

Gemeinde Pampow
(Landkreis Ludwigslust-Parchim)

Begründung
zur
3. Änderung und Ergänzung
des
Flächennutzungsplanes

Vorentwurf
zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
Oktober 2025

Begründung gem. § 5 (5) BauGB**Inhalt**

| | | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | GEMEINDLICHE DATEN UND INFRASTRUKTUR..... | 3 |
| 2 | PLANUNGSZIELE..... | 3 |
| 2.1 | Ziele der Wohnbauflächenentwicklung | 3 |
| 2.2 | Ziele der gewerblichen Bauflächenentwicklung | 4 |
| 2.3 | Ziele zur Energiegewinnung aus erneuerbaren Energiequellen | 4 |
| 2.4 | Anpassungsziele | 5 |
| 3 | RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN | 5 |
| 4 | GEGENSTAND DES VERFAHRENS / ANDERUNGSBEREICH / DARSTELLUNG | 6 |
| 4.1 | Änderungsbereiche | 6 |
| 4.2 | Bestandssituation | 6 |
| 5 | ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN..... | 8 |
| 5.1 | Raumordnung | 8 |
| 5.2 | Wirksamer Flächennutzungsplan..... | 9 |
| 6 | PLANUNGSINHALTE | 9 |
| 6.1 | Übersicht der Änderungen / Anpassungen | 9 |
| 6.2 | Begründung der Flächendarstellungen | 10 |
| 6.3 | Verkehrerschließung | 12 |
| 6.4 | Ver- und Entsorgung | 12 |
| 7 | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG..... | 13 |
| 7.1 | Wegfall von Flächen für die Landwirtschaft | 13 |
| 7.2 | Wesentliche Auswirkungen | 13 |
| 7.3 | Immissionsschutz..... | 13 |
| 8 | HINWEISE | 14 |
| 8.1 | Altlasten und Bodenschutz | 14 |
| 8.2 | Denkmalpflege | 14 |
| 8.3 | Kampfmittel | 14 |
| 9 | UMWELTBELANGE..... | 14 |
| 10 | FLÄCHENBILANZIERUNG..... | 15 |

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (wird erstellt)

1 GEMEINDLICHE DATEN UND INFRASTRUKTUR

Pampow ist eine Gemeinde im Landkreis Ludwigslust-Parchim in Mecklenburg-Vorpommern, die direkt westlich an die Landeshauptstadt Schwerin angrenzt. Sie wird vom Amt Stralendorf verwaltet und hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem bedeutenden Wohn- und Wirtschaftsstandort vor den Toren Schwerins entwickelt.

Die Gemeinde hat eine Fläche von rd. 11 km². Ende 2024 betrug die Einwohnerzahl rd. 3.040 Einwohner.

Die Gemeinde Pampow nimmt mit einer Grundschule und einer Kindertagesstätte bzw. einem Hort eine örtliche Versorgungs-/Bildungsfunktion wahr. Weiterführende Schulen befinden sich in Stralendorf (Regionalschule und Gymnasium) sowie Schwerin (insbesondere berufsbildende Schulen).

Darüber hinaus verfügt die Gemeinde über Einrichtungen der Kirche sowie der weiteren Daseinsvorsorge (haus- und fachärztliche Versorgung, Senioren- und Pflegeeinrichtungen/-angebote, Kultureinrichtungen/-angebote usw.). Das soziale Zusammenleben / Milieu wird zudem durch zahlreiche Aktivitäten in der Gemeinde und durch lokale Vereine befördert.

In der Gemeinde haben sich zudem eine Vielzahl von Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben angesiedelt, die meisten davon in einem Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand. Einzelhandelsbetriebe, die den Bedarf an Gütern des täglichen Bedarfs decken, sind im Bereich Bahnhofstraße / Schweriner Straße und. Die Gemeinde beheimatet zudem eine Vielzahl von Handwerksbetrieben.

Im Laufe der Jahre wurde der Wohnstandort Pampow kontinuierlich entwickelt. Er bietet Vorteile des ländlichen Lebens in Verbindung mit einer städtischen Nähe. Der Immobilienmarkt in Pampow ist momentan geprägt von einer stetigen Nachfrage nach Wohnraum.

Pampow ist an das Fernstraßennetz angebunden und liegt im Einzugsbereich der Bahnhaltepunkte Schwerin-Süd und Holthusen. Diese gute Verkehrsanbindung führt dazu, dass eine ausgeprägte Pendlersituation zu verzeichnen ist.

2 PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Pampow ist ein wesentlicher Akteur im "Stadt-Umland-Raum Schwerin" (SUR SN). Die Gemeinde spielt eine zentrale Rolle in der regionalen Kooperation, die darauf abzielt, das Zusammenleben und die Entwicklung zwischen der Landeshauptstadt und den umliegenden Kommunen angemessen zu gestalten.

