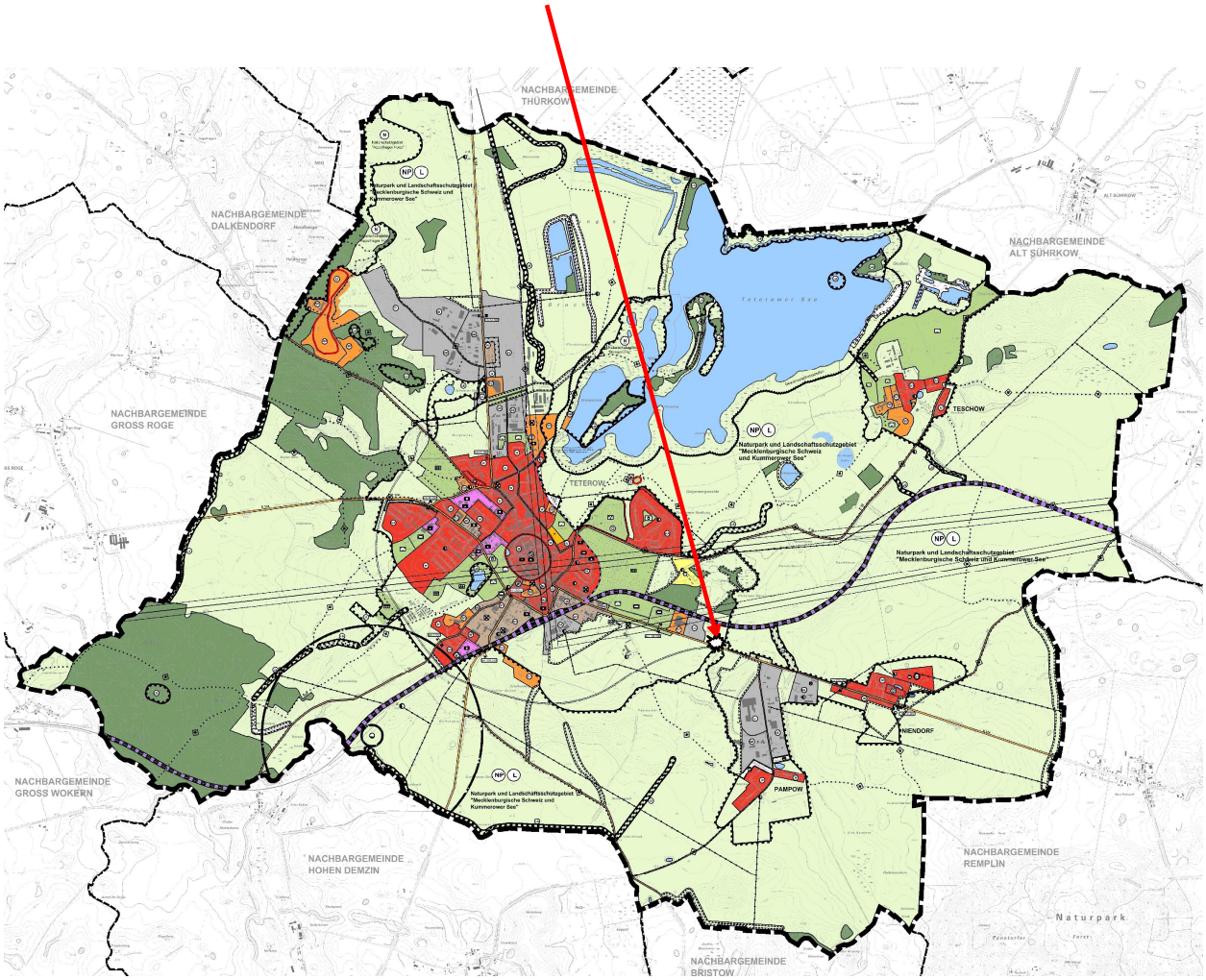
BERGRINGSTADT
TETEROW

8. Änderung
des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow

Gebiet der gemischten Baufläche "Vor dem Brink" in Pampow an der B 104



Begründung

- Entwurfsexemplar -

Stand : 30.10.2018

Flächennutzungsplan der Stadt Teterow - 8. Änderung

Entwurf Stand: 30/10/2018

Gemeinde: Stadt Teterow

Landkreis: Landkreis Rostock

Land: Mecklenburg - Vorpommern

Bestandteile der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow :

- Planzeichnung, als Planausschnitt mit Darstellung des Geltungsbereichs
- Begründung, mit Umweltbericht

Planverfasser:

