

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow

Datum:	Juni 2021
Planungsstand:	Entwurf zum abschließenden Beschluss
Verfahrens:	Regelverfahren

Begründung gem. § 5 (5) BauGB

Inhalt

1	ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	3
2	VERFAHREN	3
3	GEGENSTAND DES VERFAHRENS / ÄNDERUNGSBEREICH / DARSTELLUNG	4
4	RECHTSGRUNDLAGEN	5
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
6	ÄNDERUNGSINHALTE DES ÄNDERUNGSBEREICHES	7
7	ERSCHLIESSUNG	7
8	UMWELTBELANGE	7

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung

1 ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

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

Zwischenzeitlich haben sich die Voraussetzungen geändert. Die im wirksamen 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 Schwerin 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.

Für den Bereich westlich der vorhandenen Wohnbebauung „Am Immenhorst“ liegen Entwicklungsabsichten eines privaten Investors vor. Das bestehende Wohngebiet soll im Wesentlichen mit einer Bebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern erweitert werden. Die Gemeinde macht sich diese Entwicklungsabsichten zu eigen, unterstützt diese und beabsichtigt sogleich, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des Wohngebietes „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ zu schaffen.

Für die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens ist die Ergänzung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer Wohnbau- und einer Sonderfläche 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

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan - als vorbereitendem Bauleitplan - und dem Bebauungsplan – als verbindlichem Bauleitplan. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Gleichzeitig mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim wird der Bebauungsplan Nr. 17 aufgestellt (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

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.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte in der Zeit vom 12.08.2020 bis 14.09.2020. Die Bürger konnten 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 gingen 33 Schreiben mit Äußerungen ein, die sich im Wesentlichen auf die Festsetzungen des B-Planes Nr. 17 (hier: zum Maß der baulichen Nutzung und zum Verkehr) bezogen haben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.08.2020 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 Begründung.

Am 13.08.2020 wurde eine Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz gestellt. Mit Schreiben vom 04.03.2021 wurde erneut eine landesplanerische Stellungnahme abgefragt. Mit Schreiben vom 05.05.2021 ging seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ i. V. m. der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ein (siehe hierzu die Darlegungen unter dem Punkt 5 dieser Begründung).

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. Nur die Landeshauptstadt Schwerin, als Kernstadt des SUR, hat mit Schreiben vom 14.04.2021 Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

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 der Entwürfe der Bauleitplanung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründungen.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow am 11.02.2021 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 zugleich eine Grundlage für die Ausfertigung der Planentwürfe dar.

Auf Grundlage des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.02.2021 wurde der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 09.03.2021 bis einschließlich 12.04.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB - gleichzeitig mit den Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 17 - öffentlich ausgelegt. Parallel erhielten die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange die Entwurfsunterlagen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Während des Beteiligungszeitraumes sind seitens der Öffentlichkeit 7 Stellungnahmen eingegangen. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf die Inhalte / Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es sind jedoch zugleich Äußerungen zur allgemeinen baulichen und wohnbaulichen Entwicklung, zur geplanten Pflegeeinrichtung nebst dem betreuten Wohnen und zur verkehrlichen Erschließung auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung von Relevanz. Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden überwiegend Hinweise gegeben. Die inhaltlichen Schwerpunkte beziehen sich hierbei auf die verkehrliche Erschließung, die Löschwasserversorgung, den Immissionsschutz, den Eingriff und den Artenschutz und die Ver- und Entsorgung sowie auf bodenrelevante Belange, wobei auch hier im Wesentlichen auf die Inhalte / Festsetzungen des Bebauungsplanes abgestellt wurde.

In Abwägung der für die Flächennutzungsplan-Änderung relevanten Stellungnahmen ist nunmehr der abschließende Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt worden.

3 GEGENSTAND DES VERFAHRENS / ÄNDERUNGSBEREICH / DARSTELLUNG

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow umfasst einen Änderungsbereich. Die Lage des Änderungsbereiches im Ortsgebiet ist in dem folgendenden Übersichtsplan dargestellt.



