

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwaan
für die Bereiche des vorhandenen Reiterhofes westlich des Vorbecker Landweges
und an den Kuhbergtannen nördlich der Niendorfer Chaussee

August 2022

Gemäß § 6 Absatz 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan (FNP) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Im Zuge der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung wurde die Umweltprüfung sowie die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3 und 4 BauGB). Der Flächennutzungsplanänderung ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- geprüften Planungsalternativen enthält.

Ziel und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Planungsanlass für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwaan ist u. a. der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung für den Bebauungsplan Nr.8 für das Gebiet „An den Kuhbergtannen“. Das wesentliche Ziel der Planung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der gewerblichen Fläche und ihre städtebauliche Neuordnung zu schaffen. Dieser Standort bietet Möglichkeiten für die Entwicklung eines Wohngebietes, sofern der Flächennutzungsplan entsprechend geändert (Änderungsbereich 2) und ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt wird.

Im Rahmen des 4. Änderungsverfahrens sollen weiterhin Änderungen erfolgen, die sich zwischenzeitlich als Fortschreibungen bzw. parallele Anpassungen an Planungsstände verbindlicher Bauleitplanungen verstehen. Es handelt sich bei den Änderungsgegenständen um inhaltsgleiche Übernahmen aus der verbindlichen Bauleitplanung, die entweder redaktioneller Art oder über geänderte Bauflächendarstellungen im Rahmen des Änderungsverfahrens wirksam werden. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes steht damit unter Zielstellung, der FNP zeitaktuell zu halten und unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander die städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet bedarfsgerecht vorzugeben.

Die Aufgabe der Stadt Schwaan besteht somit darin, zur Vermeidung von Nachteilen im Rahmen der weiteren Entwicklung der Stadt diverse Änderungen des bestehenden Planwerks zur Anpassung an geänderte Entwicklungstatbestände vorzunehmen. Hierzu treten (zeichnerische) Übernahmen aus zwischenzeitlich rechtskräftige 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Für das Gebiet Vorbecker Landweg West“ (Änderungsbereich 1).

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Flächennutzungsplan-Änderung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

Im Umweltbericht wurden neben einer Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung insbesondere die Analyse und Bewertung des Ist- Zustandes der Flächen, die Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung sowie eine Prognose bei Planungsrealisierung dargestellt.

Die 4. Änderung umfasst zwei Teilflächen. Ziel des 1. Änderungsbereichs ist die Ausweisung eines Sondergebietes „Reiterhof“ und die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im 2. Änderungsbereich.

Mit der Errichtung baulicher Anlagen auf bislang nicht bebauten Grundflächen entstehen gemäß §1 a 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.

Für den Änderungsbereich 1 wurde auf vorhandene Unterlagen zurückgegriffen. Die Fläche ist Bestandteil der 4. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2, Teil West für das Gebiet „Vorbecker Landweg West“.

Der aktuelle Flächennutzungsplan sieht in Teilen ein allgemeines Wohngebiet {WA}, ein Dorfgebiet (MD) sowie ein Mischgebiet (MI). Auf der Fläche wird zurzeit ein Reiterhof mit Pferdehaltung betrieben mit der Absicht das Angebot auch auf Reiterferien auszubauen. Diese Entwicklung und räumliche Abgrenzung entsprechen nicht der aktuellen Ausweisung. In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes soll daher ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Reiterhof ausgewiesen werden. Mit der Anpassung an die Nutzung ergeben sich keine neuen Eingriffe im Sinne des NatSchAG M-V.

Der Änderungsbereich 2 liegt im östlichen Bereich der Stadt Schwaan. Im Süden verläuft die Niendorfer Chaussee. Nördlich des Plangebietes erstreckt sich ein zusammenhängendes Waldgebiet.

Der künftige Bebauungsplan Nr. 8 mit einer Größe von ca. 3,9 ha ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl von Hallen aus einer früheren gewerblichen Nutzung. Ein Großteil der Gebäude zeigt Verfallserscheinungen und Spuren von Vandalismus. Neben der Ablagerung von Bauschutt sowie Hausmüll sind weite Teile des Gebietes versiegelt. Als aktuelle Nutzung ist eine Tankstelle an der Niendorfer Chaussee im östlichen Teil des Geltungsbereiches sowie ein Hundeauslauf/-übungsplatz zu erwähnen. Aufgrund der Nutzungsaufgabe haben sich zahlreiche Pioniergehölze wie Weiden- und Kiefern entwickelt. Eine größere zusammenhängende bestockte Fläche aus Kiefern liegt im nördlichen Plangebiet. Wertvolle Einzelbäume kommen nur in sehr geringem Umfang vor. Die als flächig eingestufteten Gehölzbereiche sind typische Siedlungsgehölze oder Laubgebüsche, die keinen Schutzstatus nach § 20 NatSchAG M-V aufweisen.

Der Änderungsbereich 2 ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Misch- und Gewerbegebiet {MI, GE} ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht nicht mehr den Entwicklungszielen der Stadt Schwaan. In den letzten Jahren gab es keinen Bedarf diese Fläche gemäß des F-Plans zu entwickeln. Aus diesem Grund wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für den Änderungsbereich 2 ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) angefertigt.

Mit den genannten Artenschutzmaßnahmen kann einem Wertverlust des Untersuchungsgebietes durch die Beseitigung von Gehölz- und Biotopstrukturen effektiv entgegen gewirkt werden.

Nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind daher nach Realisierung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF- Maßnahmen nicht zu erwarten.

