4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwaan

für die Bereiche des vorhandenen Reiterhofes westlich des Vorbecker Landweges und an den Kuhbergtannen nördlich der Niendorfer Chaussee

Datum: Juli 2022

Begründung gem. § 5 (5) BauGB

Inhalt

1 ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN 3
2 VERFAHREN 3
2 GEGENSTAND DES VERFAHRENS / ÄNDERUNGSBEREICHE / DAR STELLUNG 5
3 RECHTSGRUNDLAGEN 6
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 6
5 KOMMUNALE PLANUNGEN 6
6 ÄNDERUNGSINHALTE DER ÄNDERUNGSBEREICHE 7

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung

1 ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Aufgrund der aktuellen Entwicklungsziele der Stadt Schwaan, baurechtlicher Erfordernisse zur Sicherung von bestehenden baulichen Nutzungen sowie von der Stadt unterstützten Projekten Dritter sind in untergeordnetem Umfang Änderungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich.

Im Ergebnis des neu bekannt gemachten Flächennutzungsplanes Schwaan gibt es aufgrund der Entwicklung in zwei Bereichen im Stadtgebiet Anpassungserfordernisse der wirksamen Flächennutzungsplanung. Daraus resultieren die Planungsziele des vorliegenden Änderungsverfahrens. Zu diesem Zweck hat die Stadtvertretung der Stadt Schwaan in ihrer Sitzung am 09.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Schwaan beschlossen.

Das Verfahren wird unter der Bezeichnung

„4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwaan für die Bereiche des vorhandenen Reiterhofes westlich des Vorbecker Landweges und an den Kuhbergtannen nördlich der Niendorfer Chaussee“

geführt.

Im Rahmen des 4. Änderungsverfahrens sollen Änderungen erfolgen, die sich zwischenzeitlich als Fortschreibungen bzw. parallele Anpassungen an Planungsstände verbindlicher Bauleitplanungen verstehen. Es handelt sich bei den Änderungsgegenständen um inhaltsgleiche Übernahmen aus der verbindlichen Bauleitplanung, die entweder redaktioneller Art oder über geänderte Bauflächendarstellungen im Rahmen des Verfahrens wirksam werden. Die 4. Änderung steht damit unter der Zielstellung, den Flächennutzungsplan zeitaktuell zu halten und unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander die städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet bedarfsgerecht vorzugeben.

Hierzu soll u.a. der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „An den Kuhbergtannen“ an die gegenwärtigen Entwicklungsvorstellungen angepasst werden. Das Planungserforderniss ergibt sich aus den beabsichtigten Zielstellungen des Bebauungsplanes Nr. 8. Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der baulichen Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Damit würde gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2. BauGB verstoßen. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Hinzu tritt (als zeichnerische) Übernahme die zwischenzeitlich rechtskräftige 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Für das Gebiet Vorbecker Landweg West“.

2 VERFAHREN

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 „An den Kuhbergtannen“ vom 09.05.2019 wurde auch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Die Änderung wird im sogenannten Regelverfahren (volles Verfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 6 BauGB aufgestellt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB / Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs. 1 BauGB

Daraufhin wurden die Verfahrensschritte nach den §§ 2 Abs. 2 BauGB (Abstimmung mit den Nachbargemeinden) und 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte in der Zeit vom 22.04.2020 bis 08.05.2020. Die Öffentlichkeit konnte sich während der Auslegungszeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich während dieser Frist schriftlich oder mit Niederschrift zur Planung äußern. Im Rahmen der Frist keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.10.2019 von der Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Grundlage der Beteiligung bildete die Vorentwürfe der Planzeichnung und dazugehörigen Begründung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwaan.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den beteiligten Nachbargemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung.

