

Gemeinde Stralendorf
2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Datum: Mai 2022
Verfahrens: Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 9
Stand: Vorentwurf

Begründung gem. § 5 (5) BauGB

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
2	VERFAHREN	4
3	GEGENSTAND DES VERFAHRENS / ÄNDERUNGSBEREICHE / DAR STELLUNG	4
4	RECHTSGRUNDLAGEN	5
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
6	KOMMUNALE PLANUNGEN	8
7	ÄNDERUNGSINHALTE DER ÄNDERUNGSBEREICHE.....	8
8	AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	10
8.1	Arbeitsplatzentwicklung	10
8.2	Bevölkerungsentwicklung	10
8.3	Verkehrsentwicklung	10
8.4	Stadtplanerische Auswirkungen	10

1 EINLEITUNG

Aufgrund der aktuellen Entwicklungsziele der Stralendorf, baurechtlicher Erfordernisse zur Sicherung von bestehenden baulichen Nutzungen sowie von der Gemeinde unterstützten Projekten Dritter sind in untergeordnetem Umfang Änderungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich.

Der von der Änderung betroffene Bereich befindet sich am östlichen Rand von Stralendorf, an der Pampower Straße. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich bis auf einen Grünzug als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Die städtebauliche Neuordnung im Stralendorf nördlich der Pampower Straße stellt eine wichtige Aufgabe für die künftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Stralendorf dar. Vor allem mit Blick auf bestehende Brachflächen, das Freiwerden von Flächen und Gebäuden durch Nutzungsaufgaben und das Nebeneinander von Nutzungen unterschiedlicher Schutzwürdigkeit, ist die Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts und dessen Umsetzung durch die Neuauflistung von Bebauungsplänen erforderlich. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 10.06.2021 ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9 „An der Pampower Straße – östlich des Birkenweges und westlich des Gewerbegebietes Am Heidenbaumberg“ gefasst worden.

Außerdem gibt es aufgrund der Entwicklung in zwei Bereichen im Stralendorf Anpassungserfordernisse der wirksamen Flächennutzungsplanung. Daraus resultieren die Planungsziele des vorliegenden Änderungsverfahrens. Zu diesem Zweck hat die Stadtvertretung der Gemeinde Stralendorf in ihrer Sitzung am 10.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Das Verfahren wird unter der Bezeichnung

*„2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stralendorf für die
Teilfläche 1: An der Pampower Straße
Teilfläche 2: Am Amt
Teilfläche 3: Am Lindenweg“*

geführt.

Im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens sollen Änderungen erfolgen, die sich zwischenzeitlich als Fortschreibungen bzw. parallele Anpassungen an Planungsstände verbindlicher Bauleitpläne verstehen. Es handelt sich bei den Änderungsgegenständen um inhaltsgleiche Übernahmen aus der verbindlichen Bauleitplanung, die entweder redaktioneller Art oder über geänderte Bauflächendarstellungen im Rahmen des Verfahrens wirksam werden. Die 2. Änderung steht damit unter der Zielstellung, den Flächennutzungsplan zeitaktuell zu halten und unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet bedarfsgerecht vorzugeben.

Hierzu soll u.a. der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „An der Pampower Straße-östlich des Birkenweges und westlich des Gewerbegebietes Am Heidenbaumberg“ an die gegenwärtigen Entwicklungsvorstellungen angepasst werden. Das Planungserfordernis ergibt sich aus den beabsichtigten Zielstellungen des Bebauungsplanes Nr. 9. Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der baulichen Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Damit würde gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2. BauGB verstoßen.

Hinzu tritt (als zeichnerische) Übernahme die zwischenzeitlich rechtskräftige 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Amt“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Lindenweg“.

