

Stadt Grevesmühlen

Vorlage öffentlich

VO/12SV/2026-2372

öffentlich

9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen

Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über den Vorentwurf

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeiter:</i> Sandra Bichbäumer	<i>Datum</i> 02.03.2026 <i>Verfasser:</i>
---------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	12.03.2026	Ö
Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	26.03.2026	Ö
Stadtvertretung Grevesmühlen (Entscheidung)		Ö
Umweltausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)		Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen beschließt die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Grevesmühlen für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“ – Erweiterung.

2. Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch den „Vielbecker Weg“,

- im Nordwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,

- im Süden: durch die Flächen des „Industrie- und Gewerbegebietes des Bebauungsplanes Nr. 29 „Grevesmühlen Nordwest“, die über die Straße „Am Baarssee“ erschlossen werden.

3. Die Planungsziele bestehen in Folgendem:

a) In der planungsrechtlichen Vorbereitung von Flächen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeunternehmen unter Berücksichtigung der Synergien mit den Anlagen der nachhaltigen Energieerzeugung.

b) Für die verkehrliche Anbindung ist die Zufahrt aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 „Grevesmühlen Nordwest“ vorzusehen.

c) Die Nachweise zum Schallschutz und zum Schutz vor Geruchsimmissionen sowie die Nachweise zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen im Planaufstellungsverfahren.

4. Die Vorentwürfe sind für das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vorzubereiten.

5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung ist vorzubereiten.

6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist vorzubereiten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsrand der Umweltprüfung zu befragen.

7. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist vorzubereiten.

8. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Die Stadt Grevesmühlen verfügt über den wirksamen Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet.

Zur Präzisierung der Planungsziele wurden in Teilbereichen bereits Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“ für den B-Plan Nr. 52 in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Bisher sind im Flächennutzungsplan für den Bereich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Unter Berücksichtigung der Zielvorgaben setzt die Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan voraus. Hierfür wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes an diesem Standort ist zur positiven Fortentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 29 geboten. Für die Bioenergieanlage der Stadtwerke Grevesmühlen mbH, Grüngas, ist die Erweiterung des Plangebietes erforderlich und geboten. Am Standort befindet sich ein sogenanntes Energiepotential, das gebildet wird durch die Abprodukte des Zweckverbandes und durch vorhandene bauliche Anlagen und Betriebsbereiche der Stadtwerke Grevesmühlen. Zudem sind hier mehrere PV-Anlagen vorhanden. Die Entwicklung des Energiebereiches ist geboten. Deshalb ist die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen und begründet.

Die Zielsetzungen sind auf Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Landschaftsplanes zu überprüfen, der entsprechend anzupassen ist. Es wurde überprüft, dass Belange nach Punkt 4.5 (2) LEP nicht entgegenstehen. Eine weitergehende Prüfung erfolgt im westlichen Randbereich des Plangebietes. Es werden Flächen mit einer Ackerwertzahl < 50 in Anspruch genommen.

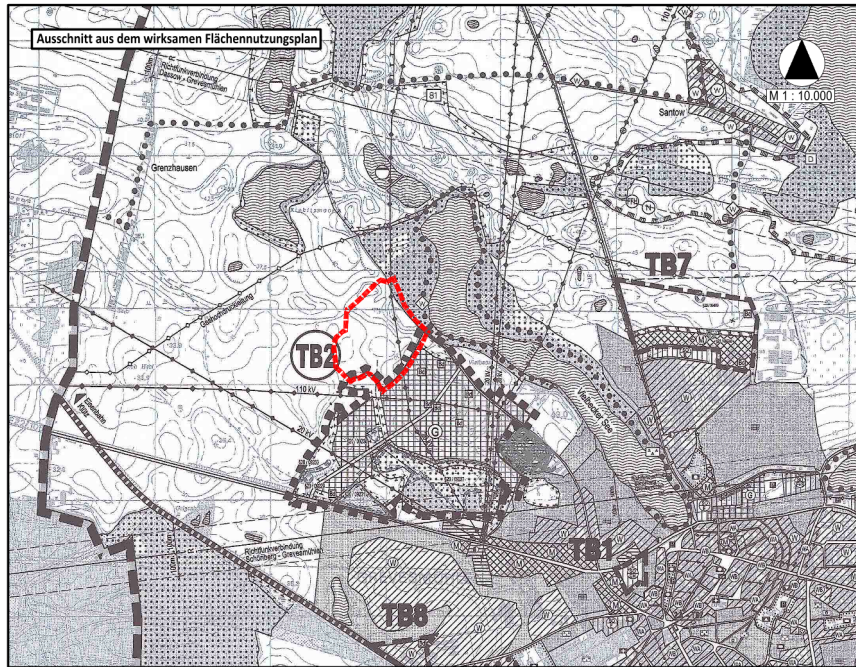
Die Abgrenzung des Planbereiches ergibt sich aus der Übersicht. Der Planbereich schließt sich an die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen an, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit dem B-Plan Nr. 29 der Stadt Grevesmühlen geregelt sind.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	2026-03-02_GVM_9_Ae_FNP_i.v.m.B52_Plan_Vorentw (öffentlich)
2	2026-03-02_GVM_9AeFNP_BG_BV_Vorentw+DB (öffentlich)