Die inhaltlichen Schwerpunkte der Anregungen beziehen sich auf:

- Belange des Naturschutzes
- Hinweise auf zu beachtende fachliche Richtlinien und Vorschriften

Die eingegangenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. Die Überprüfung und Auswertung der Stellungnahmen erfolgte unter Zugrundelegung der für eine Abwägung geltenden Maßstäbe nach planerischen und fachspezifischen Belangen und Erfordernissen. Die Planunterlagen wurden um die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Ergebnisse ergänzt. Die Ergebnisse stellten die Grundlage für die Ausfertigung des Planentwurfs dar.

Unter Hilfestellung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange festgelegt.

Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung).

Die Hinweise wurden – soweit sie sich auf den Bebauungsplan und das Bebauungsplanverfahren beziehen – beachtet.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 04.01.2021 bis einschließlich 05.02.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom 07.12.2020 ist dies ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ortes und der Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegefrist vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, bekannt gemacht worden.

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom 08.12.2020 beteiligt.

Abwägungsbeschluss / Abschließender Beschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Schwaan hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in Ihrer Sitzung am 28.10.2021 beschlossen. Im Rahmen dessen wurde zuvor über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange entschieden. In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander

und untereinander gerecht abgewogen worden.

Genehmigung

Der Bürgermeister reichte die beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes am 14.04.2022 zur Genehmigung nach § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch beim Landkreis Rostock ein. Der Antrag ist am 19.04.2022 bei dem Landkreis eingegangen. Die Genehmigung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwaan trat durch Fristablauf (Genehmigungsfiktion) ein. Die Bestätigung der Genehmigung durch Fristablauf erfolgte mit Schreiben des Landkreises Rostock vom 28.07.2022, AZ: 61.1.32.

2 GEGENSTAND DES VERFAHRENS / ÄNDERUNGSBEREICHE / DAR STELLUNG

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwaan umfasst zwei Änderungsbereiche im Stadtgebiet. Die Lage der jeweiligen Änderungsbereiche ist auf dem Übersichtsplan in Bezug zum Gesamtstadtgebiet dargestellt.

Die Änderungsbereiche werden mit ihren Inhalten den jeweiligen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes gegenübergestellt. Dabei erfolgt die ausschnittsbezogene Darstellung der Änderungsbereiche mit Kennzeichnung der jeweiligen Änderungsteilbereiche des wirksamen Flächennutzungsplanes im Maßstab 1:10.000, dem Originalmaßstab des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Die verwendeten Planzeichen entsprechen der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus der digitalen topografischen Karte (DTK) im Maßstab M 1: 10.000.

In § 5 Abs. 2 - 4a BauGB sind die möglichen Inhalte des Flächennutzungsplanes gesetzlich geregelt.

3 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen, wobei jeweils die aktuelle Gesetzesfassung zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gilt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

- Raumordnungsgesetzt (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBL. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I.S. 2808) geändert worden ist,

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S.3786),

- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung 1990 – PLANZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Raumordnung

Entsprechend der zentralörtlichen Gliederung und der damit in Verbindung stehenden Aufgaben ist die Stadt Schwaan als Grundzentrum eingestuft. Die Grundzentren stellen unter dem Gesichtspunkt rückläufiger Einwohnerentwicklung und der sich ändernden Altersstruktur im Land das Rückgrat für die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung in allen Landesteilen dar.

Sie tragen in Ergänzung zu den Ober- und Mittelzentren zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei. Auch eine Entwicklung von Siedlungsflächen soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Damit wird sichergestellt, dass zukünftige Ansiedlungspotenziale der Stärkung der Zentralen Orte dienen und eine Zersiedlung des ländlichen Raumes verhindert wird.

Gemäß dem Ziel "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" besteht das Entwicklungsziel in der Nachnutzung einer gewerblich nicht mehr benötigten Teilfläche an einem integrierten Standort. Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. *(Siedlungsentwicklung Z 3 Innen- vor Außenentwicklung RREP MM/R).*

5 KOMMUNALE PLANUNGEN

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwaan wurde am 29.01.2014 gemäß § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt gemacht. Er stellt eine Zusammenführung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und drei Änderungen dar. Sie sind jeweils selbstständig in abgeschlossenen Planverfahren zur Rechtswirksamkeit gelangt.