2.1 Ziele der Wohnbauflächenentwicklung

Gem. des Teilkonzeptes zur Wohnbauentwicklung des SUR SN verfügt die Gemeinde über einen Verfügungsrahmen von 90 Wohneinheiten bis 2030. Diese Zahl stellt bis 2030 eine Obergrenze dar und soll verhindern, dass das Schweriner Umland unkontrolliert wächst und damit der Kernstadt Schwerin schadet.

Gegenwärtig wird die Planung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Immenhorst 3. Bauabschnitt" im Einklang mit den Zielen des Wohnbauentwicklungskonzeptes des SUR SN realisiert. Zudem befindet sich der Bebauungsplan Nr. 19 „Am Heinrich-Sevecke-Weg“ in Aufstellung, der ein Wohngebiet ausweist.

Unter Berücksichtigung des SUR SN sowie angesichts einer hohen Nachfrage nach Wohnraum plant die Gemeinde zudem neue Wohnbauflächen. Dabei nimmt sie zum einen die Entwicklung bis 2030 und zum anderen mögliche, städtebaulich geeignete Flächenpotenziale in Augenschein. In Vorbereitung längerfristig zu erwartender Wohnraumbedarfssteigerungen sollen im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes insofern die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige Wohnbauentwicklung geschaffen werden.

Mit dem Ziel einer Arrondierung des Siedlungsgefüges, sollen weitere, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen der Schweriner Straße und der Bundesstraße 321 im westlichen Gemeindegebiet sowie eine Arrondierungsfläche nördlich der Stralendorfer Straße dargestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Heinrich-Sevecke-Weg“ erfolgt im Übrigen parallel zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow.

2.2 Ziele der gewerblichen Bauflächenentwicklung

Pampow profitiert von seiner direkten Nähe zu Schwerin und der guten Verkehrsanbindung. Die Gemeinde liegt an wichtigen Verkehrsachsen. Dies macht den Ort besonders attraktiv für Logistik- und Handelsunternehmen. Im Rahmen des SUR SN wird die gewerbliche Entwicklung Pampows bewusst gefördert, um die wirtschaftliche Diversifizierung der gesamten Region voranzutreiben. Pampow ergänzt dabei die Funktionen der Kernstadt Schwerin, indem es primär als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe, Logistik und produzierendes Gewerbe dient.

Das Herzstück der gewerblichen Entwicklung in Pampow ist das Gewerbegebiet an der Ahornstraße / Fährweg / Schweriner Straße. Hier haben sich im Laufe der Jahre zahlreiche Firmen angesiedelt:

- Logistik- und Handelsunternehmen: Pampow hat sich zu einem wichtigen Logistikstandort entwickelt. Zahlreiche Speditionen, Großhändler und Baumärkte haben hier ihre Lager und Vertriebszentren; darunter ein Möbelhaus.
- Produzierendes Gewerbe: Auch mittelständische und größere produzierende Betriebe haben ihre Standorte in diesem Gewerbegebiet.
- Dienstleistungssektor: Ergänzt wird die gewerbliche Vielfalt durch verschiedene Dienstleister, von Handwerksbetrieben bis zu Autohäusern.

Innerhalb der Ortslage von Pampow sind zudem zahlreiche Betriebe ansässig, insbesondere des Handwerks, des Einzelhandels und des Dienstleistungssektors.

Der Gewerbestandort Pampow trägt insofern maßgeblich zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei, was nicht nur der Gemeinde selbst, sondern der gesamten Region zugutekommt.

Die gewerbliche Entwicklung Pampows ist jedoch nicht isoliert zu betrachten, sondern als Teil des gemeinsamen Integrierten Rahmenplans 2030 des SUR SN. Die Zusammenarbeit mit Schwerin und den umliegenden Kommunen umfasst deshalb eine Abstimmung der Flächenplanung, von standortstärkenden Infrastrukturmaßnahmen sowie ein gemeinschaftliches Standortmarketing.

Die vorhandenen Gewerbestandorte im Gemeindegebiet sind weitestgehend ausgeschöpft. Die bestehende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken macht eine perspektivisch angelegte Ergänzung des Flächenangebots erforderlich.

Eine Ausweitung des bestehenden, o. g. Gewerbegebiets in Richtung Osten soll einen Lückenschluss mit dem unmittelbar an die Gemeinde angrenzenden Gewerbegebiet „Schwerin Süd“ der Landeshauptstadt Schwerin bilden.

Das gewerbliche Flächenangebot soll zudem südlich der Bundesstraße 321 ergänzt werden. Aufgrund eines bereits vorhandenen, gewerblich genutzten Teilgebietes in diesem Bereich sowie der unmittelbaren Anbindungsmöglichkeit an die Bundesstraße ist die Weiterentwicklung als Gewerbestandort naheliegend. Städtebaulich wächst dabei das Siedlungsgefüge von Holthusen mit Pampow zusammen.

2.3 Ziele zur Energiegewinnung aus erneuerbaren Energiequellen

Vor dem Hintergrund der Beförderung einer nachhaltigen, umweltfreundlichen Energieversorgung sollen gemeindeseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen geschaffen werden. Die Gemeinde beabsichtigt dafür insbesondere einen Standort westlich von Pampow und nördlich der Bundesstraße 321.

