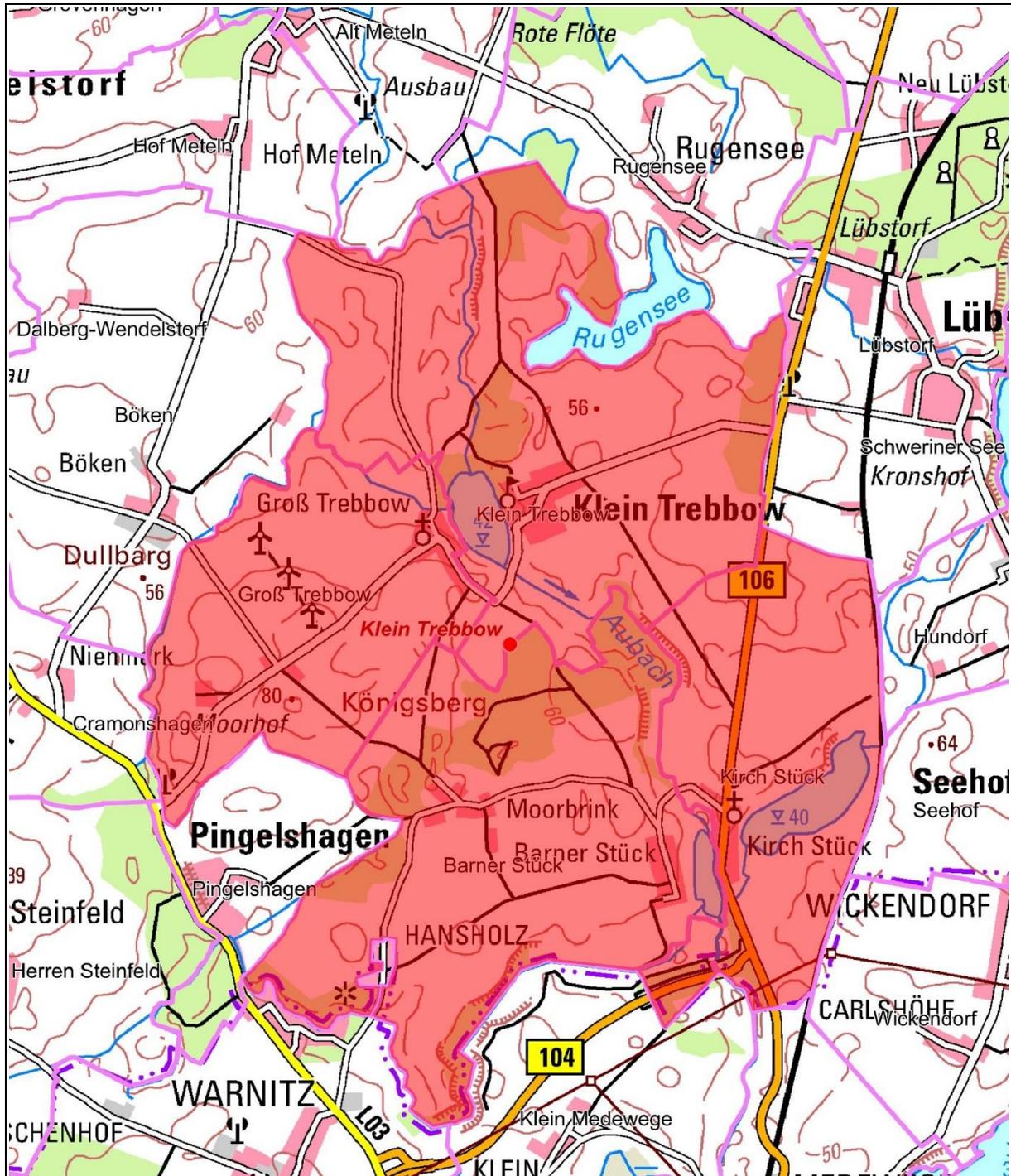


GEMEINDE KLEIN TREBBOW

AMT LÜTZOW-LÜBSTORF
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



3. Änderung und Neufassung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

JUNI 2023

3. Änderung und Neufassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Klein Trebbow

- Begründung -

einschließlich

Umweltbericht

als gesonderter Teil der Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis	4
1.2 Funktion und Inhalt.....	4
1.3 Planverfahren.....	5
1.4 Kartengrundlage.....	6
2. Angaben zum Plangebiet	6
2.1 Territoriale Einordnung.....	6
2.2 Geltungsbereich.....	7
3. Rahmenbedingungen und übergeordnete Planungen	7
3.1 Rechtsgrundlagen	7
3.3 Raumordnung und Landesplanung	7
4. Wohnbauentwicklungskonzept	12
5. Planinhalt / Änderungen	27
6. Nachrichtliche Übernahmen	36

1. Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis

Die Gemeinde Klein Trebbow hat im Jahr 1999 erstmalig einen Flächennutzungsplan aufgestellt und hierin in Grundzügen die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet dargestellt. In Abstimmung mit Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinen und Bürgern wurde damit ein räumliches Gesamtkonzept zur Koordinierung der unterschiedlichen Bodennutzungen erarbeitet, welches mit Ausnahme einer Änderung zur Ausweisung eines Sondergebietes für Windkraftanlagen bis in die heutige Zeit Bestand hatte. In den 20 Jahren seit Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans ist die Einwohnerzahl in der Gemeinde auf über 1.100 gestiegen und hat sich damit im Vergleich zu 1998 nahezu verdoppelt. Die mit dem ursprünglichen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen sind vollständig bebaut, auch vereinzelt vorhandene Innenentwicklungspotenziale wurden in den letzten Jahren ausgeschöpft. Durch die Lage im Stadt-Umland-Raum Schwerin besteht in der Gemeinde eine anhaltende Wohnraumnachfrage, die sich in den letzten Jahren weiter verschärft hat. Im Zeitraum von 2011 bis 2019 stand einem Bevölkerungszuwachs von 29 % nur ein Wohnungszubau von 19 % entgegen. Die Gemeinde plant daher unter Berücksichtigung eines mit der Stadt Schwerin abgestimmten Wohnbauentwicklungskonzeptes die Neuausweisung von Wohnbauflächen und damit die Fortschreibung ihrer durch die Flächennutzungsplanung zum Ausdruck gebrachten grundlegenden Planungskonzeption zur Siedlungsentwicklung entsprechend der aktuell bestehenden und für die nächsten ca. 15 Jahre voraussehbaren Bedürfnisse zu überarbeiten.

Hierzu ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan zu ändern. Die Gemeindevertretung hat daher am 14. Juni 2023 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Klein Trebbow beschlossen. Neben der Neuausweisung von Wohnbauflächen sollen die im Weiteren bestehenden Plandarstellungen inklusive der nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgelegten Planungen und Nutzungsregelungen (nachrichtliche Übernahmen) überprüft und aktualisiert werden. In diesem Zuge sind auch die Neufassung und Digitalisierung des Flächennutzungsplans vorgesehen, um eine einheitliche, alle bisherigen Änderungen umfassende Planzeichnung zu erhalten, die den ursprünglichen begrenzt lesbaren Plan ablöst. Die Neufassung des Flächennutzungsplans ist jedoch nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen zu schaffen und hierbei eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes zu gewährleisten. Als vorbereitender Bauleitplan ist der Flächennutzungsplan Grundlage für die rechtsverbindlichen Bebauungspläne, die hieraus zu entwickeln sind.

1.2 Funktion und Inhalt

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange (auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen) gewährleisten. Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes nach den voraussehbaren Bedürfnissen in ihren Grundzügen darzustellen. Mit dem F-Plan verfügen Gemeinden über ein für sie selbst und Behörden verbindliches Planungsinstrument, um die eigene städtebauliche Entwicklung zu steuern oder zu sichern. Der Flächennutzungsplan löst jedoch i. d. R. keine unmittelbaren bodenrechtlichen Rechtswirkungen gegenüber Dritten aus. Darstellungen von Wohnbauflächen oder Wohngebieten im Flächennutzungsplan können aber Grundlage für ein gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB sein, soweit es sich bei den betreffenden Grundstücken um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt. Bedeutung können die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ebenfalls als Voraussetzung für die Aufstellung

von Entwicklungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB oder auch als Zulässigkeitsschranke gemäß § 35 Abs. 3 BauGB bei der Beurteilung von Vorhaben im Außenbereich haben. Weiterhin ist die Aufstellung von Bebauungsplänen an das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gekoppelt. Das heißt, dass die im F-Plan dargestellte Grundkonzeption zur Bodennutzung im B-Plan fortzuentwickeln bzw. zu konkretisieren ist. Für öffentliche Planungsträger besteht gemäß § 7 BauGB ein Anpassungsgebot soweit sie im Planverfahren beteiligt worden sind und dem Plan nicht widersprochen haben.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Trebbow wurde nach absehbaren Erfordernissen und den angestrebten Entwicklungszielen für einen Zeitraum von etwa 15 Jahren konzipiert. Aufgrund stetiger sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Entwicklungsprozesse kann es aber bereits vor Ablauf dieser Zeit zu Änderungen in Teilbereichen des Gemeindegebietes kommen. So erfolgte die 1. Änderung des Flächennutzungsplans von 2006 in Bezug auf das westlich von Groß Trebbow ausgewiesene Sondergebiet für Windenergieanlagen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans sollte im Zusammenhang mit der Aufstellung eines B-Plans zur Errichtung einer Photovoltaikanlage erfolgen. Die vorliegende Planung stellt die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes dar, die allein Gegenstand des Planverfahrens ist.

Die geplante Neufassung ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Voraussetzung für die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans nach § 6 Abs. 6 BauGB ist lediglich ein Beschluss der Gemeinde, der zusammen mit dem Feststellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans zu fassen ist. Eine Beteiligung der Bürger oder der Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich. Die Neufassung berücksichtigt sowohl die Darstellungen des Ursprungsplans als die bisher wirksam gewordenen Änderungen, darf jedoch deren Darstellungen nicht verändern. Die bekanntgemachte Neufassung des Flächennutzungsplans hat keine rechtsgestaltende (konstitutive) Wirkung. Bestehen Zweifel über den Inhalt von Darstellungen, sind die Urfassung bzw. die nachfolgenden Änderungen maßgeblich.

1.3 Planverfahren

§ 1 Abs. 8 BauGB regelt, dass für die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplans die gleichen Anforderungen gelten wie für seine Aufstellung.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in einem selbstständigen formellen bauplanungsrechtlichen Verfahren vollzogen. Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, ist bei der Aufstellung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte erfolgt gemäß den Vorgaben des BauGB. Im Folgenden wird der grundlegende Verfahrensablauf dargestellt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt. Während des Auslegungszeitraumes besteht die Möglichkeit zur Erörterung und Äußerung. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) werden in der Phase der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung in Kenntnis gesetzt und aufgefordert sich zu ihren Belangen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden geprüft. Dabei sind öffentliche und private Belange gegeneinander sowie untereinander gerecht abzuwägen. Auf Basis der Abwägungsentscheidung erfolgt die Weiterbearbeitung des Vorentwurfes zum Entwurf.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dient der Öffentlichkeit zur Prüfung, ob die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahmen berücksichtigt wurden. Wiederum besteht die Gelegenheit Anregungen zu äußern. Im förmlichen Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 werden die Stellungnahmen der berührten

Behörden und sonstigen TÖB mit allen verfügbaren Informationen eingeholt, die für die Planung erforderlich sind.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden geprüft und abschließend abgewogen. Auf Basis der Abwägungsentscheidung wird die genehmigungsfähige Planfassung erstellt. Die Gemeinde beschließt über die Abwägungsentscheidung und fasst den Feststellungsbeschluss. Die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans ist ebenfalls zu beschließen.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (hier: Landkreis Nordwestmecklenburg). Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Mit Bekanntmachung wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Der Beschluss über die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans ist ebenfalls bekanntzumachen.