Die Stadt Schwaan besitzt einen wirksamen FNP der unter Aktenzeichen 611- 10 (Stand März 2014) genehmigt wurde. Im Rahmen der 3. Änderung erfolgte bereits die Anpassung mehrerer Teilbereiche.

Da zwei Bebauungspläne, die im räumlichen Geltungsbereich dieser 4. FNP-Änderung aufgestellt worden bzw. werden sollen muss der FNP entsprechend angepasst werden.

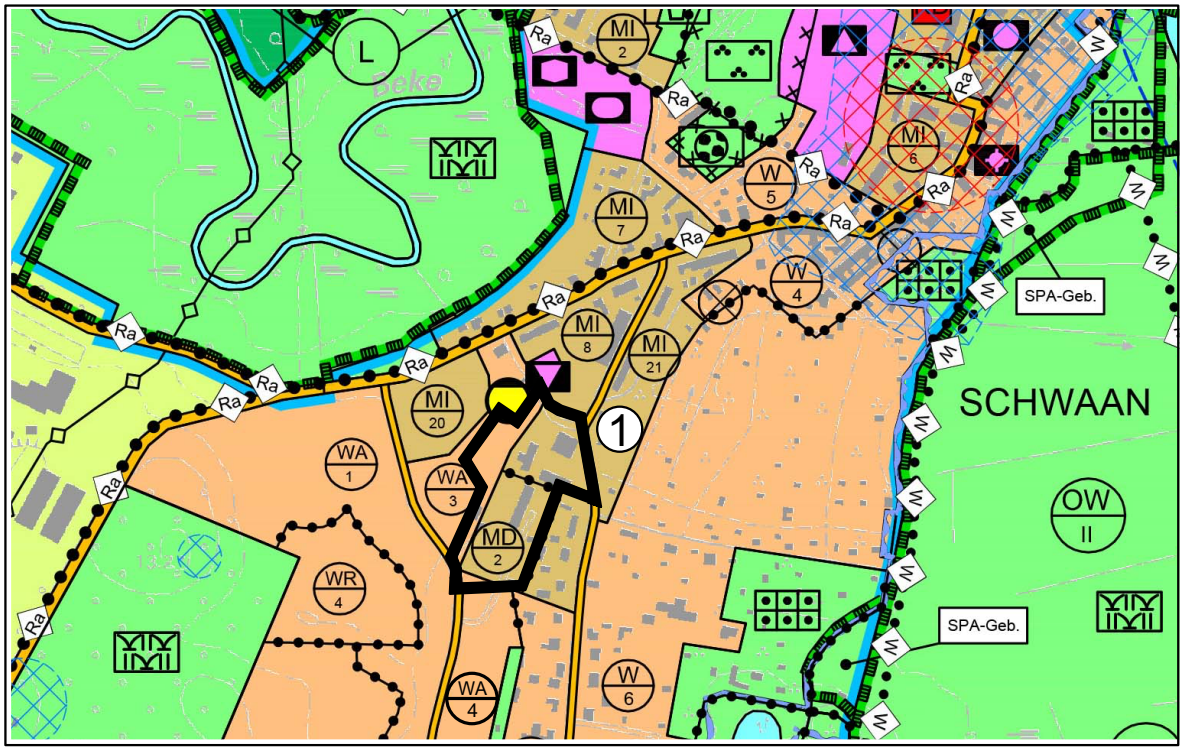
6 ÄNDERUNGSINHALTE DER ÄNDERUNGSBEREICHE

Änderungsbereich 1 „Reiterhof westlich des Vorbecker Landweges“

Für den zu ändernde Bereich 1 wurden die Verfahren für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Für das Gebiet Vorbecker Landweg West“ aufgestellt und Änderung des Flächennutzungsplanes für den jeweiligen Bereich in Absicht gestellt.