Die Errichtung und der Betrieb solcher Anlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Energiesicherheit.

Die gesamtgesellschaftliche Verantwortung für eine klimagerechte Energienutzung umfasst verschiedene Aspekte / Belange, die von Kommunen, Behörden, Individuen und Unternehmen gemeinsam getragen werden müssen. Auf kommunaler Ebene kommt es hierbei auch darauf

an, inwieweit Klimaschutzziele - auch gegenüber nachfolgenden Generationen - erreicht werden können und wie diese auch in der Fläche erreicht werden können.

Die Gemeinde stellt sich der gesamtgesellschaftlichen Verantwortung für eine klimagerechte Energienutzung im Rahmen ihrer Bauleitplanung und sieht darin eine entsprechende Rechtfertigung der Planung. Sie stellt dabei folgendes in ihre Zielsetzung / Abwägung ein:

- verbraucherorientierte und treibhausneutrale Versorgung und Versorgungssicherheit
- Beitrag zur Energiewende (Systemdienlichkeit)
- Investition in den ländlichen Raum
- regionale Wertschöpfung, u. a. durch die Schaffung direkter und indirekter Arbeitsplatzangebote sowie Förderung lokaler Wirtschaftstätigkeiten
- Eröffnung von Möglichkeiten zur Stärkung der lokalen Energieversorgung

Die Gemeinde hat sich sogleich mit der Standortfrage von Freiflächenphotovoltaikanlagen im Gemeindegebiet auseinandergesetzt. Im Resultat dessen sind keine weiteren Flächen vorhanden, die sich städtebaulich hinsichtlich einer gebündelten Flächennutzung für Freiflächenphotovoltaikanlagen aufdrängen und ohne dafür Flächen zu beanspruchen, die eine überwiegende Lagegunst aus Sicht der Landwirtschaft und der Arrondierung mit anderweitigen Flächennutzungen aufweisen.

§ 8 BauNVO lässt zugleich Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie in Gewerbegebieten zu. Das heißt, dass im Rahmen verbindlicher Planungen auch an den gewerblichen Flächenstandorten entsprechende Anlagen entstehen können. Für diese Flächen sieht die Gemeinde hingegen überwiegend Gewerbebetriebe vor; entlang der Bahnlinie Schwerin – Ludwigslust ließe sich jedoch ohne weiteres auch ein Streifen von 110 m Breite für o. g. Anlagen entwickeln.

2.4 Anpassungsziele

Für die Teilfläche 5 erfolgt eine Anpassung der Darstellungen an die tatsächlich entwickelten und aktuell vorgesehenen Nutzungen.

3 RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

Rechtsgrundlagen für die Planung

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 2986) geändert worden ist
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) 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), die zuletzt durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist.

Es gelten darüber hinaus die entsprechenden Fachgesetze, Verordnungen und Satzungen, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung von Belang sind.

Bauleitplanverfahren

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 16.12.2015 sowie per Änderungsbeschluss am 29.09.2021 sowie am 27.01.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow gefasst.

Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren (Vollverfahren) nach Maßgabe des BauGB aufgestellt.

4 GEGENSTAND DES VERFAHRENS / ÄNDERUNGSBEREICH / DARSTELLUNG

4.1 Änderungsbereiche

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow umfasst insgesamt 7 Teilflächen / Änderungsbereiche. Die Lage der Teilflächen im Gemeindegebiet sind in dem folgenden Übersichtsplan dargestellt:



Abb. 1: Räumliche Verortung der Änderungsbereiche der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

4.2 Bestandssituation

Teilfläche 1

Die Flächen sind teilweise bebaut. Es handelt es sich um eine Gemengelage aus Wohngebäuden und einer agrarbetrieblich genutzten Fläche, die für die Lagerung von Geräten, Fahrzeugen und landwirtschaftlichen Erzeugnissen Verwendung findet.

Gemäß Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow ist die Fläche überwiegend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Reithalle / Reitplatz“ dargestellt. Eine dementsprechende Nutzung ist jedoch nicht eingetreten und lässt sich realistisch gesehen auch nicht entwickeln.

Die verbleibenden Freiflächen sind durch Grünland, Gehölzstrukturen und private Gartennutzungen geprägt.

Teilfläche 2

Die Teilfläche befindet sich an der nordöstlichen Peripherie der Gemeinde und umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese wird im Süden von einem Friedhof sowie einer Wohnbebauung begrenzt. Im Westen befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Im Norden und Osten grenzen Ackerflächen an.

Wie bereits oben erwähnt, wird für diese Fläche derzeit der Bebauungsplan Nr. 19 „Am Heinrich-Sevecke-Weg“ aufgestellt, der ein Wohngebiet ausweist.

