

Begründung zum Entwurf

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	6
3. Erschließung	8
4. Immissionen	8
5. Sonstiges	9
Teil 2 - Umweltbericht	
1. Einleitung	10

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@sirp-wismar.de www.sirp-wismar.de

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Stieten 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 dörflichen 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.

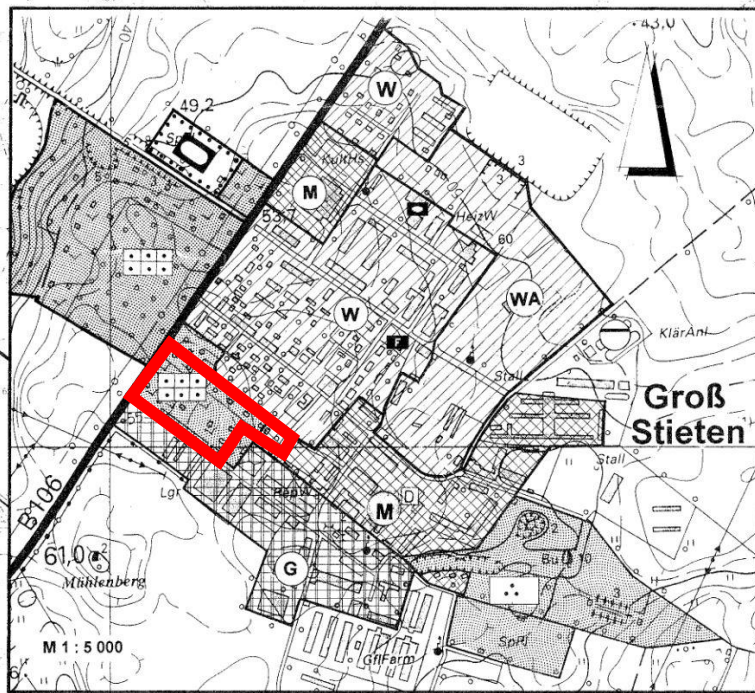
1.2 Plangrundlagen und Planverfahren

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“.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Stieten hat am 21.06.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Mit dem Vorentwurf, der in der Gemeindevertretung am 09.10.2024 gebilligt wurde, wurde die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum November/Dezember 2024 durchgeführt.

Aus dieser Beteiligung mit dem Vorentwurf vom 15.08.2024 ergaben sich folgende Ergänzungen für den vorliegenden Entwurf:

- Aufnahme von Hinweisen zur Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone,
- Auseinandersetzung mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung.



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, Juni 2024, sowie der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Stieten 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 (TF SE) 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. In diesen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamtraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet (vgl. Programmsatz 3.1.1 (5) RREP WM).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die innerhalb der Ortslage liegt, planungsrechtlich allerdings aufgrund der ursprünglichen Nutzung als Kleingartenanlage zum Außenbereich zählt.

Gemäß den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (5) Z TF SE ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslagen sollen Bauflächen nur dann ausgewiesen werden, wenn nachweislich die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind, ein Flächenzugriff nicht möglich ist oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Die Flächen der ehemaligen Wohnungsgärten sind planungsrechtlich zwar formell dem Außenbereich nach § 35 zuzuordnen. Städtebaulich liegen diese jedoch innerhalb der Ortslage in Anbindung an das Straßen- und Versorgungsnetz und sind siedlungsstrukturell durch die Nutzung als Kleingartenanlage vorgeprägt.

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.

Um der Entstehung eines städtebaulichen Missstandes nach Aufgabe der Kleingärten vorzubeugen, soll das Areal nunmehr mit einer gemischten Nutzung entsprechend dem dörflichen Charakter nachgenutzt werden. Vor diesem Hintergrund ist die Planung mit dem o.g. Programmsatz zur Innen- vor Außenentwicklung vereinbar.

In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen grundsätzlich auf den kommunalen Entwicklungsrahmen zu beschränken (vgl. Programmsatz 4.2 (5) Z TF SE).

Innerhalb des kommunalen Entwicklungsrahmens ist eine Wohnbauflächenentwicklung in einem Umfang von bis zu 0,6 Hektar (netto) je 500 Einwohner (TF SE), bezogen auf den Einwohnerbestand vom 31.12.2022, vorgesehen. Zusätzlich ist die Entwicklung des Innenbereichs möglich.

Die Gemeinde Groß Stieten hat 640 Einwohner (Stand 31.12.2022). Es kann von einem kommunalen Entwicklungsrahmen von 0,8 ha für einen Planungszeitraum von etwa 10 Jahren ausgegangen werden. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO umfasst eine Fläche von rund 0,24 ha und fügt sich grundsätzlich in den zur Verfügung stehenden kommunalen Entwicklungsrahmen ein. Die Wohnbauentwicklungsfläche ist dem Außenbereich zuzuordnen und daher auf den kommunalen Entwicklungsrahmen anzurechnen (vgl. Abb. 1 zu Programmsatz 4.2 (5) TF SE).

Im Sinne einer geordneten und nachhaltigen gemeindlichen Siedlungsentwicklung sollen in den Gemeinden die Potenziale in rechtskräftigen Bebauungsplänen vorrangig vor der Ausweisung neuer Wohnbauflächen genutzt werden. Gemäß Programmsatz 4.2 (5) TF SE sind Wohnbauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen, die vor dem 31.08.2011 bekanntgemacht wurden und noch nicht erschlossen und bebaut worden sind, auf den kommunalen Entwicklungsrahmen anzurechnen.