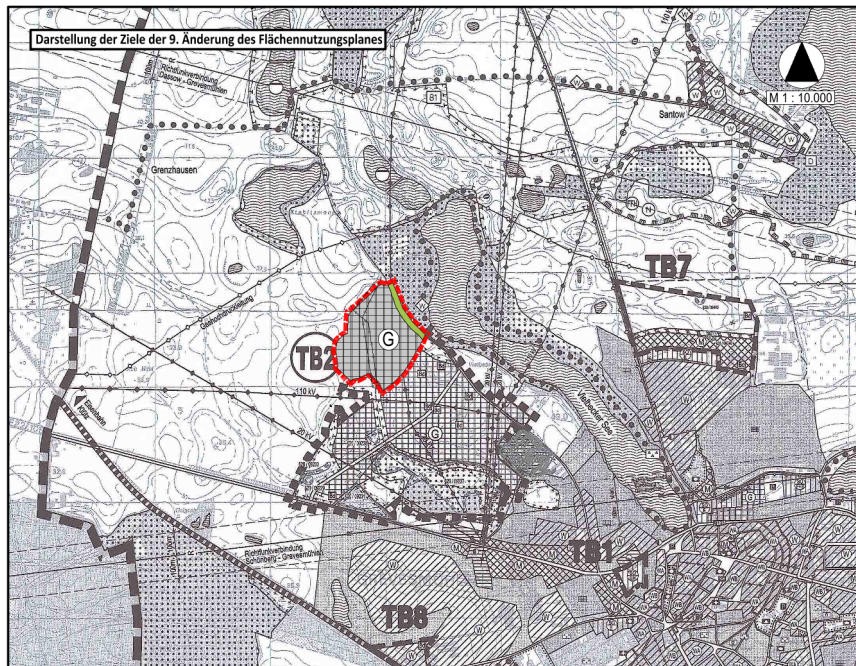
9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM ZUSAMMENHANG MIT DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 52 DER STADT GREVESMÜHLEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. DARSTELLUNGEN

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LÄTUNGEN Verlauf von Leitungen, oberirdisch	§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB § 5 Abs. 4 BauGB
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD Flächen für die Landwirtschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen	§ 9 Abs. 7 BauGB



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. DARSTELLUNGEN

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG gewöhnliche Bauflächen (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LÄTUNGEN Verlauf von Leitungen, unterirdisch (vermutlich)	§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB § 5 Abs. 4 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen	§ 9 Abs. 7 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im am erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im am erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom erfolgt.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen sowie der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom bis einschließlich im Internet unter <https://www.grevesmuehlen.de/infos/oeffentliche-bekanntmachungen-veroeffentlichen>. Zudem wurden die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in das zentrale Internetportal des Landes MV (Bau- und Planungsportal MV) unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de> für den Zeitraum der Veröffentlichung eingestellt. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die vorgenannten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist und den in der Bekanntmachung angegebenen Zeiten in der Stadterhebung der Stadt Grevesmühlen, Bauamt, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und die Internetadresse dazu wurde im am ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Grevesmühlen deren Inhalt nicht kennt und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit veröffentlicht werden und dass die Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB zusätzlich durch öffentliche Auslegung während der Veröffentlichungsfrist zur Verfügung stehen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet unter der Adresse <https://www.grevesmuehlen.de/infos/oeffentliche-bekanntmachungen> und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal MV) unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de> eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.
- Die von der Planung berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung wurde am gebilligt.
Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Genehmigung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid des Landkreises Nordwestmecklenburg vom mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Az.:
Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beiratsbeschluss der Stadtvertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Bescheid des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az.: bestätigt.
Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.
Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind in am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und vom Mangel der Abweigung sowie die Rechtsfolgen (§ 219 Abs. 1 BauGB) hingewiesen worden. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.
Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2020 (BGBl. 2020 I Nr. 348)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2021 (BGBl. 2021 I Nr. 170)