Das betrifft den Bereich des vorhandenen Reiterhofes. Der FNP in der aktuellen Fassung stellt hier die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4, das Dorfgebiet MD 2 sowie das Mischgebiet MI 8 dar.

Die Lage des Änderungsgebietes ist aus der nachstehenden Karte ersichtlich.



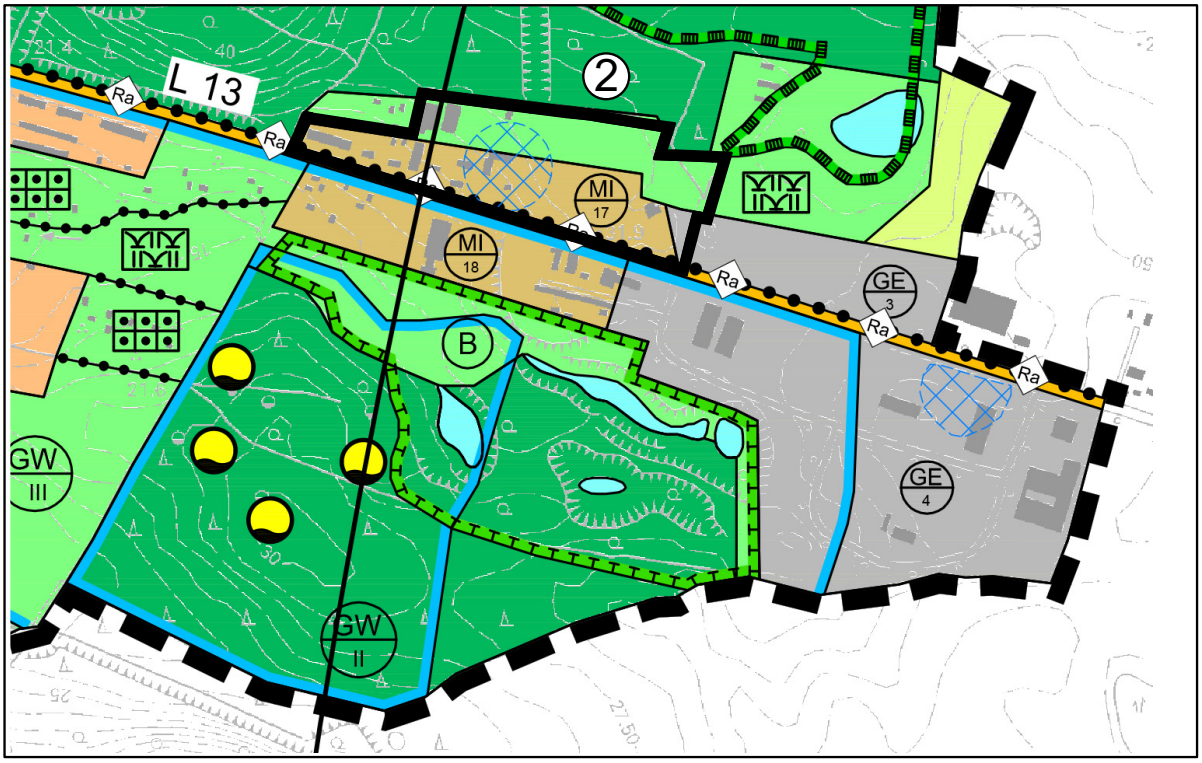
Die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD), in dem nach der bisherigen Textfestsetzung Nr. 1 Landwirtschaftsbetriebe ausschließlich auf Pferdehaltung beschränkt und sonstige Gewerbebetriebe gänzlich ausgeschlossen waren, entspricht zwar dem Nutzungszweck des Reiterhofes, stieß jedoch auf formale planungsrechtliche Bedenken, ob die in § 5 (1) BauNVO definierte allgemeine Zweckbestimmung eines Dorfgebietes noch hinreichend gewährleistet wäre. Gleichzeitig war die bisherige Mischgebietsfestsetzung auf dem Flst. 335/12 für die Unterbringung von Teilen des Reiterhofes ungeeignet, weil der Reiterhof nur bedingt zu den in einem MI-Gebiet zulässigen Nutzungen gehört. Denn insbesondere die landwirtschaftliche Nutzungskomponente des Betriebes ist von den in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungsarten nicht hinreichend abgedeckt (vgl. § 6 BauNVO).