Die folgenden Verfahrensvermerke werden entsprechend dem Verfahrensstand fortgeschrieben.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom __.__.2023 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 1 Abs. 3 BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis und im Internet <https://www.luetzow-luebstorf.de>.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V mit Schreiben vom beteiligt worden.

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. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

Der Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klein Trebbow einschließlich Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom __.__.2023 bis einschließlich __.__.2023 im Amt Lützow-Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist vom bis durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet <https://www.luetzow-luebstorf.de> mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:

- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient ein Ausschnitt aus der Digitalen Topografischen Karte (DTK 10) des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen M-V (AfGVK) im Maßstab 1:10.000.

2. Angaben zum Plangebiet

2.1 Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Klein Trebbow liegt im Südosten des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt unmittelbar nördlich an das Gebiet der Landeshauptstadt Schwerin. Verwaltungsmäßig ist die Gemeinde dem Amt Lützow-Lübstorf zugeordnet. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 25,38 km² ha. In der Gemeinde leben 1.123 Einwohner (Stand: 31.12.2021).

Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Klein Trebbow, Groß Trebbow, Kirch Stück, Barner Stück und Moorbrink. Zu den Nachbargemeinden zählen Alt Meteln, Lübstorf, Seehof, Pingelshagen und Cramonshagen (Alle Amt Lützow-Lübstorf) sowie die Stadt Schwerin.

Das Gemeindegebiet ist über die Bundesstraßen B104 und B106 direkt an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Abgehend von der B106 wird das Gemeindegebiet über die Kreisstraße K46 und Gemeindestraßen erschlossen. Entlang der östlichen Gemeindegebietsgrenze verläuft die Bahnstrecke Ludwigslust-Wismar, jedoch ohne Haltepunkt in der Gemeinde. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Schwerin und Lübstorf.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans ist grundlegend immer das ganze Gemeindegebiet. Bei Teilflächennutzungsplänen oder Änderungen bzw. Ergänzungen eines wirksamen F-Plans kann der Geltungsbereich auch auf bestimmte Teile des Gemeindegebietes beschränkt werden. Änderungen des F-Plans, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen, bleiben in ihrer Wirkung i. d. R. auf den Geltungsbereich des betreffenden Bebauungsplans beschränkt.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst grundsätzlich das gesamte Gemeindegebiet. Verfahrensgegenstand sind jedoch nur geänderte Darstellungen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden für die im Rahmen der 3. Änderung angepassten Darstellungen in der Planzeichnung farbige Planzeichen verwendet bzw. es erfolgt eine Nummerierung der betreffenden Flächen und Objekte.

3. Rahmenbedingungen und übergeordnete Planungen

3.1 Rechtsgrundlagen

Für das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Darstellung der Planinhalte gelten im Wesentlichen nachfolgende Rechtsgrundlagen.

- Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Im § 1 Abs. 4 BauGB ist unter anderem die Anpassung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen an die Ziele der Raumordnung als wesentlicher Grundsatz der kommunalen Bauleitplanung verankert. Die für die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klein Trebbow maßgebenden raumordnerischen Vorgaben werden nachstehend näher beschrieben.

3.3 Raumordnung und Landesplanung

Aufgabe der Raumordnung ist im Sinne des § 1 ROG das Bundesgebiet durch die Abstimmung raumbedeutsamer Planung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind soziale, wirtschaftliche und ökologische Raumnutzungsansprüche in Einklang zu bringen. Der durch das Raumordnungsgesetz (ROG) auf Bundesebene vorgegebene gesetzliche Rahmen wird durch die Länder und Regionen weiter ausgestaltet und teilraumspezifisch konkretisiert. Hierfür sind in den Ländern Raumordnungspläne für das Landesgebiet und Regionalpläne für die Teilräume der Länder aufzustellen. In Mecklenburg-Vorpommern wird dieser Vorgabe mit

dem Landesraumentwicklungsprogramm und den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen nachgekommen. Das Verhältnis der unterschiedlichen Planungsebenen (Bund – Land – Region – Kommune) wird durch das Gegenstromprinzip nach § 1 Abs. 3 ROG geprägt. Demnach sind die Belange der unteren Planungsebene bei der Erstellung des übergeordneten Planwerks zu berücksichtigen. Dafür hat sich die jeweilig untere Planungsebene an die Vorgaben der übergeordneten Planung zu halten. So sind nach § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) im Jahr 2016 das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. 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 einschließlich des Küstenmeeres dar. Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Somit weisen Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM die gleiche Rechtswirkung auf. Bei Festlegungen, die einander ausschließen, gilt jeweils das neueste Programm. Das RREP WM wird gegenwärtig in Teilen fortgeschrieben. Dies betrifft die Kapitel Siedlungsentwicklung sowie Energie. Für die jeweiligen Teilfortschreibungen laufen derzeit noch entsprechende Planverfahren.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. LEP M-V und RREP WM sind bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind noch nicht abschließend abgewogen und stellen damit keine verbindlichen raumordnerischen Vorgaben dar. Sie sind jedoch als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei Abwägungsentscheidungen im Rahmen von Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

3.3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Raumkategorien

Als Voraussetzung für die Entwicklung und Anwendung regionsspezifischer Planungen und Maßnahmen nimmt das LEP M-V eine Differenzierung in unterschiedliche Raumkategorien (Ländliche Räume, Ländliche Gestaltungsräume und Stadt-Umland-Räume) vor. Die Gemeinde Klein Trebbow ist dem **Stadt-Umland-Raum Schwerin** zugeordnet und unterliegt somit einem besonderen **Kooperations- und Abstimmungsgebot** (Ziel 3.3.3 (2)). Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum. Die Stadt-Umland-Konzepte sind zumindest in folgenden Handlungsfeldern zu überprüfen und bei Bedarf weiter zu entwickeln:

- Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung
- Infrastrukturentwicklung sowie
- Freiraumentwicklung (Ziel 3.3.3 (3)).

Für den Stadt-Umland-Raum Schwerin wurde zwischen der Kernstadt und den 14 Umlandgemeinden ein Integrierter Rahmenplan bis 2030 vereinbart.

Siedlungsentwicklung

Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Vor diesem Hintergrund benennt das LEP M-V folgende Ziele:

In den Gemeinden sind 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 (Ziel 4.1 (5)).

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

In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken (Ziel 4.2 (1)).

In den Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume kann in geeigneten Gemeinden vom Eigenbedarf abgewichen werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbauentwicklungskonzept des jeweiligen Stadt-Umland-Raums (Ziel 4.2 (3)).

Standorte für altersgerechte Wohnanlagen und Pflegeeinrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sind die Zentralen Orte (Ziel 4.2 (4)).

Landwirtschaft

Zur Sicherung bedeutsamer Böden benennt das LEP M-V mit Programmsatz 4.5 (2) ein wesentliches Ziel der landesweiten Raumordnung, wonach die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen überführt werden darf. Ausnahmen hiervon bilden unter anderem die Ortslagen (Gebiete nach § 30 und § 34 BauGB) sowie Bauflächen, die bereits vor Inkrafttreten des LEP M-V in einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt waren.

Nach der Karte des LEP M-V befindet sich die Gemeinde Klein Trebbow in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesem soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden (Grundsatz 4.5 (3)).

Tourismusentwicklung und Tourismusräume

Nach der Karte des LEP M-V befindet sich die Gemeinde Klein Trebbow in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Hier soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden (Grundsatz 4.6 (4)).

Umwelt- und Naturschutz

Gemäß Karte des LEP M-V sind im Gemeindegebiet Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt. Hier soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden (Grundsatz 6.1 (7)). Die Vorbehaltsgebiete entsprechen den in der Gemeinde bestehenden NATURA 2000-Gebieten (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete).

In den NATURA 2000-Gebieten sind in Abstimmung der Naturschutzbehörden mit den Kommunen, Fachverbänden und Anliegern in Managementplanungen sowie in freiwilligen Vereinbarungen einvernehmlich festgelegte Maßnahmen umzusetzen (Ziel 6.1 (8)).

Trinkwasser

Gemäß Karte des LEP M-V sind im Gemeindegebiet Vorbehaltsgebiete Trinkwassersicherung festgelegt. Hier soll dem Ressourcenschutz Trinkwasser ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

3.3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Mit den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionsspezifisch konkretisiert. Das aktuell verbindliche RREP WM wurde jedoch bereits vor dem LEP M-V aufgestellt. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich daher auf die aktuell laufenden Fortschreibungen der Kapitel Siedlungsentwicklung und Energie.

Siedlungsentwicklung

Die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg hat im April 2019 die Fortschreibung des Kapitels 4 Siedlungsentwicklung beschlossen. Diese bezieht sich ausschließlich auf die Kapitel 4.1 und 4.2. Ein Grobkonzept über die allgemeinen Planungsabsichten war Gegenstand der ersten Stufe des Beteiligungsverfahrens. Gegenwärtig läuft die zweite Beteiligungsstufe. Die Öffentlichkeitsbeteiligung hierzu erfolgte Ende des Jahres 2022.

Im Kapitel 4.1 werden als Ziele wie auch im LEP M-V die Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung von Siedlungsbändern sowie die Vermeidung der Entstehung, Verfestigung und Erweiterung neuer Splittersiedlungen (Ziel 4.1 (4)) wie auch der Vorrang Innen- vor Außenentwicklung (Ziel 4.1 (5)) genannt. Das aktuelle Siedlungsentwicklungskonzept ist maßgeblich geleitet vom 30-Hektar-Ziel der Bundesregierung, nach dem die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bundesweit bis 2030 auf 30 ha pro Tag verringert werden soll. Dazu sind vorhandene Baulandreserven vorrangig zu nutzen und eine möglichst flächensparende Bauweise umzusetzen.

Das Kapitel 4.2 geht konkret auf die Wohnbauflächenentwicklung ein. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen grundsätzlich auf den kommunalen Entwicklungsrahmen zu beschränken (Ziel 4.2 (5)). Innerhalb des kommunalen Entwicklungsrahmens ist eine Wohnbauflächenentwicklung mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar (brutto) / 500 Einwohner und zusätzlich ist die Entwicklung des Innenbereichs möglich. Für die Anzahl der Wohneinheiten und für die Bebauungsdichte werden keine Vorgaben gemacht. In den Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume Schwerin und Wismar kann vom kommunalen Entwicklungsrahmen abgewichen werden, wenn ein Wohnbauentwicklungskonzept für den betreffenden Stadt-Umland-Raum erarbeitet und in Kraft gesetzt wird.

Energie

Der Regionale Planungsverband Westmecklenburg schreibt seit 2013 das Kapitel 6.5 Energie fort. Die Teilfortschreibung beinhaltet insbesondere Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Windenergienutzung in Westmecklenburg (Konzentrationsflächenplanung zur Ausweisung von Windeignungsgebieten). Ende des Jahres 2021 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung zur dritten Beteiligungsstufe durchgeführt. Durch die neue Bundesgesetzgebung (Erneuerbare-Energien-Gesetz 2023 und Wind-an-Land-Gesetz 2023) verändern sich die Anforderungen an die Teilfortschreibung des Kapitels Energie grundlegend. Die erneuerbaren Energien müssen einen sehr hohen Stellenwert (überragendes öffentliches Interesse) in allen Abwägungsentscheidungen erhalten. Gleichzeitig müssen 2,1 % der Landesfläche Mecklenburg-Vorpommerns für die Windenergienutzung zur Verfügung gestellt werden. Daher bedarf das bisherige Plankonzept inkl. der Kriterien zur Festlegung von Windeignungsgebieten einer grundlegenden Überarbeitung. Hierzu wurde im Februar 2023 ein Windenergieerlass mit neuen, landesweit einheitlichen, verbindlichen Kriterien beschlossen, der die Grundlage für die zukünftige Planung der Windenergiegebiete durch den Regionalen Planungsverband Westmecklenburg bildet. Ein neuer Entwurf der Gebietskulisse für die Windenergienutzung soll voraussichtlich Ende des Jahres 2023 vorliegen.