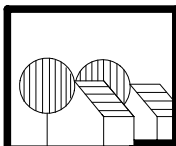
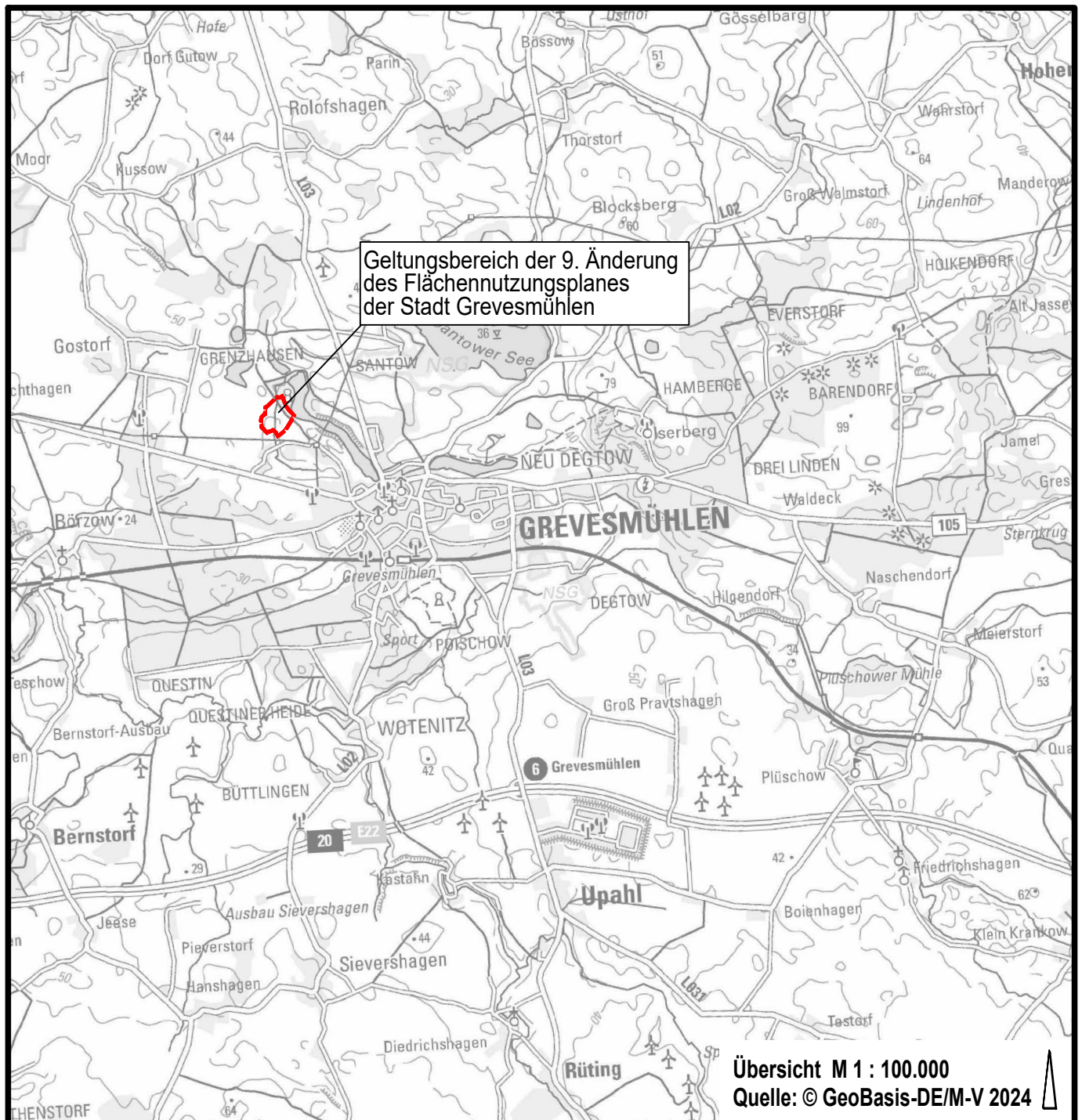
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planinhaltsverordnung 1990 - PlanV) 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 55), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 162)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 46 v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM ZUSAMMENHANG MIT DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 52 DER STADT GREVESMÜHLEN



