

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis-DE/M-V 2024

Gemeinde Groß Stieten

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 15.08.2024

Begründung zum Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil 1 - Begründung	
1. Einleitung	2
1.1 Planungsanlass und Planungsziele.....	2
1.2 Plangrundlagen und Planverfahren	2
1.3 Planungsvorgaben und Hinweise	4
2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.....	5
3. Erschließung	6
4. Immissionen	7
5. Sonstiges.....	7

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ notwendig.

Zielsetzung ist die Schaffung einer gemischten Nutzung nördlich der Wirtschaftsstraße und östlich der B 106 (An der Chaussee) auf der Fläche der ehemaligen und weitgehend brach gefallenen Wohnungsgärten.

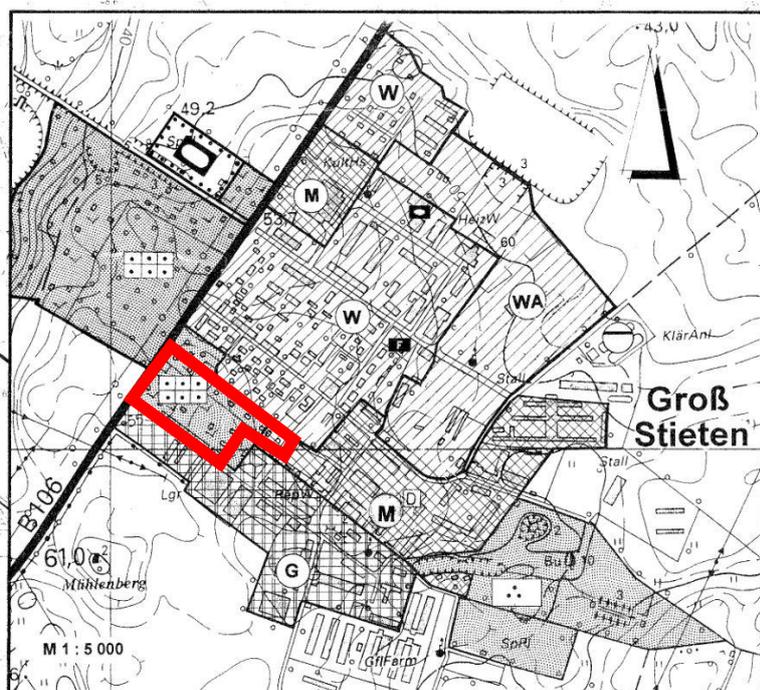
Den flächenmäßig größten Anteil an den geplanten Nutzungen nehmen ein Sondergebiet für die Tierhaltung sowie umfangreiche Grünflächen ein. Im nordöstlichen Bereich wird zusätzlich eine Wohnbaufläche und im westlichen Bereich eine kleine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Für das Sondergebiet sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Wohngebäude und Nebenanlagen für die Betreiber der Tierhaltung,
- Gebäude und Anlagen, die der gewerblichen und nicht gewerblichen Tierhaltung dienen,
- Hundeübungs- und Reitplatz.

Insgesamt entspricht die kleinräumige Nutzungsmischung mit Tierhaltung den ortstypischen städtebaulichen Strukturen. Die Gemeinde wirkt durch die Planung der Entstehung eines städtebaulichen Missstandes entgegen. Diese können überall dort entstehen, wo nach der Aufgabe der Nutzungen von Flächen und Gebäude keine Nachnutzungen erfolgen.

1.2 Plangrundlagen und Planverfahren

Die Gemeinde Groß Stieten verfügt über einen seit 2001 wirksamen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die 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),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen werden die digitale topographische Karte im Maßstab M 1:10 000 des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie der wirksame Flächennutzungsplan verwendet.

Die verwendeten Planzeichen und die Erläuterungen orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 2. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

1.3 Planungsvorgaben und Hinweise

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die allgemeinen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden für das Land Mecklenburg-Vorpommern durch das Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 20. Mai 2011 und das Landesraumentwicklungsprogramm formuliert.

Die Fortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LREP) vom 30. Mai 2005 wurde mit Landesverordnung vom 27. Mai 2016 in Kraft gesetzt.

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gemeindegebiet Groß Stieten sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) aus dem Jahr 2011 verankert. Seit Mai 2024 gilt die Teilfortschreibung für die Kapitel 4.1 „Siedlungsentwicklung“ und 4.2 „Wohnbauflächenentwicklung“.

Die Gemeinde Groß Stieten liegt ca. 7 km südlich von Wismar im strukturschwachen ländlichen Raum.

Gemäß den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM 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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche die innerhalb der Ortslage liegt, planungsrechtlich allerdings aufgrund der bisherigen Nutzung als Gartenanlage zum Ausbereich zählt.