3.3.3 Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Schwerin

Der Stadt-Umland-Raum Schwerin (SUR Schwerin) umfasst neben der Landeshauptstadt Schwerin insgesamt 14 Umlandgemeinden (Brüsewitz, Holthusen, Klein Trebbow, Klein Rogahn, Leezen, Lübesse, Lübstorf, Pingelshagen, Pinnow, Pampow, Plate, Raben Steinfeld, Seehof und Wittenförden). Der SUR ist durch zahlreiche Verflechtungen geprägt. Den Zielen und Grundsätzen des LEP M-V folgend wurde mit dem Integrierten Rahmenplan ein strategisches Planungsinstrument für den Zeitraum bis 2030 erarbeitet, welches die zwischen Kernstadt und Umlandgemeinden abgestimmten Ergebnisse in den Bereichen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie Infrastruktur- und Freiraumentwicklung beinhaltet.

Speziell für die Steuerung der Wohnbauentwicklung im SUR wurde das Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030 beschlossen. Aus der demographischen Entwicklung und der Siedlungsentwicklung im Zeitraum 2011 bis 2019 wurden entsprechende Handlungserfordernisse abgeleitet. Für den SUR ist insgesamt eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum zu verzeichnen, wobei in einigen Umlandgemeinden (Klein Trebbow, Holthusen und Pampow) eine leicht positive natürliche Entwicklung (Anzahl der Geburten übersteigt die Anzahl der Sterbefälle) festzustellen ist. Nach einer kurzen Phase der Reurbanisierung mit Wanderungsgewinnen gegenüber dem Umlandraum (2007 – 2013) ist infolge der Wanderungsverluste seit dem Jahr 2014 wieder eine Phase der Suburbanisierung im SUR eingetreten. Die Suburbanisierung sowie die Verschiebungen in der Altersstruktur erfordern eine quantitative und qualitative Steuerung der Wohnbauentwicklung. Im Gutachten zur Evaluation der Siedlungsentwicklung in der Planungsregion Westmecklenburg von 2020 wurde zudem festgestellt, dass die Stadt Schwerin im untersuchten Zeitraum durch die Siedlungstätigkeit in den Umlandgemeinden „beeinträchtigt“ wurde. Entsprechend nachfolgender Abbildung ist der Wohnungsbestand in vielen Umlandgemeinden stärker angestiegen als die Bevölkerungszahl, was in Summe auch auf den gesamten Umlandraum zutrifft. Für die Gemeinde Klein Trebbow ist ein umgekehrter Trend zu verzeichnen.

Tabelle 2: Gegenüberstellung der Einwohnerentwicklung und der Entwicklung des Wohnungsbestandes 2011 - 2019

Gemeinde	Bevölkerungsentwicklung: Veränderung 2011 zu 2019 in %	Entwicklung des Wohnungsbestandes: Veränderung 2011 zu 2019 in %
Brüsewitz	-5,5	3,0
Holthusen	6,3	6,0
Klein Trebbow	29,0	19,0
Klein Rogahn	0,0	3,0
Leezen	2,4	6,0
Lübesse	1,7	1,0
Lübstorf	-0,1	6,0
Pingelshagen	1,0	3,0
Pinnow	23,0	31,0
Pampow	4,5	7,0
Plate	-1,0	4,0
Raben Steinfeld	-1,0	2,0
Seehof	0,0	11,0
Wittenförden	-5,0	1,0
Gesamt	2,0	7,0

Quelle: eigene Erstellung und Berechnung nach Datengrundlage - Statistisches Amt M-V (Bevölkerungsstand 31.12.2011 (nach Zensus), 2019; Wohnungsbestand 2011 nach Zensus, 2019).

Abbildung: Einwohnerentwicklung und Wohnungsbestandsentwicklung (Quelle: Teilkonzept Wohnbauentwicklung, Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, 2021)

Vor dem Hintergrund der Zielaspekte

- Schaffung von Wohnraum entsprechend der demographisch bedingten Nachfrage,
- Beachtung des Zentrale-Orte-Prinzips / Begrenzung von Suburbanisierungsfolgen und
- nachhaltiger Umgang mit Flächen (Flächenhaushaltspolitik)

haben sich Kernstadt und Umlandgemeinden auf die nachfolgenden Steuerungsansätze

- Mengenorientierter Steuerungsansatz,
- Infrastrukturbonus im Rahmen der Wohnbauentwicklung,
- Wohnbauentwicklung unter Beachtung der Altersstrukturentwicklung

verständigt, und grundsätzliche Festlegungen zum gemeindlichen Entwicklungsrahmen getroffen. Demnach steht allen Umlandgemeinden bis 2030 ein Entwicklungsrahmen von 5% des Wohnungsbestands für den Neubau zur Verfügung. Die infrastrukturell gut ausgestatteten Gemeinden können Wohnbaukontingente in Höhe von 6% realisieren.

Amt/ Gemeinde	WE- Bestand 2019	Entwicklungs- rahmen „Grundbedarf“ (5%)	Entwicklungs- rahmen „Infrastrukturbonus“ (6%)	anzurechnende WE-Potenziale bis 2030 ¹²	Noch nicht ausgenutzte WE-Potenziale aus TK 2018 ¹³	Entwicklungsrahmen gesamt bis 2030 in WE ¹⁴
Amt Crivitz						
Leezen	994	-	60	31	-	29
Pinnow	928	-	56	-	4	60
Plate	1.531	-	92	-	8	100
Raben Stein- feld	559	28	-	-	20	48
Amt Ludwigslust-Land						
Lübesse	315	16	-	17	-	0
Amt Lützow-Lübstorf						
Brüsewitz	1.017	-	61	9	-	52
Klein Trebbow	461	23	-	18	-	5
Lübstorf	704	-	42	3	-	39
Pingelshagen	241	12	-	4	-	8
Seehof	468	23	-	-	-	23
Amt Stralendorf						
Holthusen	394	20	-	-	-	20
Klein Rogahn	565	28	-	-	7	35
Pampow	1.505	-	90	67	-	23
Wittenförden	1.181	-	71	-	-	71
	10.863	150	472	149	39	513

Quelle: Eigene Erstellung und eigene Berechnungen, basierend auf: Angaben des Statistischen Amtes M-V (Spalte 2), Auswertung AfRL WM gemäß Zuarbeit der Ämter, Stand: 2021

Abbildung: Entwicklungsrahmen der Umlandgemeinden (Quelle: Teilkonzept Wohnbauentwicklung, Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, 2021)

Der Entwicklungsrahmen von 5 % bedeutet für die Gemeinde Klein Trebbow ein Potenzial von 23 Wohneinheiten (WE). Da die durch den in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 22 „Feldweg in Barner Stück“ entstehenden 18 WE angerechnet werden, verbleibt bis 2030 ein Potenzial von 5 WE. Unter Berücksichtigung der Sonderregelungen, die bezüglich der Bereitstellung von seniorengerechtem Wohnraum vereinbart wurden, ergibt sich ein abschließender Entwicklungsrahmen von 6 WE bis 2030. Umlandgemeinden, die über den gemeindlichen Entwicklungsrahmen hinaus Wohnungsneubau realisieren wollen, können jedoch im Sinne einer bilateralen Kontingentverschiebung mit anderen Umlandgemeinden entsprechende Vereinbarungen treffen.

4. Wohnbauentwicklungskonzept

Gemäß § 2 KV M-V (Kommunalverfassung) sind die Gemeinden berechtigt und im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit verpflichtet, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Zu den Aufgaben des eigenen Wirkungskreises gehört unter anderem auch die Bauleitplanung als Ausdruck der gemeindlichen Planungshoheit. Die Gemeinde kann grundlegend frei über ihre städtebauliche Entwicklung entscheiden, die Planungshoheit ist jedoch nur im gesetzlichen Rahmen gewährleistet. Rahmenbildend wirken neben den in Kapitel 3 beschriebenen Planwerken

weitere Fachgesetze, die bei der geplanten Wohnbauentwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen bzw. zu beachten sind.

Vor diesem Hintergrund stellt die Gemeinde Klein Trebbow ihrem Wohnbauentwicklungskonzept einige grundlegende Prüfschritte voran, um gesetzlichen Anforderungen bzw. übergeordneten Planvorgaben Rechnung zu tragen und so eine Flächenkulisse für die geplante Wohnbauentwicklung zu erarbeiten, die Gegenstand des Planverfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans werden soll.

In einem ersten Schritt erfolgt dazu eine **Prüfung möglicher Innenentwicklungspotenziale** im Gemeindegebiet. Dieser erste Prüfschritt leitet sich zum einen aus den zu beachtenden raumordnerischen Zielstellungen des LEP M-V bzw. des RREP WM und dem von der Bundesregierung ausgerufenen 30-Hektar-Ziel ab. Zum anderen sind Innenbereichsstandorte zur Wohnbauentwicklung als relativ konfliktarm einzustufen. Während hier zwar insbesondere Immissionsschutz-Aspekte und die räumliche Anordnung sich unterscheidender Baugebiete von Bedeutung sind, können einer Wohnbauentwicklung hier i. d. R. aber im Gegensatz zum planungsrechtlichen Außenbereich deutlich weniger öffentliche Belange entgegengehalten werden. Auch werden etwaige Nutzungskonflikte mit privilegierten Außenbereichsvorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB vorsorglich vermieden.

Für eine Analyse möglicher Innenentwicklungspotenziale kommen grundsätzlich folgende planungsrechtliche Zulässigkeitsbereiche in Frage:

- Unbeplanter Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil)
- Beplanter Innenbereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauGB (Geltungsbereich von Innenbereichssatzungen)
- Beplanter Bereich nach § 30 BauGB (Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)

In nachfolgender Tabelle erfolgt eine Auflistung der Ortsteile der Gemeinde Klein Trebbow mit ihren jeweiligen planungsrechtlichen Zulässigkeitsbereichen.

Ortsteil	Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	Beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	Beplanter Bereich (§ 30 BauGB)
Klein Trebbow	<ul style="list-style-type: none"> ▪ östlicher Teilbereich der Ortslage an See- und Schmiedestraße 	-	<ul style="list-style-type: none"> ▪ B-Plan Nr. 17 „Am Flasslands-Soll“ ▪ B-Plan Nr. 18 „Südliche Ortslage“ ▪ B-Plan Nr. 19 „Alter Gutshof“
Groß Trebbow	<ul style="list-style-type: none"> ▪ südöstliche Ortslage am Eschenweg 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Groß Trebbow ▪ 1. Ergänzung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Groß Trebbow 	
Kirch Stück	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nördlicher Teilbereich der Ortslage an B106 und Barner Stücker Straße 	-	<ul style="list-style-type: none"> ▪ B-Plan Nr. 21 „Gutshof Kirch Stück“
Barner Stück	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überwiegender Teil der Ortslage an der Lindenstraße 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Barner Stück für den Bereich „Feldweg / Medeweger Weg“ ▪ Ergänzungssatzung über die Bebauung in der Gemarkung Barner Stück - Lindenstraße 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ B-Plan Nr. 22 „Feldweg in Barner Stück“ (noch nicht rechtskräftig)

Moorbrink	-	<ul style="list-style-type: none">▪ Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Moorbrink	-
-----------	---	--	---

Klein Trebbow:

Im Ortsteil Klein Trebbow bestehen keine Innenentwicklungspotenziale. Soweit unbebaute oder sonstige Freiflächen innerhalb der Ortslage vorhanden sind, besteht für diese aufgrund anderweitiger Festsetzungen der B-Pläne Nr. 17, 18 und 19 kein Baurecht für Wohngebäude.