BEGRÜNDUNG ZUR 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM ZUSAMMENHANG MIT DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 52 DER STADT GREVESMÜHLEN



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: März 2026

**BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF**

B E G R Ü N D U N G

zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“ – Erweiterung

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	2
Städtebaulicher Teil	
1. Planungsgegenstand	2
1.1 Ausgangssituation und Vorhaben	2
1.2 Planungserfordernis	2
1.3 Lage und Größe des Plangebietes	2
2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	3
2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V	3
2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	4
2.3 Landschaftsplan	4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
4. Gutachten zur Klärung der Auswirkungen	4
5. Inhalte der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
5.1 Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
5.2 Zukünftige Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
5.3 Flächenbilanz	5
6. Planungsalternativen	5
7. Umweltbelange	5
Teil 2	6
Ausfertigung	
1. Beschluss über die Begründung	6
2. Arbeitsvermerke	6

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangssituation und Vorhaben

Die Stadt Grevesmühlen verfügt über den wirksamen Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet. Zur Präzisierung der Planungsziele wurden in Teilbereichen bereits Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“ für den B-Plan Nr. 52 in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung der Bioenergieanlage und für die Ansiedlung weiterer peripherer Industrie- und Gewerbebetriebe im Zusammenhang mit der Nutzung von Energien geschaffen werden.

1.2 Planungserfordernis

Bisher sind im Flächennutzungsplan für den Bereich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Unter Berücksichtigung der Zielvorgaben setzt die Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan voraus. Hierfür wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes an diesem Standort ist zur positiven Fortentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 29 geboten. Für die Bioenergieanlage der Stadtwerke Grevesmühlen mbH, Grüngas, ist die Erweiterung des Plangebietes erforderlich und geboten. Am Standort befindet sich ein sogenanntes Energiepotential, das gebildet wird durch die Abprodukte des Zweckverbandes und durch vorhandene bauliche Anlagen und Betriebsbereiche der Stadtwerke Grevesmühlen. Zudem sind hier mehrere PV-Anlagen vorhanden. Die Entwicklung des Energiebereiches ist geboten. Deshalb ist die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen und begründet.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Der Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Wesentlichen identisch mit den Zielsetzungen für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Grevesmühlen.

Die Flächen des Plangebietes werden wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch den „Vielbecker Weg“,
- im Nordwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden: durch die Flächen des „Industrie- und Gewerbegebietes des Bebauungsplanes Nr. 29 „Grevesmühlen Nordwest“, die über die Straße „Am Baarssee“ erschlossen werden.

