

Begründung

zur 1. Änderung

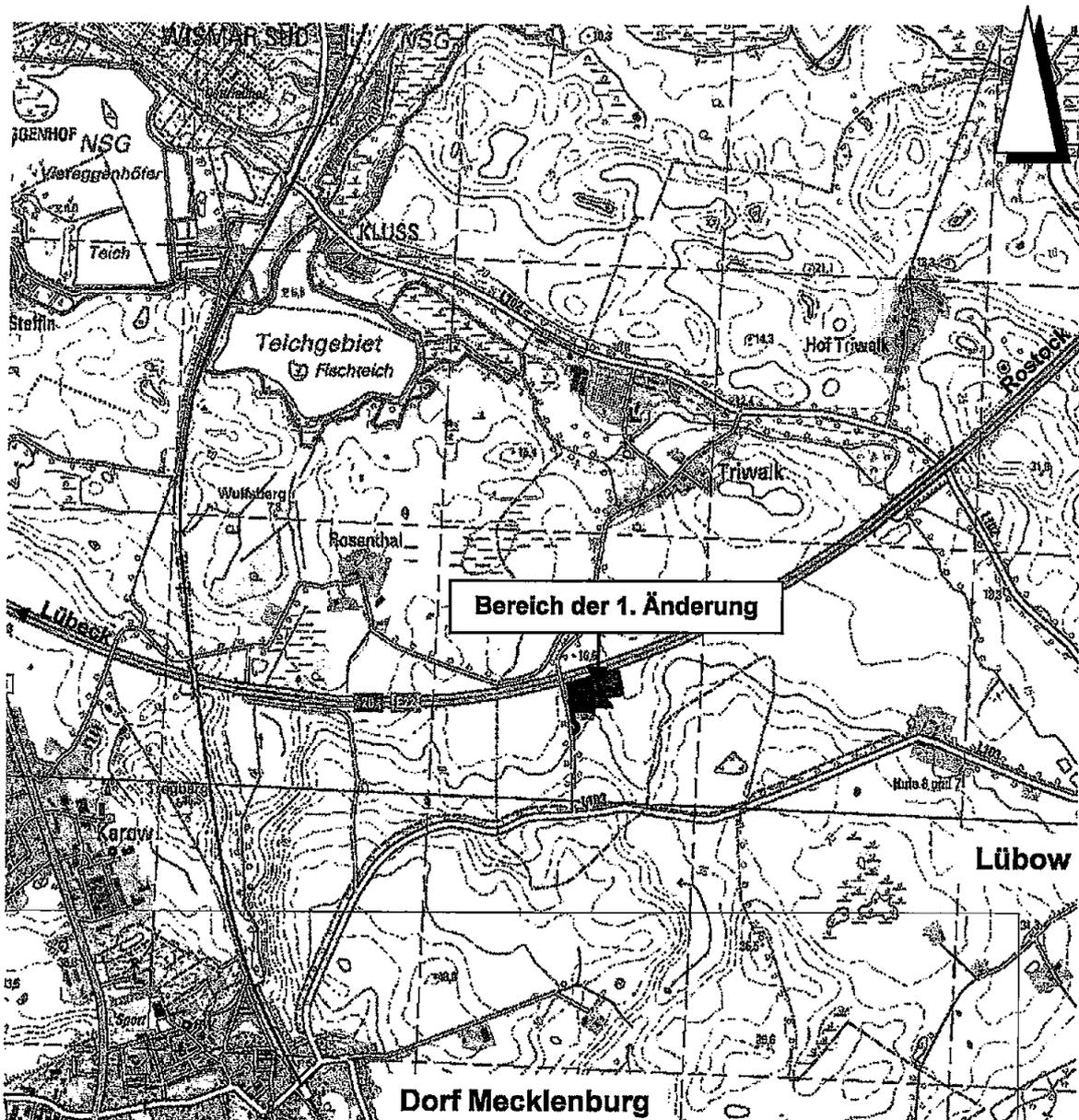
des Flächennutzungsplanes

der Gemeinde Lübow

FD Bauordnung/Planung

23. Aug. 2013

EINGANG



Übersichtsplan

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 6 (5) BAUGB

Nach § 6 Abs. 5 BauGB wird der Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23.08.2011 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Pferdehof Triwalk“ für das Gebiet der Gemarkung Triwalk, Flur 2, Flurstücke Nr. 37/3, 38/2, 39/1, 39/2, 40/4 (teilw.), 46/2, 47/2, 60/8, 60/9 und 63/12 gefasst.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 sichert die Gemeinde Lübow die bauliche Nutzung eines autobahnnahen Reiterhofs in der Gemarkung Triwalk, der neben dem Wohnhaus noch ein Stallgebäude sowie Reit-, Wirtschafts- und Ziergartenflächen aufweist. Durch den Anbau einer Hallenkonstruktion an das vorhandene Stallgebäude als Unterstellhalle und durch die Ergänzung einer Pferdebewegungsanlage kann die Bewirtschaftung der Hofanlage erheblich verbessert werden.

Das Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die geplanten Ergänzungen. Die Verbesserung der Bewirtschaftung der Hofanlage ist gleichzeitig Grundlage für die Erhaltung der vorhandenen Hofstelle. Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lübow liegt das Plangebiet im Außenbereich.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wurde auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.06.2012 der wirksame Flächennutzungsplan mit der Zielstellung geändert, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan der Gemeinde als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pferdehof darzustellen.

Die Hofstelle innerhalb des Änderungsbereiches ist nicht an das zentrale Abwassernetz des Zweckverbandes Wismar angeschlossen und wurde mit wasserrechtlichem Bescheid der unteren Wasserbehörde von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Da die Abwasserbeseitigung auch zukünftig dezentral über eine Kleinkläranlage erfolgen soll, wird die Baufläche entsprechend Planzeichenverordnung mit dem Planzeichen 15.1. als „Baufläche, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist“ umgrenzt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Da es sich bei der 1. Änderung um das Plangebiet des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 2 „Pferdehof Triwalk“ handelt, stimmen die Umweltberichte beider Verfahren überein. Im Umweltbericht wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermei-

