

Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Torgelow

Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung „...ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen 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“.

1. Anlass und Ziele

Im Gewerbegebiet „Büdnerland“ soll auf einer Fläche von ca. 1,5 ha ein neues Nahversorgungszentrum entstehen.

Ein Lebensmittel-Discounter (Aldi) und ein Vollversorger (Edeka) haben auf Grund des sich gewandelten Kaufverhaltens an den vorhandenen Handelsstandorten keine zukunftsfähigen Marktchancen. Der Aldi-Markt in der Espelkamper Straße (northwestliche Stadtlage) und der Edeka-Markt in der Mozartstraße (Spechtberg, nordöstlicher Stadteingang) sind dort nicht erweiterungs- und entwicklungsfähig.

Auf Grund der Synergien zwischen Vollversorger und Discounter möchte die Stadt Torgelow das Vorhaben eines Investors unterstützen, die nicht mehr zeitgemäßen solitären Nahversorger (außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) durch Zusammenlegung von zwei sich ergänzenden Lebensmittelmärkten zukunftsfähig an einem stadtkernnahen Standort zu ermöglichen. Im gesamtstädtischen Schwerpunkt zwischen den Wohngebieten Drögeheide, Spechtberg, Torgelow-Nord und Torgelow-Mitte soll ein neues Nahversorgungszentrum mit grundzentraler Versorgungsfunktion entstehen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da die beabsichtigte Entwicklung in diesem Bereich nicht mit den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan übereinstimmte, war eine Änderung des Flächenutzungsplanes (FNP) notwendig geworden.

Der Flächennutzungsplan wurde daher im Parallelverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 „Büdnerland“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Das Bauleitplanverfahren wurde gemäß §§ 2-4 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung erfolgte nach geltendem Recht.

Die Darstellung der im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Fläche sollte als Sondergebietsfläche mit grundzentraler Versorgungsfunktion (SONV) gemäß § 11 BauNVO erfolgen.

2. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	09.03.2011
Landesplanerische Stellungnahme	03.01.2013
Frühzeitige TÖB-Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Schr. vom 19.07.2011
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) durch Auslegung im Amt	25.07.2011 – 05.08.2011
Billigung Entwurf / Beschluss über die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	05.12.2012
Behördenbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Beteiligung der Nachbargemeinden	Schr. vom 12.12.2012
Öffentliche Auslegung des Entwurfes	27.12.2012 – 31.01.2013
Abwägungsbeschluss und Wirksamkeitsbeschluss	13.02.2013

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Planung ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2a Abs. 2 BauGB beschrieben und bewertet wurden.

Da die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 02/90 „Büdnerland“ aufgestellt wurde, wurden Detaillierungsgrad und Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung mit denen des qualifizierten Bauleitplanverfahrens gleichgesetzt. Die Anforderungen an die qualifizierte Bauleitplanung lassen somit auch für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Fragen offen.

Die Inhalte des Umweltberichtes der 3. Änderung des B-Planes Nr. 02/90 „Büdnerland“ wurden Bestandteil der Begründung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Torgelow.

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit relativ geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht von dem Vorhaben ausgehen. Es werden keine ökologisch wertvollen oder schützenswerten Bestandteile für die Bebauung beansprucht. Damit wird dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot für bauliche Eingriffe entsprochen

Mit der Fassung des Umweltberichtes vom Juli 2011 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB von den Umweltbelangen unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Es wurden keine Einwände zu den vorgeschlagenen Umfängen und Detaillierungsgraden der Untersuchungen der Schutzgüter erhoben. Umweltrelevante Hinweise wurden beachtet und der Umweltbericht entsprechend überarbeitet.

Der im Umweltbericht ermittelte Eingriff in Natur und Umwelt kann durch die festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden. Der Nachweis wurde im Umweltbericht unter der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erbracht. Die erforderlichen Maßnahmen sind durch den Vorhabenträger mit Fertigstellung der Baumaßnahme zu erbringen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund des Nutzungszieles des Vorhabens und der Eignung des Plangebietes wegen der bestehenden Vorbelastung nicht.

4. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Die mit der Behörden- und Trägerbeteiligung bekanntgewordenen Hinweise sind bei späteren Planungen und Ausführungsarbeiten zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung hat die Stadt Torgelow diese Hinweise zur Kenntnis genommen.

Während der öffentlichen Auslegung haben keine Bürger Hinweise und Bedenken zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Torgelow abgegeben.

5. Zusammenfassung

Bei Beibehaltung des Status Quo lässt sich keine wesentliche Beeinträchtigung, aber auch keine Verbesserung der Umweltqualität prognostizieren.

Nach Maßgabe der Beachtung und Realisierung aller aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz der prognostizierten Eingriffswirkungen wird festgestellt, dass das Planvorhaben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt haben wird.

Die Stadtvertretung Torgelow hat am 13.02.2013 nach Abwägung aller relevanten Belange und unter Berücksichtigung und Einarbeitung aller von den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Bürgern vorgebrachten Anregungen und Forderungen die Wirksamkeit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Torgelow beschlossen.