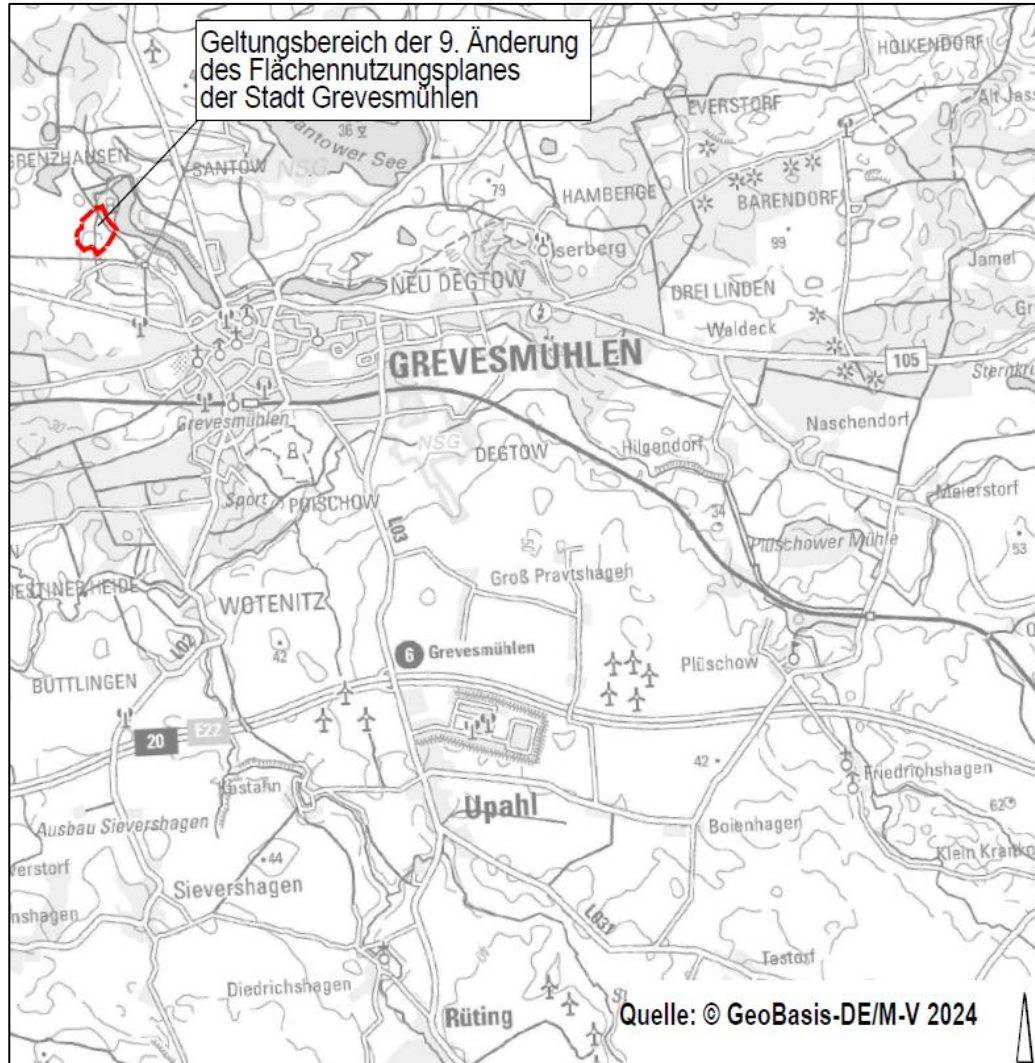


Abb. 1: Abgrenzung des Plangeltungsbereiches (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2025)

Die Abgrenzung des Planbereiches ergibt sich aus der Übersicht. Der Planbereich schließt sich an die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen an, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Grevesmühlen geregelt sind.

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Die Städte und Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Stadt Grevesmühlen ist die Entwicklung des Industrie- und Gewerbebestandes wichtig, um ihre Bedeutung als Mittelzentrum zu festigen. Die gute Lage an der großräumigen überregionalen Straßenverbindung wird dabei genutzt.

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 ausgeformt. Die Zielsetzungen wurden im Juni 2024 für die Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung fortgeschrieben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Grevesmühlen ist aus Sicht der Stadt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt für Böden mit einer Ackerwertzahl kleiner 50. Der Standort selbst ist alternativlos, da er der Erweiterung des Konzeptes der regenerativen Energien der Stadt Grevesmühlen dient. Die Planungsabsicht wird mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung abgestimmt.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen ist entsprechend anzupassen. Die Auswirkungen auf die Veränderungen des Landschaftsplanes sind zu überprüfen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Planungsziele bestehen in der planungsrechtlichen Vorbereitung von Flächen für die Industrie- und Gewerbeansiedlung. Dafür sind die bisher dargestellten Flächen für die Landwirtschaft zu überprüfen und die Vorgaben für die bauliche Entwicklung durch Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zu schaffen. Arrondierungen im Umfeld des Gebietes sind als Grünflächen vorgesehen, um somit die Erholungssituation am „Vielbecker See“ und den Übergang in die offene Landschaft zu würdigen.

Die konkreten Planungsziele bestehen in Folgendem:

- a) In der planungsrechtlichen Vorbereitung von Flächen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeunternehmen unter Berücksichtigung der Synergien mit den Anlagen der nachhaltigen Energieerzeugung.
- b) Für die verkehrliche Anbindung ist die Zufahrt aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 „Grevesmühlen Nordwest“ vorzusehen.
- c) Die Nachweise zum Schallschutz und zum Schutz vor Geruchsimmissionen sowie die Nachweise zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen im Planaufstellungsverfahren.

4. Gutachten zur Klärung der Auswirkungen

Für die Flächennutzungsplanung wird auf die Gutachten, die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 52 erstellt werden, zurückgegriffen. Die Bewertung erfolgt im weiteren Planverfahren und wird im Umweltbericht berücksichtigt.

5. Inhalte der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf werden in die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes einfließen. Dieser Vorentwurf beschränkt sich auf die maßgeblichen Ziele des Änderungsverfahrens.

5.1 Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan

Bisher sind im Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft in Angrenzung an die gewerblichen Bauflächen des Industrie- und Gewerbebestandes „Grevesmühlen Nordwest“ dargestellt.

