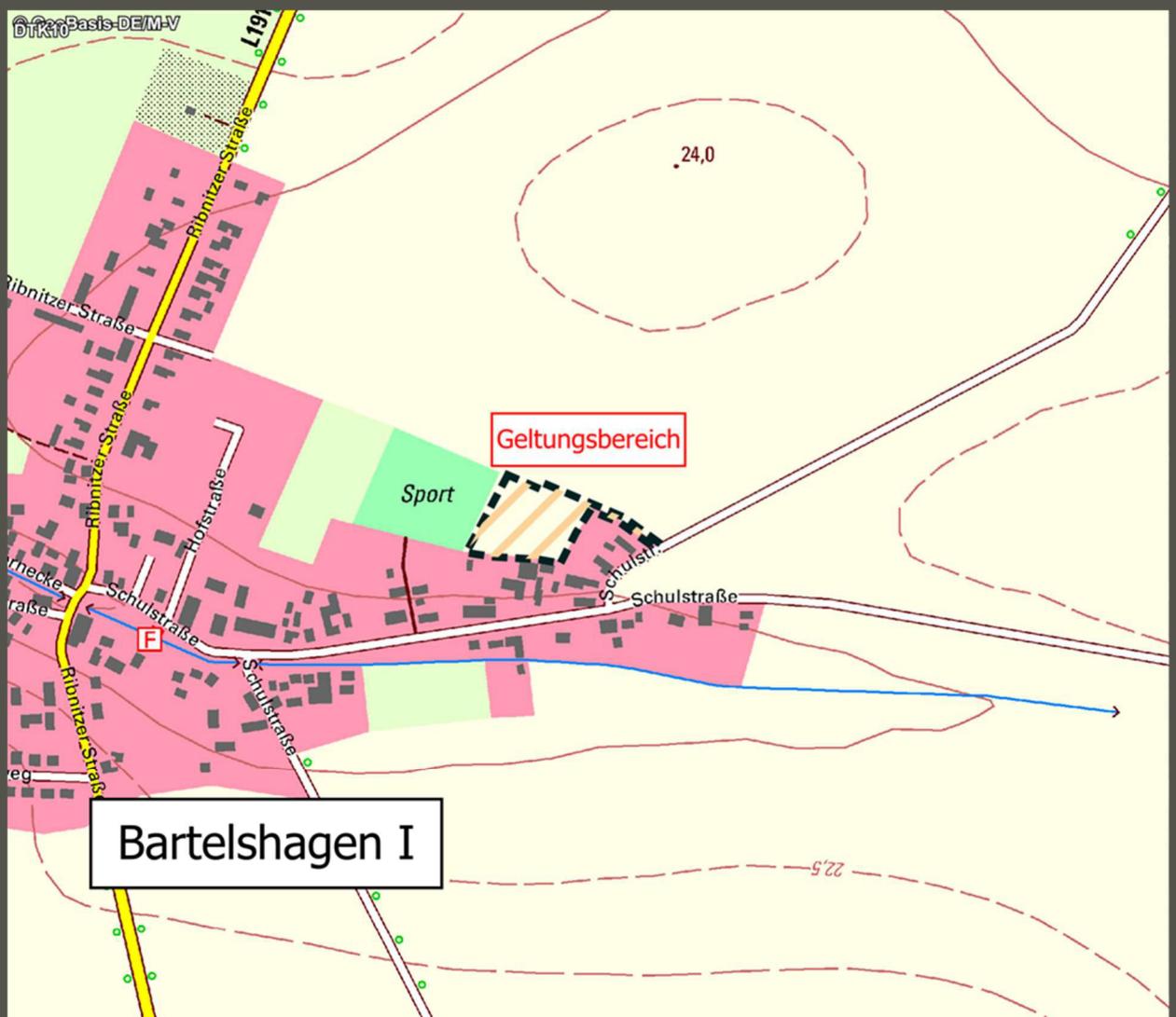


10. Änderung des Flächennutzungsplans



VERÖFFENTLICHUNGSEXEMPLAR

Veröffentlichungszeitraum:

25.10.2023 – 27.11.2023

<i>Anlage</i>	<i>Inhaltsverzeichnis</i>
1	Bebauungsplan
2	Begründung

10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Marlow



Planzeichenerklärung

- | | |
|---|--|
| 1. Flächen für Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB | 3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| Flächen für Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen: F Feuerwehr | öffentliche Straßenverkehrsfläche |
| 2. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB | 4. Sonstige Planzeichen |
| private Grünfläche | Grenze des Geltungsbereichs
der 10. Änderung des Flächennutzungsplans |

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Marlow im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow-Kurier“ am Jahrgang ... Nr.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPlG) am informiert worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom bis zum

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom bis einschließlich während der Dienststunden in den Amtsräumen der Stadt Marlow Am Markt 1, 18337 Marlow sowie auf der Homepage der Stadt Marlow www.stadtmarrow.de, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Abdruck in der Zeitung „Marlow-Kurier“ bekannt gemacht worden.