Die Gemeinde Groß Stieten hat sich mit den vorhandenen Kapazitäten auseinandergesetzt. Mit den Bebauungsplänen Nr. 1 (rechtskräftig seit März 1998) und Nr. 2 (rechtskräftig seit März 1999) wurden Flächen im Osten der Ortslage für eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet. Auf potentielle Grundstücke an der Straße „Am Hof“ (südlicher Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2) besteht für die Gemeinde aufgrund der Eigentumsverhältnisse kein Zugriff. Es wird daher für beide Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 insgesamt von etwa 75 möglichen Grundstücken ausgegangen. Die Erschließung ist abgeschlossen. Aus den bei der Gemeinde eingereichten Genehmigungsfreistellungen und Informationen des Erschließungsträgers ist ableitbar, dass 48 Grundstücke verkauft wurden. Das bedeutet, dass 64 % der Flächen bereits bebaut sind bzw. eine Bebauung vorgesehen ist. Ein Bedarf an Wohngrundstücken ist daraus ableitbar und die Gemeinde hält an den Bebauungsplänen fest.

Gemäß den obigen Ausführungen, sind die Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 nicht auf den Entwicklungsrahmen anzurechnen, da die Gebiete erschlossen und teilweise bereits bebaut sind.

Daher sollen trotz der Potentiale (27 Grundstücke) mit dem Bebauungsplan Nr. 7 Möglichkeiten für eine Wohnnutzung, allerdings nur für etwa vier Wohneinheiten, auch zur städtebaulichen Aufwertung im inneren Ortsbereich planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Gemeinde Groß Stieten geht daher davon aus, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 1,5 ha und bezieht sich im Wesentlichen auf den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“.



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

Bisherige Flächennutzung im Geltungsbereich

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind im Geltungsbereich überwiegend Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Ein sehr geringer Teil ist als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Ziele der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich

Das Planungsziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Nachnutzung einer nahezu aufgegebenen Kleingartenanlage. 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 gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO sowie umfangreiche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgrün“ gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ein. Die Grünflächen sollen unter Einbeziehung des bestehenden Gehölzbestandes der ehemaligen Kleingartenanlage zu einer Streuobstwiese mit Beweidung entwickelt werden bzw. als Gärten dienen. Die Differenzierung der Zweckbestimmung erfolgt im Bebauungsplan.

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 der 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 gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung ausgewiesen. Auf der ausgewiesenen Wohnbaufläche können etwa vier Einfamilienhäuser entstehen. Im westlichen Bereich ist eine kleine gewerbliche Baufläche (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) ausgewiesen, sodass hier eine begrenzte gewerbliche Nutzung an der Bundesstraße ermöglicht werden soll.

Die Anbauverbotszone von 20 m gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Der Änderungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserversorgung Dorf Mecklenburg. Gemäß Pkt. 6.2 der Anlage 3 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches Dorf Mecklenburg ist eine Neuausweisung von Bebauungsplangebiet für Industrie und produzierendes Gewerbe unzulässig. Für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 7 wird bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises ein gesonderter Antrag auf Ausnahme von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG gestellt. Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde mitgeteilt, dass ein positiver Bescheid der unteren Wasserbehörde bei Einhaltung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen in Aussicht gestellt wird. Der Bescheid muss vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorliegen.

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 „Dauerkleingärten“	ca. 14.500 m ²	Sondergebiet „Tierhaltung“	ca. 5.110 m ²
gemischte Baufläche	ca. 400 m ²	Grünfläche „Siedlungsgrün“	ca. 5.010 m ²
		Wohnbaufläche	ca. 2.370 m ²
		gewerbliche Baufläche	ca. 2.410 m ²

3. Erschließung

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

Auch die Medienererschließung 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

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Mögliche Immissionen, die durch Verkehr auf der Bundesstraße B 106 (An der Chaussee) entstehen, wurden im Rahmen einer Schalltechnischen Betrachtung zum Bebauungsplan geprüft. Erforderliche, passive Lärmschutzmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

Der geringe Umfang der derzeit vorgesehenen Tierhaltung macht nach Einschätzung der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg eine gutachterliche Beurteilung hinsichtlich des Geruchs im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich. Ggf. erforderliche Maßnahmen hinsichtlich der Staubentwicklung durch den geplanten Hundeübungs- und Reitplatz lassen sich im Rahmen der Baugenehmigung bestimmen. Gleiches gilt für notwendige Maßnahmen zur Sicherung der Einhaltung der Lärmrichtwerte am WA-Gebiet. Entscheidend ist die Sicherung der Nachtruhe durch schalltechnisch geschlossene Unterbringung der Tiere. Konkrete Immissionsminderungsmaßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren beauftragt.

5. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Baudenkmale sowie Bodendenkmale betroffen.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (vgl. § 11 DSchG M-V). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. 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.

Im Bereich der angrenzenden Straßen, An der Chaussee (B 106) sowie An der Wirtschaftsstraße, sind Festpunkte des Lagenetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden. Bei allen weiterführenden Planungen sind diese zu beachten.

Teil 2 – Umweltbericht

1. Einleitung

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Änderung bzw. die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht anzufertigen. Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch und seine Gesundheit) mit ihren Wechselwirkungen geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Änderung des Flächennutzungsplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von beabsichtigten Neuausweisungen umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Eine Behandlung der o.g. umweltrelevanten Belange erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Groß Stieten (§ 8 Abs. 3 BauGB). Im Rahmen des gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine vollständige Umweltprüfung. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB soll die Umweltprüfung in diesem Fall auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Da diese im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht festgestellt wurden, kann auf eine eigenständige Umweltprüfung verzichtet werden.

Es wird auf den ausführlichen Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ verwiesen.

Groß Stieten, den

Der Bürgermeister