Abbildung: Innenentwicklungspotenziale Klein Trebbow

Groß Trebbow:

Im nördlichen Bereich des Ortsteils besteht eine kleine Grünfläche. Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist die Fläche dem grundsätzlich bebaubaren Innenbereich (§ 34 BauGB) zugeordnet. Die Gemeinde hat auf die in Privateigentum befindliche Fläche keinen Zugriff. Daneben ist die Fläche aufgrund ihrer geringen Größe und des Zuschnitts nicht bzw. nur sehr eingeschränkt für den Wohnungsbau geeignet. Weitere Innenentwicklungspotenziale bestehen nicht.



Abbildung: Innenentwicklungspotenziale Groß Trebbow

Kirch Stück:

Im südöstlichen Bereich des Ortsteils sind zwei potenzielle Baugrundstücke noch unbebaut. Planungsrecht besteht durch die Festsetzung des B-Plans Nr. 21 als allgemeines Wohngebiet. Die Flächen befinden sich in Privateigentum, die Gemeinde hat hierauf keinen Zugriff. Weitere Innenentwicklungspotenziale bestehen nicht bzw. wurden mittlerweile bebaut.



Abbildung: Innenentwicklungspotenziale Kirch Stück

Barner Stück:

Im nördlichen Bereich des Ortsteils sind zwei potenzielle Baugrundstücke noch unbebaut. Durch die Ergänzungssatzung sind die Flächen dem grundsätzlich bebaubaren Innenbereich (§ 34 BauGB) zugeordnet. Die Gemeinde hat auf die in Privateigentum befindlichen Flächen keinen Zugriff. Für die südliche der beiden Flächen läuft gegenwärtig ein Baugenehmigungsverfahren zur Errichtung eines Wohngebäudes. Weitere Innenentwicklungspotenziale bestehen nicht.



Abbildung: Innenentwicklungspotenziale Barner Stück

Moorbrink:

Im Zentrum des Ortsteils besteht eine Brachfläche, die durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung dem grundsätzlich bebaubaren Innenbereich (§ 34 BauGB) zugeordnet wurde. Die Gemeinde hat auf die in Privateigentum befindliche Fläche keinen Zugriff.



Abbildung: Innenentwicklungspotenziale Moorbrink

Für die von der Gemeinde geplante Wohnbauflächenentwicklung bestehen keine innerörtlichen Flächenpotenziale bzw. ist diese hier nicht umsetzbar. Daher werden in einem zweiten Schritt potenzielle Entwicklungsflächen in Anbindung an die Ortslagen identifiziert. Diese sind in nachfolgender Abbildung dargestellt. Die teilweise großzügige Abgrenzung der Flächen soll dabei mehr einen Suchraum spezifizieren, als dass hiermit bereits eine konkrete Aussage über die Größe der potenziellen Entwicklungsflächen getroffen werden soll. Dennoch wird ersichtlich, dass die dargestellten Flächen in Summe den Entwicklungsbedarf der Gemeinde bei Weitem übersteigen, so dass in einem weiteren Schritt eine Vorauswahl derjenigen Flächen erfolgt, für die eine tiefere Untersuchung und Bewertung im Planverfahren angestrebt wird.

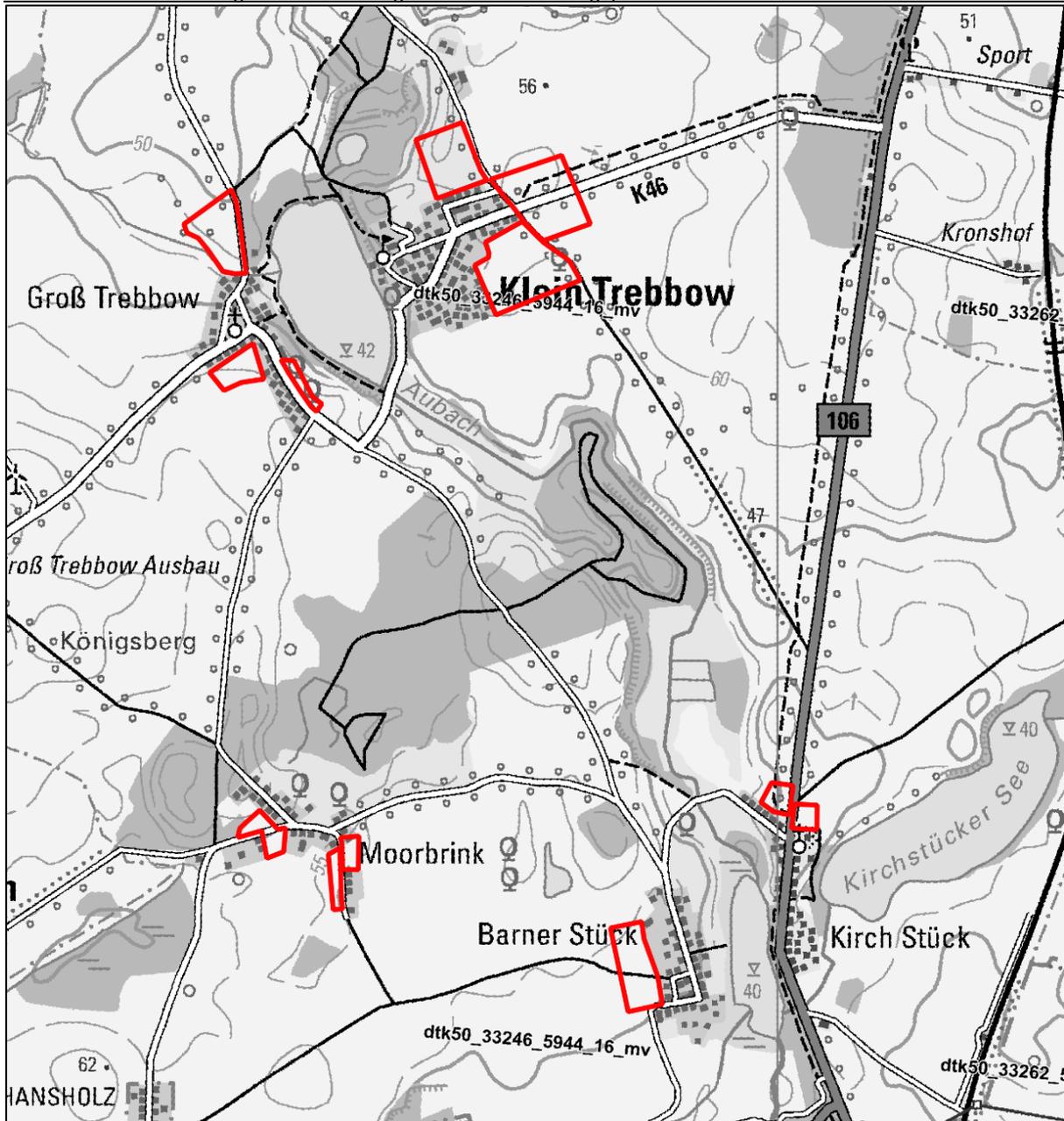


Abbildung: Übersicht potenzieller Wohnbauentwicklungsflächen

Aus der weiteren Betrachtung fallen damit heraus:

- Die Flächen in nördlicher und östlicher Anbindung an den Ortsteil Klein Trebbow
 - ⇒ Klein Trebbow stellt den Hauptort der Gemeinde dar. Vor diesem Hintergrund soll sich die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde einerseits auf diesen Ortsteil fokussieren, andererseits deutet die Lage potenzieller Entwicklungsflächen in Bezug zu einem Europäischen Vogelschutzgebiet auf mögliches Konfliktpotenzial mit artenschutzrechtlichen Belangen hin. Als Bestandteil des Entwicklungskonzeptes verbleibt daher nur die südliche Fläche für eine weitergehende Bewertung im Rahmen des Planverfahrens.
- Die Fläche in nördlicher Anbindung an den Ortsteil Groß Trebbow
 - ⇒ Die betreffende Fläche würde eine bandartige Siedlungsentwicklung darstellen bzw. fördern. Dies soll vermieden werden. Unter Berücksichtigung der Alternativflächen im Ortsteil Groß Trebbow wird die nördliche Fläche daher aus der weiteren Betrachtung ausgeschlossen.
- Die Flächen in nördlicher Anbindung an den Ortsteil Kirch Stück
 - ⇒ Für eine Wohnbauflächenentwicklung stellt sich die Lage an der Bundesstraße B 106 aufgrund der Verkehrsbelastung und der damit einhergehenden

Lärmimmissionen grundsätzlich als konfliktbehaftet dar, so dass hier im Vergleich mit den Alternativflächen eine verminderte Standortteignung für die Wohnnutzung zu attestieren ist. Auf der anderen Seite ist die gute infrastrukturelle Anbindung ein wichtiger Standortfaktor für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Die betreffenden Flächen weisen daher aus Sicht der Gemeinde eine besondere Lagegunst für die Gewerbeflächenentwicklung auf. Aktuell und auf absehbare Zeit wird jedoch kein dringlicher Entwicklungsbedarf für Gewerbeflächen gesehen, so dass im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans von einer Entwicklung Abstand genommen wird, entsprechende zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten aber offengehalten werden sollen.

- Die Fläche in westlicher Anbindung an den Ortsteil Barner Stück
 - ⇒ Die betreffende Fläche weist durchgehend Bodenwertzahlen von über 50 und damit eine besondere Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung auf. Unter Berücksichtigung der Alternativflächen schließt die Gemeinde daher eine Wohnbauentwicklung von vornherein aus.

Bestandteil des Entwicklungskonzeptes und Gegenstand weitergehender Untersuchungen und Bewertungen bleiben damit die Flächen entsprechend nachfolgender Tabelle. Zur besseren Übersicht und Nachvollziehbarkeit wird den Flächen hier eine eindeutige Kurzbezeichnung zugeordnet, die in den weiteren Erläuterungen der Begründung, des Umweltberichtes sowie in der Planzeichnung Anwendung findet.

Tabelle 1: Bezeichnung der Entwicklungsflächen

Flächenbezeichnung	Ortsteil
K1	Klein Trebbow
G1	Groß Trebbow
G2	Groß Trebbow
M1	Moorbrink
M2	Moorbrink
M3	Moorbrink

Die weiteren Flächen werden hinsichtlich ihrer Eignung bzw. ihres Konfliktpotenzials bewertet. Als Bewertungsgrundlage wurden einige grundlegende städtebauliche und umweltfachliche Kriterien definiert. Die nachfolgenden Tabellen führen die einzelnen Potenzialflächen und deren Bewertung hinsichtlich ihres Konfliktpotenzials bzw. ihrer Eignung in Bezug auf die gewählten Kriterien auf. Zur besseren (visuellen) Nachvollziehbarkeit erfolgt eine grobe graphische Kategorisierung in:



kein/geringes Konfliktpotenzial bzw. gute Eignung



mittleres Konfliktpotenzial bzw. durchschnittliche Eignung



erhöhtes Konfliktpotenzial bzw. mindere Eignung

Ergänzend dazu erfolgt eine kurze textliche Beschreibung/Bewertung. Der Inhalt der Tabellen wird dem Stand des Planverfahrens und den Hinweisen aus den Beteiligungsverfahren entsprechend fortgeschrieben.

