Planurkunde

2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Malchow (§ 2 Abs.4 und § 8 Abs.3 BauGB)

Der Flächennutzungsplan wird in zwei Bereichen, am ehemaligen Ringofen (Änderung 2.1, im Parallelverfahren zum derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 31A) und an der Autobahnausfahrt Waren (Änderung 2.2) geändert.

2.1 Änderung - Bereich Ringofen, zwischen der B192 und dem Recken (§ 1 Abs. 3 und 2 Abs.4 BauGB)

Bisherige Darstellung

Neue Darstellung (Änderung)

I. Darstellungen

Sonderbauflächen (§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB)

- Sonderbaufläche Informationszentrum (§ 11 Abs.3 BauNVO)
- Sonderbaufläche Informationszentrum / Erlebnispark / touristische Infrastruktur (§ 11 Abs.3 BauNVO)
- Sonderbaufläche Marina (§ 11 Abs.3 BauNVO)

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

- Öffentliche Parkfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Hauptverkehrsstraße
- Hauptwegeverbindungen außerhalb von Siedlungszusammenhängen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs.2 Nr.9 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)
- Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)

Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB)

- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 Abs.4 BauGB)

- Landschaftsschutzgebiet (§ 3 Abs.1 Nr. 2 DurSchG-MV) (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs.4 BauGB)

- Leitung unterirdisch

Art der Leitung: G Gas

Anlass und Zielstellung

Aufgrund der attraktiven naturräumlichen Lage inmitten der Mecklenburger Seenplatte bietet die Stadt Malchow ideale Voraussetzungen für eine touristische Entwicklung.

Die Stadt hat in der Vergangenheit versucht, dieses Entwicklungspotenzial auf der Grundlage konzeptioneller Gutachten behutsam zu entwickeln und auszubauen.

Der Standort des ehemaligen Ringofens bietet mit seiner Lage zwischen der Autobahnabfahrt und der Stadt, mit seinen gewerblichen Vornutzungen sowie mit der Lage am Wasser ideale Voraussetzungen für verkehrsintensive Einrichtungen im Eingangsbereich in die Region. Im August 1997 wurde ein landschaftsplanerischer und städtebaulicher Rahmenplan für das Gebiet des ehemaligen Ringofens erstellt. Wesentliche Aussagen wurden zu der Standortqualität und den möglichen Ausprägungen eines Informations- und Besucherzentrums getroffen. Die Ergebnisse flossen in städtebauliche Varianten ein, aus denen eine Vorzugsvariante entwickelt wurde.

Seitdem gab es unterschiedliche Initiativen, die Entwicklung des Standortes im Sinne dieser Konzeption voranzubringen. Mittlerweile hat sich die Ausgangslage in dem Gebiet verändert. Es ist die Erkenntnis gewachsen, dass die Entwicklung eines Informations- und Besucherzentrums in absehbarer Zeit nur mit einer wirtschaftlich tragfähigen Hauptnutzung umsetzbar ist. Als Nutzungen kommen hierbei in Anlehnung an die ursprüngliche Konzeption ausschließlich freizeit- und tourismusbetonte Nutzungen in Betracht. Der Rahmenplan wurde deshalb im Jahr 2002 bezüglich der Erschließungsmöglichkeiten, der einzelnen Bausteine (unter Berücksichtigung eines Schmetterlingshauses) und der Flächenaufteilung konkretisiert und aktualisiert.

Mittlerweile gibt es ein konkretes Investitionsinteresse, einen saisonverlängernden, natur- und umweltbezogenen „Erlebnispark" für Familien zu errichten. Für dieses Konzept sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Änderungen

Die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplans sieht im Änderungsbereich eine „Sonderbaufläche Informationszentrum" vor. Obwohl der bisherige Flächennutzungsplan bereits im Erläuterungsbericht das „SO Informationszentrum" so beschreibt, dass hier touristische Infrastruktur mit geringer baulicher Dichte möglich sein soll (auch im bestehenden Bebauungsplan 12, Marina war auf dieser Basis bereits ein Hotel in diesem Bereich vorgesehen), ist es fraglich, ob ein Erlebnispark dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen würde. Zudem hat sich bereits unabhängig von diesem Projekt die Wegeführung am Ufer als kaum umsetzbar erwiesen, da die Belange der privaten Wohngrundstücke beidseitig des geplanten Erlebnisparks, aber auch die Belange der Marina und der Fischerei (insbesondere Sicherheitsaspekte) mit einem öffentlichen Weg nicht vereinbar sind. Hier besteht deshalb ohnehin Änderungsbedarf. Deshalb wird der Flächennutzungsplan wie folgt geändert:

- Die bisherige „Sonderbaufläche Informationszentrum" wird nunmehr als **„Sonderbaufläche Informationszentrum, Erlebnispark und touristische Infrastruktur"** dargestellt und entsprechend in der Legende benannt.
- Die **Hauptwegeverbindung** wird im Bereich des Klostermühlenbaches bzw. des alten Forsthauses zur Bundesstraße verschwenkt und verläuft im Bereich der Sonderbauflächen und der Wohnbebauung straßenbegleitend. Der symbolische Ufergrünstreifen bleibt erhalten, da sein Nutzungszweck die Freihaltung der Uferbereiche von Bebauung beschreibt und auch mit der im Bebauungsplan geplanten Bindungsfläche für Bepflanzungen und einem Bauverbot dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan entsprochen werden kann.