PEG
Planungs- und Entwicklungsgesellschaft Osterburg mbH
Bismarker Straße 7, 39606 Hansestadt Osterburg (Altmark)

Tel.: 03937 / 252250
Fax: 03937 / 2522520
E- Mail: post@peg-osterburg.de

Verantwortlicher Bearbeiter: Architekt Dipl. - Ing. Norbert Schumacher

Osterburg, Oktober 2018

Begründung zur 8. Änderung - Flächennutzungsplan der Stadt Teterow

Gebiet der gemischten Baufläche "Vor dem Brink" in Pampow an der B 104

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Einleitung	4
1.1	Planungsanlass	4
2.	Rahmenbedingungen	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Übergeordnete Planungen	5
2.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V 2016)	5
2.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP MM/R 2011)	7
2.3	Planungsgrundlagen	7
3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
3.1	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	7
3.2.	Örtliche Situation, Nachbarschaft und Umfeld, Erschließung	7
4	Städtebauliche Planung	9
4.1	Änderung im Parallelverfahren	9
4.2	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	9
4.3	Städtebauliche Ziele der Planung	9
4.4	Begründung der Planungsabsicht	10
4.5	Alternativen	11
5	Umweltbericht	11
5.1	Einleitung	11
5.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	14
5.3.	zusätzliche Angaben	16
6.	Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung	17

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Der Eigentümer der Grundstücke, die sich innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow befinden, beabsichtigt die Erweiterung und teilweise Umnutzung der vorhandenen Bebauung seiner Grundstücke.

Die baulichen Maßnahmen am Standort (Neubauten, Umbauten und Umnutzungen vorhandener Gebäude), wie:

- Errichtung von An- und Neubauten zur Betriebserweiterung (u.a. Wertholzlager, Unterstellschuppen, Garagen)
- Umnutzung vorhandener Gebäudeteile als Werkstattbereiche, Büro-, Sozial- und Aufenthaltsräume, ggf. auch als Betriebswohnung für Auszubildende
- Errichtung eines neuen Wohngebäudes im Zusammenhang mit der Betriebsübernahme bzw. einer nicht an die Tischlerei gebundenen Betriebsnachfolge und des generationsübergreifenden Wohnens

sind in naher Zukunft für den Erhalt und die Entwicklung, sowohl des Wohnstandortes als auch des bestehenden, dort angesiedelten Gewerbebetriebes (Bautischlerei) erforderlich.

Der Grundstückseigentümer tritt als Vorhabenträger auf und hat um Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit seines Vorhabens gebeten.

Seitens der Gemeinde erfolgte eine informelle Grundsatzabstimmung. Das Vorhaben wurde überschlägig bewertet. Als Ergebnis dieser Bewertung wurde festgestellt, dass das Vorhaben mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Teterow übereinstimmt, jedoch ohne die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes nicht genehmigungsfähig ist.
Das Entwicklungsgebot für die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans, aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Teterow, macht die 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Teterow erforderlich.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung/Änderung von Flächennutzungsplänen ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Mit der vorliegenden Änderung soll der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Teterow, der am 26.01.2005 von der Stadtvertretung Teterow beschlossen und mit Ablauf des 12.11.2005 wirksam geworden ist (im folgenden „Flächennutzungsplan“ oder „FNP“ genannt) auf einer Teilfläche des Gemeindegebietes geändert werden.
Die Grundzüge der bisherigen gemeindlichen Planung werden nicht berührt. Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB bearbeitet werden.

Folgende Rechtsgrundlagen sind relevant:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 2415),

Baunutzungsverordnung 1990 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062),

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. September 2017 (BGBl. I S. 3434),

Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 (GVOBl. S. 66), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 431, 436)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung
Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. S. 777),

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V 2016)

Die Stadt Teterow gehört, gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016, der Planungsregion „Region Rostock“ an.

Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit und der Wirtschaftskraft Mecklenburg - Vorpommerns
(LEP M-V 2016, Pkt. 2.2, Seite 21)

Zur Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Mecklenburg-Vorpommern sind insbesondere die Wirtschaftskraft weiter zu stärken, Lebens- und Arbeitsperspektiven, vor allem für junge Menschen und junge Familien, weiter zu verbessern und das Land als Bildungs-, Kultur-, Wissenschafts- und Forschungs-, Produktions- sowie Technologiestandort auszubauen.