Marlow, den Der Bürgermeister
Siegel

- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Marlow, den Der Bürgermeister
Siegel

- Die höhere Verwaltungsbehörde hat die 10. Änderung des Flächennutzungsplans, Stand, am Az.: genehmigt.

Marlow, den Der Bürgermeister
Siegel

- Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Marlow, den Der Bürgermeister
Siegel

- Die Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) hingewiesen worden. Die Feststellung wird mit Ablauf des rechtswirksam.

Marlow, den Der Bürgermeister
Siegel

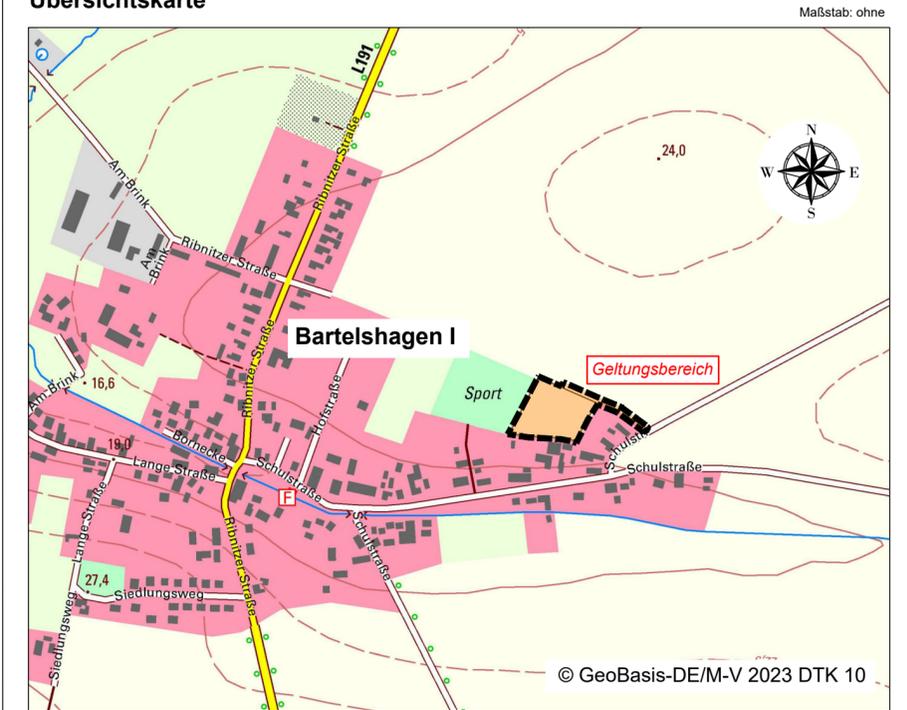
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** 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)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- 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 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- 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)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LwaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- Hauptsatzung der Stadt Marlow** in der aktuellen Fassung