Teilfläche 3

Die Teilfläche befindet sich am östlichen Rand der Gemeinde und umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen. Während im Norden die Schweriner Straße sowie Ackerflächen liegen, befinden sich im Westen und Osten großräumige Gewerbegebiete, die der Landeshauptstadt Schwerin und der Gemeinde Pampow zuzuordnen sind.

Die Fläche war bereits Gegenstand von Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (hier: Gewerbliche Baufläche). Aufgrund ausgebliebener Genehmigung ist eine Wirksamkeit jedoch ausgeblieben, weshalb die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Fläche betrachtet worden ist.

Teilfläche 4

Die Teilfläche befindet sich an der südwestlichen Peripherie der Ortschaft und umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten grenzen eine Wohnbebauung sowie Kleingärten an. Im Norden wird die Teilfläche von der Schweriner Straße begrenzt. Beide o. g. aufeinander-treffende Straßen bilden eine keilförmige Fläche. Südlich angrenzend befindet sich die Bundesstraße B 321. Nachfolgend finden sich Ackerflächen.

Teilfläche 5

Die Teilfläche befindet im zentralen Siedlungsgefüge von Pampow und ist durch eine Vielzahl von Nutzungen (insbesondere Wohnen, Einzelhandel sowie Gemengelagen) geprägt. Sie ist im Wesentlichen in Wohn- und Mischgebietsstrukturen eingebettet. Im Süden wird die Teilfläche durch die Bundesstraße B 321 begrenzt.

Gemäß Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow sind die Flächen als gemischte und gewerbliche Baufläche dargestellt. Bei genauerer Betrachtung entspricht ein Großteil der Flächendarstellungen jedoch nicht den tatsächlich eingetretenen Nutzungsstrukturen. Die dargestellten Flächennutzungen lassen sich realistisch gesehen nicht umnutzen. Als entwicklungsfähig erscheint hier nur eine Brachfläche am südwestlichen Rand der Teilfläche 5.

Teilfläche 6

Die Teilfläche befindet sich südlich der Bundesstraße B 321 sowie östlich der Bahnhofstraße und umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen. Eine Teilfläche wird gewerblich genutzt und ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pampow bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Östlich der Fläche verläuft die Bahnstrecke Schwerin – Hamburg / Berlin. Südlich angrenzend befindet sich die Gemeinde Holthusen mit Bahnhof.

Gemäß Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow sind zugleich Verkehrsflächen dargestellt (Ab-/Zufahrten im Zusammenhang mit der Bundesstraße B 321). Die Ab-/Zufahrten sind jedoch nicht realisiert worden und werden realistisch gesehen auch künftig nicht umgesetzt.

Teilfläche 7

Die Teilfläche befindet sich westlich von Pampow und nördlich der Bundesstraße B 321. Sie umfasst im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich grenzt Wald an. Um-liegend befindet sich die Siedlung Schlingen sowie eine Hofanlage.

Fazit

Die Teilflächen 1 bis 4 sowie 6 und 7 sind derzeit nicht oder nur sehr gering bebaut und sollen / können künftig einer baulichen Entwicklung zugeführt werden. Die Teilfläche 5 ist hingegen

im überwiegenden Maße bebaut. Hier bedarf es einer Klarstellung der Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan anhand der tatsächlich eingetretenen Nutzungsstrukturen.

Hinweis

Am westlichen Siedlungsrand von Pampow wurde ehemals eine Fläche im Rahmen der Genehmigung des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht genehmigt, die einer Wohnbebauung zugeführt werden sollte. Sie umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese Nutzung wird ohne Änderung klargestellt.

5 ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

5.1 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. Das LEP ist insofern bindend für die Gemeinde.

Die Gemeinde Pampow gehört mit 3.080 Einwohnern (Stand 31.12.2023 - Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2024) zum Umlandbereich der Landeshauptstadt Schwerin und hat keine zentralörtliche Funktion. Als solche unterliegt die Gemeinde der SUR-Regelung des Landesraumentwicklungsprogramms bzw. des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg. Dieses führt aus:

„Die Gemeinden, die Stadt-Umland- Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Um die Städte Schwerin und Wismar sind die Gemeinden festgelegt, die gemeinsam mit der jeweiligen Stadt einen landesinternen Stadt-Umland-Raum bilden (Kernstadt und Randbereich).“ (RREP WM 2011, S. 30).

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) führt gemäß 4.1 (2) in Verbindung mit 4.1 (3) aus, dass Siedlungsbedarfsflächen vorrangig innerhalb bebauter Ortslagen durch die Nutzung erschlossener Standortreserven sowie die Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken sind und dass außerhalb der bebauten Ortslage Bauflächen nur dann auszuweisen sind, wenn die innerörtlichen Baulandreserven erschöpft sind.

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 verfügbaren Flächenreserven innerhalb der Siedlungslagen mehr zurückgreifen.

Stadt-Umland-Raum Schwerin

Wohnbauentwicklung

Die Gemeinde Pampow liegt im Stadt-Umland-Raum Schwerin (Z 3.3.3(1) LEP M-V). Die Stadt-Umland-Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden. Die Gemeinden, die den Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot (Z 3.3.3(2) LEP M-V). Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept „Integrierter Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Schwerin 2030“.