2 VERFAHREN

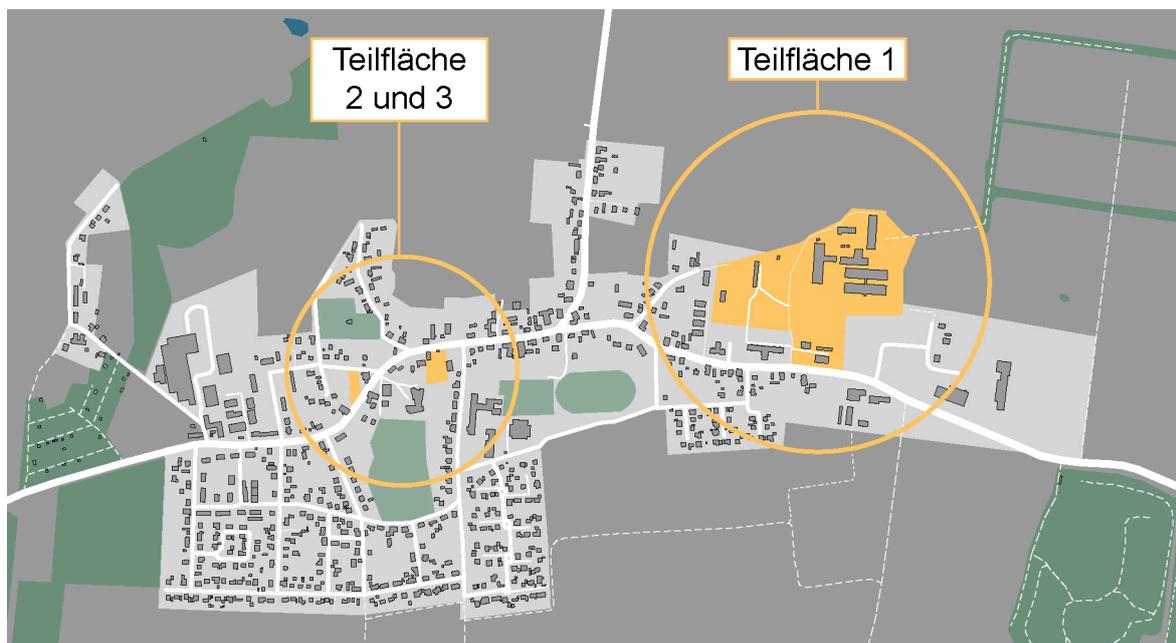
Die Änderung wird im sogenannten Regelverfahren (volles Verfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 6 BauGB aufgestellt. Gemäß § 2a BauGB ist bei Bauleitplanungen im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen.

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 Stralendorf 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.

3 GEGENSTAND DES VERFAHRENS / ÄNDERUNGSBEREICHE / DARSTELLUNG

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst drei Teilfläche im Gemeindegebiet. Die Lage der jeweiligen Änderungsbereiche ist auf dem Übersichtsplan in Bezug zum Gesamtstadtgebiet dargestellt.



Die von der Änderung betroffenen Teilflächen werden mit ihren Inhalten den jeweiligen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes gegenübergestellt. Dabei erfolgt die ausschnittsbezogene Darstellung der Änderungsteilflächen mit Kennzeichnung der jeweiligen Änderungsteilflächen 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.

4 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)

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Raumordnung

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

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 M-V 4.1 (5) (Z)**

Mit der Ausweisung neuer Bauflächen, die sich direkt an vorhandene Siedlungsstrukturen anschließen, wird dem Ziel des **LEP M-V 4.1 (6)** entsprochen.

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP M-V 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.

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll gefördert werden (**Ziel LEP 4.2 [2]**).

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 Vorausset-

zungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

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.

Die Gemeinde Stralendorf hat 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.

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. **(Programmsatz 3.1.4 (1) RREP WM-LVO M-V).**

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM-LVO M-V)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen soll auf die zentralen Orte konzentriert werden **(Grundsatz 4.1 [2] RREP WM-LVO M-V).**

Der Gemeinde Stralendorf ist keine Funktion in der zentralörtlichen Gliederung zugeordnet worden. Die Gemeinde Stralendorf ist aber der Amtssitz für 9 Gemeinden und nimmt mit dem Gymnasialen Schulzentrum eine Versorgungs-/Bildungsfunktion für die Umlandgemeinden wahr. Dem Schulzentrum ist sogleich ein Sportkomplex räumlich angegliedert, der u. a. auch von dem örtlichen Sportverein genutzt wird. Die Gemeinde verfügt zudem über ein erschlossenes Gewerbegebiet und beheimatet eine Vielzahl von Handwerksbetrieben. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Stralendorf über Einrichtungen der Kirche sowie der Daseinsvorsorge (u. a. KiTa, ärztliche Versorgung, stationär angelegtes Pflegeheim, Dorfbibliothek, Kultureinrichtungen usw.). Das soziale Zusammenleben / Milieu wird zudem durch zahlreiche Aktivitäten in der Gemeinde und durch ortsansässige Vereine befördert.