Maßstab: 1 : 1.000



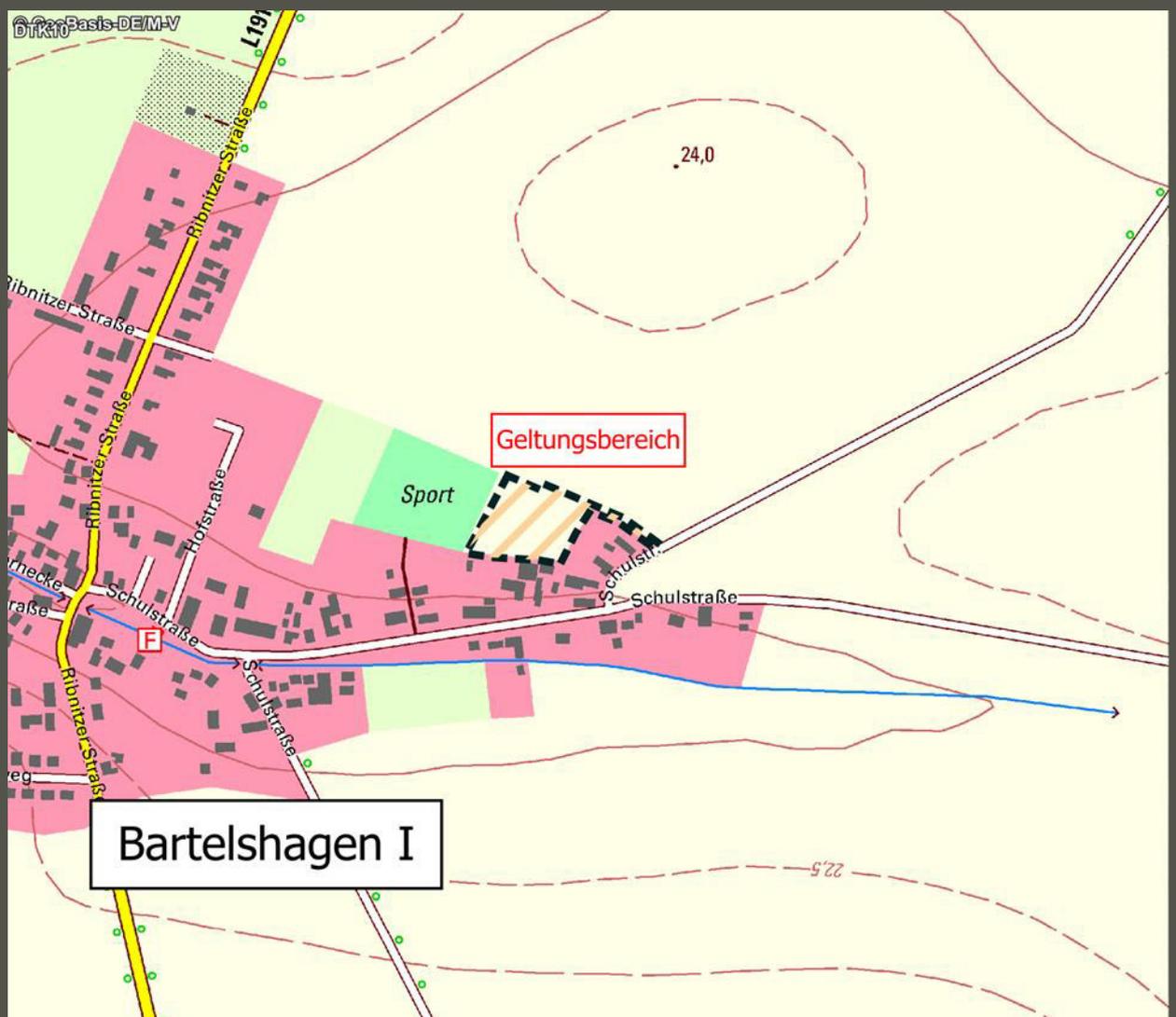
Übersichtskarte



10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Marlow

BAUKONZEPT architekten + ingenieure	BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH Gerstenstraße 9 17034 Neubrandenburg	Vorhabensnummer: 31425
	Vorentwurf	
Fon (0395) 42 55 910 Fax (0395) 42 55 920 info@baukonzept-nb.de www.baukonzept-nb.de		

10. Änderung des Flächennutzungsplans



Begründung
August 2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Grundlagen der Planung	3
2.	Vorgaben und Rahmenbedingungen	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsbindungen	5
3.	Entwicklungsziele der Flächennutzungsplanung	9
4.	Auswirkungen der Flächennutzungsänderung	10

1. Planungsanlass und Grundlagen der Planung

Die Stadt Marlow plant den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit zwei Stellplätzen.

Planungsziel ist die Entwicklung eines Feuerwehrstandortes durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr am Sportplatz. Dazu hat die Stadtvertretung der Stadt Marlow in ihrer Sitzung am 05.07.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Stadt Marlow verfügt über einen Flächennutzungsplan. Dieser ist seit dem 31.07.2007 rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan der Stadt Marlow stellt den Geltungsbereich als *Fläche für die Landwirtschaft* dar.

Im Sinne des Entwicklungsgebotes wird in diesem Zusammenhang auf das Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans und einer Anpassung der Darstellungen hin zu Gemeinbedarfsflächen verwiesen.