Im Rahmen der Fortschreibung des SUR-Rahmenplans „Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung bis 2030“ vom August 2021 werden die individuellen Entwicklungsziele der Umland-Gemeinden festgehalten. Gemäß dessen kann die Gemeinde Pampow nach Kap. 5b aufgrund ihrer guten infrastrukturellen Ausstattung ihren Wohneinheitenbestand bis zum Jahr 2030 innerhalb eines Entwicklungsrahmens von 6 % der Bestandswohneinheiten erweitern. Dies entspricht 90 zusätzlichen WE in diesem Zeitraum.

Einzelhandelsentwicklung

Gemäß des LEP M-V 2016 ist landesplanerische Bewertung von regional relevanten Einzelhandelsansiedlungen nur auf Basis eines von den Kommunen des SUR abgestimmten „regionalen Einzelhandelskonzeptes“ möglich. Ein solches besteht mit Stand März 2017 für den SUR Schwerin. („Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin“ – Junker Kruse Stadtforschung Planung 2017)

Grundlegendes Ziel der kommunalen Abstimmung ist die Stärkung der Schweriner Innenstadt und eine Vermeidung problematischer Konkurrenzsituationen zwischen integrierten und peripheren Einzelhandelsstandorten.

Pampow weist das quantitativ umfangreichste Einzelhandelsangebot unter den Umlandkommunen des SUR auf. Insbesondere die „Angebotsagglomeration“ im Bereich Ahornstraße / Eschenweg / Bahnhofstraße erfüllt eine über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion und wird dementsprechend als zentraler Versorgungsbereich klassifiziert. Innerhalb dessen sind somit auch bedingt zentrenrelevante Vorhaben zulässig, solange diese eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten (s. REHK SUR Schwerin 2017: S. 147).

Regenerative Energieversorgung

Gemäß Kapitel 4.5 des Integrierten Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Schwerin 2030 ist der Ausbau der regenerativen Energieerzeugung sowie eine diesbezüglich interkommunale Vernetzung zu verfolgen. Es sollen daher sowohl vorzugsweise eigene Potenziale für Erneuerbare Energien (EE) genutzt werden als auch die entsprechenden Versorgungsstrukturen stabilisiert und verbessert werden.

Die Ausweisung von Bauflächen, die für den Photovoltaikausbau geeignet sind, beachtet diese Kooperationsvereinbarung und bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung und den Ausbau vorhandener EE-Potenziale im SUR Schwerin. Entsprechend trägt die Planung zum Ausbau und zur Stabilisierung der regionalen Versorgungsstrukturen bei.

5.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist am 16.06.1998 rechtswirksam geworden und dient seitdem als Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes.

Aufgrund aktueller Entwicklungstendenzen und Entwicklungsziele werden nun umfängliche Änderungen / Anpassungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Pampow erforderlich.

Die im wirksamen FNP dargestellten Bauflächen sind im Wesentlichen entwickelt / bebaut worden. Planungen wurden mittlerweile umgesetzt oder unterliegen in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne.

6 PLANUNGSGEHALT

6.1 Übersicht der Änderungen / Anpassungen

Zwecks künftiger Entwicklung des Gemeindegebiets sind folgende Änderungen und Anpassungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Pampow vorgesehen:

- Teilfläche 1: Änderung von Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB sowie von Sonderbauflächen in Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- Teilfläche 2: Änderung von Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB in Wohnbauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- Teilfläche 3: Änderung von Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB (hier: ehemals von der Genehmigung vom 11.02.1998 ausgenommene gewerbliche Baufläche) in gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
- Teilfläche 4: Änderung von Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB in Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

- Teilfläche 5: Anpassung / Klarstellung von Bauflächen an die tatsächlich vorhandenen Nutzungsstrukturen (hier: Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, Sonderbauflächen (Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und Gemeinbedarfsflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)
- Teilfläche 6: Änderung von Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB in gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sowie Herausnahme von Verkehrsflächen (Änderung in Flächen für die Landwirtschaft § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)
- Teilfläche 7: Änderung von Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB in Sonderbauflächen (Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freianlagen“) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

6.2 Begründung der Flächendarstellungen

Wohnbauflächen

Die Darstellung von Wohnbauflächen bezweckt, dass Flächen künftig für eine Wohnbebauung nutzbar gemacht werden können, um letztlich städtebauliche und soziale Ziele zu sichern. Bei der Wohnbauflächenentwicklung geht es sowohl um die Innenentwicklung (Nachverdichtung, Nutzung von Baulücken) als auch die Entwicklung neuer Baugebiete, wobei der Innenentwicklung Priorität eingeräumt wird.