Fläche: K1 – Klein Trebbow				
Kriterium	Bewertung			
Lage, Größe und Zuschnitt der Fläche	+	○	-	
Die Fläche bindet südöstlich mit 2 Seiten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Hauptort der Gemeinde) an. Mit einer Größe von ca. 8,8 ha bietet sie ein ergiebiges und vom Zuschnitt her kompaktes Flächenpotenzial für die beabsichtigte Wohnbauentwicklung. Die Ortslage erfährt hierdurch eine Abrundung im betreffenden Bereich.				
Erschließung	+	○	-	
Die Fläche liegt an einem von der Seestraße (Kreisstraße K46) abgehenden unbefestigten Feld-/Wirtschaftsweg mit begleitendem Baumbestand an. Ein Ausbau wäre nur in einem kurzen Abschnitt (60-70m) erforderlich. Die Fläche erfordert eine zusätzliche innere verkehrliche Erschließung. Das flache Gelände bietet diesbezüglich in erschließungstechnischer Hinsicht grundlegend günstige Voraussetzungen.				
Bodenwertzahl ¹	+	○	-	
Die Fläche weist Ackerzahlen zwischen 28 und 56 und damit eine recht heterogene Struktur auf. Werte über 50 werden fast durchweg im westlichen Teil der Fläche erreicht und nehmen etwas mehr als ein Drittel der Fläche ein. Neben der Ertragsfähigkeit der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen ist hier auch Ziel 4.5 (2) LEP M-V in der Bewertung zu berücksichtigen				
Natura 2000-Gebiete	+	○	-	
<p>Die Fläche befindet sich am Rand, aber vollständig innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) „Schweriner Seen“. Die bebaute Ortslage bildet die Grenze des SPA, das von großen Binnenseen mit strukturreichen Inseln und Ufern sowie stillen Buchten geprägt ist. Die Seen sind von relativ unzerschnittenen und störungsarmen Ackerflächen umgeben und von internationaler Bedeutung für brütende und rastende Wasservögel. Schutzzweck der SPA ist der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume.</p> <p>Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.</p> <p>Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Kleingewässerlandschaft am Buchholz (nördlich Schwerin)“ befindet sich in mindestens 1.200m Entfernung in südlicher Richtung.</p>				
Landschaftsschutzgebiete	+	○	-	
Die Fläche befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schweriner Außensee (Nordwestmecklenburg)“. Gemäß Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG-VO) ist die Errichtung, die wesentliche Änderung sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig.				
Trinkwasserschutzgebiete	+	○	-	
Die Fläche befindet sich im Wasserschutzgebiet Schwerin und hier vollständig innerhalb der Schutzzone IIIB. Gemäß Anlage 2 der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSGVO-SN) ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung				

¹ Quelle: Bodenschätzwertinformationssystem M-V
Begründung

erlaubt. Es bestehen aber Verbote und Handlungsbeschränkungen, die im Rahmen der konkretisierenden Bebauungsplanung bzw. im Planvollzug zu berücksichtigen sind.

Artenschutz

+

○

-

Zur Bewertung des faunistischen Potenzials und der Relevanz der Flächen hinsichtlich des besonderen Artenschutzes und der Natura 2000-Gebiete erfolgte auf Grundlage von Begehungen eine faunistische Potenzialanalyse². Hierin wurden mögliche Vorhabenwirkungen und potenzielle Konflikte abgeleitet.

Das Konfliktpotenzial für die Fläche wird aufgrund der Eignung für Brut- und Rastvögel mit mittel bis hoch bewertet.

Fläche: G1 – Groß Trebbow



Kriterium	Bewertung		
Lage, Größe und Zuschnitt der Fläche	+	○	-
Die Fläche bindet südlich mit 2 Seiten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Mit einer Größe von ca. 1,7 ha bietet sie ein signifikantes und vom Zuschnitt her kompaktes Flächenpotenzial für die beabsichtigte Wohnbauentwicklung.			
Erschließung	+	○	-
Die Fläche schließt an das Kopfende des ausgebauten Eschenwegs an. Dieser wiederum bindet ca. 90m östlich an die Pingelshagener Straße (Kreisstraße K46) an. Die Fläche erfordert eine zusätzliche innere verkehrliche Erschließung. Das Gelände steigt von Norden nach Süden gleichmäßig um bis zu etwa 7m an.			
Bodenwertzahl	+	○	-
Die Fläche weist durchweg eine Bodenwertzahl von 46 auf. Das Ziel 4.5 (2) LEP M-V ist hier demnach nicht einschlägig, in der Bewertung ist aber die gute Ertragsfähigkeit der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen zu berücksichtigen. Laut Feldblockkataster wird etwa die Hälfte der Fläche von einem Feldblock (Dauergrünland) eingenommen.			
Natura 2000-Gebiete	+	○	-
Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen. Das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Schweriner Seen“ befindet sich in mindestens 550m Entfernung in östlicher Richtung hinter der bebauten Ortslage und dem Trebbower See. Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Kleingewässerlandschaft am Buchholz (nördlich Schwerin)“ befindet sich in mindestens 900m Entfernung in südlicher Richtung.			
Landschaftsschutzgebiete	+	○	-
Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Außensee (Nordwestmecklenburg)“ reicht im Osten an die bebaute Ortslage bzw. die Pingelshagener Straße heran.			
Trinkwasserschutzgebiete	+	○	-
Die Fläche befindet sich im Wasserschutzgebiet Schwerin und hier vollständig innerhalb der Schutzzone IIIB. Gemäß Anlage 2 der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSGVO-SN) ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung erlaubt. Es bestehen aber Verbote und Handlungsbeschränkungen, die im Rahmen der konkretisierenden Bebauungsplanung bzw. im Planvollzug zu berücksichtigen sind.			

² UMWELTPLANUNG ENDERLE: Änderung F-Plan Klein Trebbow, Groß Trebbow und Moorbrink - Faunistische Potenzialanalyse vom 05.07.2022
Begründung

Artenschutz	+	0	-
<p>Zur Bewertung des faunistischen Potenzials und der Relevanz der Flächen hinsichtlich des besonderen Artenschutzes und der Natura 2000-Gebiete erfolgte auf Grundlage von Begehungen eine faunistische Potenzialanalyse. Hierin wurden mögliche Vorhabenwirkungen und potenzielle Konflikte abgeleitet.</p> <p>Aufgrund der Eignung für Brut- und Rastvögel besteht hier ein mittleres Konfliktpotenzial.</p>			

Fläche: G2 – Groß Trebbow			
			
Kriterium	Bewertung		
Lage, Größe und Zuschnitt der Fläche	+	0	-
<p>Die Fläche bindet südöstlich mit 2 Seiten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Mit einer Größe von ca. 1,4 ha ist die beabsichtigte Wohnbauentwicklung hier nur teilweise umsetzbar. Aufgrund des und des nach Osten zum Trebbower See stark abfallenden Geländes zieht sich die Fläche entlang der Pingelshagener Straße über eine Länge von ca. 230m mit geringer Tiefe von ca. 40m.</p>			
Erschließung	+	0	-
<p>Die Fläche erstreckt sich entlang der Pingelshagener Straße, die in diesem Bereich von einer Baumallee gesäumt wird. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke wäre unter Beachtung des Baumschutzes grundsätzlich direkt von der bestehenden öffentlichen Straße möglich. Sollte zur Vermeidung bzw. Minimierung eines Eingriffs in die Baumallee eine zusätzliche innere Erschließung erforderlich werden, würde dies die Wohnbaufläche signifikant verringern. Das Gelände fällt von der südlichen Ecke an der Straße nach Nord/Nordost gleichmäßig um bis zu etwa 6m ab.</p>			
Bodenwertzahl	+	0	-
<p>Die Fläche weist Ackerzahlen zwischen 24 und 52 und damit eine recht heterogene Struktur auf. Werte über 50 werden nur auf einer sehr kleinen Teilfläche im östlichen Randbereich erreicht. Das nördliche Drittel der Fläche weist eine Ackerzahl von 24 auf, die Restfläche liegt bei 45. Das Ziel 4.5 (2) LEP M-V wird hier nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt, in der Bewertung ist aber die Ertragsfähigkeit der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen zu berücksichtigen. Laut Feldblockkataster befindet sich die Fläche vollständig innerhalb eines von einem Feldblock (Dauergrünland) eingenommen.</p>			
Natura 2000-Gebiete	+	0	-
<p>Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen. Das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Schweriner Seen“ befindet sich in mindestens 550m Entfernung in östlicher Richtung hinter der bebauten Ortslage und dem Trebbower See.</p> <p>Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Kleingewässerlandschaft am Buchholz (nördlich Schwerin)“ befindet sich in mindestens 900m Entfernung in südlicher Richtung.</p>			
Landschaftsschutzgebiete	+	0	-
<p>Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Außensee (Nordwestmecklenburg)“ reicht im Osten an die bebaute Ortslage bzw. die Pingelshagener Straße heran.</p>			
Trinkwasserschutzgebiete	+	0	-

Die Fläche befindet sich im Wasserschutzgebiet Schwerin und hier vollständig innerhalb der Schutzzone IIIB. Gemäß Anlage 2 der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSGVO-SN) ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung erlaubt. Es bestehen aber Verbote und Handlungsbeschränkungen, die im Rahmen der konkretisierenden Bebauungsplanung bzw. im Planvollzug zu berücksichtigen sind.

Artenschutz

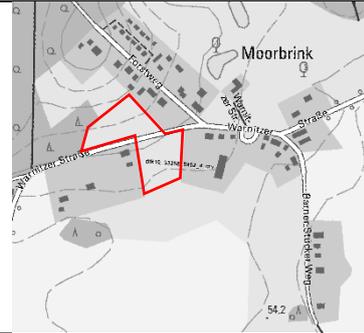
+

○

-

Zur Bewertung des faunistischen Potenzials und der Relevanz der Flächen hinsichtlich des besonderen Artenschutzes und der Natura 2000-Gebiete erfolgte auf Grundlage von Begehungen eine faunistische Potenzialanalyse. Hierin wurden mögliche Vorhabenwirkungen und potenzielle Konflikte abgeleitet. Das Konfliktpotenzial als gering bewertet.

Fläche: M1 – Moorbrink



Kriterium

Bewertung

Lage, Größe und Zuschnitt der Fläche

+

○

-

Die Fläche bindet westlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und stellt einen Lückenschluss zu den südwestlich gelegenem Siedlungssplitter dar. Mit einer Größe von ca. 1,3 ha ist die beabsichtigte Wohnbauentwicklung hier nur teilweise umsetzbar.

Erschließung

+

○

-

Die Fläche wird von der Warnitzer Straße durchzogen. Aufgrund der bestehenden Gemeindestraße und der geringen Flächengröße wird keine bzw. nur eine einfache zusätzliche verkehrliche Erschließung erforderlich. Das Gelände fällt von Nord nach Süd gleichmäßig um bis zu etwa 8m ab.