dung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. In einer frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung befragt.

Das Änderungsgebiet liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg, südlich der Bundesautobahn A 20 und ca. 1 km von der Ortslage Triwalk entfernt. Die prognostizierten Umweltauswirkungen erfolgen im Wesentlichen auf vom vorhandenen Pferdehof bereits genutzten Flächen. Dabei handelt es sich überwiegend um Grünlandflächen, die als Weide für die Pferde genutzt werden sowie auf die vorhandenen Haupt- und Nebengebäude. Im Plangebiet sind ebenfalls mehrere Gehölzflächen vorhanden, die zu erhalten sind. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Deren Nutzung wird bei Realisierung der Planinhalte nicht eingeschränkt oder anderweitig beeinflusst.

Im Vorhabengebiet selbst sind keine geschützten Biotopie vorhanden.

In Anbetracht des geringen Umfangs des Bauvorhabens ergeben sich keine oder nur geringe vorhabenbezogene, erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt bzw. der Natur und Landschaft. Ein Eingriff in den Boden erfolgt lediglich im Bereich des geplanten Anbaus an das bestehende Gebäude sowie bei der Anlage der Pferdebewegungsanlage.

Der von der Umsetzung des Planvorhabens ausgehende Eingriff in Natur und Landschaft beläuft sich auf einen Kompensationsbedarf von 3.919 m² FÄQ .

Die Kompensation des Eingriffs ist Bestandteil der Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe werden innerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahmen geschaffen :

.Heckenpflanzung in einer Breite von 7 m mit Überhältern im Westen des Plangebietes

.Heckenpflanzung in einer Breite von 6 m im Norden des Plangebietes

Mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird der rechnerisch ermittelte Kompensationsbedarf des Eingriffs voll gedeckt. Die geplanten Maßnahmen dienen zudem zur Aufwertung des Landschaftsbildes sowie der akustischen und optischen Reduzierung der Beeinträchtigungen durch die Autobahn.

Die deutlich kleiner als der Gebäudebestand dimensionierte Unterstellhalle ermöglicht die Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten und fügt sich harmonisch in den Gesamtbestand ein. Dies lässt das Gesamtbild des Hofes geordneter erscheinen, so dass das gesamte Vorhaben zu einer aufwertenden Harmonisierung des Umfeldes führt.