Deutliche Innenentwicklungspotenziale sind in Pampow nicht mehr vorhanden, so dass sich die Gemeinde mit Flächen auseinandersetzt, die in Arrondierung des vorhandenen Siedlungsgefüges entwickelt werden sollen und für die sogleich grundsätzliche Erschließungsvoraussetzungen gegeben sind. Die Flächen sind i. S. d. Wohnbauflächenbevorratung anzusprechen, die für den künftigen Wohnungsbau vorgehalten werden sollen. Dieses gewährleistet, dass die Gemeinde jederzeit über genügend planungsrechtlich vorbereitete und entwickelbare Flächen verfügt, um den aktuellen und künftigen Bedarf an Wohnraum decken zu können. Eine ausreichende Bevorratung dient insbesondere der stabilen Bodenpreisentwicklung und der Umsetzung der Wohnbauentwicklungsziele.

Die Bevorratung zielt insofern auf einen langjährigen Horizont ab, um eine kontinuierliche Baulandentwicklung zu ermöglichen. Ohne bevorratete, d. h. planungsrechtlich vorbereitete Flächen, kann die Kommune ihre Ziele in der Wohnbauentwicklung (z.B. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum) nur schwer bis gar nicht umsetzen. Die Bevorratung steuert und ermöglicht die Entwicklung; zukünftige, verbindliche Bauleitplanungen können zudem beschleunigt werden.

Die Gemeinde ist bei ihrer Wohnbauflächenentwicklung jedoch an die raumordnerischen Ziele gebunden. Aufgrund des langfristigen Planungshorizontes eines Flächennutzungsplanes wird die weitere wohnebauliche Entwicklung der Gemeinde hier i. S. der Bodenpolitik vorskizziert.

Für die Teilfläche 2 wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 19 „Am Heinrich-Sevecke-Weg“ aufgestellt, der ein Wohngebiet ausweist. Insofern ist hier eine kurzfristige Umsetzung auf Grundlage der aktuellen raumordnerischen Ziele zu erwarten.

Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen zielen darauf ab, funktionierende, und nachhaltige Quartiere zu schaffen, in denen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit nebeneinander existieren können. Sie dienen nicht ausschließlich dem Wohnen oder dem Gewerbe, sondern lassen eine Nutzungsmischung zu. Die mögliche Vielfalt der Nutzungen macht Quartiere robuster gegenüber wirtschaftlichen oder demografischen Veränderungen.

Ziel der geplanten Darstellungen in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (hier: Teilfläche 5) ist, die vorhandene, ausgewogene Nutzungsmischung in den ortskernbezogenen Gebieten um den nördlichen Teil der Bahnhofstraße in Pampow zu erhalten, entsprechend zu sichern und eine realitätsgetreue Abbildung der tatsächlichen Gegebenheiten in diesen Bereichen zu befördern.

Dieses gilt insbesondere für die planerische Umwandlung von bisher gewerblichen Bauflächen direkt nördlich der Bundesstraße B 321, die sich an dieser Stelle nicht i. S. einer ausschließlichen Gewerbenutzung entwickelt, sondern auch einer Nutzungsmischung unterliegen.

Im Weiteren werden aber auch bisher dargestellte gemischte Bauflächen zurückgenommen, und als Wohnbauflächen dargestellt, da diese Bereiche merklich und im überwiegenden Maße durch Wohnbebauung geprägt sind.

Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen sind Flächen, die primär für die Ansiedlung von Unternehmen und Betrieben vorgesehen sind. Ihre Darstellung erfolgt, um die wirtschaftliche Entwicklung und die Schaffung von Arbeitsplätzen zu sichern, während gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird.

Die Gemeinde sichert strategische Flächen durch Flächenbevorratung, wobei ein zentraler Aspekt die Konfliktvermeidung mit angrenzenden, lärmsensiblen Nutzungen ist. Insofern sollen auch bisher direkt ortsnahe Flächen nördlich der Bundesstraße B 321 zugunsten von Flächen im Osten und Süden zurückgenommen werden.

Ziel der Darstellung von gewerblichen Bauflächen ist es, dem steigenden Bedarf nach gewerblichen Bauflächen innerhalb des Gemeindegebiets zu entsprechen und zukunftsorientiert gewerbliche Entwicklungspotenziale zu verorten, um somit auch verbindliche Bauleitplanungen beschleunigen zu können.

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen im Bereich zwischen der Bahnstrecke Schwerin – Hamburg / Berlin und dem vorhandenen Gewerbegebiet in Pampow (hier: Teilfläche 3) dient insofern einer stetigen Nachfrage nach entsprechenden Flächen. Die Fläche dient zudem dem städtebaulichen Lückenschluss mit der Landeshauptstadt Schwerin.

Die dargestellten gewerblichen Bauflächen südlich der Bundesstraße B 321 (hier: Teilfläche 6) orientieren sich zunächst einem vorhandenen gewerblichen Standort in diesem Bereich von erheblichem Gewicht sowie der Lagegunst in Verbindung mit der B 321. Zudem sind sie aus Sicht des Immissionsschutzes günstiger zu bewerten, als die bisher dargestellten Flächen nördlich der B 321, die sich zudem nicht ausschließlich gewerblich entwickelt haben.

