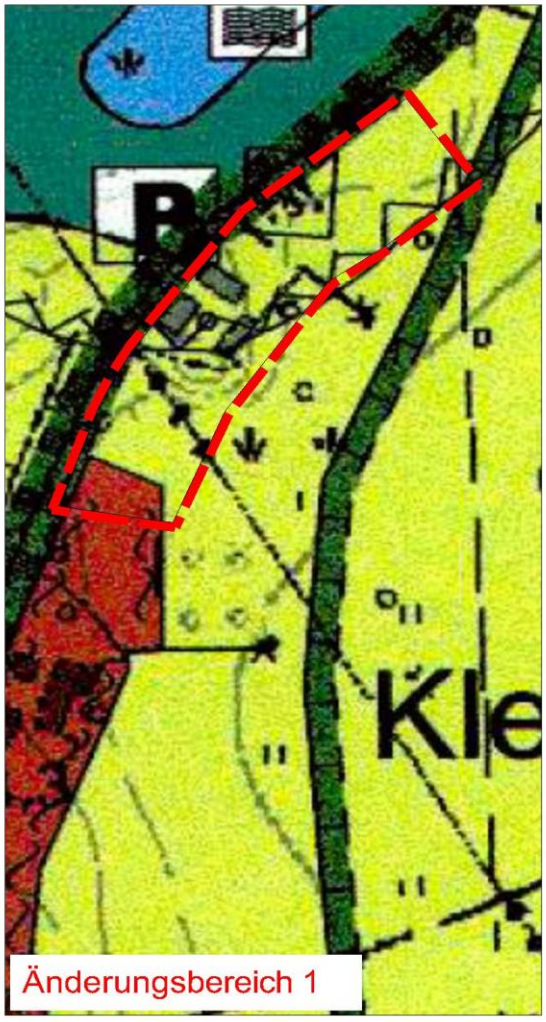
Stadt Mirow als Rechtsnachfolger der Gemeinde Roggentin

1. Änderung des Flächennutzungsplans



Begründung

März 2021

BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

Fon (0395) 42 55 910
Fax (0395) 42 55 920
info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSANLASS 3

2. VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN 4

2.1 Rechtsgrundlagen 4

2.2 Geltungsbereich 4

2.3 Planungsbindungen 5

3. ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 8

4. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSÄNDERUNG 9

5. UMWELTBERICHTE als gesonderte Teile der Begründung

1. Planungsanlass

Die Stadt Mirow befindet sich inmitten der Mecklenburgischen Seenplatte und ist umgeben von einer Vielzahl von Gewässern und großen Waldgebieten.

Zu Mirow gehören die Ortsteile Babke, Blankenförde, Diemitz, Fleeth, Granzow, Leussow, Peetsch, Qualzow, Roggentin, Schillersdorf und Starsow, wobei die Stadt Mirow als Siedlungsschwerpunkt gilt.

Der seit dem 05.08.2007 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Mirow als Rechtsnachfolge der Gemeinde Roggentin umfasst das gesamte Gemeindegebiet der ehemaligen Gemeinde Roggentin.

Um den Bedarf an Wohnbauplätzen im Gemeindegebiet zu decken und so die Abwanderung von jungen Bürgern aus der ländlichen Umgebung zu verhindern, plant die Stadt Mirow die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde".

Der Bebauungsplan Nr. 01/2018 „Neufeld" soll die vorhandenen Bebauungen und Funktionen ordnen und weitere zulässige Nutzungen planen. Der überwiegend dem Wohnen dienende Bereich entlang der Kreisstraße soll durch die geplanten Festsetzungen im Wesentlichen dem Wohnen und dem Gewerbe zu Verfügung stehen. Der östliche der Landschaft zugewandte Teil des Dorfgebietes, welcher mit Ställen und ähnlichen landwirtschaftlichen Funktionen versehen ist, ist zur weiteren Entwicklung dieser Funktionen vorgesehen.

In diesem Zusammenhang ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB folgend die Vereinbarkeit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu prüfen.