……. Die weitere Stärkung der Wirtschaftskraft ist die wichtigste Voraussetzung für mehr Beschäftigung und selbst erwirtschaftetes Einkommen. ***Die Rahmenbedingungen sind weiter zu verbessern, um den Unternehmen das zu bieten, was sie insbesondere für den Erhalt und die weitere Schaffung von qualifizierten und hochqualifizierten Arbeitsplätzen brauchen.***

Dabei ist insbesondere das Beschäftigungspotenzial von Frauen und älteren Menschen einzubeziehen und der Abwanderung, vor allem gut ausgebildeter und bildungsbefähigter junger Menschen, entgegenzuwirken. „Kreative Köpfe“ und „hochqualifizierte Fachkräfte“ sollen insbesondere durch die Schaffung attraktiver Lebens-, Bildungs-, Ausbildungs- und Arbeitsbedingungen im Lande gehalten bzw. von außen ins Land geholt werden.

Die Stadt Teterow ist Mittelzentrum und ist der Raumkategorie *'Ländlicher Gestaltungsraum'* zugeordnet:

Zentrale Orte
(LEP M-V 2016, Pkt. 3.2, Seite 26)

Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden.

„Im regionalen Kontext sind die Mittelzentren die wichtigsten Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung.

….. Starke Mittelzentren mit gut ausgebauter Infrastruktur und gut aufgestellten Wirtschaftsbetrieben sind ein wesentlicher Haltefaktor für (junge) Menschen in der Fläche, ein Garant für lebendige ländliche Räume und ein wesentlicher Faktor für die Zukunftsfähigkeit Mecklenburg-Vorpommerns. Um dies zu halten oder weiter zu entwickeln bedarf es einer gezielten Unterstützung der Mittelzentren." (LEP M-V 2016, Pkt. 3.3, Seite 29)

Ländliche Räume

(LEP M-V 2016, Pkt. 3.3.2, Seite 33)

Unter den Bedingungen des demografischen Wandels und der zunehmend enger werdenden finanziellen Spielräume kommt es darauf an, in Ländlichen Räumen nachhaltige Strukturen zu schaffen, mit denen dort, wo die wirtschaftlichen Verhältnisse absehbar schwieriger werden, regionale Wertschöpfung generiert werden kann. Neben traditionellen Erwerbsquellen (Handwerk, Land- und Forstwirtschaft etc.) kommt dabei dem Tourismus, zunehmend auch der Energieerzeugung, eine maßgebliche Rolle zu.

„Für die Ländlichen Gestaltungsräume gelten dieselben Entwicklungsgrundsätze wie für die Ländlichen Räume. Darüber hinaus bedarf es aber, bezogen auf die besonderen Strukturschwächen dieser Räume, weiterer Maßnahmen, insbesondere zur nachhaltigen Sicherung von Leistungen der Daseinsvorsorge. Kernelemente dieser Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen für die Ländlichen Gestaltungsräume sind Information, Innovation und Kooperation."

Vor diesem Hintergrund ist die Festlegung der Ländlichen Gestaltungsräume als eine Aufforderung an die Gemeinden, an die Landkreise und an die Fachressorts der Landesregierung, aber auch an alle anderen an der Gestaltung dieser Räume Beteiligten, zu verstehen, ihre bisherigen Planungen und Maßnahmen zu prüfen und gegebenenfalls durch modifizierte, den Herausforderungen dieser Räume angepasste Lösungen zu ersetzen.

Die Festlegung der Ländlichen Gestaltungsräume bietet die Chance, im Sinne von Experimentierräumen, zu prüfen, ob und welche Entwicklungshemmnisse es gibt und wie darauf innovativ reagiert werden kann.
Zielführend kann es dabei sein, zu schauen, welche Maßnahmen z. B. die skandinavischen Länder zur Sicherung ihrer Daseinsvorsorge anwenden. Derartige Prüfungen können vor allem von den Gemeinden vor Ort und von den Fachressorts der Landesregierung durchgeführt werden. Lösungen zum Umbau von Infrastrukturen, ggf. auch zur Flexibilisierung von Standards und Normen sind dann durch die Beteiligten gemeinsam, ggf. unter Einbeziehung weiterer Partner (Verbände, Bund, EU etc.), zu entwickeln.

Siedlungsentwicklung

(LEP M-V 2016, Pkt. 4.1, Seite 46)

(3) Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifik der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.

(5) 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. **(Z)**

(7) Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen.

2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP MM/R 2011)

Seit dem Jahr 1994 existierte mit dem mehrfach fortgeschrieben Regionalen Raumordnungsprogramm ein Regionalplan für die Region Rostock (ehemals Mittleres Mecklenburg/Rostock). Dieses wurde in einem mehrjährigen Planungsprozess mit zwei öffentlichen Beteiligungsverfahren und der Erarbeitung eines Umweltberichts neu aufgestellt und im Jahr 2011 als Regionales Raumentwicklungsprogramm zur Verbindlichkeit gebracht.