5.2 Zukünftige Darstellungen im Flächennutzungsplan

Zukünftig ist im Flächennutzungsplan die Darstellung von Flächen für die gewerbliche Ansiedlung zur Erweiterung des Industrie- und Gewerbebestandes „Grevesmühlen Nordwest“ – Erweiterung vorgesehen. Grünflächen sind zum „Vielbecker Weg“ hin vorgesehen und dargestellt. Weitere Grünflächen werden nicht dargestellt. Dies obliegt der präzisierenden Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

5.3 Flächenbilanz

Für die bauliche Entwicklung am Standort ist die Inanspruchnahme von insgesamt 10,65 ha Fläche vorgesehen. Davon sind von der Grundstruktur als gewerbliche Bauflächen 8,15 ha Fläche, als Grünflächen ca. 2,09 ha Fläche und als Straßenverkehrsflächen 0,41 ha vorgesehen.

6. Planungsalternativen

Die Stadt Grevesmühlen hat Planungsalternativen überprüft. Unter Berücksichtigung der Entwicklung des Standortes für die Bioenergieanlage ist die Nähe zur Kläranlage erforderlich. Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 bzw. dessen 2. Änderung stehen für die Fortentwicklung des Energiestandortes nicht mehr zur Verfügung. Deshalb ist die Erweiterung in nordwestliche Richtung vorgesehen. Hierfür werden Flächen für die bauliche Inanspruchnahme vorbereitet. Die in der Stadt vorhandenen Standorte sind im Wesentlichen ausgeschöpft. Die Erschließung des Industrie- und Gewerbebestandes an der Bundesautobahn ist in Vorbereitung. Für die Synergien am Energiestandort bei der Kläranlage ist die Entwicklung an einem anderen Standort nicht geeignet.

7. Umweltbelange

Mit dem Vorentwurf wird zur Klärung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB das Beteiligungsverfahren durchgeführt. Im weiteren Planverfahren wird für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ein eigenständiger Umweltbericht erstellt. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden im Rahmen der weiteren Untersuchungen und gutachterlichen Bewertungen für den Bebauungsplan erarbeitet und auch im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Teil 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“ – Erweiterung wurde durch die Stadtvertretung am gebilligt.

Grevesmühlen, den

(Siegel)

.....
Lars Prahler
Bürgermeister der Stadt Grevesmühlen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Grevesmühlen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de

B E G R Ü N D U N G

zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“ – Erweiterung

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	2
Städtebaulicher Teil	2
1. Planungsgegenstand	2
1.1 Ausgangssituation und Vorhaben	2
1.2 Planungserfordernis	2
1.3 Lage und Größe des Plangebietes	2
2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	3
2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V	3
2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	4
2.3 Landschaftsplan	4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
4. Gutachten zur Klärung der Auswirkungen	4
5. Inhalte der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
5.1 Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
5.2 Zukünftige Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
5.3 Flächenbilanz	5
6. Planungsalternativen	5
7. Umweltbelange	5
Teil 2	6
Ausfertigung	6
1. Beschluss über die Begründung	6
2. Arbeitsvermerke	6

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangssituation und Vorhaben

Die Stadt Grevesmühlen verfügt über den wirksamen Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet. Zur Präzisierung der Planungsziele wurden in Teilbereichen bereits Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“ für den B-Plan Nr. 52 in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung der Bioenergieanlage und für die Ansiedlung weiterer peripherer Industrie- und Gewerbebetriebe im Zusammenhang mit der Nutzung von Energien geschaffen werden.

1.2 Planungserfordernis

Bisher sind im Flächennutzungsplan für den Bereich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Unter Berücksichtigung der Zielvorgaben setzt die Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan voraus. Hierfür wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes an diesem Standort ist zur positiven Fortentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 29 geboten. Für die Bioenergieanlage der Stadtwerke Grevesmühlen mbH, Grüngas, ist die Erweiterung des Plangebietes erforderlich und geboten. Am Standort befindet sich ein sogenanntes Energiepotential, das gebildet wird durch die Abprodukte des Zweckverbandes und durch vorhandene bauliche Anlagen und Betriebsbereiche der Stadtwerke Grevesmühlen. Zudem sind hier mehrere PV-Anlagen vorhanden. Die Entwicklung des Energiebereiches ist geboten. Deshalb ist die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen und begründet.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Der Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Wesentlichen identisch mit den Zielsetzungen für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Grevesmühlen.