Der derzeitige Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Bebauungsplans Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde" als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Sinne des Entwicklungsgebotes wird hier die Änderung in eine Wohnbaufläche erforderlich. **(Änderungsbereich 1)**

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 01/2018 „Neufeld" wird im Flächennutzungsplan aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Hier wird im Sinne des Entwicklungsgebotes die Änderung der Darstellung in eine Gemischte Baufläche erforderlich. **(Änderungsbereich 2)**

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mirow als Rechtsnachfolger der Gemeinde Roggentin erforderlich.

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Landesbauordnung** (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. l S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung** der Stadt Mirow in der aktuellen Fassung

2.2 Geltungsbereich

Die Änderungsbereiche sind im Plan im Maßstab 1: 2.500 dargestellt.

- **Änderungsbereich 1** beläuft sich auf eine Fläche von 1 ha und umfasst die Teilflächen der Flurstücke 113/4, 113/5, 113/6 und 113/8 der Flur 1 in der Gemarkung Blankenförde.

- **Änderungsbereich 2** beläuft sich auf eine Fläche von ca. 1 ha und umfasst Teilflächen der Flurstücke 62, 64, 65, 66, 67 und 69/1 der Flur 4 in der Gemarkung Roggentin.

2.3 Planungsbindungen

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

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Mirow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBI. S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

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

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

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

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **(LEP 4.1 (5) (Z))**

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden **(LEP 4.1 (2)).** Mirow gehört zu den zentralen Orten und übernimmt die Aufgaben eines Grundzentrums. Als Grundzentrum hat die Mirow überörtliche Bedeutung und Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen in der Stadt gesichert werden.

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. **(LEP 4.1 (5) (Z))**

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

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Im **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. **(Ziel 4.1 [4] RREP MS)**

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. **(Ziel 4.1 [2] RREP MS)**

Diesem Ziel des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte wird Rechnung getragen, denn die vorgesehenen Wohngrundstücke schließen südlich unmittelbar an den gewachsenen Siedlungskörper und bestehende Wohnnutzungen an.

Prüfung von Standortalternativen durch die Nachverdichtung von Innenentwicklungspotenzialen für den Änderungsbereich 1:

Die Ortslage Blankenförde ist als klassisches Straßendorf anzusehen. Durch die Havel als Gewässer I. Ordnung wird das Dorf in einen nördlichen und einen südlichen Ortsteil geteilt.

Der südliche Ortsteil Kakedütt ist auch aufgrund der touristischen Bedeutung der Region baulich stark verdichtet. Eine verbliebene potenzielle Baulücke besteht rechts der Kreisstraße MSE 25 und nördlich des Gutshauses. Die Flurstücke 2 und 1/22 bilden jedoch als Gutspark eine Nutzungseinheit mit dem eigentlichen Gutshaus und stehen entsprechend nicht als Baugrundstück zur Verfügung. Der Kreisstraße in Richtung Norden folgend verdichtet sich der bauliche Bestand bis in eine 2. Baureihe, die überwiegend einer touristischen Nutzung zugeführt ist.

Der 50 m umfassende Gewässerschutzstreifen entlang der Havel ist dann weitgehend von Wohnnutzungen freigestellt. Auch nördlich der Havel stehen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der bestehenden dörflichen Hofstrukturen keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Weiterführend in Richtung Norden nimmt die Bebauungsdichte zu Gunsten großzügiger Neubauerngehöfte ab. Die Bebaubarkeit wird hier zusätzlich durch den westlich beginnenden Nationalpark eingeschränkt. Nutzbare Baulücken stehen auch in diesem Teil des Dorfes nicht zur Verfügung.

Im Norden der Ortslage Blankenförde rückt der Grenzverlauf des Nationalparks westlich bis an die Dorfstraße. Nördlich des Flurstücks 114/2 besteht eine etwa 85 Meter breite Baulücke, deren Nutzbarkeit jedoch durch eine 110-KV-Freileitung auf einen möglichen Bauplatz eingeschränkt ist. Diese Baulücke wurde als Baufeld in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02/2020 integriert.

