

00SV/24/023-1

Beschlussvorlage Stadt Burg
Stargard
öffentlich



7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard mit den Ortsteilen Quastenberg, Lindenhof, Sabel, Bargensdorf und Kreuzbruchhof - geänderter Aufstellungsbeschluss und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Vorentwurf

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Bearbeitung:</i> Tilo Granzow	<i>Datum</i> 11.04.2024 <i>Einreicher:</i> Herr Granzow
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	24.04.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung stimmt der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Schaffung von Misch-, Sonder- sowie Gewerbegebietsflächen zu und beschließt die geänderte Aufstellung zur 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard.

Der Planvorentwurf der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplans wird in der vorliegenden Fassung (April 2024) von der Stadtvertretung beschlossen. Der Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (April 2024) gebilligt.

Der Vorentwurf der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplans mit der Begründung sind nach § 3 Abs. 1 BauGB im Internet zu veröffentlichen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Veröffentlichung sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 7. Änderung des Teilflächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu dem Planentwurf und zu dem Begründungsentwurf einzuholen.

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 06.12.2023 hat die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard die Aufstellung der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplans beschlossen und bekanntgemacht. Im Zuge der Hauptausschussberatung am 09.04.2024 wurde die Planungsziele bzw. Flächenzuordnungen des Vorentwurfes verändert, so das der Aufstellungsbeschluss nochmal neu gefasst werden muss.

Auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 3 und § 3 Abs. 1 S. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der gültigen Fassung soll für das nachfolgende Gebiet, gelegen auf den Flurstücken 10/45, teilweise

10/44 und teilweise 15/6 der Flur 2, Gemarkung Quastenberg die 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard aufgestellt werden.

Begrenzt wird die ca. 44.436 m² große Fläche durch:

im Norden: Lagerhalle / Flurstück 15/3 /Flur 2, Gemarkung Quastenberg
im Süden: Wohnbebauung / Flurstücke 10/47, 10/6, 10/46, 10/7, 10/8 und 10/9 der Flur 2, Gemarkung Quastenberg
im Osten: landwirtschaftliche Fläche / Flurstücke 15/6 und 10/44, Flur 2, Gemarkung Quastenberg
im Westen: durch die Kreisstraße MSE 85, Flurstück 6 der Flur 6, Gemarkung Burg Stargard

Der geänderte Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Für das o.g. Gebiet weist der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Burg Stargard die Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft aus.

Mit der beabsichtigten Änderung soll vorgenommen werden eine

- Ausweisung einer Mischbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
- Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
- Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche gemäß § 8 BauNVO

Für den Änderungsbereich soll vorbereitend für die nachfolgende Aufstellung eines B-Planes die zukünftige Flächennutzung geregelt werden. Die Stadt plant Flächen für ein Mischgebiet und für einen großflächigen Einzelhandelsstandort für einen „Vollsortimenter“ im Sinne der Versorgungsfunktion der Stadt Burg Stargard planungsrechtlich zu sichern.

In diesem Zusammenhang ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB folgend die Vereinbarkeit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu prüfen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planungsraum als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die mit der Aufstellung des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu formulierenden Ziele lassen sich daraus nicht entwickeln.

Insofern soll für den in Anlage dargestellten Geltungsbereich die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

Auf der Grundlage des § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich die Gemeinden auch auf die Ziele der Raumordnung zugewiesener Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen einer Veröffentlichung im Internet durchgeführt werden. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können im Zeitraum der Veröffentlichung von jedermann abgegeben werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich unterrichtet und aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind der Vorentwurf der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplans einschließlich der Begründung im Internet zu veröffentlichen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung zu benachrichtigen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene

Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 7. Änderung des Teilflächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben können.
 Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planvorentwurf einschließlich Begründung einzuholen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Anzustrebendes Planungsziel ist:

Mit der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard soll die zukünftige Flächennutzung geregelt werden. Es erfolgt eine Ausweisung von Mischgebietsflächen, eines sonstigen Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" sowie eine Ausweisung von Gewerbegebietsflächen.

Abstimmungsergebnisse:

Ausschuss	Ja	Nein	Enthaltung
FA			
WiFö			
SEA	4	0	3
HA (mit Änderung)	9	0	1

Rechtliche Grundlagen

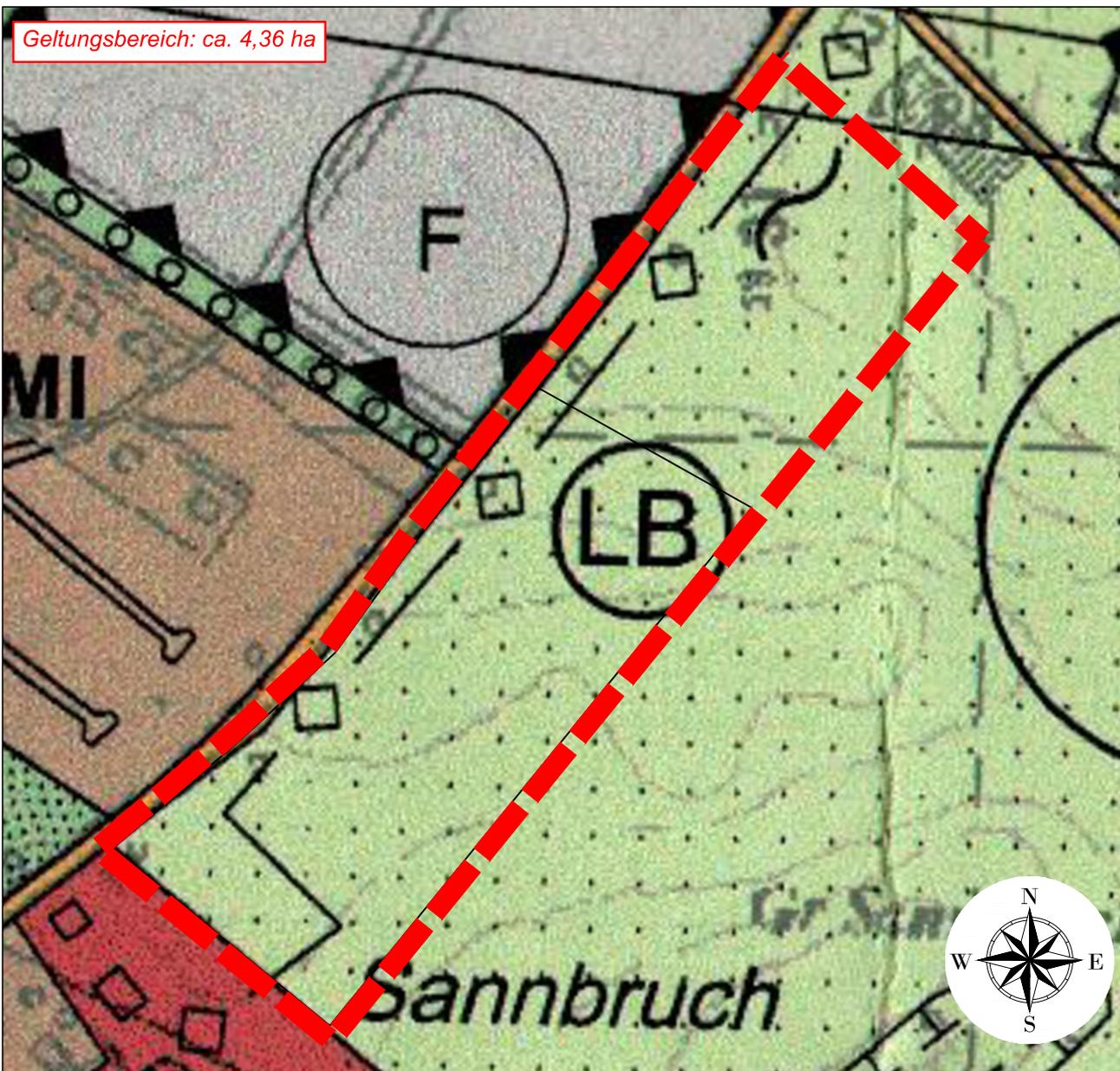
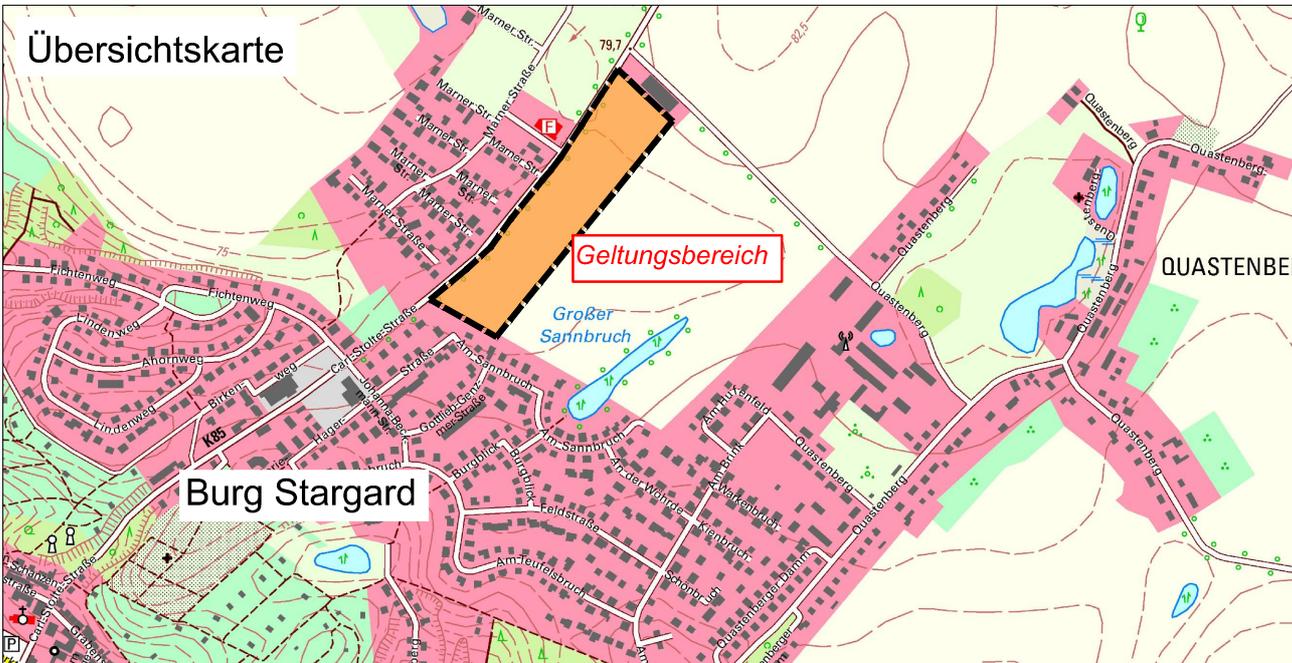
Baugesetzbuch

Finanzielle Auswirkungen

keine

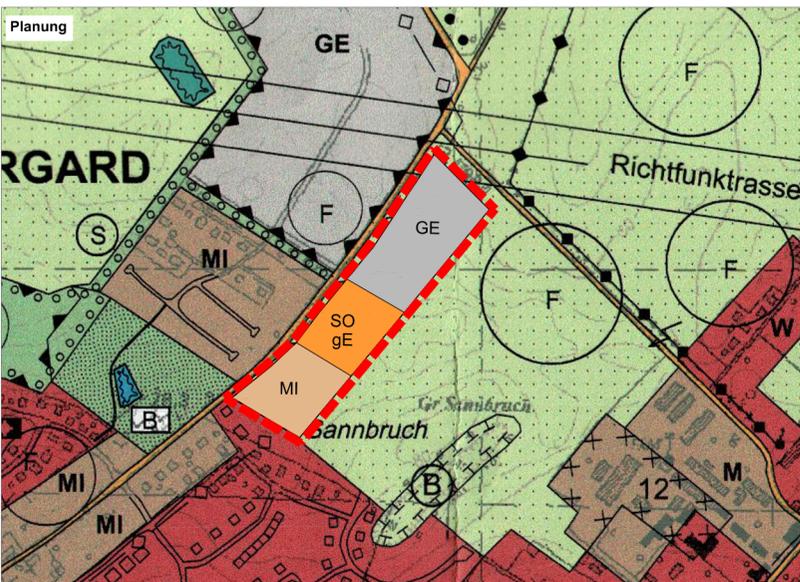
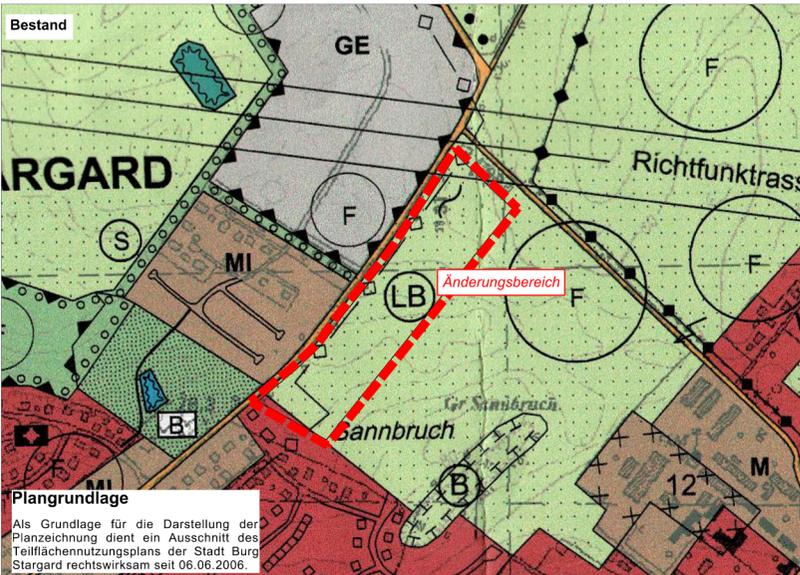
Anlage/n

3	Geltungsbereich 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes (öffentlich)
4	April 2024 - Planzeichnung 7. Änderung TFNP (öffentlich)
5	April 2024 - Begründung 7. Änderung TFNP (öffentlich)



7. Änderung des Teilflächennutzungsplans
der Stadt Burg Stargard
Ausgrenzung

7. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Stadt Burg Stargard



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	3. Sonstige Planzeichen
Sonstige Sondergebiete hier: großflächiger Einzelhandel	§11 BauNVO	Grenze des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplans
Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO	
Mischgebiet	§ 6 BauNVO	

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Abdruck in der „Stargarder Zeitung“ am Jahrgang ... Nr.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPIG) am informiert worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Veröffentlichung im Internet auf der Internetseite des Amtes Stargarder Land unter <https://www.burg-stargard.de/wirtschaft/auslegungsunterlagen> und auf dem Bau- und Planungsportal M-V unter <https://www.bauportal-mv.de/bauportal> vom bis zum

Von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplans mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

Von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom bis einschließlich während der Dienststunden in den Diensträumen der Stadt Burg Stargard, Mühlenstraße 30, 17094 Burg Stargard sowie auf der Internetseite des Amtes Stargarder Land unter <https://www.burg-stargard.de/wirtschaft/auslegungsunterlagen> und auf dem Bau- und Planungsportal M-V unter <https://www.bauportal-mv.de/bauportal>, nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Abdruck in der „Stargarder Zeitung“ und Veröffentlichung im Internet bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister
Burg Stargard, den Siegel
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 7. Änderung des Teilflächennutzungsplans wurde am von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zur 7. Änderung des Teilflächennutzungsplans wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Der Bürgermeister
Burg Stargard, den Siegel
- Die höhere Verwaltungsbehörde hat die 7. Änderung des Teilflächennutzungsplans, Stand, am (Az.:) genehmigt.

Der Bürgermeister
Burg Stargard, den Siegel
- Die 7. Änderung des Teilflächennutzungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister
Burg Stargard, den Siegel
- Die Erteilung der Genehmigung der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplans sowie die Stelle, bei der diese auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB i. V. m. § 5 Abs. 5 KV M-V) hingewiesen worden. Die 7. Änderung des Teilflächennutzungsplans wird mit Ablauf des rechtswirksam.

Der Bürgermeister
Burg Stargard, den Siegel

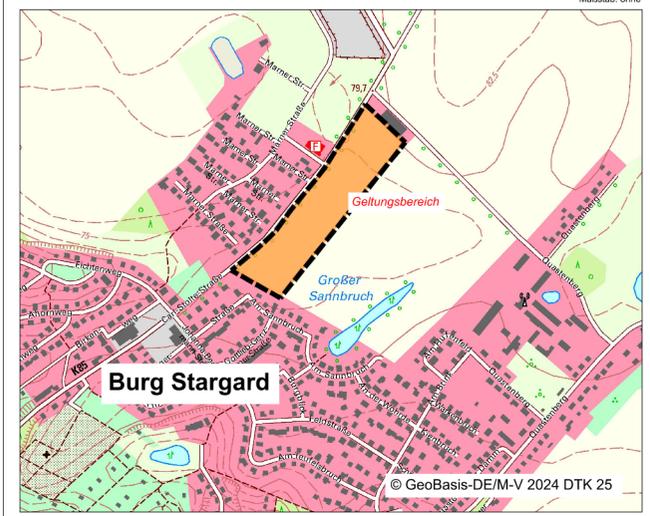
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. 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)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. 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)
- Planzeichenvordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- 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 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- Hauptsatzung der Stadt Burg Stargard** in der aktuellen Fassung

Maßstab: 1 : 5 000



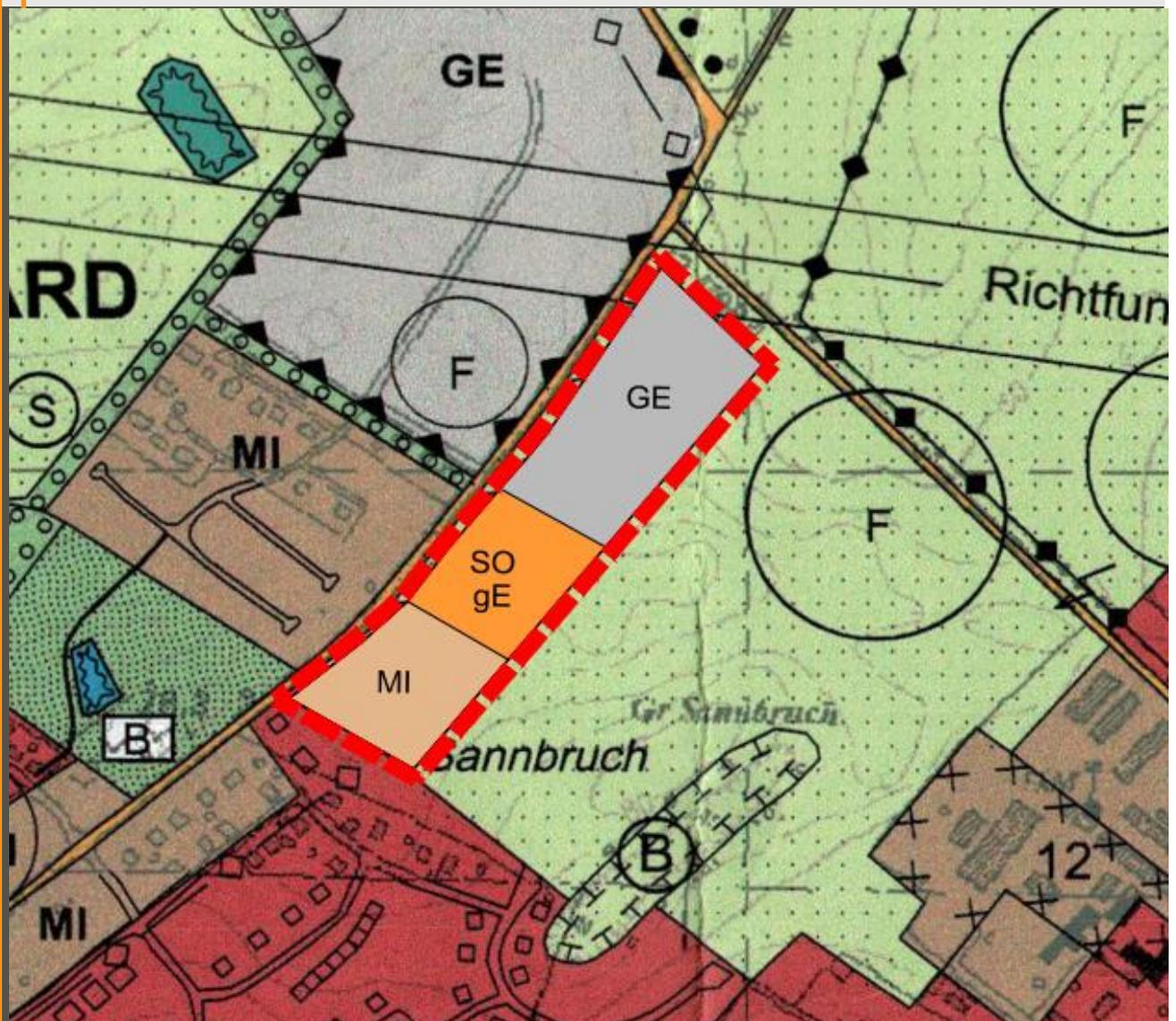
Übersichtskarte



7. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Stadt Burg Stargard

	BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH Gerstenstraße 9 17034 Neubrandenburg	Vorhabennummer: 13453 Vorentwurf April 2024
	Fon (0395) 42 55 910 Fax (0395) 42 55 920 info@baukonzept-nb.de www.baukonzept-nb.de	

7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes



Begründung
April 2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Grundlagen der Planung	3
2.	Vorgaben und Rahmenbedingungen	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsbindungen	4
3.	Entwicklungsziele der 7. Teilflächennutzungsänderung	8
4.	Auswirkungen der 7. Teilflächennutzungsänderung	10

1. Planungsanlass und Grundlagen der Planung

Die Stadtvertretung stimmte der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Schaffung von Mischgebiets-, Sondergebiets- sowie Gewerbeflächen zu und beschließt die Aufstellung zur 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 10/45, 10/44 (teilweise) und 15/44 (teilweise) der Flur 2, Gemarkung Quastenberg.

Begrenzt wird die 43,6 Hektar große Fläche durch:

- im Norden: Lagerhalle / Flurstück 15/3 Flur 2, Gemarkung Quastenberg,
- im Süden: Wohnbebauung / Flurstücke 10 /47, 10/6, 10/46, 10/7, 10/8 und 10/9 der Flur 2, Gemarkung Quastenberg,
- im Osten: landwirtschaftliche Fläche/ Flurstücke 15/6 und 10/44, Flur 2, Gemarkung Quastenberg,
- im Westen: durch die Kreisstraße MSE 85, Flurstück 6 der Flur 6, Gemarkung Burg Stargard.

Für den Änderungsbereich soll vorbereitend für die nachfolgende Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes die zukünftige Flächennutzung geregelt werden. Die Stadt plant, die Flächen im Änderungsbereich zukünftig für ein Mischgebiet, ein Gewerbegebiet und für einen großflächigen Einzelhandelsstandort, einen "Vollsortimenter" im Sinne der Versorgungsfunktion der Stadt Burg Stargard, planungsrechtlich zu sichern.

In diesem Zusammenhang ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB folgend die Vereinbarkeit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu prüfen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planungsraum als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die mit der Aufstellung des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu formulierenden Ziele lassen sich daraus nicht entwickeln.

Insofern soll für den dargestellten Änderungsbereich die Änderung des Teilflächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß §8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. 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)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. 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)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern** zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Hauptsatzung** der Stadt Burg Stargard in der aktuellen Fassung.