Die dem LEP nachgeordnete Ebene der Regionalplanung sieht die Stadt Teterow in einem Tourismusschwerpunktraum im Binnenland.

„Die Landschaftsräume, die eine herausragende oder besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung aufweisen, sollen so geschützt, gepflegt und entwickelt werden, dass die Voraussetzungen für die Erholung in Natur und Landschaft gesichert werden und gleichzeitig den Erfordernissen des Arten- und Biotopschutzes Rechnung getragen wird.“ (RREP MM/R 2011 Punkt 5.2, Seite 51)

2.3 Planungsgrundlagen

Neben der georeferenzierten Planzeichnung des Flächennutzungsplans mit Begründung, dienen die ALK und Geobasisdaten des Landes Mecklenburg - Vorpommern, bereitgestellt durch die Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg - Vorpommern über einen WMS - Dienst, als Planungsgrundlage.

3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans erfasst die Gesamtfläche des Grundstücks "Pampow Nr. 45/46", bestehend aus den Flurstücken- Nr. 302, 303, 304, 305 und einer Teilfläche des Flurstücks 306/7 der Flur 1, Gemarkung Pampow

Das Plangebiet besitzt eine Größe von insgesamt ca. 8.400 m².

3.2 Örtliche Situation, Nachbarschaft und Umfeld, Erschließung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Grundstück, mit einer Mischnutzung aus Gewerbe (Bautischlerei) und Wohnen. Das Grundstück befindet sich außerhalb der Ortslage von Pampow, direkt an der Bundesstraße B 104 in Richtung Malchin.

Das Plangebiet grenzt in westlicher und teilweise auch in nördlicher Richtung an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 "Niendorfer Furth" (Gewerbegebiet) der Stadt Teterow an.

In nördlicher und östlicher Richtung ist der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in seinen räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten durch Schutzgebiete und in südlicher Richtung durch die Bundesfernstraße B 104 begrenzt. Die Änderung des Flächennutzungsplans rundet somit die Darstellung der Bauflächen in diesem Bereich ab.

Eine Zersiedlung der Landschaft bzw. die Einleitung einer unbeabsichtigten städtebaulichen Entwicklung kann dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden, weil

- es sich nicht um eine ungeordnete oder unzusammenhängende Bebauung handelt,
- die Bebauung, durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst
- es keinen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet, weil es sich um ein konkretes und räumlich begrenztes Vorhaben handelt

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an das örtliche und übergeordnete Verkehrsnetz ist über die vorhandene Straße, die Bundesstraße B104, sichergestellt.

Gewässer

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des FNP wird teilweise durch das Gewässer II. Ordnung 157 begrenzt. Es handelt sich dabei um einen verrohrten Abschnitt des Pampower Grabens.
Die Betonrohrleitung hat eine Nennweite von DN 600 und eine Sohltiefe von ca. 2,0 m. Der Grabenverlauf ist anhand der Kontrollschächte vor Ort sichtbar.
In einem Abstand von 5 m links und 5 m rechts parallel zur Rohrleitung darf es keine Bebauung geben.

Naturschutz

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des FNP grenzt in nördlicher und östlicher Richtung an den Naturpark und Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See".
Östlich befindet sich ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (GUE21043, GIS-Code 0407-314B4043). Es handelt sich um eine Nasswiese.
Im Geltungsbereich sind mehrere nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume vorhanden.

Altlasten

Auf dem Grundstück ruhende Altlasten sind nicht bekannt. Das Grundstück ist nicht im Altlastverdachtsflächen-kataster registriert.

Ver- und Entsorgungsanlagen, Geh-, Fahr – und Leitungsrechte

Auf dem Grundstück des Plangebietes bestehen Rechte zu Gunsten Dritter (Hochdruckversorgungsleitung Gas DN 150).

<u>Angaben zur Gebietsversorgung:</u>

- Hauptversorgungsleitung - Gas
  Bei der Bebauung des Plangebietes ist auf die Hochdruckversorgungsleitung Gas DN 150 zu achten. Der Schutzstreifen vom 3 m zu beiden Seiten ist einzuhalten.

- Hauptversorgungsleitung - Strom
  Für die Errichtung neuer und Erweiterung bestehender Stromanschlüsse wird es, aufgrund der derzeitigen Versorgungssituation im Strombereich, erforderlich ein separates Anschlusskabel von der vorhandenen Trafostation Niendorfer Furt (Banuat) zum Übergabepunkt des Gebietsanschlusses zu verlegen.

- Hauptversorgungsleitung - Trinkwasser
  Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist durch den vorhandenen Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz gewährleistet.