Entsprechend dieser zugrunde zulegenden und entsprechend zu gewichtenden qualitativen Bewertungsmaßstäbe plant die Gemeinde insbesondere den Hauptort Stralendorf zu einem attraktiven Verwaltung-, Bildungs- und Wohnstandort mit der dafür notwendigen Infrastruktur weiterzuentwickeln.

Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes, wurden die Einwohnermeldedaten der Gemeinde Stralendorf herangezogen. Anhand der Daten aus den Jahren 2010 bis 2021 zeigt sich, dass die Einwohnerzahlen in der Gemeinde Stralendorf stabil sind.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, ... die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens ...“ zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Stralendorf hat sich zum Wohnstandort entwickelt, die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen wie Amtsverwaltung, Regionale Schule mit Grundschule, drei Kindergärten, Sporteinrichtungen ist vorhanden.

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Stralendorf war in den vergangenen Jahren ansteigend. Im Juni 2021 waren es nach Auskunft des Berichtes des Statischen Amtes MV **1.374** Frauen, Männer, Jugendliche und Kinder, die in Stralendorf lebten.

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre zeigt, dass die Gemeinde Stralendorf gute Chancen hat, ihren Bevölkerungsbestand stabil zu halten.

Im Jahr eins nach der Wende zählte Stralendorf 804 Einwohner. Dieser Wert schwankte in den folgenden zehn Jahren sehr stark. Im Gegensatz zu der allgemeinen Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern, die von einem Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet ist, ist in Stralendorf ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. So lebten zum Beispiel 1997 mehr als 1000 Menschen in der Gemeinde Stralendorf, zur Jahrtausendwende waren es sogar mehr als 1997, nämlich 1.357. Es ist festzustellen, dass in Bezug auf das Basisjahr 2000 eine stabile und solide Einwohnerentwicklung mit einem moderaten Anstieg von über +1,5 % zu beobachten ist. Auf den Bevölkerungszuwachs reagiert die Gemeinde mit dem Ausbau der sozialen Infrastruktur.

Durch das Vorhaben kann weiterhin mit einer geringen positiven zukünftigen Bevölkerungsentwicklung von ca. 100-120 Einwohnern gerechnet werden.

Wohnbauentwicklung

Der Bedarf an Wohnungen in den letzten zehn Jahren wurde durch die Gemeinde durch die aufgestellten Bebauungspläne abgedeckt. Insbesondere südlich der Dorfstraße und im westlichen Ortsbereich wurde der vorhandene Wohnbestand im Bereich der Schulstraße, der Neuen Straße, der Apfelallee, an der Straße Zum Obstbau, am Pappelweg und an der Oberen Bergstraße abgerundet bzw. ergänzt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen wurden durch die Bebauungspläne Nr.1 „Pappelweg“, Nr. 2 „Am Wadenweg“, Nr.3 „Lindenweg“, Nr.4 „Am Amt“ sowie Nr. 7 „.....“ geschaffen.

Auch die Möglichkeiten der baulichen Verdichtung innerhalb der Ortslage wurden weitestgehend ausgeschöpft.

Gem. dem aktuellen LEP M-V 2016 gehört die Gemeinde Stralendorf nicht zum Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Schwerin, allerdings zu deren Nahbereich.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) wird derzeit hinsichtlich des Kapitels „Siedlungsentwicklung“ teils fortgeschrieben (hier vorliegend: Grobkonzept Stand Mai 2021). Ausgehend von einem angenommenen Basisjahr 2019 stehen nunmehr unterschiedliche Vorschläge zur zukünftigen Steuerung der Siedlungsentwicklung im Fokus der Betrachtung. Es sind dies:

- quantitative Steuerung unter Zugrundelegung mengenorientierter Steuerungsansätze
- qualitative Steuerung

Die Gemeinde Stralendorf macht sich die o. g. Vorschläge zu Eigen und geht anhand des derzeitigen Anwendungsmodus von einem Entwicklungsansatz von 6 % aus. Sie begründet dieses wie folgt:

- Steuerung der Siedlungstätigkeit und des Einwohnerwachstums in einem nicht zentralen Ort
- Gewichtung der vorhandenen Rahmenbedingungen der Gemeinde im Zusammenhang mit der Infrastrukturausstattung, der Lage im Nahbereich des Oberzentrums Schwerin und einer Nachfrage nach „altersgerechtem Wohnen“

Demzufolge rechnet die Gemeinde Stralendorf mit einer Entwicklung ab dem Basisjahr 2019 (hier 616 Wohneinheiten-Bestand¹) mit rd. 40 Wohneinheiten für den Eigenbedarf im Entwicklungszeitraum bis 2030.