Die Flächen des Plangebietes werden wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch den „Vielbecker Weg“,
- im Nordwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden: durch die Flächen des „Industrie- und Gewerbegebietes des Bebauungsplanes Nr. 29 „Grevesmühlen Nordwest“, die über die Straße „Am Baarssee“ erschlossen werden.

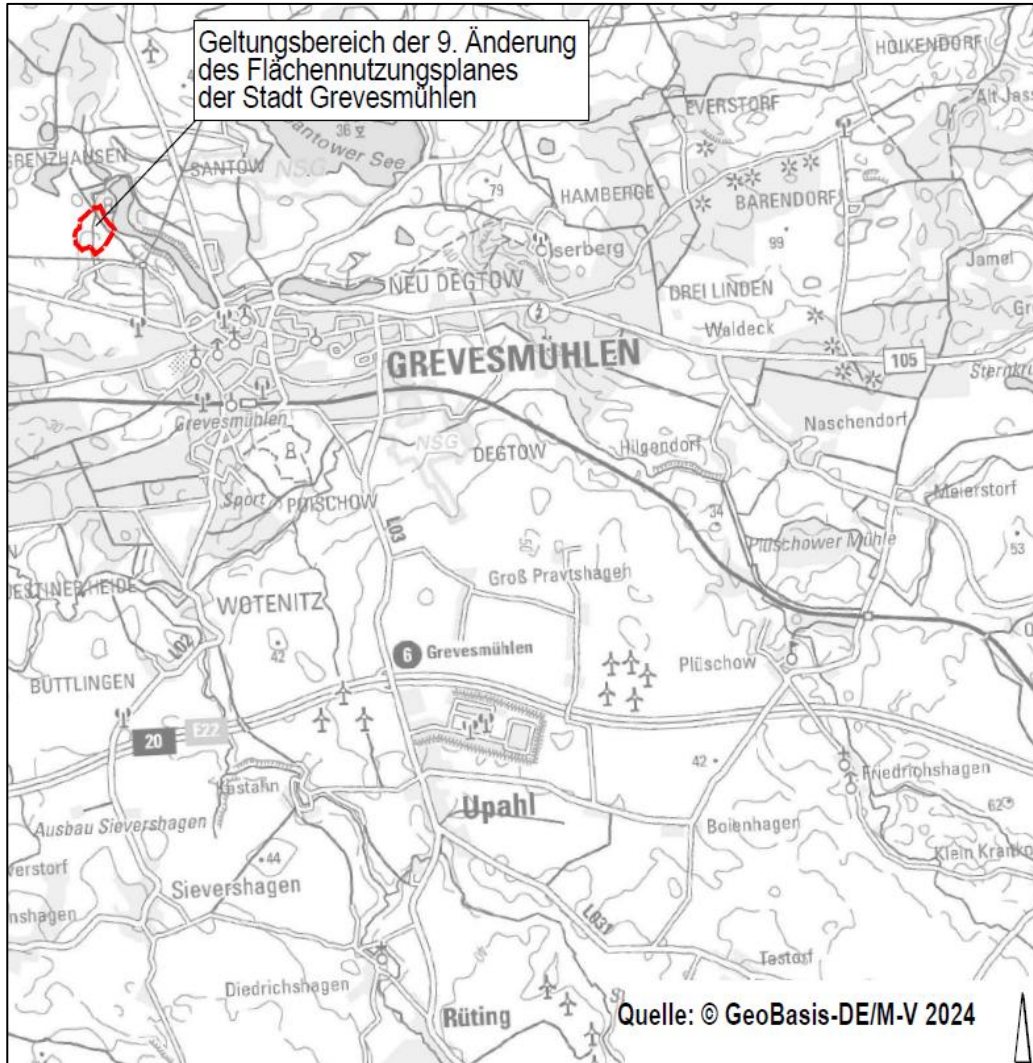


Abb. 1: Abgrenzung des Plangeltungsbereiches (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2025)

Die Abgrenzung des Planbereiches ergibt sich aus der Übersicht. Der Planbereich schließt sich an die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen an, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Grevesmühlen geregelt sind.

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Die Städte und Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Stadt Grevesmühlen ist die Entwicklung des Industrie- und Gewerbebestandes wichtig, um ihre Bedeutung als Mittelzentrum zu festigen. Die gute Lage an der großräumigen überregionalen Straßenverbindung wird dabei genutzt.