Die Zulässigkeit von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Gewerbegebieten ist aufgrund ihrer Klassifizierung als „Gewerbebetriebe aller Art“ gegeben. Somit sind sie in Gewerbegebieten (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) rechtlich zulässig und bedürfen nicht grundsätzlich einer gesonderten Darstellung im Flächennutzungsplan. Gerade die Teilfläche 6 ließe – unter Berücksichtigung der raumordnerischen Ziele und einer verbindlichen Planung – auch Freiflächen-Photovoltaikanlagen entlang der Bahnstrecke Schwerin – Hamburg / Berlin zu.

Sonderbauflächen

Sonderbauflächen „Großflächiger Einzelhandel“

Die Darstellung der (neuen) Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ nördlich der Bundesstraße B 321 dient der planungsrechtlichen Vorbereitung und der Erweiterung des bestehenden SB-Marktes. Die Großflächigkeit wird ab einer Verkaufsfläche von 800 qm angenommen, so dass ein SB-Markt mit einer Verkaufsfläche über 800 qm regelmäßig nur in Sonder- oder Kerngebieten zulässig ist. Das entsprechende Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 13 – 8. Änderung) verläuft parallel zur Aufstellung der 3. Änderung

des Flächennutzungsplans. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow in ihrer Sitzung vom 29.06.2023.

Östlich dieser Sonderbaufläche werden zudem Gemeinbedarfseinrichtungen dargestellt, die an diesem Standort verortet sind. Es handelt sich hier um eine realitätsgetreue Abbildung der tatsächlichen Gegebenheiten und fußt auf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.

Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlage

Ziel der Gemeinde ist es, einen verantwortungsvollen Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energien und zum Klima- und Umweltschutz sowie zur Reduzierung der Erderwärmung zu leisten. Entsprechend sollen geeignete Flächen innerhalb des Gemeindegebiets identifiziert und zur weiteren Entwicklung vorbereitet werden.

Die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaik-Freianlagen zwecks Stromerzeugung aus erneuerbaren Energiequellen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. Bis die Stromerzeugung in der Bundesrepublik Deutschland nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Die Teilfläche 7 wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freianlagen“ dargestellt. Im Bereich von 110 m entlang der Bundesstraße B 321 sind derartige Anlagen grundsätzlich mit den raumordnerischen Zielen vereinbar. Ab dieser Flächentiefe besteht die Möglichkeit, entweder ein Zielabweichungsverfahren anzustreben oder die Flächen i. S. v. Agri-Photovoltaik-Anlagen zu entwickeln. Dabei wird die landwirtschaftliche Grundnutzung zusätzlich mit einer Photovoltaik-Nutzung verknüpft; landwirtschaftliche Nutzflächen bleiben so in Teilen erhalten.

Die Bodenwertzahlen innerhalb der Teilfläche 7 sind überwiegend von geringer Wertigkeit und befinden sich im Bereich zwischen 17 und 22. Es handelt sich also um unterdurchschnittliches Ackerland.

Die Gemeinde hat sich zugleich mit Alternativstandorten auseinandergesetzt. Neben der o. g. Entwicklungsoption entlang der Bahnstrecke Schwerin – Hamburg / Berlin drängen sich keine weiteren Flächen auf, die lagebedingt besser geeignet erscheinen, als der in Teilfläche 7 dargestellte Bereich, zumal hier eine Art „Insellage“ zwischen Siedlungsstrukturen, Bundesstraße und umgebenden Waldflächen vorherrscht. Auf den anlagenbezogenen gesetzlichen Waldabstand von 30 m sei an dieser Stelle hingewiesen.

6.3 Verkehrserschließung

Durch die vorliegende Planung ist von einer künftigen Veränderung des Verkehrsgeschehens auszugehen. Zusätzliche Verkehre sollen im Wesentlichen über bereits bestehende Straßen, vordergründig die Schweriner Straße, die Stralendorfer Straße sowie die Bundesstraße B 321, zu- und abgeleitet werden. Die entsprechenden Straßen weisen insgesamt den Charakter von Hauptverkehrsstraßen auf. Die funktionsentsprechende Dimensionierung der jeweiligen Straßen ist ausreichend, um etwaige planungsbedingte Verkehrszuwächse zu bewältigen.

6.4 Ver- und Entsorgung

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

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Wegfall von Flächen für die Landwirtschaft

Mit den im Rahmen dieser Planung angestrebten Änderungen geht ein Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen einher.

Gemäß LEP M-V Programmsatz 4.5 (2) darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Die raumordnerische Sicherung hochwertiger Landwirtschaftsböden verfolgt das Ressourcen- und Klimaschutzziel, langfristig die natürlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft zu sichern sowie die Voraussetzung für eine verbrauchernahe und krisensichere Versorgung der Bevölkerung zu erhalten.

