

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow

Datum:	Mai 2020
Planungsstand:	Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und 4 Abs. 1 BauGB
Verfahrens:	Regelverfahren

Begründung gem. § 5 (5) BauGB

Inhalt

1	ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	3
2	VERFAHREN	3
2	GEGENSTAND DES VERFAHRENS / ÄNDERUNGSBEREICHE / DAR STELLUNG	4
3	RECHTSGRUNDLAGEN	4
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
5	KOMMUNALE PLANUNGEN	5
6	ÄNDERUNGSMATERIALIEN DER ÄNDERUNGSBEREICHE	6

1 ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Aufgrund der aktuellen Entwicklungsziele der Gemeinde Pampow sind in untergeordnetem Umfang Änderungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich.

Der Flächennutzungsplan (FNP) wurde am 23.10.1997 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow beschlossen und dient seitdem als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) einschließlich seiner letzten Änderungen ist die westlich an die Wohnbauflächen „am Immenhorst“ angrenzende Ackerfläche als „von der Genehmigung ausgenommene Fläche“ gekennzeichnet.

Im ursprünglich von der Gemeinde beschlossenen Flächennutzungsplan, also in der Fassung die zur Genehmigung eingereicht worden war, war dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Gemäß Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 11.02.1998 wurde die Fläche aus folgenden Gründen von der Genehmigung ausgenommen:

.....

Zwischenzeitlich haben sich die Voraussetzungen geändert. Die im FNP dargestellten Bauflächen wurden fast vollständig in Anspruch genommen. Seine vorbereitende Funktion hinsichtlich eines zukünftigen Bodennutzungskonzeptes kann der Flächennutzungsplan daher nicht mehr erfüllen. Diese Situation spiegelt sich auch in den vier Änderungsverfahren und Anpassungen wider, die den bisher gültigen FNP bereits modifiziert haben. Seit der Genehmigung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1998 haben sich wichtige soziale, wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen geändert. Pampow hat sich in dieser Zeit als starker Ergänzungs- und Entlastungsstandort für die Landeshauptstadt mit vielfältigen Angeboten für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen sowie einem lebendigen Gemeindeleben positioniert. Die Gemeinde ist daher auch für Neubürger sehr attraktiv; die Nachfrage nach Wohnraum ist in den letzten Jahren wieder merklich angestiegen.

Auch für den Bereich westlich der vorhandenen Wohnbebauung „Am Immenhorst“ liegen Planungen eines privaten Investors vor. Das bestehende Wohngebiet soll vorwiegend mit einer Bebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern erweitert werden. Die Gemeinde unterstützt diese Pläne und beabsichtigt, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des Wohngebietes „Am Immenhorst“ zu schaffen.

Für die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens ist die Ergänzung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer Wohnbaufläche erforderlich. Daraus resultieren die Planungsziele des vorliegenden Änderungsverfahrens. Zu diesem Zweck hat der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 04.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow gefasst.

Im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ beschlossen, dessen Verfahren parallel zum Verfahren der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird.

2 VERFAHREN

Die Änderung wird im sogenannten Regelverfahren (volles Verfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 6 BauGB aufgestellt. Gemäß § 2a BauGB ist bei Bauleitplanungen im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen.

Der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft kommt bei den Änderungen besondere Bedeutung zu. Hier erfolgt ein Parallelabgleich mit den Inhalten der Flächennutzung und die Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow an die geänderten Zielstellungen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Der Umweltbericht wird gemäß den Maßgaben der § 2 Abs. 4 und 2a BauGB und der Anlage 1 zum BauGB erstellt.

2 GEGENSTAND DES VERFAHRENS / ÄNDERUNGSBEREICH / DARSTELLUNG

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow umfasst ein Änderungsbereich. Die Lage der jeweiligen Änderungsbereiche ist auf dem Übersichtsplan in Bezug zum Gesamtgemeindegebiet dargestellt.



Der Änderungsbereich wird mit ihren Inhalten den jeweiligen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes gegenübergestellt. Dabei erfolgt die ausschnittsbezogene Darstellung der Änderungsbereiche mit Kennzeichnung der jeweiligen Änderungsteilbereiche des wirksamen Flächennutzungsplanes im Maßstab 1:10.000, dem Originalmaßstab des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Die verwendeten Planzeichen entsprechen der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus der digitalen topografischen Karte (DTK) im Maßstab M 1: 10.000.