¹ gem. ermittelte Anzahl WE-Bestand seitens des Amtes Stralendorf

6 KOMMUNALE PLANUNGEN

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Stralendorf wurde am gemäß § 6 Abs. 6 BauGB bekannt gemacht. Er stellt eine Zusammenführung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und eine Änderung dar. Sie sind jeweils selbstständig in abgeschlossenen Planverfahren zur Rechtswirksamkeit gelangt.

Die Gemeinde besitzt einen wirksamen FNP der unter Aktenzeichen 611- 10 (Stand März 2014) genehmigt wurde. Im Rahmen der 1. Änderung erfolgte bereits die Anpassung mehrerer Teilbereiche.

Da zwei Bebauungspläne, die im räumlichen Geltungsbereich dieser 2. FNP-Änderung aufgestellt worden bzw. werden sollen muss der FNP entsprechend angepasst werden.

7 ÄNDERUNGSINHALTE DER ÄNDERUNGSBEREICHE

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. 9 den bisherigen 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.

Teilfläche 1:

Der von der Änderung betroffene Bereich befindet sich am östlichen Rand des Ortes Stralendorf, an der Pampower Straße. Die auf den Grundstücken Fl.Nr. 579 und 580 befand sich bis in die 90er Jahre hinein eine ehemalige Agrarbetrieb. Seit damals ist das Grundstück eine sogenannte stillliegende, städtebauliche „Brache“ mit überalterten Einzelgebäuden /Stallungen die abbruchreif sind.

Nach erfolgter Aufgabe der gewerblichen Nutzung (Agrarbetrieb) auf dem Gelände vor ca. 10 Jahren, mangelnder weiterer diesbezüglicher Nutzungsnachfrage bietet sich für den fast gesamten Geltungsbereich des Änderungsbereiches die Möglichkeit einer baulichen Neuordnung. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stralendorf ist dieses Gebiet als gemischte Bauflächen ausgewiesen.

„Teile der bebauten Gebiete der historischen Ortslage entlang der Pampower Straße und der Dorfstraße einschließlich des Lindenweges (ehern. Gutshof) werden auf Grund vorhandener und geplanter Nutzungen als gemischte Bauflächen (M) gemäß §1 (1) 2 BauNVO ausgewiesen. Zum einen sollen hier angelehnt an den vorhandenen Bestand bauliche Anlagen Gemischte Nutzungen erhalten bleiben, zum anderen sollen sich neben dem Wohnen auch gewerbliche und land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzungen weiter entwickeln können.“

In den letzten Jahren hat sich auch gezeigt, dass der Standort für gemischte Nutzungen nicht besonders attraktiv ist. Nach erfolgter Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf dem Gelände vor ca. 10 Jahren, mangelnder weiterer diesbezüglicher Nutzungsnachfrage bietet sich für den fast gesamten Geltungsbereich des Änderungsbereiches die Möglichkeit einer baulichen Neuordnung. 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 09.05.2021 ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9 gefasst worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf hat folgende städtebaulichen Planungsziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 formuliert:

- Ausweisung von Gebieten für eine abschnittsweise Wohnbauentwicklung
- Ausweisung eines Standortes zwecks Errichtung einer Anlage für das Seniorenwohnen mit Betreuungsansatz
- Ausweisung eines Standortes für einen Nahversorgungsmarkt nebst zusätzlicher, örtlich und regional geprägter Dienstleistungs- und Kleinhandelsangebote im westlich angrenzenden Gebäude.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 den bisherigen 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.

Mit der Flächennutzungsplan - Änderung Nr. 2 sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine funktionelle Neuausrichtung im **Teilbereich 1** geschaffen werden. Die in der bislang wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes gemischten Bauflächen werden durch die Darstellungen von Wohnbauflächen, Sonderbauflächen sowie Grünflächen ersetzt.

Wohnbaufläche

Ziel dieser Änderung ist es, für die seit mehreren Jahren brachliegenden Flächen eine Nachnutzung als Wohnstandort zu ermöglichen. Das bisher verfolgte Ziel eine gemischte Nutzung (Wohnen und Gewerbe) wird aufgrund bestehender Entwicklungshemmnisse zugunsten einer wirtschaftlich tragfähigen und städtebaulich zu befürwortender Nutzung zurückgestellt.

Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen“

Da ein Bedarf für die Errichtung einer (teil-)stationären Pflegeeinrichtung mit einem Angebot an seniorengerechtem Wohnraum vorhanden ist, soll eine entsprechende Einrichtung im Plangebiet etabliert werden.

Hier soll ein Standort für eine (teil-)stationäre Pflegeeinrichtung mit einem Angebot an seniorengerechtem Wohnraum geschaffen werden (hier: Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen i. S. einer gesonderten Wohnform).

Der demografische Wandel, die Frage nach der richtigen Wahl des Wohnortes und einer angemessenen individuellen Wohnform beschäftigt gegenwärtig immer mehr Menschen in unserer Gesellschaft. Vordergründig stellt die Abwanderung in die Stadt eine Alternative dar. Verkehrsanbindung, Infrastruktur, medizinische Versorgung, kulturelle Angebote, Einzelhandel und weitere Faktoren sprechen für eine Abwanderungsentscheidung. Jedoch gibt es viele ältere Bürgerinnen und Bürger sowie Familien, die in einer eher dörflich geprägten Umgebung ihren weiteren Lebensmittelpunkt sehen und dort ihren Lebensabend verbringen möchten.

Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungsmarkt"

Im Zusammenhang mit der Zielsetzung der Entwicklung eines direkt angrenzenden Wohngebietes an der Pampower Straße verstärkt sich das städtebauliche Erfordernis einer ortsintegrierten, fußläufigen Nahversorgung mit dem Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“. Fahrten mit dem Kfz können und sollen mit der Ansiedlung sogleich vermindert werden. Fußläufig und per Fahrrad ist der vorgesehene Standort über die Pampower Straße an den Siedlungskern angebunden.

Die Darstellung der Sonderbaufläche stellt auf das konkrete Vorhaben eines Investors ab, der für die Entwicklung des Änderungsbereiches gewonnen werden konnte. Die erforderliche planerische Untersuchung wurde im Rahmen des parallel bearbeiteten Bebauungsplanverfahrens weiter konkretisiert.

Grünflächen

Eine vorhandene Grünstruktur mit Gehölzen im nördlichen Änderungsbereich soll erhalten bleiben. Der wird Gehölzstreifen wird durch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ grünstrukturell abgerundet.

Teilflächen 1 und 2 / Anpassung der Planzeichnung von rechtskräftigen Bebauungsplanverfahren

In den letzten Jahren wurden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Amt“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Lindenweg“ durchgeführt. Diese Bebauungspläne haben bereits Rechtskraft erlangt. Die Planzeichnung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend angepasst und als Grundlage für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans betrachtet.

Zur Nachvollziehbarkeit der vorgenommenen Anpassung erfolgt eine Gegenüberstellung der bisherigen und neuen Darstellung im Flächennutzungsplan.

8 AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

8.1 Arbeitsplatzentwicklung

Die Errichtung des Wohngebiets wird nur zu einem begrenzten Anstieg der Zahl der Arbeitsplätze im Gebiet führen; lediglich in den Bereichen entlang der Pampower Straße sollen wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden, die Arbeitsplätze schaffen.

8.2 Bevölkerungsentwicklung

Mit der Entwicklung des Wohnstandortes kommt es zu einem Anstieg der Einwohnerzahl im Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

8.3 Verkehrsentwicklung

Während der Bauzeit zur Errichtung des Wohngebietes ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen; dabei handelt es sich um zeitlich begrenzte Auswirkungen der Planung. Im Übrigen ist durch die Ansiedlung des durch Einfamilienhausbebauung geprägten Wohngebiets keine signifikante Verkehrserhöhung auf den angrenzenden Straßen zu erwarten. Der Verkehr im Gebiet wird sich im Wesentlichen auf den reinen Zielverkehr der Anwohner und der Entsorgungsunternehmen beschränken.

8.4 Stadtplanerische Auswirkungen

Mit der Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan soll eine wirtschaftliche tragfähige Nachnutzung der brachliegenden Flächen eröffnet werden. Eine Nachnutzung von Brachflächen trägt regelmäßig zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei und ist daher städtebaulich zu begrüßen.

8.5 Umwelt

Aussagen zu den Auswirkungen auf die Umwelt sind dem nachfolgenden Umweltbericht, der einen gesonderten Teil dieser Begründung bildet, zu entnehmen. Die Grundlage bildete der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 9. Zu diesem Bebauungsplan wurden eine Eingriffsuntersuchung und ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Diese Untersuchungen wurden für den Umweltbericht zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans herangezogen.