

## Stadt Grevesmühlen

### Vorlage öffentlich

VO/12SV/2024-2041

öffentlich

# 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen

## hier: Billigung des Vorentwurf und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeiter:</i> Sandra Bichbäumer	<i>Datum:</i> 25.04.2024 <i>Verfasser:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	02.05.2024	Ö
Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	14.05.2024	Ö
Umweltausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	13.05.2024	Ö
Stadtvertretung Grevesmühlen (Entscheidung)	03.06.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

1) Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen billigt den vorliegenden Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Vorentwurf der Begründung inkl. Umweltbericht dazu.

2) Die Stadtvertretung beschließt, den Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung inkl. Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufzufordern (§ 4 Abs. 1 BauGB).

3) Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

4) Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekanntzumachen.

### Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 25.09.2023 die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der vorbereitende Bauleitplan an

aktuelle Entwicklungsziele der Stadt Grevesmühlen angepasst. Damit wird auch dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB Rechnung getragen.

Im Einzelnen liegen der 8. Änderung folgende geänderte Planungsabsichten zugrunde:

Der Teilbereich 1 umfasst den städtischen Bauhof. Für diesen Bereich werden im wirksamen Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sowie Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Ein zentraler Grünzug, wie es der Flächennutzungsplan vorsieht, existiert nicht. Die Grünflächen sollen daher für die weitere Nutzung des Bauhofes in gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden.

Der Teilbereich 2 liegt an der Schweriner Landstraße und wird überwiegend gewerblich genutzt bzw. befindet sich dort eine Bauruine. Nördlich der Schweriner Straße befindet sich in dem Bereich zwischen Straße und der Bahntrasse auch der Standort eines ehemaligen Bahnwärterhauses. In diesem Bereich weist der Flächennutzungsplan ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ gemäß § 11 BauNVO sowie Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) aus. Aufgrund des Bestandes sowie der Absicht, diese heutigen Nutzungen zu sichern und die wohnbauliche Nutzung des Bahnwärterhauses zu ermöglichen, sollen im Rahmen der 8. Änderung die heutigen Flächendarstellungen in eine Gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB geändert werden.

Der Teilbereich 3 umfasst das Gelände der Kreisstraßenmeisterei. Die Stadt Grevesmühlen stellt für den Landkreis Nordwestmecklenburg derzeit den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 „Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen“ auf. Der Flächennutzungsplan weist derzeit Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB aus. Künftig sollen gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt werden.

Da die geplanten Änderungen in den jeweiligen Bereichen durchaus als wesentlich zu bezeichnen sind, wird die 8. Änderung des F-Planes im Regelverfahren erarbeitet.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Öffentlichkeit sowie die Behörden frühzeitig beteiligt.

**Anmerkung: Die Begründung sowie der Umweltbericht werden bis zur Stadtvertreterversammlung nachgereicht.**

**Finanzielle Auswirkungen**

**Anlage/n**

1	Vorentwurf 23 4 24-Plan 1-5000 (öffentlich)
---	---

# STADT GREVESMÜHLEN

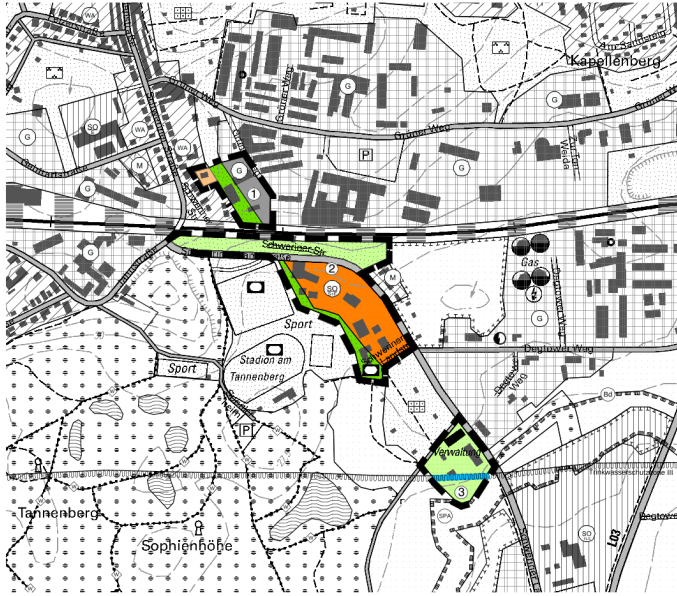
## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichnung M 1: 5000