Entsprechend den Programmsätzen 4.2 (2) Z LEP M-V und 4.1 (5) Z RREP WM ist die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Groß Stieten als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion darüber hinaus auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten.

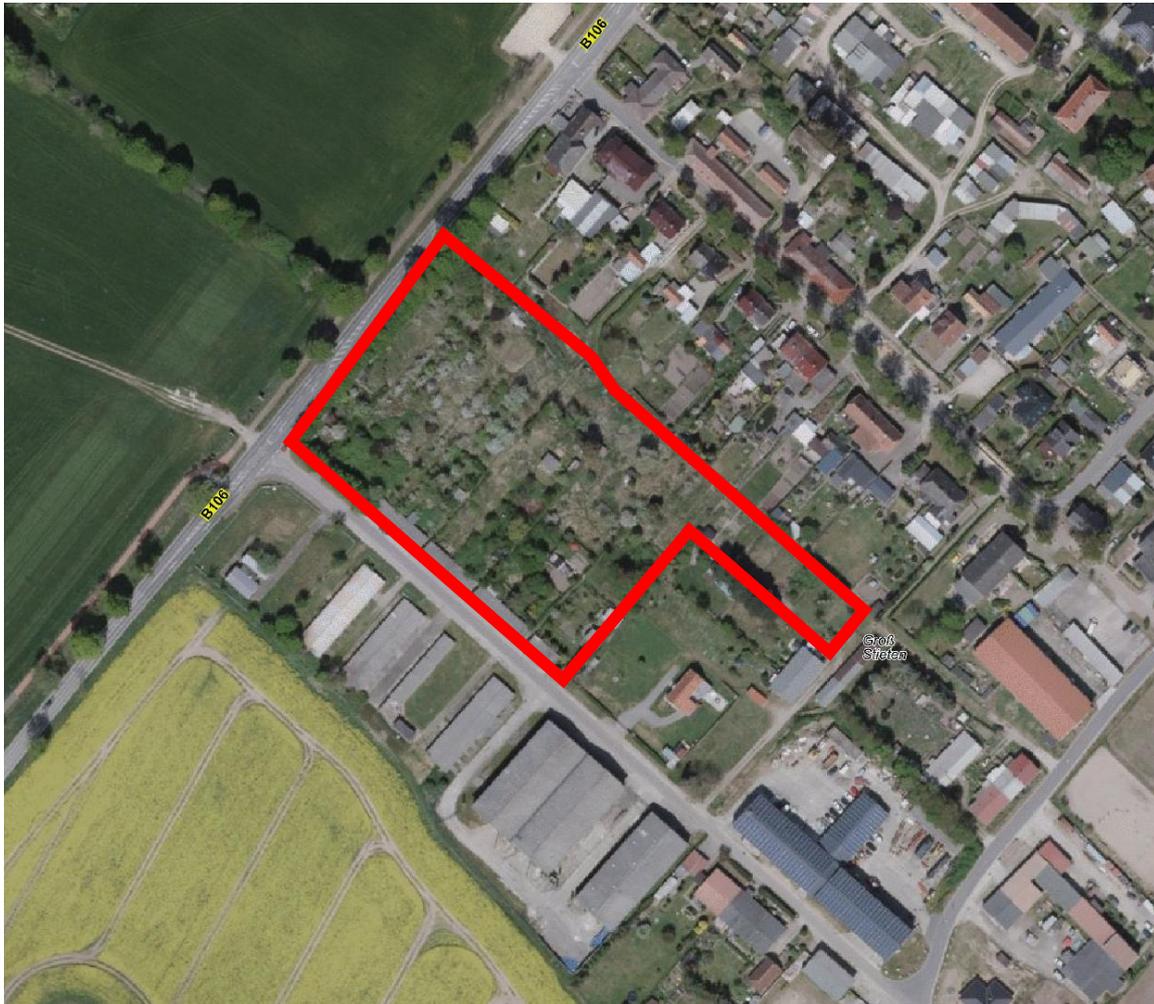
In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen grundsätzlich auf den kommunalen Entwicklungsrahmen zu beschränken. Innerhalb des kommunalen Entwicklungsrahmens ist eine Wohnbauflächenentwicklung in einem Umfang von bis zu 0,6 Hektar (netto) / 500 Einwohner möglich. Zusätzlich ist die Entwicklung des Innenbereichs möglich.

Die Gemeinde Groß Stieten hat 631 Einwohner (Stand 23.01.2023). Daraus ergibt sich ein Eigenbedarf an Wohnbauentwicklungsflächen von rund 0,76 ha (Nettobauland). Laut Fortschreibung des RREP WM bezieht sich dieser ermittelte Eigenbedarf auf einen angenommenen Programmzeitraum von rund 10 Jahren. Das im Bebauungsplan ausgewiesene allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO umfasst eine Fläche von rund 0,24 ha. Da die Planung eine Nachnutzung von Flächen vorbereiten soll, wäre zu prüfen, ob die ausgewiesenen Wohnbauflächen auf das Kontingent angerechnet werden müssen.