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. 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)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 BGBl. I S. 2240)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVObI. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Stadt Marlow** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsbindungen

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

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den *Grundsätzen* der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Marlow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)** vom 19. August 2010

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.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Die Festlegungskarte des Landesraumentwicklungsprogramms trifft für den Planungsraum keine Festlegungen.

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

Gemäß **4.1 (5) LEP MV 2016** sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.

Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann.

Allgemein wäre die Stationierung eines Feuerwehrstandortes im Innenbereich aus emissionsrechtlicher Sicht nicht der ideale Standort, da sonst rundum, in alle Richtungen die Möglichkeit von Beeinträchtigung von Wohngebieten durch zum Beispiel Lärm oder Abgase besteht. Dieser Faktor würde bei möglichen weiteren Innenbereichsflächen allgegenwärtig eine Beeinträchtigung darstellen, welche am Rand- oder im Außenbereich stark reduziert oder sogar vermieden werden könnte.

Der Programmsatz LEP 4.1 (1) fordert, dass die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt wird.

Entsprechend LEP-Programmsatz Z 3.1 (2) zur **gesellschaftlichen Teilhabe und Daseinsvorsorge**, „ist eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge zu gewährleisten...“. Feuerwehren erfüllen als essenzielle kommunale Daseinsvorsorgeeinrichtungen eine wichtige Pflichtaufgabe.

Das RREP VP gibt vor, dass ein angepasstes und zumutbares Niveau der Daseinsvorsorge, das den jeweiligen Nachfrage- und Auslastungsverhältnissen entspricht, für die Sicherheit der Lebensqualität im Ländlichen Raum essenziell ist.

Laut den Festlegungskarten des **LEP M-V** liegt der Geltungsbereich des geplanten Vorhabens in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. In der Festlegungskarte des **RREP VP** wird der Geltungsbereich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und als Tourismusraum dargestellt.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RREP VP (Planungsraum rot markiert)

Laut **4.5 (3) LEP M-V** soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Das RREP VP formuliert in **3.1.4 (1)** darauf aufbauend die gleichen Grundsätze und erweitert deren Geltungsbereich um vor- und nachgelagerte Bereiche. Durch den Bau einer Erschließungsstraße auf dem Flurstück 12 der Flur 12 in der Gemarkung Bartelshagen I werden etwa 640 m² landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Bedingt durch die geringe Größe der beanspruchten Fläche und deren verringerter Leistungsfähigkeit aufgrund der Beschattung durch angrenzende Wohnbebauung, kann davon ausgegangen werden dass der regionalen Landwirtschaft kein hochwertiges Ackerland durch dieses Vorhaben verloren geht.

Laut **4.6 (4) LEP M-V** soll in Vorbehaltsgebieten Tourismus, der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Das RREP VP differenziert Vorbehaltsgebiete Tourismus in Tourismusschwerpunkt- und Tourismusedwicklungsräume. Laut **3.1.3 (2) RREP VP** soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig in den Tourismusschwerpunkträumen stattfinden. Da Bartelshagen I bereits über ein Feuerwehr Gerätehaus verfügt, welches mit dieser Planung ersetzt wird, ist nicht davon auszugehen dass sich der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses negativ auf die touristische Nutzung oder Eignung der Ortslage Bartelshagen I auswirkt.

Ein Konflikt zwischen der vorliegenden Planung und den Zielen und Grundätzen der übergeordneten Raumplanung ist demnach nicht ersichtlich.

Die in Rede stehende Fläche ist aufgrund seiner verkehrstechnisch und immissionsrechtlich günstigen Lage prädestiniert für die Errichtung eines Feuerwehrstandortes.

Die vorliegende 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Marlow erscheint mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsänderung

Ziel der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Marlow ist die Vorbereitung und Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Feuerwehr.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Marlow stellt den Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dar. Im Sinne des Entwicklungsgebotes wird in diesem Zusammenhang auf das Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehr Bartelshagen I“ verwiesen.

Für den Änderungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Marlow ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Ausweisung im Flächennutzungsplan	Bestand	Planung
Fläche für Landwirtschaft	ca. 0,8 ha	0 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	0 ha	ca. 0,8 ha

4. Auswirkungen der Flächennutzungsänderung

Die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche entfaltet auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Wirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt. Es werden jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau einer Feuerwehr geschaffen.

Die geplante Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 33 „Feuerwehr Bartelshagen I“. 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.

Die Prüfung der Wirkung der geplanten Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums lässt sich aufgrund der bestehenden Zusammenhänge beider Bauleitplanverfahren auf die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Marlow übertragen.