### Verfahrensvermerke

- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung über die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in dem Grevesmühler Blitz am Sonntag am ..... sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter www.grevesmuehlen.de.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ..... im Aufstellungsverfahren beteiligt.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (3) Der Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung wurde von der Stadtvertretung am ..... gebilligt.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (4) Die früheste Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauNVO ist durch Veröffentlichung der Planung auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter www.grevesmuehlen.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V in der Zeit vom ..... bis zum ..... erfolgt. Zusätzlich lag die Planung während der Dienststunden im Baum des Amtes Grevesmühlen-Land öffentlich aus. Die örtliche Bekanntmachung ist am ..... durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter www.grevesmuehlen.de sowie in dem Grevesmühler Blitz am Sonntag erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO auf elektronischem Weg am ..... zur Ausübung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umverplanung aufgefordert worden.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (5) Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (6) Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung wurden in der Zeit vom ..... bis zum ..... auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter www.grevesmuehlen.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V nach § 3 Abs. 2 BauNVO veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Planunterlagen durch eine öffentliche Auslegung während der Dienststunden im Baum des Amtes Grevesmühlen-Land zur Verfügung gestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht folgenreich abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können und dass eine Verlegung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgenommen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können, am ..... durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter www.grevesmuehlen.de sowie in dem Grevesmühler Blitz am Sonntag öffentlich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (7) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (8) Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen wurde am ..... von der Stadtvertretung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (9) Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... beim Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung eingereicht.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (10) Die am ..... beschlossene 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen wird hiermit ausgefertigt.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (11) Die Entlassung der Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, ist am ..... durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter www.grevesmuehlen.de sowie in dem Grevesmühler Blitz am Sonntag bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauNVO, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) hingewiesen worden. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister



Bisherige Flächennutzungsplanung der Stadt Grevesmühlen  
Änderungsbereich 1:  
Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) sowie Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Änderungsbereich 2:  
Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Sport und Freizeit" (§ 11 Abs. 1 BauNVO) sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Änderungsbereich 3:  
Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)



8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen  
Änderungsbereich 1:  
Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Änderungsbereich 2:  
Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Änderungsbereich 3:  
Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

### Planzeichenerklärung

Es gelten die Bauzeichenerklärung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

#### Bauflächen und Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

- VA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- M Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- G Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- SP Sonstige Sondergebiete "Sport und Freizeit" (§ 11 BauNVO)

#### Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- Grünfläche
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

#### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

- Umgrünung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - Trinkwasserschutzzone III

#### Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze der Geltungsbereiche mit Id. Nummerierung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen
- Höhenlinien

#### Unverbindliche Darstellungen außerhalb des Änderungsbereiches Bauflächen und Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- W Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- SP Sonstige Sondergebiete - Einkaufszentrum
- SP Sonstige Sondergebiete - Freizeitspielplätze

#### Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

- sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen
- P Ruhender Verkehr
- Bahnanlagen
- Hauptwanderweg

#### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserseparierung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- Elektrizität

#### Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- Grünfläche
- Parkanlage
- Dauerkleingärten

#### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

- Wasserflächen

#### Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

- Flächen für Wald

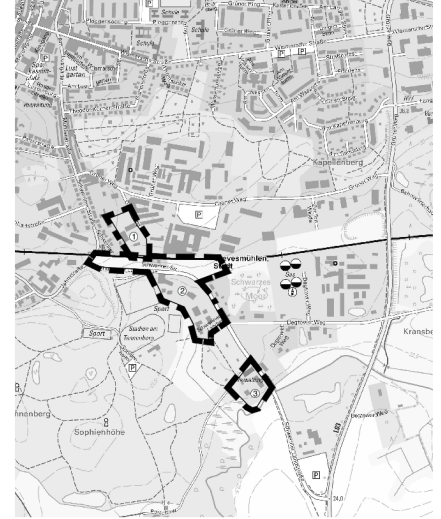
#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

#### Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB)

- Bodendenkmal

### Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DEM-V 2022

## STADT GREVESMÜHLEN

### 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 23.04.2024