- Hauptentsorgungsleitung - Schmutzwasser
  Die Behandlung und Entsorgung des Abwassers erfolgt durch ein vorhandenes, grundstücksbezogenes Entsorgungssystem, bestehend aus einer Kläranlage, als Festbett - Kleinkläranlage mit biologischer Reinigung des Abwassers. Das geklärte Wasser fließt, durch Einleitung in das Gewässer II. Ordnung 157, in den Naturkreislauf zurück.

4. Städtebauliche Planung

4.1 Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 gem. § 8 (3) BauGB.

4.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Teterow wird das Plangebiet bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Hinweis:
Die Planzeichnung des geltenden Flächennutzungsplanes ist bzgl. des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 zu prüfen und ggf. nachrichtlich zu aktualisieren.

4.3 Städtebauliche Ziele der Planung

Der Geltungsbereich der 8. Änderung soll im künftig geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Teterow als "*Gemischte Baufläche" dargestellt werden.*

Die Stadt Teterow verfolgt grundsätzlich die Absicht ihre zentralörtliche Funktion als Wohn-, Wirtschafts- und Arbeitsstandort, durch eine bedarfsgerechte Flächenbereitstellung, im Rahmen ihrer Planungshoheit zu stärken. Sie erkennt in der 8. Änderung eine Chance zur Erweiterung ihres städtebaulichen Grundlagenkonzeptes.
Mit den Darstellungen der 8. Änderung wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der beabsichtigten spezifischen Nutzung, als Wohn- und Gewerbestandort, zu schaffen bzw. vorzubereiten.
Es soll planungsrechtlich möglich werden, dem Entwicklungsgebot gemäß BauGB entsprechend, das geplante Vorhaben durch einen mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan, der auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans basiert, zu verwirklichen.

Das Vorhaben soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen.

Die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sollen dabei ausreichende Beachtung finden.

4. 4 Begründung der Planungsabsicht

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein größtenteils bereits bebautes Grundstück mit einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe außerhalb der Ortslage, direkt an der B 104 in Richtung Malchin und unmittelbar östlich an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 26 Gewerbegebiet "Niendorfer Furt" anschließend.

Die mit der Ausweisung der gemischten Baufläche einhergehende funktionsgebunde Ausdehnung der gewerblichen bzw. Wohnnutzung am vorhandenen Standort bleibt ausschließlich auf das Familiengrundstück begrenzt und ist aus raumordnerischer Sicht geringfügig und somit vertretbar.

Nicht die Entwicklung eines neuen Wohn- bzw. Gewerbestandortes, sondern die planungsrechtliche Überarbeitung der vorhandenen baulichen Nutzung zwecks Legalisierung und Erhalt ist Planungsschwerpunkt.

Ziel der Planung ist der Erhalt einer, durch Familientradition entstandenen, spezifischen Siedlungsstruktur und damit verbunden, der Schutz vor dem Verlust des Gewerbebetriebes und vor der Abwanderung der Bevölkerung.

Die Einheit von generationenübergreifenden Arbeiten und Wohnen steht im Vordergrund und prägt den Charakter der Sondernutzung des Plangebietes, im Sinne einer gemischten Baufläche.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Teterow ihre bisherige Planung geprüft und will die bestehenden Entwicklungshemmnisse beseitigen, in dem sie mit einer modifizierten, den Herausforderungen dieses Entwicklungsraumes angepassten Lösung, innovativ darauf reagiert.

Die Stadt will die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des im Plangebiet entstandenen Arbeits- und Lebensraumes als Mittel zur Sicherung der Daseinsvorsorge anwenden.

Das geplante Vorhaben stimmt mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Teterow überein, steht aber scheinbar dem gesetzlichen Ziel des Schutzes des Außenbereichs vor Zersiedelung konfliktreich gegenüber.

Die Planungsabsicht erfordert eine besondere Ermittlungs- und Darlegungspflicht für Alternativen vor der Neu-Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.

- Es lässt sich zunächst feststellen, dass der Erhalt und die geplante Entwicklung der Bauflächen sich grundsätzlich nur auf den Bereich der bereits vorhandenen Betriebs-, Gebäude- und Freiflächen erstrecken, eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist nicht beabsichtigt.
- Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme werden durch die Planung nicht berührt und bleiben somit sichergestellt.
- Einschränkungen der Nutzbarkeit landwirtschaftlich genutzten Flächen werden nicht begründet und sind somit nicht zu erwarten.
- Die Planung entspricht dem Interesse des Gesetzgebers am Schutz des Außenbereiches und dem verantwortungsvollen Umgang mit der Ressource Boden, negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild werden nicht begründet

Sofern eine Kommune von der Grundstrategie “Innen vor Außen“ abweichen möchte, muss sie dieses nachvollziehbar unter Beachtung der gemeindlichen Gesamtentwicklung begründen. Dabei sind insbesondere auch die bislang nicht ausgeschöpften Flächenpotenziale aus den Bauleitplänen in die Prüfung einzubeziehen.