Der Änderungsbereich wird mit seinen Inhalten den jeweiligen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes gegenübergestellt. Dabei erfolgt eine ausschnittsbezogene Darstellung mit der Grenze des Änderungsbereiches im Maßstab 1:5.000, 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.

4 RECHTSGRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S.1728) geändert worden ist,
- 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 (Planzeichenverordnung 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)

5 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.

Die Gemeinde Pampow hat zunächst alle zur Verfügung stehenden Reserven der Innenentwicklung im Zentralort selbst als auch in den Ortsteilen geprüft, um die landesplanerischen Vorgaben zu erfüllen. Die Gemeinde kann auf keine Flächenreserven im Siedlungsbereich mehr zurückgreifen.

Das Gebiet der Gemeinde Pampow gehört, wie bereits oben dargelegt, zum Stadt-Umland-Raum von Schwerin. Insofern ist die landesplanerische Stellungnahme gerade auch hinsichtlich dieses Aspekts von erheblicher Bedeutung.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 05.05.2021 wird folgendes dargelegt:

„Mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 26.08.2020 erging bereits eine Zustimmung des AfRL WM zur Realisierung von 23 WE auf Basis des noch zur Verfügung stehenden Entwicklungsrahmens aus dem TK 2018. Gemäß dem Entwurf zum „Teilkonzept zur Wohnbauentwicklung bis 2030“ (TK 2030) verfügt die Gemeinde Pampow über einen Entwicklungsrahmen von 90 WE. Die über die 23 WE hinausgehende wohnbauliche Entwicklung von 67 WE kann somit innerhalb des vorgenannten Entwicklungsrahmens erfolgen. Das Vorhaben entspricht den Festlegungen des Entwurfes zum TK 2030.“

„Neben der wohnbaulichen Entwicklung wird mit dem B-Plan Nr. 17 ebenfalls die Errichtung eines modernen und komplexen Betreuungszentrums beabsichtigt. Vorgesehen ist hier die Etablierung einer (teil-)stationären Pflegeeinrichtung mit einem untergeordneten Angebot an seniorengerechtem Wohnraum. Aufgrund der in den Unterlagen enthaltenen Ausführungen und den Informationen aus telefonischen Rücksprachen zum Vorhaben mit der Amtsverwaltung sowie der Gemeinde Pampow ist das Vorhaben gemäß dem Entwurf zum TK 2030 der Sonderregelung 1 zuzuordnen. Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen kann das Vorhaben auf Basis der Festlegungen des Entwurfes zum TK 2030, unter Berücksichtigung der Ziele des LEP M-V und des RREP WM, mitgetragen werden. Somit erfolgt keine Anrechnung der mit dem Betreuungszentrum verbundenen Wohneinheiten auf den Entwicklungsrahmen der Gemeinde Pampow.“

„Unter der Voraussetzung, dass das Wohnbauentwicklungskonzept SUR Schwerin bis 2030 durch die Bürgermeisterinnen des SUR Schwerin durch Unterzeichnung zur Verbindlichkeit gebracht wird, ist das Vorhaben der Gemeinde Pampow mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.“

Die Gemeinde Pampow kann sodann davon ausgehen, dass sich die Entwicklung im Rahmen des der Gemeinde zustehenden Wohnbaukontingents auf der Grundlage des TK bis 2030 bewegt und damit zugleich die Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung gerechtfertigt sind.

6 ÄNDERUNGSIHALTE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

In der Planzeichnung wird der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans durch Planzeichen 15.13 gemäß der Planzeichenverordnung abgegrenzt.

6.2 Art der Bodennutzung

Im Änderungsbereich sind entsprechend der städtebaulichen Zielstellung eine Wohnbaufläche (W) und eine Sonderbaufläche (S) dargestellt. Die Sonderbaufläche wird, insbesondere auch aufgrund der vorliegenden landesplanerischen Stellungnahme, als -Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen- zweckbestimmt.