- Die **öffentliche Parkfläche** wird aus dem Plan entfernt, da es sich bei den nun geplanten Stellplätzen um private handeln wird. Die Zielsetzung, Stellplätze und ein Infozentrum im Eingang in der Region zu schaffen, bleibt dabei erhalten.

Da auf dem Gelände durch das geplante Vorhaben insgesamt eine Verbesserung der Situation der Umweltmedien (insbesondere Boden/Wasser) eintritt, gibt es keine Auswirkungen auf die naturschutzfachliche Eingriffsregelung im Flächennutzungsplan.

In den weiteren Planungen ist zu berücksichtigen, dass sich im Bereich der Änderung ein **Baudenkmal** (ehemaliger Ringofen) sowie im Umfeld des Ringofens ein **Bodendenkmal** befindet.

2.2 Änderung – Autobahnabfahrt Waren (§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 4 BauGB)

Bisherige Darstellung

Neue Darstellung (Änderung)

I. Darstellungen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

- Hauptverkehrsstraße

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs.2 Nr.9 BauGB)

- Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 Abs.4 BauGB)

- Landschaftsschutzgebiet (§ 3 Abs.1 Nr. 2 DurSchG-MV) (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Anlass und Zielstellung

Das Straßenbauamt Schwerin plant den Um- und Ausbau der Autobahnanschlußstelle Waren – Ost sowie die Rekonstruktion und Erweiterung der B 192. Hierfür wird ein Planfeststellungsverfahren in vereinfachter Form durchgeführt. Der Flächennutzungsplan ist an diese neuen verkehrlichen Anforderungen (Straßenverlauf) anzupassen.

Änderungen

Die Hauptverkehrsstraße wird entsprechend der aktuellen Planung angepasst. Bei dem geplanten Rückbau der alten Trasse ist ein Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im unmittelbaren Bereich auf der alten Trasse möglich. Für Ersatzaufforstungen

nach Landeswaldgesetz reichen neben der alten Trasse die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten städtischen Flächen am Sparower Weg aus.

Im Beteiligungsverfahren kam die Anregung, die von Verkehrsflächen eingeschlossenen Flächen ebenfalls den Flächen für den überörtlichen Verkehr zuzuschlagen, da der bestehende Wald seine Funktion als Wald hier ohnehin nicht voll wahrnehmen kann. Diese Änderung ist für die geplanten Vorhaben derzeit nicht zwingend erforderlich und wurde zunächst nicht berücksichtigt, wird aber in einem späteren Verfahren noch einmal geprüft (vgl. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung).

Verfahrensvermerke zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Malchow

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 5 und 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141,1998 S.137) ,geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) hat die Stadtvertretung der Stadt Malchow die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Malchow, den 23.1.2004 - Siegel - (Unterschrift) Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Raumordnung und Landesplanung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 7. Juli 2003 beteiligt worden.

Malchow, den 17.9.03 - Siegel - (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ~~am 14. April 2003~~ nicht durchgeführt worden.

Malchow, den 17.9.03 - Siegel - (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. TöB - Beteiligung

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 7. Juli 2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Malchow, den 17.9.03 - Siegel - (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat am 24. Juni 2003 den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans bestätigt und gleichzeitig zur Auslegung bestimmt.

Malchow, den 17.9.03 - Siegel - (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom 14. Juli bis zum 18. August 2003 während der Zeiten Mo - Fr von 8 bis 12 Uhr sowie Mo - Mi von 13.30 bis 16 Uhr und Do von 13.30 bis 17 Uhr entsprechend dem § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Malchower Tageblatt am 4. Juli 2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Malchow, den 17.9.03 - Siegel - (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Bedenken und Anregungen

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16. September 2003 geprüft. Das Ergebnis ist entsprechend mitgeteilt worden.

Malchow, den 17.9.03 - Siegel - (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Feststellungsbeschluss

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 16. September 2003 von der Stadtvertretung der Stadt Malchow beschlossen.

Malchow, den 17.9.03 - Siegel - (Unterschrift) Der Bürgermeister

8. Genehmigung

Die Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch das Ministerium für Arbeit und Bau M-V mit Schreiben vom 10.12.2003 Az. VII 230c 341.111 - 56049 (2.Änd.) erteilt.

Malchow, den 23.1.2004 - Siegel - (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Ausfertigung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Malchow, den 23.1.2004 - Siegel - (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten

Die Stelle, bei der der Flächennutzungsplan mit dem Stand der 2. Änderung vom 27. August 2003 auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Malchower Tageblatt am 13.02.2004 ortsüblich bekanntgegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.
Die ~~Satzung~~ 2. Änd. d. FNP ist mit Ablauf des 13.02.2004 in Kraft getreten.

Malchow, den 24.02.04 - Siegel - (Unterschrift) Der Bürgermeister