Mit der Betrachtung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wird auch den betroffenen Belangen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG und darüber hinaus für besonders geschützte Arten nach nationalem Recht Rechnung getragen.

Im Vordergrund der Eingriffsregelung steht die Prüfung der Vermeidbarkeit (Vermeidungsgebot), erst danach folgen Eingriffsminimierung sowie Ausgleich und Ersatz. Eine differenzierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird im Zuge des Bebauungsplanes erstellt.

Für den Änderungsbereich 1 liegt neben dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (LÄMMEL 2018) vor. Darin ist ersichtlich, dass durch die Ausweisung des Sondergebietes keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten sind. Die Bilanzierung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 führt mit seinen Änderungen in seiner Gesamtheit jedoch zu einem Kompensationsdefizit.

Die Änderungsfläche 2 mit Ausweisung einer Wohnbaufläche beansprucht bisher offene Bodenbereiche. Zu berücksichtigen ist, dass bereits in großem Umfang Flächen genutzt werden bzw. versiegelt sind. Zudem werden Waldflächen beansprucht und es kommt zur Rodung von Gebüsch und Bäumen.

Sofern innerhalb des Änderungsbereiches 2 und im Stadtgebiet nicht ausreichend Flächen für fachlich geeignete Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, wird eine funktionsbezogenes Ökokonto genutzt.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die geplanten Baumaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, der jedoch in einer fachgerechten Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnisse der Abwägung

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 „An den Kuhbergtannen“ vom 09.05.2019 wurde auch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Die Änderung wird im sogenannten Regelverfahren (volles Verfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 6 BauGB aufgestellt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB / Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs. 1 BauGB

Daraufhin wurden die Verfahrensschritte nach den §§ 2 Abs. 2 BauGB (Abstimmung mit den Nachbargemeinden) und 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte in der Zeit vom 22.04.2020 bis 08.05.2020. Die Öffentlichkeit konnte sich während der Auslegungszeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich während dieser Frist schriftlich oder mit Niederschrift zur Planung äußern. Im Rahmen der Frist keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.10.2019 von der Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Grundlage der Beteiligung bildete die Vorentwürfe der Planzeichnung und dazugehörigen Begründung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwaan.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den beteiligten Nachbargemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung.

Die inhaltlichen Schwerpunkte der Anregungen beziehen sich auf:

- Belange des Naturschutzes
- Hinweise auf zu beachtende fachliche Richtlinien und Vorschriften

Die eingegangenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. Die Überprüfung und Auswertung der Stellungnahmen erfolgte unter Zugrundelegung der für eine Abwägung geltenden Maßstäbe nach planerischen und fachspezifischen Belangen und Erfordernissen. Die Planunterlagen wurden um die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Ergebnisse ergänzt. Die Ergebnisse stellten die Grundlage für die Ausfertigung des Planentwurfes dar.

Unter Hilfestellung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange festgelegt.

Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung).

Die Hinweise wurden – soweit sie sich auf den Bebauungsplan und das Bebauungsplanverfahren beziehen – beachtet.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 04.01.2021 bis einschließlich 05.02.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom 07.12.2020 ist dies ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ortes und der Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegefrist vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, bekannt gemacht worden.

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom 08.12.2020 beteiligt.

Abwägungsbeschluss / Abschließender Beschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Schwaan hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in Ihrer Sitzung am 28.10.2021 beschlossen. Im Rahmen dessen wurde zuvor über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange entschieden. In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Genehmigung

Der Bürgermeister reichte die beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes am 14.04.2022 zur Genehmigung nach § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch beim Landkreis Rostock ein. Der Antrag ist am 19.04.2022 bei dem Landkreis eingegangen. Die Genehmigung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwaan trat durch Fristablauf (Genehmigungsfiktion) ein. Die Bestätigung der Genehmigung durch Fristablauf erfolgte mit Schreiben des Landkreises Rostock vom 28.07.2022, AZ: 61.1.32.

Planungsalternativen

Die Alternativenprüfung des Bauleitplans ist beschränkt auf solche Alternativen, die seine Ziele und den räumlichen Geltungsbereich berücksichtigen. Alternativen hinsichtlich des Planinhaltes sind nur dann sinnvoll, wenn hierdurch Belastungen der Umwelt vermindert bzw. vermieden werden können.

Zum Erhalt und künftigen Entwicklung des Reiterhofes im Änderungsbereich 1 besteht keine Alternative als Ausweisung zum Sondergebiet mit der zulässigen Nutzung. Insofern erfolgt die neue Zweckbestimmung bestandsorientiert.

Die Stadt Schwaan beabsichtigt die Ausweisung von Wohnbauflächen (Änderungsbereich 2) für den steigenden Bedarf an Wohnraum im Bereich von Einzel- und Doppelhäusern. Da für eine gewerbliche Nutzung kein Bedarf mehr besteht, ist die Ausweisung zu Wohnbauflächen vorgesehen. Mit dieser Ausweisung kommt zu einer Aufwertung des Ortsbildes aufgrund des Rückbaus von Hochbauten. Zusätzlich wird dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwaan
Zusammenfassende Erklärung

Grund und Boden entsprochen, indem Flächen entsiegelt werden und dauerhaft wieder ökologische Funktionen übernommen.

Im Zuge der Planung wurden mehrere Ansätze zur Gestaltung des Änderungsbereiches verfolgt, die im Ergebnis zu einer optimalen Ausnutzung des Gebietes unter Berücksichtigung naturfachrechtliche Belange führen.