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 ausgeformt. Die Zielsetzungen wurden im Juni 2024 für die Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung fortgeschrieben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Grevesmühlen ist aus Sicht der Stadt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt für Böden mit einer Ackerwertzahl kleiner 50. Der Standort selbst ist alternativlos, da er der Erweiterung des Konzeptes der regenerativen Energien der Stadt Grevesmühlen dient. Die Planungsabsicht wird mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung abgestimmt.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen ist entsprechend anzupassen. Die Auswirkungen auf die Veränderungen des Landschaftsplanes sind zu überprüfen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Planungsziele bestehen in der planungsrechtlichen Vorbereitung von Flächen für die Industrie- und Gewerbeansiedlung. Dafür sind die bisher dargestellten Flächen für die Landwirtschaft zu überprüfen und die Vorgaben für die bauliche Entwicklung durch Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zu schaffen. Arrondierungen im Umfeld des Gebietes sind als Grünflächen vorgesehen, um somit die Erholungssituation am „Vielbecker See“ und den Übergang in die offene Landschaft zu würdigen.

Die konkreten Planungsziele bestehen in Folgendem:

- a) In der planungsrechtlichen Vorbereitung von Flächen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeunternehmen unter Berücksichtigung der Synergien mit den Anlagen der nachhaltigen Energieerzeugung.
- b) Für die verkehrliche Anbindung ist die Zufahrt aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 „Grevesmühlen Nordwest“ vorzusehen.
- c) Die Nachweise zum Schallschutz und zum Schutz vor Geruchsimmissionen sowie die Nachweise zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen im Planaufstellungsverfahren.

4. Gutachten zur Klärung der Auswirkungen

Für die Flächennutzungsplanung wird auf die Gutachten, die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 52 erstellt werden, zurückgegriffen. Die Bewertung erfolgt im weiteren Planverfahren und wird im Umweltbericht berücksichtigt.

5. Inhalte der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf werden in die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes einfließen. Dieser Vorentwurf beschränkt sich auf die maßgeblichen Ziele des Änderungsverfahrens.

5.1 Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan

Bisher sind im Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft in Angrenzung an die gewerblichen Bauflächen des Industrie- und Gewerbebestandes „Grevesmühlen Nordwest“ dargestellt.

5.2 Zukünftige Darstellungen im Flächennutzungsplan

Zukünftig ist im Flächennutzungsplan die Darstellung von Flächen für die gewerbliche Ansiedlung zur Erweiterung des Industrie- und Gewerbebestandes „Grevesmühlen Nordwest“ – Erweiterung vorgesehen. Grünflächen sind zum „Vielbecker Weg“ hin vorgesehen und dargestellt. Weitere Grünflächen werden nicht dargestellt. Dies obliegt der präzisierenden Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

5.3 Flächenbilanz

Für die bauliche Entwicklung am Standort ist die Inanspruchnahme von insgesamt 10,84 ha Fläche vorgesehen. Davon sind von der Grundstruktur als gewerbliche Bauflächen (inklusive Straßenverkehrsflächen) 9,56 ha Fläche und als Grünflächen ca. 1,28 ha Fläche vorgesehen.

6. Planungsalternativen

Die Stadt Grevesmühlen hat Planungsalternativen überprüft. Unter Berücksichtigung der Entwicklung des Standortes für die Bioenergieanlage ist die Nähe zur Kläranlage erforderlich. Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 bzw. dessen 2. Änderung stehen für die Fortentwicklung des Energiestandortes nicht mehr zur Verfügung. Deshalb ist die Erweiterung in nordwestliche Richtung vorgesehen. Hierfür werden Flächen für die bauliche Inanspruchnahme vorbereitet. Die in der Stadt vorhandenen Standorte sind im Wesentlichen ausgeschöpft. Die Erschließung des Industrie- und Gewerbebestandes an der Bundesautobahn ist in Vorbereitung. Für die Synergien am Energiestandort bei der Kläranlage ist die Entwicklung an einem anderen Standort nicht geeignet.

7. Umweltbelange

Mit dem Vorentwurf wird zur Klärung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB das Beteiligungsverfahren durchgeführt. Im weiteren Planverfahren wird für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ein eigenständiger Umweltbericht erstellt. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden im Rahmen der weiteren Untersuchungen und gutachterlichen Bewertungen für den Bebauungsplan erarbeitet und auch im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Teil 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“ – Erweiterung wurde durch die Stadtvertretung am gebilligt.

Grevesmühlen, den

(Siegel)

.....
Lars Prahler
Bürgermeister der Stadt Grevesmühlen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Grevesmühlen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de