

Stadt Burg Stargard

8. Änderung des Teilflächennutzungsplans



Begründung – Entwurf, April 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSANLASS	2
2. PLANUNGSBINDUNGEN	3
2.1 Rechtsgrundlagen	3
2.2 Übergeordnete Planungen	4
3. ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	6
4. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	7

1. PLANUNGSANLASS

Für den Änderungsbereich der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Stadt Burg Stargard wurde der Bebauungsplan Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Nord“ aufgestellt.

Die Burg Stargard verfügt über einen genehmigten und wirksamen Teilflächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan stellt den südlichen Geltungsbereich bereits als Wohnbauflächen dar. Die restlichen Flächen werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung als Wohnbauflächen ist daraus nicht zu entwickeln.

Eine Entwicklung in Wohnbauflächen lässt sich somit nicht umsetzen. Insofern soll der Teilflächennutzungsplan der Stadt Burg Stargard gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

2. PLANUNGSBINDUNGEN

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270, 351)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- **Hauptsatzung der Stadt Burg Stargard** in der aktuellen Fassung

2.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **LEP 4.1** fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **LEP 4.2 (1) und (2) (Z)**

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Vorliegend handelt es sich um eine Nachverdichtung im Ortsteil Lindenhof für die Errichtung einzelner Nebenanlage. Aus diesem Grund soll ein Areal im direkten Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen in Anspruch genommen werden.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. (**Ziel 4.1 [4] RREP MS**).

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. (**Ziel 4.1 [6] RREP MS**).

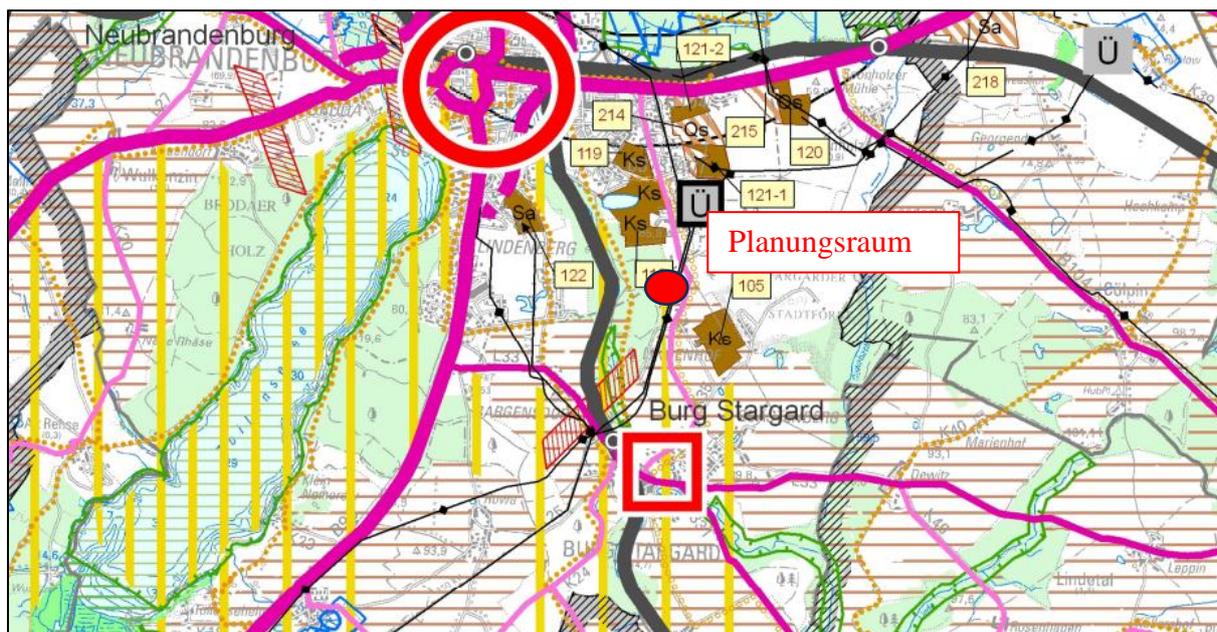


Abbildung 1: Auszug der Festlegungskarte des RREP MS – Planungsraum roter Kreis

In der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte wird die Stadt Burg Stargard als Grundzentrum dargestellt. Burg Stargard liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und einem Tourismusentwicklungsraum. Teile der Gemeinde sind Vorbehaltsgebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege sowie Vorbehaltsgebiete Kompensation und Erschließung. Die Gemeinde ist über das großräumige und das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz, sowie das regional bedeutsame Radroutennetz und das großräumige Schienennetz erschlossen. Durch das Gemeindegebiet verlaufen Hochspannungs-stromleitungen.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 24.01.2023 wird festgestellt:

„Die Planungsabsichten sind daher raumordnerisch als eigenbedarfsorientierte Nachverdichtung im Ortsteil Lindenhof zu bewerten. Somit ist festzustellen, dass den o. g. Zielen und Grundsätzen aus den Programmsätzen 4.2(1), 4.2.(2), 4.1(5) LEP M-V und 4.1(2) RREP MS entsprochen wird. ...

Der als Plankonzept angezeigte Bebauungsplan Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Nord“ der Stadt Burg Stargard entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.“

3. ENTWICKLUNGSZIELE DER TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Änderungsbereich der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplans wird bereits teilweise als Wohnbauflächen dargestellt. Die übrigen Teilflächen werden derzeit als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die geplante Festsetzung im Bebauungsplan als Wohnbauflächen lässt sich daraus nicht entwickeln.

Für den Änderungsbereich der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Stadt Burg Stargard ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Darstellung im Teilflächennutzungsplan	Bestand	Planung
Fläche für die Landwirtschaft	0,40 ha	0 ha
Wohnbauflächen	0,18 ha	0,58 ha

4. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Unmittelbare Wirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt werden mit der geplanten Darstellung einer Wohnbaufläche auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine entfaltet. Es werden jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Nebenanlagen geschaffen.

Die geplante Darstellung von Wohnbauflächen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung von Nebenanlagen. Es besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (Abschichtung). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Auswirkungen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig.

Für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen sind die mit der Aufstellung der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Stadt Burg Stargard im Vernehmen mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Nord“ geplante Flächeninanspruchnahme sowie die vorhersehbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der geplanten Wohnbauflächen auf die zu untersuchenden Schutzgüter maßgebend.

Die Prüfung der Wirkung der geplanten Teilflächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums lässt sich aufgrund der bestehenden Zusammenhänge beider Bauleitplanverfahren auf die 8. Änderung des Teilflächennutzungsplans übertragen.