Folgende Spannweiten der Bodenrichtwerte* sind innerhalb der von der Änderung betroffenen Plangebiete vorzufinden:

| | Bodenzahl | Ackerzahl |
|--------------|-----------|-----------|
| Teilfläche 1 | 35 – 52 | 35 – 52 |
| Teilfläche 2 | 30 – 45 | 30 – 45 |
| Teilfläche 3 | 23 – 28 | 23 – 28 |
| Teilfläche 4 | 15 – 22 | 15 – 22 |
| Teilfläche 5 | - | - |
| Teilfläche 6 | 8 – 28 | 8 – 28 |
| Teilfläche 7 | 17 – 35 | 17 – 35 |

*(Angaben aus www.geoportal-mv.de/gaia, ALKIS MV / Bodenschätzung)

Mit Ausnahme eines geringen Flächenanteils innerhalb der Teilfläche 1 wird im Rahmen der Planung wird auf keiner der berührten Flächen ein Bodenrichtwert von 50 überschritten. In Mecklenburg-Vorpommern beträgt die durchschnittliche Bodenwahl 40 und die durchschnittliche Ackerzahl 38 (Beiträge zum Bodenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, LUNG M-V, 2. Auflage 30.09.2005). Damit handelt es sich bei den anstehenden Böden um unterdurchschnittliche bis leicht überdurchschnittliche Böden.

Die Richtwertüberschreitung im Bereich der Teilfläche 1 entfällt auf einen Streifen innerhalb des dortigen Flurstückes 575. Die entsprechende Fläche ist jedoch aufgrund der bestehenden Nutzung als Lagerfläche sowie der geringen Flächenausdehnung nicht als acker- bzw. feldbauliche Nutzfläche zu verstehen. Die anhaltende, bodenunfreundliche Nutzung legt zudem einen Verlust der Bodenwertigkeit in diesem Abschnitt nahe. Es handelt sich somit nicht um Flächen, die dem landwirtschaftlichen Feldbau entzogen würden.

7.2 Wesentliche Auswirkungen

Die Auswirkungen der Planung und die Belange der Umwelt werden detailliert im Rahmen des zu erstellenden Umweltberichtes untersucht. Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt im Zuge des weiteren Planverfahrens und wird alsdann zur Unterrichtung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB dieser Begründung beigelegt.

7.3 Immissionsschutz

Grundlegender Anspruch der Bauleitplanung ist die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Bodennutzungen räumlich möglichst so gegliedert, dass eine ausreichende Distanz zwischen bemerkenswerten Emissionsquellen und empfindlichen Nutzungen besteht.

Auftretende, zu vermutende Immissionen und der konkrete Umgang mit ihnen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

8 HINWEISE

Die Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt wurden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen. Sie sind für die nachfolgende weitere Bauplanung relevant.

8.1 Altlasten und Bodenschutz

Auf den von der Planung berührten Flächen ist kein Altlastenverdacht bekannt.

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

8.2 Denkmalpflege

Sollten während der Bauarbeiten archäologische Funde oder Befunde (z.B. Mauerreste, auffällige Bodenverfärbungen, Keramikscherben) entdeckt werden, sind diese unverzüglich und ohne Veränderung der Fundstelle der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege/Archäologie anzuzeigen und bis zum Eintreffen der Behördenmitarbeiter in unverändertem Zustand zu erhalten. Es wird auf die gesetzliche Meldepflicht hingewiesen.

8.3 Kampfmittel

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

9 UMWELTBELANGE

Die Auswirkungen der Planung und die Belange der Umwelt werden detailliert im Rahmen des Umweltberichtes untersucht. Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt im Zuge des weiteren Planverfahrens und wird zur Unterrichtung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB dieser Begründung beigelegt.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB dient des Weiteren der Abstimmung des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes. Diesbezüglich wird auf das anliegende Dokument „Abstimmung zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange“ verwiesen.

10 FLÄCHENBILANZIERUNG

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow | |
| Gesamtfläche der Änderungsbereiche | rd. 1.142.537 qm |
| Sondergebietsflächen | rd. 457.854 qm |
| Sondergebietsfläche Einzelhandel (Teilfläche 5) | rd. 10.128 qm |
| Sondergebietsfläche Photovoltaik (Teilfläche 7) | rd. 447.726 qm |
| Wohnbauflächen | rd. 223.163 qm |
| Teilfläche 1 | rd. 56.110 qm |
| Teilfläche 2 | rd. 22.968 qm |
| Teilfläche 4 | rd. 102.495 qm |
| Teilfläche 5 | rd. 41.590 qm |
| Gemischte Bauflächen | rd. 107.015 qm |
| Teilfläche 5 | rd. 107.015 qm |
| Gewerbliche Bauflächen | rd. 330.377 qm |
| Teilfläche 3 | rd. 87.768 qm |
| Teilfläche 6 | rd. 242.610 qm |
| Flächen für die Landwirtschaft | rd. 17.972 qm |
| Teilfläche 6 | rd. 17.972 qm |
| Gemeinbedarfsflächen | rd. 3.532 qm |
| Teilfläche 6 (Hier: Feuerwehr + Gemeindezentrum) | rd. 3.532 qm |