In § 5 Abs. 2 - 4a BauGB sind die möglichen Inhalte des Flächennutzungsplanes gesetzlich geregelt.

3 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen, wobei jeweils die aktuelle Gesetzesfassung zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gilt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I.S. 2808) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung 1990 – PLANZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Raumordnung

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern dar.

Die Gemeinde Pampow liegt als direkt angrenzende Gemeinde im Stadt-Umland-Raum der Landeshauptstadt Schwerin. Gemeinden innerhalb des Stadt-Umland-Raumes unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot, insbesondere bei der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, der Infrastruktur- und der Freiraumentwicklung. Dabei bildet das Stadt- Umland-Konzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum die Grundlage für die interkommunale Abstimmung.

Als Ziel der Raumordnung ist festgelegt, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten.

Das LEP ist bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentlichen Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen.

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionsspezifisch konkretisiert. Ansonsten gelten die Ziele und Grundsätze des LEP M-V von 2016, da es sich hierbei um das aktuellere Programm handelt.

Der Gemeinde Pampow ist keine Funktion in der zentralörtlichen Gliederung zugeordnet worden.

Das Gebiet der Gemeinde Pampow gehört zum Stadt-Umland-Raum von Schwerin. Innerhalb der Stadt-Umland-Räume gibt es einen besonderen Kooperations- und Abstimmungsbedarf. Die Siedlungsflächenentwicklung in Umlandgemeinden soll sich vornehmlich auf den Hauptort und den Eigenbedarf konzentrieren. Dabei sind vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage liegende Standorte durch Umnutzung und Verdichtung zu entwickeln. Neue Standorte außerhalb der bebauten Ortslage sind nur dann auszuweisen, wenn nachweislich die innerörtlichen Standortreserven ausgeschöpft sind.

5 KOMMUNALE PLANUNGEN

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwaan wurde am 29.01.2014 gemäß § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt gemacht. Er stellt eine Zusammenführung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und drei Änderungen dar. Sie sind jeweils selbstständig in abgeschlossenen Planverfahren zur Rechtswirksamkeit gelangt.

Die Stadt Schwaan besitzt einen wirksamen FNP der unter Aktenzeichen 611- 10 (Stand März 2014) genehmigt wurde. Im Rahmen der 3. Änderung erfolgte bereits die Anpassung mehrerer Teilbereiche.

Da zwei Bebauungspläne, die im räumlichen Geltungsbereich dieser 4. FNP-Änderung aufgestellt worden bzw. werden sollen muss der FNP entsprechend angepasst werden.

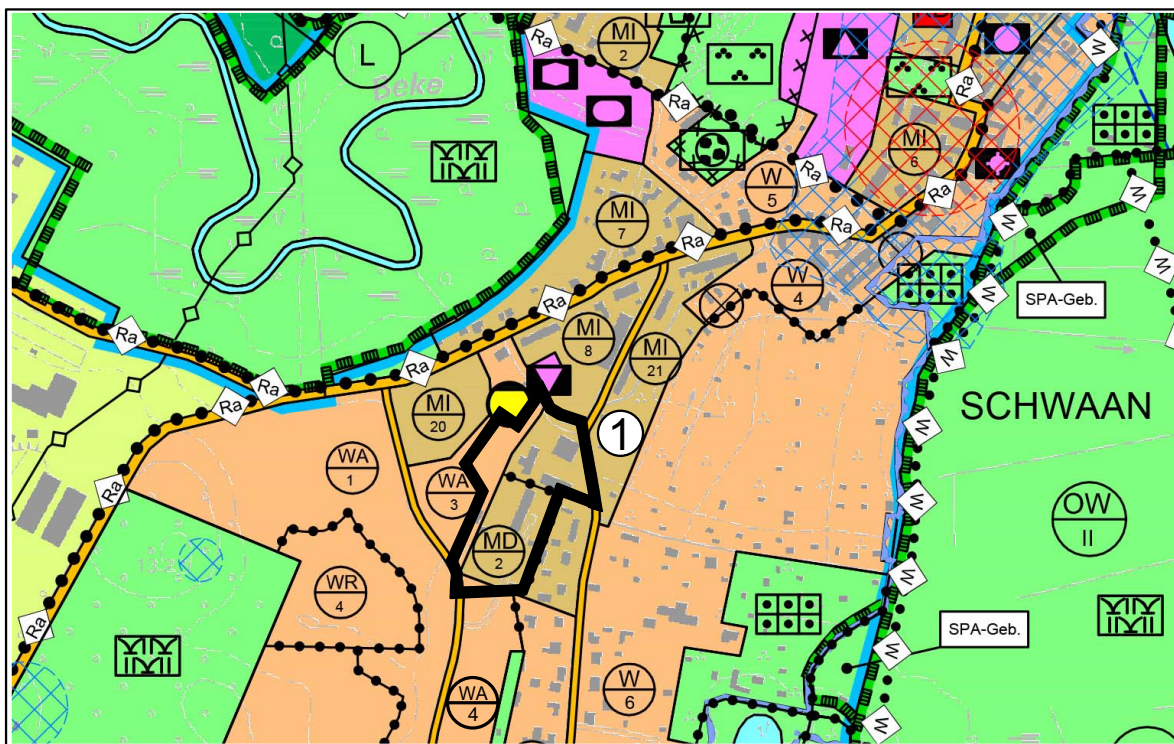
6 ÄNDERUNGSGEBIET DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Änderungsbereich 1 „Reiterhof westlich des Vorbecker Landweges“