Zusammenfassend steht aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der recht hohen Bebauungsdichte derzeit ein Baugrundstück zur Verfügung, welches jedoch durch die Abstandsvorgaben des Versorgungsträgers der bestehenden 110-kV-Freileitung erheblich in seinen Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt ist. Die Abrundung des nördlichen Siedlungskörpers der Ortslage Blankenförde um einen Bauplatz, für den der Stadt Mirow bereits konkrete Pläne für die Ansiedlung eines Einfamilienhauses vorliegen, erfüllt insofern die raumordnerischen Zielvorgaben, denn weitere Innenentwicklungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches bestehen nach Einschätzung der Stadt Mirow nicht.

Der ***Änderungsbereich 2*** umfasst die vorhandene Siedlungsstruktur Neufeld östlich der Kreisstraße MSE24 und betrifft dabei vordergründig die vorhandene Bebauung einschließlich der zugehörigen Gärten. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung der zulässigen Art der Nutzung vorbereitet werden und eine Umsetzung an diesem Standort ist ebenfalls zielführend.

Mit ***Stellungnahme vom 28.01.2021*** teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte mit, dass die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mirow als Rechtsnachfolger der Gemeinde Roggentin den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsänderung

Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mirow als Rechtsnachfolge der Gemeinde Roggentin ist im **Änderungsbereich 1** die Änderung der derzeitigen Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche. Die Planung sieht in diesem Bereich die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde" vor.

Im **Änderungsbereich 2** ist die Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 01/2018 „Neufeld" vorgesehen. Derzeit stellt der Flächennutzungsplan diesen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft. Hier wird im Sinne des Entwicklungsgebotes die Änderung der Darstellung in eine Gemischte Baufläche erforderlich.

Für die Änderungsbereiche der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mirow als Rechtsnachfolge der Gemeinde Roggentin ergeben sich folgende Flächenbilanzen:

Tabelle 1: Flächenbilanz für den Änderungsbereich 1

Ausweisung im Flächennutzungsplan	**Bestand**	**Planung**
Fläche für die Landwirtschaft	1 ha	0 ha
Wohnbaufläche	0 ha	1 ha

Tabelle 2: Flächenbilanz für den Änderungsbereich 2

Ausweisung im Flächennutzungsplan	**Bestand**	**Planung**
Fläche für die Landwirtschaft	1 ha	0 ha
Gemischte Baufläche	0	1 ha

4. Auswirkungen der Flächennutzungsänderung

Die Ausweisung von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen entfaltet auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Wirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt. Es werden jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung von Wohngebieten zur Schaffung von Wohnbauplätzen geschaffen. Gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB werden die Belange der Umwelt geprüft.

Hier besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (Abschichtung). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Immissionen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig. Insbesondere eine Vertiefung der Ergebnisse beispielsweise im Hinblick auf die genaue räumliche Verteilung der Umweltauswirkungen kann durch entsprechende Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Ebenen eines mehrstufigen Planungssystems bis auf die Ebene des dem Bebauungsplan nachfolgenden Zulassungsverfahrens delegiert werden.

Die erheblichen vorhersehbaren Umweltauswirkungen werden im Rahmen der im Parallelverfahren erarbeiteten Bebauungspläne detailliert geprüft.

Die Ergebnisse der Umweltprüfungen zum Bebauungsplan Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde" sowie zum Bebauungsplan Nr. 01/2018 „Neufeld" werden dann nachrichtlich in den Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans übernommen.

Ebenso entfaltet die Darstellungsänderung im Flächennutzungsplan von einer Fläche für die Landwirtschaft zu einer Wohnbaufläche bzw. zu einer Gemischten Baufläche auf dieser Ebene keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Landwirtschaft. Da jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung von Wohngebieten zur Sicherung und Errichtung von Wohnhäusern bzw. zur Schaffung einer gemischten Baufläche geschaffen werden, müssen die Belange der Landwirtschaft Berücksichtigung finden. Vorliegend werden baulich vorgeprägte Areale mit unmittelbarem Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen überplant. Die in Anspruch genommenen Flächen werden derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt.