

Gemeinde Satow

1. Änderung des Flächennutzungsplans



Begründung

Juni 2022

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSANLASS UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.	VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsbindungen	5
3.	ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	10
4.	AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSÄNDERUNG	10
5.	UMWELTBERICHT als gesonderter Teil der Begründung	

1. Planungsanlass und Grundlagen der Planung

Für den südlich der Fritz-Reuter-Straße einbezogenen Änderungsbereich 1 soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 "Nahversorgungszentrum Satow" eine langfristige Bindung der in Satow ansässigen Einzelhandelsunternehmen im Sinne der Versorgungsfunktion des Gemeindehauptortes planungsrechtlich gesichert werden.

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 Bebauungsplans formulierten Ziele lassen sich daraus nicht entwickeln.

Insofern soll für den in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

Zweites Planungsziel ist die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park im Bereich einer brach liegenden Gewerbefläche (Änderungsbereich 2). Das betreffende Grundstück nördlich der Fritz-Reuter-Straße umfasst einen teilweise abgebrannten Gebäudekomplex mit enormen Entsiegelungspotenzial. Zur Beseitigung dieses städtebaulichen Missstandes soll in einem ersten Schritt die Darstellung des Flächennutzungsplans geändert werden.

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **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)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **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)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Satow** 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.

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 Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Satow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz (LPlG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), 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
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR)** vom 22. August 2011 (GS M-V 2011 Gl. Nr. 230 – 1 -15)

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 Abs. 1 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 **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Bei der Siedlungsplanung hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Ausweisung peripherer Standorte (5.1 [3] RREP MMR).

Für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben sind bei Bauleitplanungen vorrangig Flächen in integrierten Ortslagen bereitzustellen. Die Einrichtung von Gewerbe- und Handwerkshöfen als Produktions-, Verkaufs- und Präsentationsstandorte ist zu forcieren (6.2 [2] RREP MMR).

Das RREP MMR beinhaltet jedoch keine Regelungen zu Einzelhandelsgroßprojekten, die über die Zielvorgaben des LEP 2016 hinausgehen.

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 (1) fordert, dass die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt wird.

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (LEP 4.1 [3]).

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll befördert werden (LEP 4.2 [2]).

Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig (LEP 4.3.2 [1] Z).

*Satow ist gemäß des RREP MMR als **Grundzentrum** ausgewiesen.*

Einzelhandelsgroßprojekte nach [1] sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt (LEP 4.3.2 [2] Z).

Innerhalb des Gutachtens kann belegt werden, dass das Planvorhaben nach Größe, Art und Zweckbestimmung der Versorgungsfunktion des zentralen Ortes Satow entspricht. Die Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte wird nicht beeinträchtigt. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Satow bleibt perspektivisch erhalten und kann insbesondere durch verschiedene Nachnutzungen der REWE-Immobilie gesichert werden.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig (LEP 4.3.2 [3] Z).

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (LEP 4.3.2 [3] Z)

Die Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Ortszentrums ist aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar, da innerhalb dieses Bereichs keine angemessenen Potenzialflächen zur Verfügung stehen und demnach keine Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind. Durch das Planvorhaben werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf (faktische) zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst. In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen erfüllt das Planvorhaben aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des Ziel 3 des LEP M-V 2016 und dient nachweislich der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung.

Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den Zentralen Versorgungsbereichen sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen (LEP 4.3.2 [5] Z).

Mit Schreiben der obersten Landesplanungsbehörde vom 03.12.2019 wurde die Planungsabsicht der Gemeinde Satow am Standort Fritz-Reuter-Straße zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums, erstmals mit folgendem Ergebnis beurteilt:

Im Sinne einer städtebaulichen und raumordnerisch verträglichen Entwicklung des Einzelhandels des Grundzentrums Satow ist die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes mit folgenden inhaltlichen Schwerpunkten erforderlich.

1. Standortalternativenprüfung, Erweiterungsmöglichkeiten des Rewe Marktes am bestehenden Standort im Ortszentrum
2. Sicherung der Funktionsfähigkeit des Ortszentrums als ZVB, Auseinandersetzung mit der Nachnutzung der Immobilie
3. „Nachweis“ der städtebaulich integrierten Lage des geplanten Nahversorgungsstandortes Fritz-Reuter-Straße
4. Sofern die städtebaulich integrierte Lage bestätigt werden kann, Prüfung der Ausnahmetatbestände nach LEP 2016 Programmsatz 4.3.2 (3) Satz 2