Für die zu ändernde Bereich 1 wurden die Verfahren für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Für das Gebiet Vorbecker Landweg West“ aufgestellt und Änderung des Flächennutzungsplanes für den jeweiligen Bereich in Absicht gestellt.

Das betrifft den Bereich des vorhandenen Reiterhofes. Der FNP in der aktuellen Fassung stellt hier die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4, das Dorfgebiet MD 2 sowie das Mischgebiet MI 8 dar.

Die Lage des Änderungsgebietes ist aus der nachstehenden Karte ersichtlich.



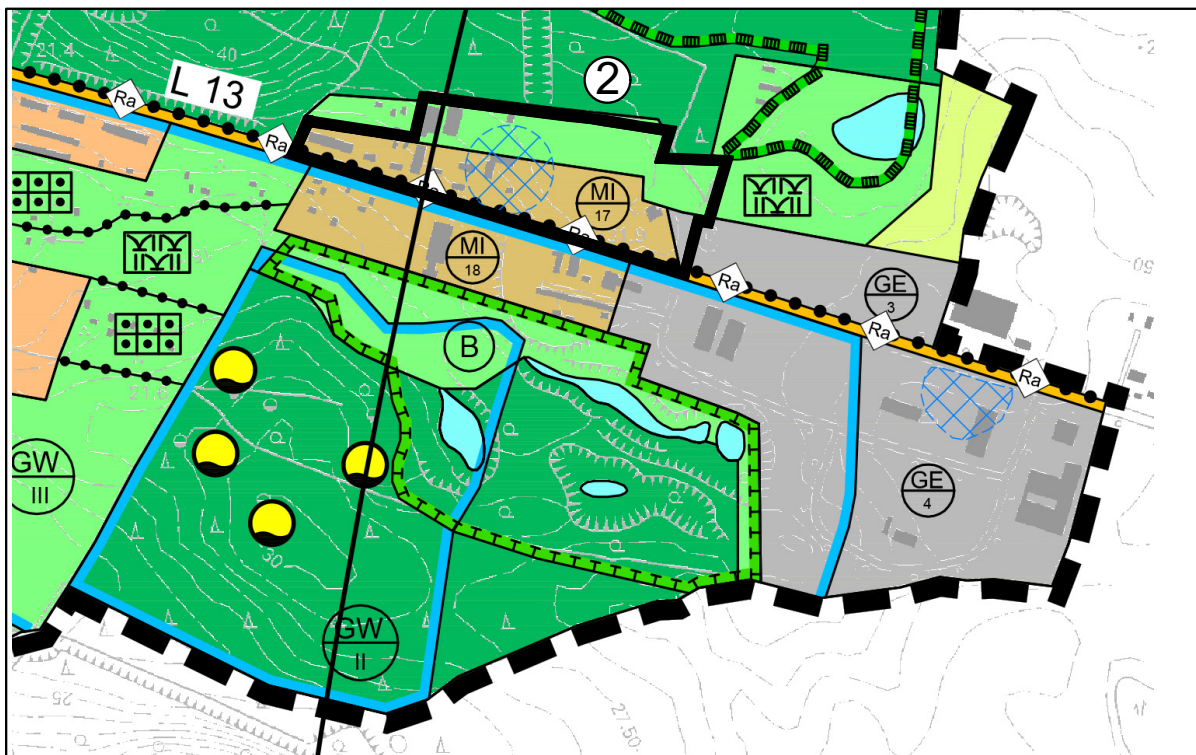
Die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD), in dem nach der bisherigen Textfestsetzung Nr. 1 Landwirtschaftsbetriebe ausschließlich auf Pferdehaltung beschränkt und sonstige Gewerbebetriebe gänzlich ausgeschlossen waren, entspricht zwar dem Nutzungszweck des Reiterhofes, stieß jedoch auf formale planungsrechtliche Bedenken, ob die in § 5 (1) BauNVO definierte allgemeine Zweckbestimmung eines Dorfgebietes noch hinreichend gewährleistet wäre. Gleichzeitig war die bisherige Mischgebietsfestsetzung auf dem Flst. 335/12 für die Unterbringung von Teilen des Reiterhofes ungeeignet, weil der Reiterhof nur bedingt zu den in einem MI-Gebiet zulässigen Nutzungen gehört. Denn insbesondere die landwirtschaftliche Nutzungskomponente des Betriebes ist von den in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungsarten nicht hinreichend abgedeckt (vgl. § 6 BauNVO).

Die Planungsabsicht, den Betrieb des Reiterhofes mit Pferdehaltung und dem Reitsport einschließlich der Durchführung von Reiterferien am Standort zu erhalten und weiterzuentwickeln, unterscheidet sich nach der vorgesehenen Nutzungsspezifität von den in §§ 2 – 10 BauNVO typisierten Baugebieten. Die Fläche wird deshalb als sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ nach § 11 BauNVO dargestellt.

Dabei erfolgt eine Neubestimmung der Abgrenzung des Baugebietes (SO/R), da sich die vom Reiterhof genutzten Flächen nach einer zurückliegenden Arrondierung der Betriebsflächen von den bisher festgesetzten Baugebietsgrenzen unterscheiden. In das Sondergebiet werden deshalb Teilflächen einbezogen, die bisher als allgemeines Wohngebiet WA 3 und WA 4 dargestellt waren. Die Flächen werden derzeit i.W. als Paddock genutzt und dienen dem Betriebszweck insoweit ausschließlich als Freiflächen.

Die Darstellung des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ erfolgt bestandsorientiert.

Änderungsbereich 2 „An den Kuhbergtannen“



Der von der Änderung betroffenen Bereich befindet sich am östlichen Rand der Stadt Schwaan, an der Niendorfer Chaussee. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich bis auf einen Grünzug als Mischgebiet (MI 17) und Gewerbegebiet (GE 3) dargestellt. Die Darstellung der betreffenden Teilfläche als Misch- bzw. Gewerbefläche im gültigen Flächennutzungsplan entspricht nicht mehr der dort vorzufindenden bzw. geplanten Nutzungsstruktur, die entlang der Niendorfer Chaussee aus Wohnnutzung und gewerblichen Brachflächen besteht.

In den letzten Jahren hat auch sich gezeigt, dass der Standort für gemischte Nutzungen nicht besonders attraktiv ist. Nach der Aufgabe der gewerblichen Nutzung der noch vorhandenen Gebäude, die ehemals dem Baubetrieb dienten, gab es kein Interesse anderer Gewerbebetriebe an einer gewerblichen Nachnutzung.

Dieser Standort bietet Möglichkeiten für die Entwicklung eines Wohngebietes, sofern der Flächennutzungsplan entsprechend geändert und ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt wird.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 04.12.2019 ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 8 gefasst worden. Das wesentliche Ziel der Planung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der gewerblichen Fläche und ihre städtebauliche Neuordnung zu schaffen. Den westlichen Abschluss des Gebietes bildet schon eine zu Wohnzwecken genutzte Bebauung. Die Zielstellung der Planung besteht somit vornehmlich in einer funktionalen Stärkung des Siedlungsbereiches in wohngebietstypischem Charakter, unter Berücksichtigung hier bereits vorhandener Strukturen und des umgebenden Orts- und Landschaftsraumes.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 den bisherigen sowie insbesondere den im Jahr 2014 geänderten Darstellungen entgegen. Der betroffene Bereich im wirksamen FNP wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend geändert. Die Realisierung der vorstehenden Planungsziele erfordert neben der Aufstellung des Bebauungsplanes auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Fläche wird dargestellt als Wohnbaufläche (W). Die Darstellung der Fläche für den Mischgebiet (MI), Gewerbegebiet (GI) und Grünflächen wird zurückgenommen.

Stadt Schwaan,

.....

(Bürgermeister)