Die Planungsabsicht, den Betrieb des Reiterhofes mit Pferdehaltung und dem Reitsport einschließlich der Durchführung von Reiterferien am Standort zu erhalten und weiterzuentwickeln, unterscheidet sich nach der vorgesehenen Nutzungsspezifik von den in §§ 2 – 10 BauNVO typisierten Baugebieten. Die Fläche wird deshalb als sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung “Reiterhof” nach § 11 BauNVO dargestellt.

Dabei erfolgt eine Neubestimmung der Abgrenzung des Baugebietes (SO/R), da sich die vom Reiterhof genutzten Flächen nach einer zurückliegenden Arrondierung der Betriebsflächen von den bisher festgesetzten Baugebietsgrenzen unterscheiden. In das Sondergebiet werden deshalb Teilflächen einbezogen, die bisher als allgemeines Wohngebiet WA 3 und WA 4 dargestellt waren. Die Flächen werden derzeit i.W. als Paddock genutzt und dienen dem Betriebszweck insoweit ausschließlich als Freiflächen.

Die Darstellung des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ erfolgt bestandsorientiert.

Änderungsbereich 2 „An den Kuhbergtannen“



Der von der Änderung betroffene Bereich befindet sich am östlichen Rand der Stadt Schwaan, an der Niendorfer Chaussee. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich bis auf einen Grünzug als Mischgebiet (MI 17) und Gewerbegebiet (GE 3) dargestellt. Die Darstellung der betreffenden Teilfläche als Misch- bzw. Gewerbefläche im gültigen Flächennutzungsplan entspricht nicht mehr der dort vorzufindenden bzw. geplante Nutzungsstruktur, die entlang der Niendorfer Chaussee aus Wohnnutzung und gewerblichen Brachflächen besteht.

In den letzten Jahren hat sich auch gezeigt, dass der Standort für gemischte Nutzungen nicht besonders attraktiv ist. Nach der Aufgabe der gewerblichen Nutzung der noch vorhandenen Gebäude, die ehemals dem Baubetrieb dienten, gab es kein Interesse anderer Gewerbebetriebe an einer gewerblichen Nachnutzung.

Dieser Standort bietet Möglichkeiten für die Entwicklung eines Wohngebietes, sofern der Flächennutzungsplan entsprechend geändert und ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt wird.

In der Sitzung der Stadtvertretung am 09.05.2019 ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 8 gefasst worden. Das wesentliche Ziel der Planung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der gewerblichen Fläche und ihre städtebauliche Neuordnung zu schaffen. Den westlichen Abschluss des Gebietes bildet schon eine zu Wohnzwecken genutzte Bebauung. Die Zielstellung der Planung besteht somit vornehmlich in einer funktionalen Stärkung des Siedlungsbereiches in wohngebietstypischem Charakter, unter Berücksichtigung hier bereits vorhandener Strukturen und des umgebenden Orts- und Landschaftsraumes.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 den bisherigen sowie insbesondere den im Jahr 2014 geänderten Darstellungen entgegen. Der betroffene Bereich im wirksamen FNP wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend geändert. Die Realisierung der vorstehenden Planungsziele

erfordert neben der Aufstellung des Bebauungsplanes auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Fläche wird dargestellt als Wohnbaufläche (W). Die Darstellung der Fläche für den Mischgebiet (MI), Gewerbegebiet (GI) und Grünflächen wird zurückgenommen.

Stadt Schwaan, ...

.....

(Bürgermeister)