Neue Baugebiete sollen daher nur noch in Ausnahmen unter Nachweis ausgewiesen werden, dass eine Bebauung auf Flächen der Innenentwicklung ausgeschöpft oder aus anderen Gründen nicht umsetzbar ist.

- Bei der geplanten Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans handelt es sich nicht um die planungsrechtliche Vorbereitung für eine neue Baufläche, sondern um die Anbindung einer vorhandenen, durch eine Mischnutzung geprägte Siedlungsfläche, an einen bestehenden bzw. verbindlich überplanten Siedlungsbereich (Gewerbegebiet).

4.5 Alternativen

1. Betrachtung anderer in Frage kommender Flächen

- Die Planung ist ortsgebunden und hat ein besonderes Entwicklungsziel, das generationenübergreifende Arbeiten und Wohnen an einem Standort.
  Die Rahmenbedingungen für die Vereinbarkeit von Erwerbs- und Privatleben, sollen u.a. durch die Möglichkeiten einer individuellen Kinderbetreuung und Pflege von Angehörigen geschaffen bzw. verbessert werden.
  Diese angestrebten Ziele können, aufgrund der notwendigen Einbeziehung der vorhandenen Bebauung und der bestehenden Nutzungen, nur auf der Fläche des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Flächennutzungsplans umgesetzt werden.

2. Umsiedlung in das angrenzende Gewerbegebiet

- zeitnah nicht realisierbar, wirtschaftlich nicht vertretbar und widerspricht dem Entwicklungsziel

3. Ausdehnung des angrenzenden Gewerbegebietes auf den Geltungsbereich der Änderungsfläche

- birgt, planungsrechtlich zusätzliches Konfliktpotential in sich

5. Umweltbericht

5.1. Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
In der Begründung zum Bauleitplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB).

Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

a) **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Ausweisung einer "Gemischten Baufläche" (M) anstelle einer "Fläche für die Landwirtschaft" vor.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Grundstück, mit einer Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen. Das Grundstück befindet sich außerhalb der Ortslage von Pampow, direkt an der Bundesstraße B 104 in Richtung Malchin.
Der Geltungsbereich der 8. Änderung des FNP grenzt in nördlicher und östlicher Richtung an den Naturpark und Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See". Östlich befindet sich ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (GUE21043, GIS-Code 0407-314B4043). Es handelt sich um eine Nasswiese. Zu diesem Biotop ist mit der Bebauung ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten.

	Bestand	**geplant**
Planfläche: davon	ca. 8.400 m²	ca. 8.400 m²
Gebäudefläche	ca. 1.100 m²	ca. 1.800 m²
Hoffläche, befestigt	ca. 1.900 m²	ca. 1.650 m²
Hoffläche, unbefestigt	ca. 1.300 m²	ca. 750 m²
Vor- und Hausgarten	ca. 950 m²	ca. 950 m²
Wiese	ca. 3.150 m²	ca. 3.000 m²
Entsiegelungsfläche		ca. 250 m²

Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

b) **Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden**

BauGB § 1 a Abs. 3 BauGB

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Für das durchzuführende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB beachtlich. Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die sich abzeichnenden Eingriffe hingewiesen.

Im Geltungsbereich sind mehrere nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume vorhanden, deren Erhalt nicht gefährdet ist. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind, durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens, voraussichtlich nicht zu erwarten.

Für die Umweltprüfung, im Rahmen des zu erstellenden Umweltberichtes, wird die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nach dem Mecklenburger Modell durchgeführt.
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

Aufgrund der Lage an einer stark befahrenen Straße und der örtlichen Flächennutzungen sind weitere Untersuchungen entbehrlich.

FFH - Verträglichkeitsprüfung

Vorprüfung

Feststellung, ob diese Planung die Kriterien für ein Vorhaben nach § 2 Abs. 2 UVPG erfüllt:

Feststellung, ob es sich um die Errichtung, die Änderung und den Betrieb von baulichen und sonstigen Anlagen handelt (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 a, 1 b, 2 a und 2 b und Anlage 1 UVPG).

