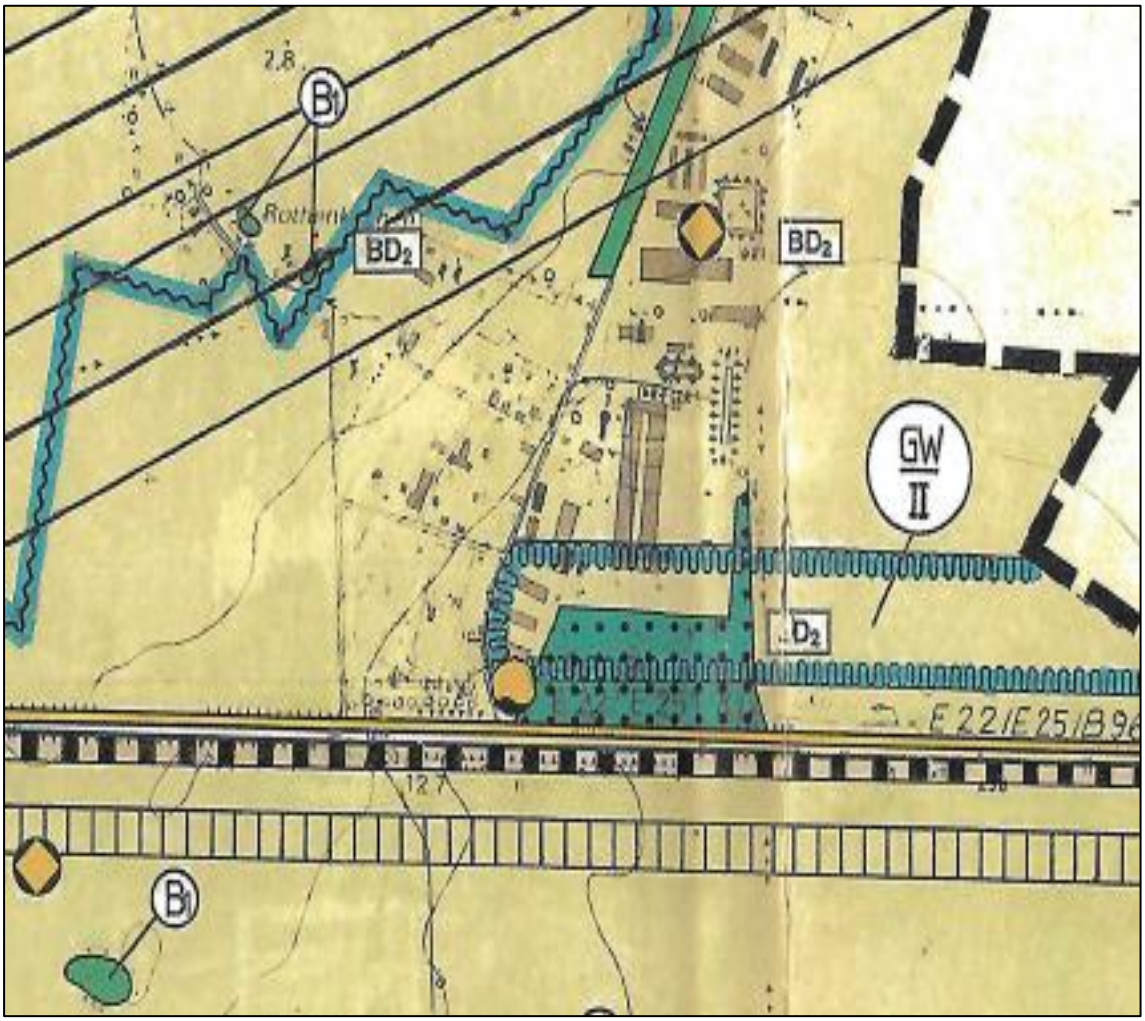
Gemeinde Rambin

1. Änderung des Flächennutzungsplans



Begründung – Vorentwurf, Februar 2024

MIKAVI PLANUNG GmbH · Mühlenstraße 28 · 17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de · Telefon 0170 236 4906
www.mikavi-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSANLASS 2
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 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rambin soll der Bebauungsplan Nr. 17 „Rothenkirchen West“ aufgestellt werden. Planungsziel ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO als Grundlage für die Ansiedlung eines Kompetenzzentrums „rund um den Hund“. Das Alleinstellungsmerkmal dieser Projektidee ist es, erstmals alle Fachkompetenzen angefangen bei der Ausbildung und Unterbringung von Hunden, über die medizinische sowie therapeutische Betreuung, die Versorgung mit Futter und Zubehör, bis hin zur Bekleidung, Versorgung und Unterbringung der betreffenden „Herrchen und Frauchen“.

In diesem Zusammenhang ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB folgend die Vereinbarkeit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu prüfen.

Die Gemeinde Rambin verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rambin in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1998 stellt den einbezogenen Planungsraum als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes lässt sich im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus diesen Darstellungen entwickeln.

Die deshalb erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Damit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Rechnung getragen.

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 (BGBI. 2023 1 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 (BGBI. 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)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Rambin** 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.

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

Neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen bzw. Standortverlagerungen sind vorrangig auf erschlossene Flächen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten der Planungsregion zu lenken **(4.3.1 [1] RREP VP)**.

Für die Ansiedlung von flächenintensiven Gewerbe- und Industriebetrieben werden in Vorpommern die folgenden vier landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandorte festgelegt und entwickelt:

- Industriegebiet Lubminer Heide,
- Industriegebiet Sassnitz – Mukran – Lietzow,
- Gewerbe- und Industriegebiet Pasewalk und
- Industriepark Pommerndreieck. **(Z 4.3.1 [2] RREP VP)**

Ein differenziertes Angebot an gewerblichen Bauflächen soll zu einem wirksamen Instrument zur Wirtschaftsentwicklung der Region werden und konkurrierende Ansprüche zwischen kleinen und mittleren Unternehmen sowie Großinvestoren ausgleichen. Dafür stehen grundsätzlich ausreichend Flächenpotenziale in den vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten der Planungsregion zur Verfügung. Durch die Nutzung dieser Potenziale bei der Neuansiedlung und Verlagerung von vorrangig arbeitsplatzintensiven Unternehmen sollen vor allem die Industrie- und Gewerbeflächen in den wirtschaftlichen Zentren der Planungsregion Vorpommern stabilisiert und entwickelt werden.

Räumlich konzentrierte Flächenangebote für die zahlreichen kleinen und mittleren Unternehmen sowie Flächenangebote für flächenintensive Unternehmen sollen die Entwicklung von Synergie-effekten begünstigen.[1]

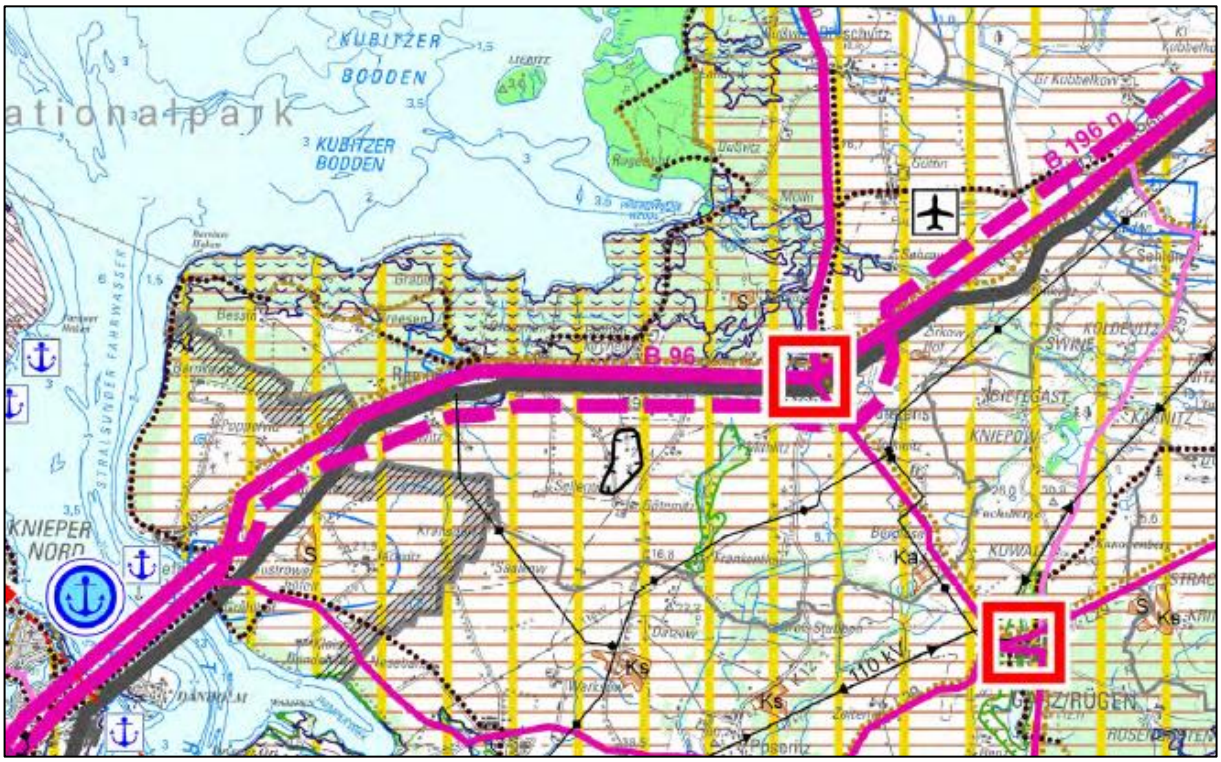


Abbildung 1: Auszug der Festlegungskarte RREP MS

In der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern wird die Gemeinde Rambin dem **Tourismusentwicklungsraum** zugeordnet.

Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungs-fähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.[2]

Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich in einem **Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft**.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.[3]

[1] Begründung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP), 2010
[2, 3] Begründung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP), 2010

3. ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Planungsziel ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO als Grundlage für die Ansiedlung eines Kompetenzzentrums „rund um den Hund". Das Alleinstellungsmerkmal dieser Projektidee ist es, erstmals alle Fachkompetenzen angefangen bei der Ausbildung und Unterbringung von Hunden, über die medizinische sowie therapeutische Betreuung, die Versorgung mit Futter und Zubehör, bis hin zur Bekleidung, Versorgung und Unterbringung der betreffenden „Herrchen und Frauchen".

Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für den Änderungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rambin ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Ausweisung im Flächennutzungsplan	**Bestand**	**Planung**
Fläche für Landwirtschaft	6,9 ha	0 ha
Gewerbegebiet	0 ha	6,9 ha

4. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes entfaltet auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Wirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt. Es werden jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen.

Die geplante Darstellung eines Gewerbegebietes steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Kompetenzzentrums „rund um den Hund". 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.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen sind die mit der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Vernehmen mit dem Bebauungsplan mögliche Flächeninanspruchnahme sowie die vorhersehbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten sonstigen Sondergebietes auf die zu untersuchenden Schutzgüter.

Die Prüfung der Wirkung der geplanten Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums lässt sich aufgrund der bestehenden Zusammenhänge beider Bauleitplanverfahren auf die 1. Änderung des Flächennutzungsplans übertragen.