneten Bebauung zugeführt wird. Ortsbildprägende Grünstrukturen bleiben erhalten.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt für die im Außenbereich liegenden Teilbereiche des Plangebietes zum Tragen. Darüber hinaus finden Eingriffe in geschützte Bäume statt. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt einen Ausgleichsbedarf von 9.526 Kompensationsflächenäquivalenten. Der Ausgleich erfolgt durch den Erwerb von 9.526 Kompensationsflächenäquivalenten im Ökokonto Klein Breesen. Eine Reservierung liegt bereits vor. Der Vertrag über die Weitergabe von Ökokontomaßnahmen wird nach dem Satzungsbe-

schluss unterzeichnet.

Für Eingriffe in den geschützten Baumbestand sind 31 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereichs vorzunehmen.

Damit kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden.

4 Zentrale Abwägungsentscheidungen

(Thematisch geordnet)

Verfahrensfragen	
Von Seiten des Landkreises gingen folgende Hinweise ein: In den Verfahrensvermerken ist auf die 5. Änderung abzustellen. Verfahrensvermerk Nr. 10 und 11 Genehmigungsbehörde ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verfahrensvermerk Nr. 13 Der Hinweis auf § 44 BauGB ist bei Flächennutzungsplänen zu streichen. Die Wirksamkeit erfolgt mit der Bekanntmachung.	Die Verfahrensvermerke wurden entsprechend korrigiert.
Störfallbetriebe	
Von Seiten des Landkreises wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 50 BImSchG und KAS 18 im Rahmen der städtebaulichen Planung der im Einzelfall angemessene Abstand zu ermitteln und einzuhalten ist. Umwelteinwirkungen und Auswirkungen eines Störfalles auf schützenswerte Bebauung sind so weit wie möglich zu vermeiden.	Die genannten Anlagen wurden von der Stadt Grevesmühlen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen des Plangeltungsbereichs geprüft. Nach Auskunft des Sachbearbeiters, Herrn Sahr, vom StALU WM gilt der Schießplatz der Schützenzunft nicht als Störfallanlage. Er befindet sich zudem in einem Abstand von 680 m (Luftlinie) zum Plangebiet der 5. FNP-Änderung, so dass keine Auswirkungen für das Plangebiet zu befürchten sind. Die Biogasanlage am Degtower Weg in Grevesmühlen ist jedoch als „Störfallanlage“ zu betrachten. Im Zusammenhang mit dem Bauantrag für die Biogasanlage wurde ein Abstandsgutachten auf der Grundlage des Leitfadens KAS-18 i.V.m. KAS-32 erstellt, welches der Stadt vorliegt. Als Ergebnis der Berechnungen ist ein Sicherheitsabstand von 45 m gutachterlich festgelegt worden. Innerhalb dieses Sicherheitsabstandes findet keine schutzwürdige Nutzung statt. Das Gebiet der 5. FNP-Änderung befindet sich in einem Abstand von mehr als 1200 m von der Biogasanlage entfernt und liegt somit außerhalb des Sicherheitsabstandes.
Immissionsschutz	
Vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie ging der Hinweis ein, dass die Verkehrsdaten der DBAG, die im Schallgutachten eingeflossen	Das Schallgutachten wurde überarbeitet, es wurden die aktuellen Daten zugrunde gelegt. Die Ergebnisse des überarbeiteten Schallgutachtens werden in der

sind, nicht mehr aktuell waren. Zudem soll nach Bundesverkehrswegeplan eine Elektrifizierung der Strecke erfolgen und die Zug-Geschwindigkeiten auf 160 km/h angehoben werden.

verbindlichen Bauleitplanung im weiteren Verfahren berücksichtigt. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist hinreichend erwiesen, dass die Lärmschutzproblematik lösbar ist.

5 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	19.05.2014
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	23.05.2017- 23.06.2017
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden	16.05.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	29.10.2018
Öffentliche Auslegung	19.11.2018 – 19.12.2018
Abwägung	04.11.2019
Abschließender Beschluss	04.11.2019
Genehmigung	31.01.2020
Bekanntmachung	28.04.2020
In-Kraft-Treten	29.04.2020

Grevesmühlen, den

.....
Bürgermeister