Im Ergebnis des Fachbeitrages Artenschutzes kann festgestellt werden, dass von den betroffenen Flächen eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung ausgeht. Auf Grundlage einer durchgeführten Geländeerfassung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotsbestände im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten ist nicht erforderlich.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung vom 06.07.2012 bis 06.08.2012) gingen keine Stellungnahmen ein.

3.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 09.07.2012 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertretersitzung am 04.12.2012 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

3.3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (03.01.2013 – 04.02.2013) gingen keine Stellungnahmen ein.

3.4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 10.01.2013 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die in der Gemeindevertretersitzung vom 16.04.2013 abgewogen und berücksichtigt wurden.

4. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

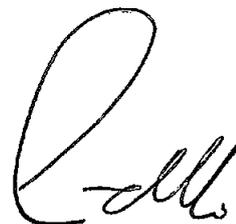
Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten drängen sich andere Lösungsmöglichkeiten am Standort nicht auf.

Da die Inhalte des vorhabenbezogenen B-Planes im Wesentlichen zur Sicherung einer vorhandenen baulichen Nutzung dienen, bliebe dieser Charakter auch ohne Umsetzung der möglichen Ergänzungen vollinhaltlich erhalten.

Die zulässigen baulichen Ergänzungen beschränken sich auf kleine Flächen und betreffen Bereiche, die eine für Natur und Landschaft untergeordnete Rolle aufweisen.

Lübow, den 10.7.13




Bürgermeister

Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lübow

Teil I

Grundlagen der Planung:

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lübow:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509)

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lübow werden folgende Planungsziele verfolgt:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23.08.2011 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Pferdehof Triwalk“ gefasst und bekannt gemacht.

Die Hofanlage in der Gemarkung Triwalk wird als Reiterhof genutzt und bewirtschaftet. Neben dem Wohnhaus gehören zu der Hofanlage noch ein Stallgebäude sowie Reit- und Wirtschaftsflächen. Die alten Gebäude wurden bereits saniert.

Durch den Anbau einer Hallenkonstruktion an das vorhandene Stallgebäude als Unterstellhalle und durch Ergänzung einer Pferdebewegungsanlage kann die Bewirtschaftung der Hofanlage erheblich verbessert werden.

Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die geplanten Ergänzungen. Die Verbesserung der Bewirtschaftung der Hofanlage ist gleichzeitig die Grundlage für die Erhaltung der vorhandenen Hofstelle.

Auf dem Hof werden keine Veranstaltungen geplant. Zum landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb gehört die Haltung von derzeit 7 Pferden. Hierbei handelt es sich um Zuchtstuten und deren Nachwuchs. Durch die geringe Anzahl der Pferde ist keine Zunahme der Nutzungsintensität zu erwarten. Das betrifft u.a. Geländeausritte und Nutzungskonflikte. Auf die Ausarbeitung eines Reitwegekonzeptes wurde deshalb verzichtet.

Im wirksamen FNP ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich dargestellt, der vorhabenbezogene B-Plan soll die Fläche als Sondergebiet nach § 11 der BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ festsetzen.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wird auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.06.2012 der wirksame Flächennutzungsplan mit der Zielstellung geändert, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ nach § 11 BauNVO auszuweisen.

Die Hofstelle innerhalb des Änderungsbereiches ist nicht an das zentrale Abwassernetz des Zweckverbandes Wismar angeschlossen und wurde mit wasserrechtlichem Bescheid der unteren Wasserbehörde von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Da die Abwasserbeseitigung auch zukünftig dezentral über eine Kleinkläranlage erfolgen soll, wird die Baufläche entsprechend Planzeichenverordnung mit dem Planzeichen 15.1. als „Baufläche, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist“ umgrenzt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Pferdehof Triwalk“ werden auch die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt.

Da das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem der Änderung des Flächennutzungsplanes identisch ist, kann der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellte Umweltbericht und der Fachbeitrag zum Artenschutz auch für die 1. Änderung des FNP herangezogen werden.

Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Erforderliche Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Kabelnetz der Telekom müssen jederzeit möglich sein.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Außerhalb der Baubereiche befindet sich ein bekanntes Bodendenkmal.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

gebilligt durch Beschluss der GV am: 16.04.2013
ausgefertigt am: 10.7.13



Der Bürgermeister

Anlagen:

Teil II: Umweltbericht/Fachbeitrag Artenschutz