Die Flächen der ehemaligen Wohnungsgärten sind planungsrechtlich zwar formell dem Außenbereich nach § 35 zuzuordnen. Städtebaulich handelt es sich um eine Arondierung der Ortslage nördlich der Wirtschaftsstraße. Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Ein, wenn auch mittelbarer Anschluss an die freie Landschaft besteht ausschließlich in westlicher Richtung. Als

trennendes Element ist hier allerdings die Bundesstraße B 106 vorhanden. In den übrigen angrenzenden Bereich sind bereits baulich genutzte Flächen vorhanden. Da durch die Überplanung bereits vorgenutzte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, ist davon auszugehen, dass der Programmsatz 4.1 - Innen- vor Außenentwicklung – Berücksichtigung findet.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung



Luftbild mit Lage des Plangebietes (© GeoBasis DE/M-V 2022)

Bisherige Flächennutzung im Geltungsbereich

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind im Geltungsbereich überwiegend Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Ein sehr geringer Teil ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Ziele der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich

Das Planungsziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Nachnutzung einer nahezu aufgegebenen Wohnungsgartenanlage. Wie schon erörtert, soll auf dem Standort eine kleinräumig gemischte Nutzung mit einem dörflichen Charakter entstehen. Den flächenmäßig größten Anteil an den geplanten Nutzungen

nehmen ein Sondergebiet für die Tierhaltung sowie umfangreiche Grünflächen ein. Die Grünflächen werden unter Einbeziehung des bestehenden Gehölzbestandes aus der Gartenanlage zu einer Streuobstwiese mit Beweidung entwickelt.

Für das Sondergebiet sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Wohngebäude und Nebenanlagen für die Betreiber der Tierhaltung,
- Gebäude und Anlagen, die der gewerblichen und nicht gewerblichen Tierhaltung dienen,
- Hundeübungs- und Reitplatz.

Insgesamt entspricht die kleinräumige Nutzungsmischung mit Tierhaltung den ortstypischen städtebaulichen Strukturen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird das Sondergebiet weiter gegliedert. Die Anlagen für die Tierhaltung werden dabei auf den südlichen Bereich beschränkt. Beeinträchtigungen des weiter nördlich liegenden Wohnnutzung sollen dadurch ausgeschlossen werden. Weiterhin soll durch die Dimensionierung der Flächen und durch die Festsetzungen von zulässigen Grundflächen der Umfang der Tierhaltung eingeschränkt werden.

Im nordöstlichen Bereich wird eine Wohnbaufläche im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung ausgewiesen. Auf der ausgewiesenen Wohnbaufläche können 3 bis 5 Einfamilienhäuser entstehen. Im westlichen Bereich eine kleine gewerbliche Baufläche ausgewiesen, sodass hier eine begrenzte gewerbliche Nutzung an der Bundesstraße ermöglicht werden soll. Die Anbauverbotszone wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Größe von rund 1,5 ha. ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tabelle: Flächenbilanz

Bisherige Flächennutzungsplanung		2. Änderung des Flächennutzungsplanes	
Grünfläche „Kleingartenanlage“	ca. 14.501 m ²	Sondergebiet „Tierhaltung“	ca. 5.114 m ²
gemischte Baufläche	ca. 404 m ²	Grünfläche	ca. 5.011 m ²
		Wohnbaufläche	ca. 2.374 m ²
		gewerbliche Baufläche	ca. 2.407 m ²

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und erfolgt, auch für die gewerbliche Baufläche über die Wirtschaftsstraße.

Auch die Mediienerschließung ist grundsätzlich gesichert. Die Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Wirtschaftsstraße. Die Planung der technischen Ausprägung erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung bzw. der Vorhabenplanung.

4. Immissionen

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 7 wird eine Immissionsschutzuntersuchung durchgeführt.

Dabei werden die Einwirkungen von Lärm und Gerüchen auf das Grundstück (B 106, landwirtschaftliche Anlagen in der Umgebung) als auch die möglicherweise von den Nutzungen im Plangebiet ausgehenden Belastungen betrachtet (Gewerbe, Tierhaltung).

5. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Teil 2 – Umweltbericht

Natur-, Landschafts- und Trinkwasserschutzzonen sowie geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Das Gebiet ist durch die Vornutzung, die Bundesstraße sowie die angrenzenden gewerblichen Nutzungen vorbelastet.

Der Umweltbericht wird zum Entwurf erarbeitet. Dabei werden zusammenfassend die Ergebnisse des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 7 dargestellt.

Groß Stieten, den

Der Bürgermeister