Bodenwertzahl

+

○

-

Die Fläche weist überwiegend eine Bodenwertzahl von 46 auf. Nur im nordwestlichen Bereich liegt auf etwa einem Viertel der Gesamtfläche ein Wert von 28 vor. etwas mehr als ein Drittel der Fläche ein. Das Ziel 4.5 (2) LEP M-V ist hier demnach nicht einschlägig, in der Bewertung ist aber die gute Ertragsfähigkeit der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen zu berücksichtigen. Laut Feldblockkataster wird die südlich der Warnitzer Straße gelegene Teilfläche von Feldblöcken (Ackerfläche und Dauergrünland) eingenommen.

Natura 2000-Gebiete

+

○

-

Die Fläche befindet sich teilweise (mit der Teilfläche südlich der Warnitzer Straße) innerhalb des GGB „Kleingewässerlandschaft am Buchholz (nördlich Schwerin)“. Das GGB reicht im Nordosten sowie im Süden bis an die bebaute Ortslage heran bzw. wird durch die Ortslage in zwei Teilflächen separiert. GGB sollen in signifikantem Maße dazu beitragen, einen natürlichen Lebensraumtyp oder eine Art der FFH-Richtlinie in einem günstigen Erhaltungszustand zu bewahren oder einen solchen wiederherzustellen. Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Das SPA „Schweriner Seen“ befindet sich in mindestens 1.500m Entfernung in östlicher Richtung.

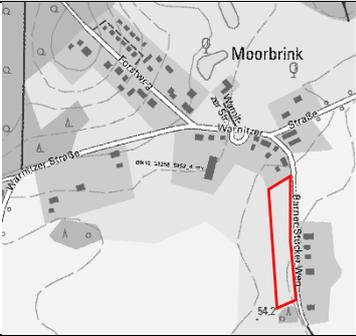
Landschaftsschutzgebiete

+

○

-

LSG sind nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Außensee (Nordwestmecklenburg)“ befindet sich in mindestens 1.500m Entfernung in östlicher Richtung.			
Trinkwasserschutzgebiete	+	○	-
Die Fläche befindet sich im Wasserschutzgebiet Schwerin und hier vollständig innerhalb der Schutzzone IIIB. Gemäß Anlage 2 der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSGVO-SN) ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung erlaubt. Es bestehen aber Verbote und Handlungsbeschränkungen, die im Rahmen der konkretisierenden Bebauungsplanung bzw. im Planvollzug zu berücksichtigen sind.			
Artenschutz	+	○	-
Zur Bewertung des faunistischen Potenzials und der Relevanz der Flächen hinsichtlich des besonderen Artenschutzes und der Natura 2000-Gebiete erfolgte auf Grundlage von Begehungen eine faunistische Potenzialanalyse. Hierin wurden mögliche Vorhabenwirkungen und potenzielle Konflikte abgeleitet. Aufgrund der guten Eignung für Amphibien besteht ein hohes bis sehr hohes Konfliktpotenzial.			

Fläche: M2 – Moorbrink			
Kriterium	Bewertung		
Lage, Größe und Zuschnitt der Fläche	+	○	-
Die Fläche bindet südlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und erstreckt sich auf der Westseite des Barner-Stücker-Wegs bis zum südlich gelegenen Siedlungssplitter. Mit einer Größe von ca. 1,2 ha ist die beabsichtigte Wohnbauentwicklung hier nur teilweise umsetzbar. Unter Berücksichtigung der bestehenden Straßenbebauung zieht sich die Fläche entlang des Barner-Stücker Wegs über eine Länge von ca. 240m mit geringer Tiefe von ca. 40m.			
Erschließung	+	○	-
Die Fläche wird auf ganzer Länge vom Barner-Stücker-Weg erschlossen. Aufgrund der geringen Bebauungstiefe wird keine zusätzliche verkehrliche Erschließung erforderlich. Das Gelände ist nahezu eben und fällt nur leicht nach Westen ab.			
Bodenwertzahl	+	○	-
Die Fläche weist überwiegend eine Bodenwertzahl von 50 auf. Nur im südwestlichen Bereich fällt der Wert auf einer kleinen Teilfläche auf 44. Neben der guten Ertragsfähigkeit der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen ist hier auch Ziel 4.5 (2) LEP M-V in der Bewertung zu berücksichtigen. Die Fläche befindet sich vollständig innerhalb eines Feldblocks (Dauergrünland).			
Natura 2000-Gebiete	+	○	-
Die Fläche befindet sich vollständig innerhalb des GGB „Kleingewässerlandschaft am Buchholz (nördlich Schwerin)“. Das GGB reicht im Nordosten sowie im Süden bis an die bebaute Ortslage heran bzw. wird durch die Ortslage in zwei Teilflächen separiert. GGB sollen in signifikantem Maße dazu beitragen, einen natürlichen Lebensraumtyp oder eine Art der FFH-Richtlinie in einem günstigen Erhaltungszustand zu bewahren oder einen solchen wiederherzustellen. Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn			

sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Das SPA „Schweriner Seen“ befindet sich in mindestens 1.400m Entfernung in östlicher Richtung.

Landschaftsschutzgebiete

+

○

-

LSG sind nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Außensee (Nordwestmecklenburg)“ befindet sich in mindestens 1.000m Entfernung in östlicher Richtung.

Trinkwasserschutzgebiete

+

○

-

Die Fläche befindet sich im Wasserschutzgebiet Schwerin und hier vollständig innerhalb der Schutzzone IIIB. Gemäß Anlage 2 der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSGVO-SN) ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung erlaubt. Es bestehen aber Verbote und Handlungsbeschränkungen, die im Rahmen der konkretisierenden Bebauungsplanung bzw. im Planvollzug zu berücksichtigen sind.

Artenschutz

+

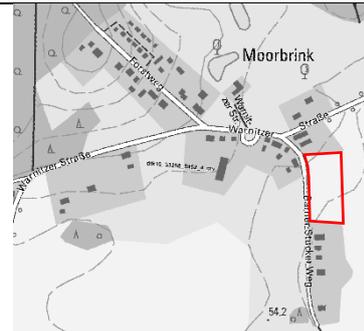
○

-

Zur Bewertung des faunistischen Potenzials und der Relevanz der Flächen hinsichtlich des besonderen Artenschutzes und der Natura 2000-Gebiete erfolgte auf Grundlage von Begehungen eine faunistische Potenzialanalyse. Hierin wurden mögliche Vorhabenwirkungen und potenzielle Konflikte abgeleitet.

Aufgrund der guten Eignung für Amphibien besteht ein hohes bis sehr hohes Konfliktpotenzial.

Fläche: M3 – Moorbrink



Kriterium

Bewertung

Lage, Größe und Zuschnitt der Fläche

+

○

-

Die Fläche bindet südlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und stellt einen Lückenschluss zu dem südlich gelegenen Siedlungssplitter dar. Mit einer Größe von ca. 0,9 ha ist die beabsichtigte Wohnbauentwicklung hier nur teilweise umsetzbar. Unter Berücksichtigung der bestehenden Straßenbebauung zieht sich die Fläche entlang des Barner-Stücker Wegs über eine Länge von ca. 140m bei einer Tiefe von ca. 60m.

Erschließung

+

○

-

Die Fläche wird auf ganzer Länge vom Barner-Stücker-Weg erschlossen. Aufgrund der geringen Bebauungstiefe wird keine zusätzliche verkehrliche Erschließung erforderlich. Das Gelände ist nahezu eben.

Bodenwertzahl

+

○

-

Die Fläche weist überwiegend eine Bodenwertzahl von 55 auf. Nur im östlichen Bereich fällt der Wert auf einer kleinen Teilfläche auf 46. Neben der guten Ertragsfähigkeit der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen ist hier auch Ziel 4.5 (2) LEP M-V in der Bewertung zu berücksichtigen. Die Fläche befindet sich überwiegend innerhalb eines Feldblocks (Ackerfläche).

Natura 2000-Gebiete

+

○

-

Die Fläche grenzt im Westen an das GGB „Kleingewässerlandschaft am Buchholz (nördlich Schwerin)“. Das GGB reicht im Nordosten sowie im Süden bis an die bebaute Ortslage heran bzw. wird durch die Ortslage in zwei Teilflächen separiert. GGB sollen in

signifikantem Maße dazu beitragen, einen natürlichen Lebensraumtyp oder eine Art der FFH-Richtlinie in einem günstigen Erhaltungszustand zu bewahren oder einen solchen wiederherzustellen. Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Das SPA „Schweriner Seen“ befindet sich in mindestens 1.300m Entfernung in östlicher Richtung.			
Landschaftsschutzgebiete	+	○	-
LSG sind nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Außensee (Nordwestmecklenburg)“ befindet sich in mindestens 900m Entfernung in östlicher Richtung.			
Trinkwasserschutzgebiete	+	○	-
Die Fläche befindet sich im Wasserschutzgebiet Schwerin und hier vollständig innerhalb der Schutzzone IIIB. Gemäß Anlage 2 der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSGVO-SN) ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung erlaubt. Es bestehen aber Verbote und Handlungsbeschränkungen, die im Rahmen der konkretisierenden Bebauungsplanung bzw. im Planvollzug zu berücksichtigen sind.			
Artenschutz	+	○	-
Zur Bewertung des faunistischen Potenzials und der Relevanz der Flächen hinsichtlich des besonderen Artenschutzes und der Natura 2000-Gebiete erfolgte auf Grundlage von Begehungen eine faunistische Potenzialanalyse. Hierin wurden mögliche Vorhabenwirkungen und potenzielle Konflikte abgeleitet. Das Konfliktpotenzial wurde als gering bewertet, da die Fläche nur wenige geeignete Lebensraumelemente für artenschutzrechtlich relevante Arten bietet.			

5. Planinhalt / Änderungen

§ 5 BauGB gibt einen Überblick über mögliche Inhalte des Flächennutzungsplans. Ergänzt wird diese Regelung durch die Vorschriften der BauNVO und der Planzeichenverordnung. Weiterhin kann der Flächennutzungsplan Zuordnungen, Kennzeichnungen, Vermerke und nachrichtliche Übernahmen enthalten. Der Katalog des § 5 Abs. 2 BauGB ist jedoch nicht abschließend, so dass die Gemeinde sowohl weitere (nicht im Katalog aufgeführte) als auch differenziertere Darstellungen treffen kann. Diese haben sich allerdings am abschließenden Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB (Festsetzungen des Bebauungsplanes) zu orientieren.

Die nachfolgend aufgeführten Änderungen umfassen insbesondere die durch die Gemeinde geplanten Entwicklungsflächen bzw. Neuausweisungen. Daneben finden auch die seit Aufstellung des Ursprungsplans im Jahr 1999 geänderten Nutzungen Berücksichtigung. Seitdem haben sich im Gemeindegebiet zahlreiche Veränderungen ergeben, die eine Planänderung bzw. -anpassung erforderlich machen. Diese beschränken sich im Wesentlichen auf die Änderung von Nutzungsabgrenzungen von bereits dargestellten Bau- und Grünflächen. Die nach anderen Gesetzen festgesetzten Planungen und Nutzungsregelungen, die als nachrichtliche Übernahmen in den Flächennutzungsplan übernommen werden, sind jedoch hiervon abzugrenzen und werden daher in einem selbstständigen Kapitel behandelt.

Zur besseren Übersicht und Nachvollziehbarkeit wird den Änderungsflächen eine eindeutige Kurzbezeichnung zugeordnet, die sich in Begründung sowie Planzeichnung wiederfindet. Die Entwicklungsflächen erhalten dabei ihre Kennung gemäß Tabelle 1. Die weiteren Änderungsflächen werden mit einer entsprechenden Nummer und dem vorangestellten Buchstaben „Ä“ gekennzeichnet. Plandarstellungen, die unverändert bestehen bleiben, werden im Rahmen des Planverfahrens als Schwarz/Weiß-Grafiken abgebildet. Die Änderungen erscheinen als farbige Planzeichen. Ausnahme hiervon bilden die nachrichtlichen Übernahmen sowie die unter diesem Kapitel als sonstige Änderungen aufgeführten

Darstellungen, die im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme in der 3. Änderung des F-Plans dargestellt und aktualisiert wurden. In der im Anschluss an das Planverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans neubekanntzumachenden Planfassung erfolgt eine rein farbige Darstellung der Planinhalte ohne Differenzierung zwischen Änderungs- und Bestandsflächen.