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine vorbereitende Bauleitplanung, die noch keine Baurechte schafft.
Der aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnde Bebauungsplan Nr. 63 begründet die Zulässigkeit der Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen. Es handelt sich hierbei um bereits vorhandene und neu geplante Gebäude und Anlagen.
Der Bebauungsplan hat eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m², wodurch das Kriterium nach Anlage 1 Nr. 18.7.2 UVPG nicht erfüllt wird.

Feststellung, ob es sich um die Durchführung einer sonstigen in Natur und Landschaft eingreifenden Maßnahme handelt (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 c und 2 c UVPG).

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 63 werden aufgestellt, um den vorhandenen Bestand zu legitimieren und eine geringfügige Erweiterung der baulichen Anlagen planungsrechtlich zu steuern.
Neue Flächenversiegelungen werden in nur sehr geringen Umfang vorbereitet.

Das geplante Vorhaben stellt keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 12 NatSchAG M-V dar.

Prüfungsergebnis
Die durchgeführte FFH - Vorprüfung hat ergeben, dass es durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Teterow prinzipiell nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes kommen kann und damit eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG ist nicht erforderlich ist.

Naturpark Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Abgrenzung des Naturparks gem. der Verordnung zur Festsetzung des Naturparks "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" vom 13. Februar 1997, Fundstelle: GVOBl. M-V 1997, S. 104, Stand letzte Änderung vom 09. August 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 899, 900), grenzt aber in nördlicher und östlicher Richtung an.

LSG Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes “Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See (Kreis Rostock)“, lt. Verordnung vom 13. Februar 1997, GVOBl. M-V 1997, S. 104; Stand letzte Änderung vom 09. August 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 899, 900), grenzt aber in nördlicher und östlicher Richtung an.

EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt laut dem 'Geoportal Mecklenburg-Vorpommern' nicht innerhalb eines Vogelschutzgebietes.

Landschaftsplan
Die Stadt Teterow verfügt nicht über einen Landschaftsplan.

Regionales Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg/Rostock' (2011)
Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm bestehen für den Landschaftsbereich, in dem das Plangebiet der 8. Änderung des Flächennutzungsplans liegt, folgende Aussagen:

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
"In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sollen die lokalen Standortverhältnisse und konkreten agrarstrukturellen Belange besonders berücksichtigt werden."

Tourismusschwerpunktraum
"In Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen. Das betrifft die Gemeinden: Dahmen, Dobbin-Linstow, Güstrow, Hohen Demzin, Krakow am See, Lohmen, Mühl Rosin, Teterow, Reimershagen, Schorssow."

Biotopverbund
"In den zum Biotopverbund zählenden Flächen sollen zerschneidende oder erheblich beeinträchtigende Vorhaben vermieden werden. Unvermeidbare Maßnahmen sollen so umgesetzt werden, dass die von ihnen ausgehenden Wirkungen minimiert und kompensiert werden."

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft
Innerhalb des Plangebietes bestehen keine gesetzlich geschützten Biotope. Östlich befindet sich ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (GUE21043, GIS-Code 0407-314B4043).

5.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

a) **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Grundstück, außerhalb der Ortslage von Pampow, direkt an der Bundesstraße B 104.
Die Bebauung und die dazugehörigen Hof- und Freiflächen nehmen ca. 50 % der Plangebietsfläche ein und sind durch eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe (Bautischlerei) geprägt. Dieser Planbereich ist durch eine geringe Anzahl von Sträuchern, Einzelbäumen und Baumgruppen begrünt.
Die verbleibenden 50 % werden landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung erfolgt als Wiesen- bzw. Weidefläche.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine bauliche Nutzung der Plangebietsflächen vorbereitet, die voraussichtlich keinen erheblichen Einfluss auf die Umweltmerkmale des gesamten Plangebietes hat.

Hinsichtlich Durchführung oder Nichtdurchführung der Planung sind keine unterschiedlichen Tendenzen abschätzbar, die erhebliche Veränderungen auf die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands innerhalb des Plangebietes und des angrenzenden Umfeldes haben.

Die Ausweisung einer "Gemischten Baufläche" (M) anstelle einer "Fläche für die Landwirtschaft" wird nicht zu umfangreichen Flächenversiegelungen führen. Die bauliche Entwicklung beschränkt sich grundsätzlich auf die vorhandenen Wohn- und Betriebsflächenbereiche.
Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden im Rahmen der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 63 ermittelt und erforderliche entsprechend Kompensationen festgesetzt.

b) **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Darstellung der Plangebietsfläche, als gemischte Baufläche, dient vorrangig dem Erhalt bzw. der planungsrechtlichen Legalisierung einer bereits genutzten Fläche. Der tatsächlich vorhandene Gebietscharakter soll in seinem Wesen unverändert bleiben.
Die mit der Darstellung der "Gemischten Baufläche" eingeleitete Ausdehnung der Wohn- und Gewerbenutzung ist ausschließlich auf das Familiengrundstück begrenzt. Die Umnutzungen, Neubauten und Erweiterungen von baulichen Anlagen sind dem Bestand deutlich untergeordnet und landwirtschaftliche Nutzflächen werden nicht entzogen.
Abrissarbeiten beschränken sich im westlichen auf die Entsiegelung bzw. den Rückbau von vorhandenen Freiflächen- und Hofbefestigungen.

Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf das Schutzgut: Mensch

Die Ausdehnung der Nutzung der gemischten Baufläche wird zu keinen rechtserheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut "Mensch" führen.
Die funktionsgebundene Ausdehnung der Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes ist damit verbunden, dass die Schutzbedürftigkeit dieser Wohnnutzung als gleich der Schutzbedürftigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in einem Gewerbegebiet anzusehen ist. Dieser bestimmte Grad der Schutzbedürftigkeit ist nicht an die tatsächliche gewerbliche Nutzung im Plangebiet gebunden und geht nicht gemeinsam mit dieser unter.

Das Grundstück befindet sich außerhalb der Ortslage von Pampow, direkt an der Bundesstraße B 104 in Richtung Malchin und besitzt 2 Auffahrten zu dieser Straße.
Das Grundstück soll weiterhin ausschließlich über diese vorhandenen Auffahrten an das Straßennetz angebunden bleiben. Dem Straßenverlauf folgend sollen, zur Wahrung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Sinne des § 1 (6) Nr. 1 BauGB, geeignete Maßnahmen (wie Einzäunungen, Pflanzstreifen …) getroffen werden / sind bereits getroffen worden.

Schutzgut Boden

Die geänderte Darstellung im Planbereich führt nicht zu umfangreichen Flächenversiegelungen für die Errichtung/Änderung von Gebäuden, befestigten Hof- und Freiflächen.
Die unvermeidbaren Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar und müssen ausgeglichen werden.

Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des FNP wird teilweise durch das Gewässer II. Ordnung 157 begrenzt. Es handelt sich dabei um einen verrohrten Abschnitt des Pampower Grabens. In einem Abstand von 5 m links und 5 m rechts parallel zur Rohrleitung darf es keine Bebauung geben.

Der Graben dient als Vorflut für das grundstücksbezogene Entwässerungssytem, eine zusätzliche Belastung wird durch die erhöhte Einleitungsmenge des gereinigten Abwassers nicht hervorgerufen.
Innerhalb des Plangebietes gibt es kein Oberflächengewässer. Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht absehbar.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des FNP grenzt in nördlicher und östlicher Richtung an den Naturpark und Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See".
Östlich befindet sich ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (GUE21043, GIS-Code 0407-314B4043). Es handelt sich um eine Nasswiese.
Im Geltungsbereich sind mehrere nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume vorhanden.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

An das Plangebiet grenzen, neben dem Gewerbegebiet, auch landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche), die zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können, sind in Kauf zu nehmen.

Die Nutzbarkeit der Gewerbeflächen im benachbarten Gewerbegebiet wird durch das geplante Heranrücken von schutzbedürftiger Wohnbebauung nicht eingeschränkt, weil die Wohnnutzung hinsichtlich des Schutzgrads einer ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung in einem Gewerbegebiet gleichgestellt ist.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima

Auswirkungen der geplanten Vorhaben sowie der eingesetzten Techniken und Stoffe auf das Klima und eine Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels sind nicht abschätzbar.

c) **Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen**

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Vorhaben der Planung nicht begründet.
Grundsätzlich sollen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt soweit sie nicht vermieden werden können durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

d) **in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsvarianten kommen nicht in Betracht, weil die Planung auf ein konkretes Vorhaben, das auf funktionsgebundenen Nutzungen basiert und durch einen vorhandenen Gebäudebestand örtlich festgelegt ist, zielt.

5.3. zusätzliche Angaben

a) Bei der Umweltprüfung sind keine technischen Verfahren verwendet worden, Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt hervorgerufen.
Aus dem Flächennutzungsplan werden die Bebauungspläne entwickelt, die Baurechte schaffen.
Die naturschutzrechtlichen Eingriffe, die sich aufgrund Durchführung der Vorhaben im Plangebiet ergeben werden, sind im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 63 zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

6. Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung

Die Stadtvertretung Teterow hat diese Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans in ihrer Sitzung am …… durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 5 Abs. 5 BauGB

Teterow, den ..... …….

Andreas Lange
(Bürgermeister)