2.2 Planungsbindungen

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

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Burg Stargard ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl 2023 I Nr. 88)
- **Landesplanungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP MV) vom 27. Mai 2016
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte** (RREP MS) vom 15.06.2011

Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind die Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist 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.

Folgende Ziele der Raumordnung sind für die 7. Änderung des Teilflächennutzungsplans zu berücksichtigen (*Berücksichtigungspflicht*):

Ziel 4.1 (5) LEP M-V: 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.

Standortalternativen



Abbildung 1: Standortalternativen rot, Plangebiet grün.

Für die Entwicklung einer Mischgebietsfläche und eines Gewerbegebietes wurden mehrere Flächenpotentiale in Burg Stargard genauer betrachtet.

Für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sind keine Standortalternativen aufgrund der Standortansprüche dieses Entwicklungsziels (siehe

Einzelhandelskonzept) vorhanden, daher wurde hier von einer weiteren Prüfung abgesehen. Die Standortalternativen für das Mischgebiet werden im Folgenden erläutert. Es wurde nach Freiflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaft gesucht.

Standort A ist laut aktuellem Flächennutzungsplan als Parkanlage und Grünfläche ausgewiesen, zudem ist ein Teil dieser Fläche durch Garagen bebaut und wird dementsprechend genutzt. Hinzu kommen die geringe Größe und naturschutzrechtliche Konflikte, aufgrund eines großflächigen Biotops, die diesen Standort als ungeeignet erscheinen lassen.

Standort B ist in dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Burg Stargard als Grünfläche und Biotop ausgewiesen. Es handelt sich um ein Kleingewässer, das als gesetzlich geschütztes Biotop keinen Entwicklungsspielraum für Wohnbebauung bietet.

Standort C ist laut Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass das Entwicklungsziele Mischgebiet durch immissionsschutzrechtliche Konflikte hier nicht verwirklicht werden können.

Es verbleibt das Plangebiet (grün) welches nach Betrachtung der unterschiedlichen Aspekte am konfliktärmsten erscheint.

Für die Entwicklung eines Gewerbegebietes bietet die nördliche Fläche im Änderungsbereich gute Voraussetzungen durch die Anbindung an die überörtliche Carl-Stolte-Straße und durch ausreichend Abstand zu der nächsten Wohnbebauung mit erhöhtem Immissionsschutz (allgemeine Wohngebiete östlich und südlich des Änderungsbereichs). Die Flächen sind geplant in das Eigentum der Stadt überzugehen. Diese Gegebenheit ermöglicht es der Stadt durch attraktive Angebote Unternehmen anzulocken und in Burg Stargard anzusiedeln.

Diese Faktoren stellen den Änderungsbereich als passende Fläche für die Entwicklungsziele Gewerbegebiet, Sondergebiet und Mischgebiet dar.

Des Weiteren sind gemäß **Programmsatz 4.1(6) LEP M-V** die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden. (Ziel der Raumordnung)

Im **RREP MS** ist mit **Programmsatz 4.1 (2)** festgelegt, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß **Programmsatz 4.1 (4) RREP MS**, 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 der Raumordnung)

Grundsatz 4.1 (7) LEP M-V: 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 anpassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben.

Berücksichtigt man dementsprechend die Ziele und Grundsätze vorhandener übergeordneter Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, bleibt insgesamt festzuhalten, dass diesen mit der vorliegenden Planung nicht widersprochen wird.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung unterliegen dem planerischen Abwägungsgebot. Sie sind für die 7. Änderung des Teilflächennutzungsplans zu beachten.

3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsänderung

Ziel der Gemeinde ist die Festsetzung einer Mischgebietsfläche, die als Planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohnbebauung mit niedrigerem Immissionsschutz dienen soll und als passende „Übergangsfläche“ von Sondergebiet großflächiger Einzelhandel zu dem allgemeinen Wohngebiet südlich des Änderungsbereichs gilt. Zudem soll das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel für einen „Vollsortimenter bereitstehen und das Angebot in der Stadt Burg Stargard entsprechend abrunden. Des Weiteren ist im Rahmen der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes ein Gewerbegebietsfläche vorgesehen.

Der Änderungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard betrifft Flächen, auf denen derzeit von der Planung abweichende Nutzungen zulässig sind. Mit dem Änderungsverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB für nachgelagerte Planungsebenen geschaffen werden.

Einzelhandelskonzept¹

Burg Stargard sollte sich um die Entwicklung einer lokalen Versorgungsstruktur bemühen, die den Einzelhandelssektor erheblich stärkt und die zentrale Lage festigt. Dies sollte nicht durch Hinzufügen eines dritten Discounters erreicht werden, sondern vielmehr durch die Einführung eines Vollsortiment-Supermarkts (wie Rewe/Edeka) mit einer Verkaufsfläche ab ca. 1000 qm. Der Stadt fehlt derzeit diese Art von Einzelhändler, und die vorhandenen kleinteiligen Einzelhändler in der Innenstadt können diese Rolle nicht erfüllen.

Die Einführung eines dritten Discounters würde das Potenzial für die Verbesserung der lokalen Nachfrageplattform absorbieren und könnte die Entwicklung eines umfassenderen Einzelhandelsangebots in Zukunft behindern.

Idealerweise würde sich der Standort in der Nähe eines bestehenden Marktes befinden, der den neuen Vollsortiment-Supermarkt funktional ergänzt, da die meisten Haushalte ihre Einkäufe auf die Betriebsformen Vollsortiment und Discounter verteilen und diesen Standortverbund schätzen. Der Projektstandort liegt ausreichend integriert im Sinne des Landesraumentwicklungsprogramm.

Es wird vorgeschlagen, dass ein Standort in der Nähe der L 33 oder in der Nähe von Lidl an der K 85 Carl-Stolte-Straße, aber deutlich näher an Wohngebieten als die derzeit vorgeschlagenen Standorte für Discount-Märkte, für die Entwicklung geeignet wäre. Eine Mindestgrundstücksfläche von etwa 7.000 Quadratmetern, möglicherweise mehr bei weiterer Expansion, wäre erforderlich.

¹ Bulwiengesa: Einzelhandelskonzept Burg Stargard (21.10.2021)
Bearbeitungsstand: April 2024

7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard

Die Lage an der Carl-Stolte- Straße bietet das Potenzial, weitere Geschäfte und Fachgeschäfte aufzunehmen, was sie für die Entwicklung eines umfassenden Einzelhandelsbereichs geeignet macht.

Diesen Anforderungen wird mit der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes entsprochen.

4. Auswirkungen der Flächennutzungsänderung

Gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes im Rahmen einer Umweltprüfung zu überprüfen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dargestellt, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bildet (§ 2 a BauGB).

Betroffen ist ein etwa 4,3 Hektar großer Bereich, der im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Die Flächen der unterschiedlichen Klassifizierungen werden in der folgenden Tabelle durch Vergleich der derzeitigen Flächenausweisungen (wirksamer FNP) mit den geplanten Flächenausweisungen (7. Änderung des FNP) gegenübergestellt.

Flächenbezeichnung	wirksamer FNP	7. Änderung des FNP
Flächen für die Landwirtschaft	43.714 m ²	0,0 m ²
Flächen für SO gE	0,0 m ²	11.105 m ²
Flächen für Mischgebiet	0,0 m ²	11.770 m ²
Flächen für Gewerbe	0,0 m ²	20.839 m ²
Änderungsbereich	43.714 m ²	43.714 m ²

Tabelle 1: Flächenbilanz als Auszug des Flächennutzungsplanes (Änderungsbereich)

Es besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (**Abschichtung**). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Auswirkungen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen sind dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mögliche Flächeninanspruchnahme sowie die vorhersehbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Fremdenbeherbergung auf die zu untersuchenden Schutzgüter.

Die Prüfung der Wirkung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums lässt sich aufgrund der bestehenden Zusammenhänge beider Bauleitplanverfahren auf die 7. Änderung des Flächennutzungsplans übertragen, so dass im Rahmen der Entwurfserarbeitung die Ergebnisse der Umweltprüfung aus dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen werden.