K1 – Wohnbauentwicklungsfläche Klein Trebbow

Lage: schließt südöstlich an die Ortslage an
Fläche: ca. 8,8 ha
Änderung: Fläche für die Landwirtschaft ⇒ Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

G1 – Wohnbauentwicklungsfläche Groß Trebbow

Lage: schließt südlich an die Ortslage an (südlich und westlich der Wohnbebauung an der Pingelshagener Straße)
Fläche: ca. 1,7 ha
Änderung: Grünfläche (Wiese) ⇒ Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

G2 – Wohnbauentwicklungsfläche Groß Trebbow

Lage: schließt südöstlich an die Ortslage an (östlich Pingelshagener Straße)
Fläche: ca. 1,4 ha
Änderung: Fläche für die Landwirtschaft ⇒ Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

M1 – Wohnbauentwicklungsfläche Moorbrink

Lage: schließt westlich an die Ortslage an (nördlich und südlich Warnitzer Straße)
Fläche: ca. 1,3 ha
Änderung: Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche (Sportplatz) ⇒ Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

M2 – Wohnbauentwicklungsfläche Moorbrink

Lage: schließt südlich an die Ortslage an (westlich Barner-Stücker-Weg)
Fläche: ca. 1,2 ha
Änderung: Fläche für die Landwirtschaft ⇒ Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

M3 – Wohnbauentwicklungsfläche Moorbrink

Lage: schließt südlich an die Ortslage an (östlich Barner-Stücker-Weg)
Fläche: ca. 0,9 ha
Änderung: Fläche für die Landwirtschaft ⇒ Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Ä1 – Neuausweisung Wohnbaufläche Moorbrink

Lage: westlich der Ortslage an der Warnitzer Straße
Fläche: ca. 1,1 ha
Änderung: Fläche für die Landwirtschaft ⇒ Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Begründung

Die betreffende Fläche ist bebaut und unterliegt der Wohnnutzung. Als Siedlungssplitter im Außenbereich war bisher eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der geplanten Wohnbauentwicklung (Fläche M1) wird ein Lückenschluss zwischen der im Zusammenhang

bebauten Ortslage und dem Siedlungssplitter hergestellt, so dass für die Fläche Ä1 eine Etablierung der Wohnnutzung mit Innenbereichsqualität angestrebt wird. Die Fläche wird daher als Wohnbaufläche dargestellt.

Ä2 – Neuausweisung Wohnbaufläche Moorbrink

Lage: südlich der Ortslage am Barner-Stücker-Weg
Fläche: ca. 1,1 ha
Änderung: Fläche für die Landwirtschaft ⇒ Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Begründung

Die betreffende Fläche ist bebaut und unterliegt der Wohnnutzung. Als Siedlungssplitter im Außenbereich war bisher eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der geplanten Wohnbauentwicklung (Fläche M2 und M3) wird ein Lückenschluss zwischen der im Zusammenhang bebauten Ortslage und dem Siedlungssplitter hergestellt, so dass für die Fläche Ä2 eine Etablierung der Wohnnutzung mit Innenbereichsqualität angestrebt wird. Die Fläche wird daher als Wohnbaufläche dargestellt.

Ä3 – Neuausweisung Wohnbaufläche Barner Stück

Lage: südliche Ortslage am Feldweg
Fläche: ca. 1,9 ha
Änderung: Fläche für die Landwirtschaft ⇒ Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Begründung

Am 20.03.2019 hat die Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 22 „Feldweg in Barner Stück“ gefasst. Das Planverfahren wird gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden von September bis Oktober 2020 durchgeführt. Der Entwurf befindet sich gegenwärtig in Überarbeitung und soll in einem erneuten Beteiligungsverfahren gehen. Geplant ist die Entwicklung von 18 neuen Wohnbaugrundstücken. Dieses Wohnbaupotenzial wurde im Rahmen des Wohnbauentwicklungskonzeptes des SUR Schwerin für den Entwicklungsrahmen der Gemeinde Klein Trebbow bis 2030 bereits angerechnet. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Der Bereich des im B-Plan Nr. 22 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes wird daher als Wohnbaufläche dargestellt.

Ä4 – Neuabgrenzung Wohnbaufläche Barner Stück

Lage: westliche Ortslage am Feldweg
Fläche: ca. 0,1 ha
Änderung: Fläche für die Landwirtschaft ⇒ Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Begründung

Die Fläche wurde per Ergänzungssatzung in den Innenbereich des Ortsteils Barner Stück einbezogen und zeigt sich auch nach den tatsächlichen Gegebenheiten dem Siedlungsbereich von Barner Stück, konkret der Wohnnutzung zugehörig. Die Fläche wird daher als Wohnbaufläche dargestellt.

Ä5 – Änderung Fläche für die Landwirtschaft

Lage: östliche Ortslage an der Lindenstraße
Fläche: ca. 1,3 ha

Begründung

Stand: Vorentwurf/Juni 2023

Änderung: Fläche für die Landwirtschaft ⇒ private Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Begründung

Der ursprüngliche F-Plan grenzt im betreffenden Bereich östlich der Lindenstraße geradlinig Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft ab. Östlich an die dargestellte Wohnbaufläche schließen sich die Grün- und Gartenflächen der privaten Wohngrundstücke an und kennzeichnen hier den Rand des Siedlungsbereiches. Eine bauliche Verdichtung/Erweiterung in zweiter Reihe wird hier nicht angestrebt, dementsprechend wird von einer Erweiterung der Wohnbaufläche abgesehen. Durch die Darstellung des betreffenden Bereichs als private Grünflächen wird aber die Zugehörigkeit der Flächen zum Siedlungsbereich von Barner Stück aufgezeigt und auch auf deren zukünftigen Erhalt abgezielt.

Ä6 – Neuabgrenzung Wohnbaufläche Barner Stück

Lage: nordwestliche Ortslage an der Lindenstraße
Fläche: ca. 0,3 ha
Änderung: Fläche für die Landwirtschaft ⇒ Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Begründung

Der F-Plan stellt die Wohnbaufläche westlich der Lindenstraße im betreffenden Bereich nur in geringer Tiefe dar. Städtebauliche Gründe für eine derartige Beschränkung bestehen aber nicht, so dass die Tiefe der Wohnbaufläche hier an die der nördlich und südlich angrenzenden Bereiche angepasst wird.

Ä7 – Neuabgrenzung Wohnbaufläche Barner Stück

Lage: nordöstlicher Ortsrand
Fläche: ca. 0,3 ha
Änderung: Fläche für die Landwirtschaft ⇒ Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Begründung

Im betreffenden Bereich besteht ein Wohnblock der Gemeinde mit zugehörigen Nebengebäuden, Hof- und Gartenflächen, die hier den Siedlungsbereich von den umliegenden Ackerflächen abgrenzen. Die Abgrenzung der Wohnbaufläche wird daher an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Der betreffende Bereich soll als Wohnbaufläche etabliert werden.

Ä8 – Änderung Spielplatz/Wasserwerk

Lage: zentrale Ortslage an der Lindenstraße/Feldweg
Fläche: ca. 0,1 ha
Änderung: Grünfläche (Spielplatz) ⇒ Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Fläche für Versorgungsanlagen (Wasser) ⇒ Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Begründung

Der ursprüngliche F-Plan weist im betreffenden Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasser aus. Beide Darstellungen entsprechen weder den tatsächlichen Gegebenheiten, noch ist durch die Gemeinde eine dementsprechende Entwicklung geplant. Der Bereich wird in der 3. Änderung des F-Plans entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt.

Ä9 – Neuabgrenzung Wohnbaufläche Kirch Stück

Lage: südöstlicher Ortsrand
Fläche: ca. 0,2 ha
Änderung: Wohnbaufläche ⇒ Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)
Fläche für die Landwirtschaft ⇒ Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Begründung

Im betreffenden Bereich ist mit dem B-Plan Nr. 21 – Wohngebiet „Gutshof Kirch Stück“ die bauliche Nutzung verbindlich geregelt. Über die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes hinaus wird hier keine bauliche Entwicklung angestrebt. Die Abgrenzung der Wohnbaufläche im F-Plan wird daher an die Abgrenzung des Wohngebietes im B-Plan Nr. 21 angepasst bzw. zugunsten der angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft reduziert.

Ä10 – Neuabgrenzung Wohnbaufläche Kirch Stück

Lage: südöstliche Ortslage an der Straße Alter Gutshof
Fläche: ca. 0,2 ha
Änderung: Fläche für die Landwirtschaft ⇒ Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO),
Fläche für die Landwirtschaft ⇒ private Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Begründung

Im betreffenden Bereich ist mit dem B-Plan Nr. 21 – Wohngebiet „Gutshof Kirch Stück“ die bauliche Nutzung verbindlich geregelt. Die Abgrenzung der Wohnbaufläche im F-Plan wird daher an die Abgrenzung des Wohngebietes im B-Plan Nr. 21 angepasst und geringfügig erweitert. Ein kleiner Bereich zwischen Wohnbaufläche und östlich verlaufendem Graben (Abfluss aus dem Kirchstücker See) stellt sich als Grün- und Gartenfläche der privaten Wohngrundstücke dar. Dieser Bereich ist zudem durch das B-Plan-Gebiet und den Graben von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abgetrennt, so dass hier auf Dauer keine landwirtschaftliche Nutzung mehr zu erwarten ist und daher eine private Grünfläche dargestellt wird.

Ä11 – Änderung Wohnbaufläche Kirch Stück

Lage: zentrale bis südöstliche Ortslage, nördlich der Straße Alter Gutshof
Fläche: ca. 0,5 ha
Änderung: Wohnbaufläche ⇒ Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz/Parkanlage (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

Begründung

Im betreffenden Bereich ist mit dem B-Plan Nr. 21 – Wohngebiet „Gutshof Kirch Stück“ die bauliche Nutzung verbindlich geregelt. Der Bebauungsplan setzt hier eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Spielplatz/Parkanlage fest. Aufgrund dieser Zweckbestimmung und der Flächengröße ist die Fläche von öffentlichem Belang und städtebaulicher Relevanz auf Ebene der Flächennutzungsplanung. Die Darstellungen des F-Plans werden daher konkretisiert und an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

Ä12 – Änderung Grünfläche Klein Trebbow

Lage: östlicher Ortsrand
Fläche: ca. 0,3 ha
Änderung: Grünfläche (Parkanlage) ⇒ Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Begründung

Die Fläche stellt sich als landschaftsgärtnerisch gestaltete Grünfläche dar, die im Nutzungszusammenhang mit einem privaten Wohngrundstück steht. Da es sich um keine öffentlich zugängliche Grünfläche handelt, wird die irreführende Darstellung einer Parkanlage durch die einer Wohnbaufläche ersetzt.

Ä13 – Neuabgrenzung Wohnbaufläche Klein Trebbow

Lage: südöstliche Ortslage an der Schulenburgstraße
Fläche: ca. 0,1 ha
Änderung: Fläche für die Landwirtschaft ⇒ Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Begründung

Im betreffenden Bereich ist mit dem B-Plan Nr. 18 „Südliche Ortslage“ die bauliche Nutzung verbindlich geregelt. Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 18 aus dem Jahr 2003 wurde das festgesetzte allgemeine Wohngebiet für die Entwicklung eines zusätzlichen Baugrundstücks erweitert. Dies wird nunmehr in der 3. Änderung des F-Plans berücksichtigt. Die Abgrenzung der Wohnbaufläche im F-Plan wird an die Abgrenzung des Wohngebietes im B-Plan Nr. 18 angepasst und entsprechend erweitert.