Die geplante Wohnbaufläche verbindet die Neubaugebiete südlich der Stralendorfer Straße mit der gewachsenen Randbebauung entlang der Schweriner Straße. Die Planung nimmt die Wohnbauflächen der Umgebung auf.

Gebäude in der dargestellten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung -Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen- zählen im Sinne der Baunutzungsverordnung sogleich zu den Wohngebäuden (siehe hierzu auch § 3 Abs. 4 BauNVO), so dass hier zugleich der Nutzungsrahmen des Wohnens greift. Zwecks Präzisierung des Standortes wird im vorliegenden Fall eine Sonderbaufläche dargestellt.

Entsprechend dem Planungsziel wird die Änderung der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Bei dem Änderungspunkt handelt es sich letztendlich um Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB:

„von der Genehmigung ausgenommene Fläche“ in nunmehr „Wohn- und Sonderbaufläche“

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung wird die planungsrechtliche Grundlage zwecks Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung und sogleich für die verbindliche Bauleitplanung geschaffen.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 4 ha.

7 ERSCHLIESSUNG

Die Ver- und Entsorgung erfolgt auf der Grundlage der geltenden Rechtsgrundlagen und Regelwerke. Sie wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. mit der Realisierung konkretisiert und sichergestellt.

Der künftige Verkehrscharakter des Plangebietes wird der umliegend vorherrschenden Art, sprich dem Wohnen, entsprechen. Dennoch tritt neuer Kfz-Verkehr hinzu. Dieser soll im Wesentlichen über schon entsprechend vorbereitete Anschlussstraßen in der Umgebung zu-/abgeleitet werden. Die entsprechenden Straßen weisen insgesamt den Charakter von Wohnstraßen auf, die in Richtung der Stralendorfer Straße ausgerichtet sind. Durch die Anschlussverteilung auf die o. g. Straßen wird sich der Verkehr in und aus dem Plangebiet auf die Straßen Lerchenkamp, Kiebitzweg, Bäumerdrift, Am Immenhorst und Hofstraße verteilen können. Die verkehrliche Detailplanung wird im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ verdeutlicht.

8 UMWELTBELANGE

8.1 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet grenzt direkt an ein erschlossenes Gebiet an. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.

Die Gebäude sind nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Energiebedarf sichergestellt.

Mit der geplanten Änderung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

8.2 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Dies geschieht auf Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung.

Auf den Umweltbericht, der gesonderter Teil der Begründung ist, wird an dieser Stelle hingewiesen.

8.3 Biotop- und Artenschutz

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Fokus auf verfahrenskritische Vorkommen planungsrelevanter Arten zu legen. So sind die Artenschutzbelange zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Ebene bereits ersichtlich sind. Auf diese Weise lassen sich Darstellungen vermeiden, die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können.

In nordöstlicher, östlicher und südöstlicher Richtung grenzt eine Wohnbebauung an, während in westliche und Richtung ein Übergang in die freie Landschaft mitsamt Hofanlagen besteht. Der Änderungsbereich selbst wird derzeit intensiv als landwirtschaftliches Wirtschaftsgrünland genutzt.

Auf der Flächennutzungsplanebene sind keine artenschutzfachlichen Konflikte absehbar, die nicht durch entsprechende Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen (ggfs. unter Berücksichtigung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen) auf der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungsebene artenschutzkonform gelöst werden können und damit einer Umsetzung des Planvorhabens entgegenstehen.

Auf den Umweltbericht, der gesonderter Teil der Begründung ist, wird an dieser Stelle hingewiesen.

8.5 Wasserwirtschaftliche und forstliche Belange

Wasserwirtschaftliche und forstliche Belange sind durch die Flächennutzungsplan-Änderung nicht betroffen.

Gemeinde Pampow,

.....

(Bürgermeister)