Das Nahversorgungskonzept wurde zwischenzeitlich erarbeitet und mit der obersten Landesplanungsbehörde, der Gemeinde, sowie den weiteren Projektbeteiligten beraten. Das Nahversorgungskonzept¹ verfolgt zwei wesentliche Ziele:

1. *Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich sinnvollen Nahversorgungs- Angebotes im Grundzentrum Satow*
2. *Erhalt der Funktion des Ortszentrums als städtebaulich, wirtschaftliche soziale und kulturelle Mitte*

Im Ergebnis des Nahversorgungskonzeptes plant die Gemeinde ein Nahversorgungszentrum mit insgesamt 3.550 m² Verkaufsfläche, bestehend aus einem Lebensmittelvollversorger (Rewe) mit 1.850 m² Verkaufsfläche, einem Lebensmitteldiscounter (Aldi) mit 1.200 m² Verkaufsfläche sowie einem Getränkemarkt mit 500 m² Verkaufsfläche.

Dieses Planungsvorhaben wurde ausführlich beraten, gutachterlich analysiert und bewertet und letztendlich von der Gemeindevertretung beschlossen.

Der im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme vom 3.12.2019 geforderte gutachterliche Verträglichkeitsnachweis im Sinne der Ausnahmetatbestände des LEP 2016 Programmsatz 4.3.2 (3) wurde erbracht.

Die Planung des Nahversorgungszentrums am Standort Fritz-Reuter-Straße wird landesplanerisch mitgetragen. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme des *Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern* vom 05.05.2021 verwiesen.

¹ Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Satow, Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH; 03/2021

Belange der Landwirtschaft

Aufgrund der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist eine Prüfung hinsichtlich der Belange der Landwirtschaft erforderlich.

Vorliegend handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit mittlerem landwirtschaftlichem Ertragsvermögen von durchschnittlich 48 Bodenpunkten.

Die in Rede stehende Fläche ist aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung sowie der guten verkehrlichen Anbindung und Lage prädestiniert für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums. Zudem befindet sich der Geltungsbereich in einem ausreichenden Abstand zu schutzbedürftigen Wohnbebauungen, wodurch eine Beeinträchtigung auf diese ausgeschlossen werden kann.

Das in Anspruch genommene Areal stellt im Vergleich zu den verbleibenden Produktionsflächen der Landwirte einen untergeordneten Teil dar. Negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft können damit ausgeschlossen werden.

Altlastenverdachtsfläche

Im Änderungsbereich 2 befinden sich zwei **Altlastenverdachtsflächen**, welche durch die katasterführende Stelle des Landkreises Rostock geführt werden. Aufgrund des Altlastenverdachtes ist ggf. über Boden-/Grundwasseruntersuchungen zu klären, ob bei erneuter gewerblicher Nachnutzung oder nachfolgender sensiblerer Nutzung ggf. unter Wegfall der Versiegelung wirkungspfadbezogenen Gefahren im Sinne des BBodSchG bestehen. Der erforderliche Untersuchungsumfang ist mit den Unteren Bodenschutzbehörden des Landkreises Rostock sowie des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU MM) abzustimmen.

3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsänderung

Für die Änderungsbereiche nördlich und südlich der Fritz-Reuter-Straße soll die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Satow aufgestellt werden. Planungsziel ist für den Änderungsbereich 1 die Darstellung eines sonstiges Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO südlich der Fritz-Reuter-Straße. Für den nördlich der Fritz-Reuter-Straße befindlichen Änderungsbereich 2 soll die wirksame Darstellung als Gewerbegebiet in Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park geändert werden.

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).

Änderungsbereich 1 umfasst einen 1,64 ha großen Bereich, der im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Änderungsbereich 2 umfasst einen 2,67 ha großen Bereich, der im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt ist.

Tabelle 1: Flächenbilanz als Auszug des Planes

	wirksamer FNP	1. Änderung des FNP
Fläche für die Landwirtschaft	1,64	---
Gewerbegebiet	2,67	---
Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	---	1,64
Parkanlage	---	2,67

Der Umfang des sonstigen Sondergebietes erhöht sich um etwa 1,64 ha zu Lasten der Fläche für die Landwirtschaft. Der Umfang der Parkanlagen erhöht sich um 2,67 ha zu Lasten des Gewerbegebietes.

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 die mit dem Bebauungsplan mögliche Flächeninanspruchnahme sowie die vorhersehbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Großflächigen Einzelhandels 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 1. Änderung des Flächennutzungsplans übertragen, so dass im Rahmen der Entwurfserarbeitung die Ergebnisse der Umweltprüfung aus dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen werden.