Ä14 – Neuabgrenzung Grünfläche Klein Trebbow

Lage: südlicher Ortsrand
Fläche: ca. 0,4 ha
Änderung: private Grünfläche ⇒ Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)

Begründung

Der betreffende Bereich wurde im F-Plan als private Grünfläche dargestellt. Die Fläche befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 18, jedoch ist in dessen Planzeichnung aus dem Jahr 1999 ein vermessene Nutzungsartengrenze dargestellt, die der aktuell bestehenden Nutzungsartengrenze entspricht. Die fehlerhafte zu grobe Grünflächendarstellung des ursprünglichen F-Plans wird daher aufgehoben und durch die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft ersetzt.

Ä15 – Änderung Grünfläche Klein Trebbow

Lage: nordwestliche Ortslage an der Seestraße
Fläche: ca. 0,4 ha
Änderung: Grünfläche (Spielplatz) ⇒ Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO),
Grünfläche ⇒ örtliche Hauptverkehrsstraße (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Begründung

Im betreffenden Bereich ist mit dem B-Plan Nr. 19 „Alter Gutshof“ die bauliche Nutzung verbindlich geregelt. Die südliche Teilfläche wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. Diese Teilfläche stellt sich nach den tatsächlichen Gegebenheiten als Wendeanlage am westlichen Kopfende der Seestraße dar, an der sowohl eine öffentliche Parkfläche als auch eine Bushaltestelle angeordnet ist. Damit besitzt die Fläche für den fließenden und ruhenden Verkehr Bedeutung als öffentliche Hauptverkehrsstraße und wird mit der 3. Änderung des F-Plans dementsprechend dargestellt.

Die nördliche Teilfläche wurde im ursprünglichen Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 19 wurde hier jedoch ein allgemeines Wohngebiet für die Entwicklung von zwei zusätzlichen Baugrundstücken festgesetzt. Mit der 3. Änderung des F-Plans wird dies nun über die Darstellung einer Wohnbaufläche berücksichtigt.

Ä16 – Änderung Grünfläche Klein Trebbow

Lage: westliche Ortslage, Weg am See
Fläche: ca. 0,3 ha
Änderung: Grünfläche ⇒ Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Begründung

Im betreffenden Bereich ist mit dem B-Plan Nr. 19 „Alter Gutshof“ die bauliche Nutzung verbindlich geregelt. Wenngleich sich der Bereich als noch unbebaute Grün- bzw. Brachfläche darstellt, legt der B-Plan Nr. 19 hierfür ein allgemeines Wohngebiet fest. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, erfolgt mit der 3. Änderung des F-Plans die Darstellung als Wohnbaufläche.

Ä17 – Neuabgrenzung Wohnbaufläche Groß Trebbow

Lage: südliche Ortslage am Eschenweg
Fläche: ca. 0,5 ha
Änderung: Fläche für die Landwirtschaft ⇒ Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Begründung

Im betreffenden Bereich besteht das Wohngebiet am Eschenweg mit zugehörigen Nebengebäuden, Hof- und Gartenflächen, die hier den Siedlungsbereich von den umliegenden Ackerflächen abgrenzen. Die Darstellung des ursprünglichen F-Plans berücksichtigt nicht die volle Ausdehnung des Siedlungsbereiches in Richtung Westen. Die Abgrenzung der Wohnbaufläche wird daher zu Lasten der Fläche für die Landwirtschaft an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Ä18 – Änderung Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet

Lage: westliche Ortslage an der Pingelshagener Straße
Fläche: ca. 0,4 ha
Änderung: Sonderbaufläche (Wochenendhausgebiet) ⇒ Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Begründung

Der im ursprünglichen F-Plan als Sonderbaufläche dargestellte Bereich wird gegenwärtig nicht mehr ausschließlich als Wochenendhausgebiet genutzt. Teilweise haben hier bereits Umnutzungen zum Dauerwohnen stattgefunden. Die Lage innerhalb des Ortes an einer ausgebauten öffentlichen Erschließungsstraße lässt eine weitergehende Entwicklung zum Dauerwohnen erwarten. Die betreffende Fläche wird daher als Wohnbaufläche dargestellt.

Ä19 – Neuausweisung Solarpark Pingelshagen

Lage: südwestliche Gemeindegrenze, westlich von Moorbrink
Fläche: ca. 42 ha
Änderung: Fläche für die Landwirtschaft) ⇒ Sonstiges Sondergebiet „Agri-Photovoltaik“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Trebbow hat am 08.12.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Solarpark Pingelshagen“ beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung und der Betrieb einer Agri-Photovoltaikanlage. Unter Agri-Photovoltaik (Agri-PV) wird die Kombination aus landwirtschaftlicher Produktion als Hauptnutzung und Stromproduktion mittels einer PV-Anlage als Sekundärnutzung verstanden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB. Derzeit läuft die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Auf Anlass des laufenden Bebauungsplanverfahrens soll auch der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden. Daher erfolgt die Übernahme des im vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik“.

Sonstige Änderungen

Grünflächen innerhalb landwirtschaftlicher Flächen

Lage: Gemeindegebiet
Fläche: keine Angabe
Änderung: Grünflächen ⇒ Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)

Begründung

Im ursprünglichen F-Plan wurden anhand der dem Plan zugrundeliegenden Topographischen Karte Ackerhohlformen bzw. Sölle identifiziert und als Grünflächen dargestellt. Diese stellen kleinflächige Elemente innerhalb der Agrarlandschaft dar. Die Aufzählung der unter § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB genannten Beispiele für Grünflächen ist zwar nicht abschließend, dennoch sind als Grünflächen nach Nr. 5 solche anzusehen, die in bebaute Gebiete eingegliedert oder ihnen zugeordnet sind und daher unmittelbare städtebauliche Bedeutung haben und stärker als die Flächen für die Landwirtschaft an öffentlichen Interessen ausgerichtet.³ Die betreffenden Grünflächen-Darstellungen werden somit aufgehoben bzw. den Flächen für die Landwirtschaft zugeordnet. Dies gilt ebenfalls für die zuvor als Grünflächen (Wiese bzw. nasse Wiese) dargestellten Uferbereiche um den Trebbower, Barnerstücker und Kirchstücker See, sofern sie nicht im Einzelfall den Waldflächen zugeordnet wurden. Insofern kommt die Änderung einer inhaltlichen Klarstellung gleich, ohne veränderte Entwicklungsabsichten der Gemeinde für die betreffenden Flächen widerzuspiegeln.

Verkehrsflächen

Lage: Gemeindegebiet
Fläche: keine Angabe
Änderung: Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
⇒ Einbezug in die jeweils angrenzenden Flächen-Darstellungen

Begründung

Im ursprünglichen F-Plan wurden Verkehrsflächen entsprechend einer vorgenommenen Kategorisierung in

- Autobahnen und autobahnähnliche Straßen (Planung)
- Hauptstraßen (Bundesstraßen)
- Nebenstraßen (Kreisstraßen, Ortsverbindungsstraßen)
- Hauptwege (befestigt)

³ Mitschang, in: Battis / Krautzberger / Löhr, BauGB, 14. Auflage (2019) § 5 Rn. 20
Begründung

- Nebenwege (befestigt)
- Nebenwege (unbefestigt)

dargestellt. Nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge darzustellen. Hierdurch kommt zum Ausdruck, dass im Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung aufgezeigt werden sollen. Besonders bedeutsam sind Verkehrsflächen bzw. Verkehrszüge, die die Anbindung der Gemeinde an das überörtliche Verkehrsnetz verdeutlichen, Ortsverbindungsstraßen oder auch größere Sammel- und Erschließungsstraßen. Die Darstellung untergeordneter Straßen ist weder erforderlich, noch trägt dies zur Planklarheit und -lesbarkeit bei. Daher wird von der detaillierten Kategorisierung Abstand genommen. Zudem werden insbesondere untergeordnete Wohnstraßen nicht als Verkehrsflächen dargestellt und in die jeweils angrenzenden Bau- oder sonstigen Flächen einbezogen. Sie bleiben aber als inhaltliche Elemente der Topographischen Karte auf der Planzeichnung sichtbar. Die im ursprünglichen F-Plan noch als „geplant“ dargestellte Ortsumgehung (Nordtangente B104/B106) im Süden des Gemeindegebietes ist zwischenzeitlich realisiert worden. Die Darstellung bzw. Planzeichenerklärung wird entsprechend angepasst.

Wasserflächen

Lage: Gemeindegebiet
Fläche: keine Angabe
Änderung: Aktualisierung

Begründung

Die im ursprünglichen F-Plan dargestellten Wasserflächen wurden mit der aktuellen Kartengrundlage (Topographische Karte DTK0) abgeglichen. Neben den bedeutsamen Wasserflächen

- Trebbower See
- Barnerstücker See
- Kirchstücker See
- Aubach

waren ebenfalls kleinere Gewässer dargestellt, die sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt in veränderter Größe zeigen oder auch komplett trockengefallen sind. Die Darstellung der Wasserflächen wird daher entsprechend der DTK10 aktualisiert.

Waldflächen

Lage: Gemeindegebiet
Fläche: keine Angabe
Änderung: Aktualisierung

Begründung

Flächen für den Wald können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt oder auch auf Grundlage des § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen werden. Die Darstellung von Waldflächen in der 3. Änderung des F-Plans beschränkt sich auf den aktuell vorhandenen Bestand gemäß Forstgrundkarte von Mecklenburg-Vorpommern (FGK). Da Aufforstungen oder Waldentwicklungen oder sonstige diesbezügliche Planungen der Gemeinde nicht Gegenstand der 3. Änderung des F-Plans sind und die Flächen für Wald in der F-Plan-Änderung die Waldflächen der FGK widerspiegeln, sind die Darstellungen im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme zu sehen. Aufgrund dessen sowie wegen der zahlreichen Änderungen, die sich im Vergleich zu den Wald-Darstellungen des ursprünglichen F-Plans ergeben haben, wird auf eine Kennzeichnung der jeweiligen Änderungsflächen verzichtet und nur an dieser Stelle darauf hingewiesen.

6. Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB können nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Dies ist zweckmäßig soweit die nachrichtlichen Übernahmen von städtebaulicher Bedeutung sind oder auf andere Weise zum Verständnis des Plans beitragen. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans bezieht diese nach anderen Gesetzen festgesetzten Planungen und Nutzungsregelungen mit ein. Die nachrichtlichen Übernahmen liegen jedoch nicht im planerischen Ermessen der Gemeinde. Sie werden zur Aktualisierung des Stands der gegenwärtigen bzw. geplanten Bodennutzung im Gemeindegebiet in der Planzeichnung dargestellt, spiegeln aber nicht den unmittelbaren Planungswillen der Gemeinde wider. Die nachrichtlichen Übernahmen werden daher in der Planzeichnung nicht als Änderungen bezeichnet, aber in der Begründung kurz erläutert.

Nachrichtlich übernommen wurden:

- Europäische Vogelschutzgebiete
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung
- Landschaftsschutzgebiete
- Wasserschutzgebiete mit Trinkwasserschutzzonen
- Gesetzlich geschützte Biotope

Datengrundlage für die nachrichtlichen Übernahmen bilden die Fachdaten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern.