

Warbelstadt Gnoien

7. Änderung des Flächennutzungsplans



Begründung – Vorentwurf, April 2026

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG | 2 |
| 2. PLANUNGSBINDUNGEN | 5 |
| 2.1 Rechtsgrundlagen | 5 |
| 2.2 Geltungsbereich | 6 |
| 2.2 Übergeordnete Planungen | 7 |
| 3. CHARAKTERISTIK DES PLANUNGSRAUMES | 9 |
| 4. ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG | 10 |
| 5. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG | 12 |

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Warbelblick“ ist der Beschluss der Stadtvertretung der Warbelstadt Gnoien vom 13.10.2025, mit dem die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen wurde. Hintergrund dieses Beschlusses ist das Erfordernis, für eine konkrete Nutzungsabsicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet sicherzustellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Ziel ist die planungsrechtliche Ermöglichung der Ansiedlung eines Motorradfachhandels mit angeschlossener Werkstatt und Lagerhalle sowie eines Betreiberwohnhauses. Die geplanten Nutzungen weisen einen funktionalen Zusammenhang auf und erfordern eine enge räumliche Zuordnung von gewerblichen Nutzungen und Wohnen. Die Festsetzung eines Mischgebietes trägt diesem Nutzungsanspruch Rechnung, da in Mischgebieten sowohl Wohnnutzungen als auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen gleichrangig zulässig sind und damit eine gegenseitige städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rund 0,3 ha. Er wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist bislang nicht durch verbindliche Bauleitplanung überplant. Der wirksame Flächennutzungsplan der Warbelstadt Gnoien in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.06.2006 stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung hin zu einem Mischgebiet steht somit nicht im Einklang mit den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um dieses sogenannte Entwicklungsgebot zu erfüllen, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Warbelstadt Gnoien hat sich daher entschieden, die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen. In diesem Zusammenhang wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Warbelstadt Gnoien aufgestellt, mit der die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in eine Darstellung als Mischgebiet geändert wird. Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung werden zeitlich und inhaltlich aufeinander abgestimmt erarbeitet, sodass von einer gesicherten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden kann.

Ziel der Planung ist es, durch die Ausweisung eines Mischgebietes eine bedarfsgerechte und standortverträgliche gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen, die zur Stärkung der lokalen Wirtschaftsstruktur beiträgt und zugleich die Voraussetzungen für betriebsbezogenes Wohnen schafft. Mit der Bauleitplanung soll eine klare planungsrechtliche Ordnung hergestellt werden, die sowohl den Anforderungen des geplanten Betriebes als auch den Belangen des Immissionsschutzes, der Erschließung und der städtebaulichen Einbindung in das bestehende Umfeld Rechnung trägt.

Darüber hinaus verfolgt die Warbelstadt Gnoien mit der Planung das Ziel, eine nachhaltige Flächenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB zu gewährleisten. Die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe trägt zur Reduzierung von Verkehrsaufkommen bei, da Wohnen und Arbeiten räumlich verknüpft werden. Gleichzeitig wird durch die verbindliche Bauleitplanung sichergestellt, dass Nutzungskonflikte frühzeitig erkannt und durch geeignete Festsetzungen vermieden oder minimiert werden können.

Insgesamt dient die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Warbelblick“ in Verbindung mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Warbelstadt Gnoien der geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Schaffung von Planungssicherheit für Vorhabenträger und Nachbarschaft sowie der Umsetzung der kommunalen Entwicklungsziele unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches.

Standortalternativenprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bestandteil dieser Abwägung ist die Prüfung von Standortalternativen, insbesondere dann, wenn mit der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft oder sonstige erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sein könnten. Ziel der Standortalternativenprüfung ist es, zu untersuchen, ob andere Standorte im Stadtgebiet oder dessen Umfeld zur Erreichung der Planungsziele besser geeignet wären oder geringere Auswirkungen auf schutzwürdige Belange erwarten lassen.

Der Änderungsbereich für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mischgebiet Warbelblick“ zeichnet sich durch eine besonders günstige Lage aus. Er befindet sich westlich einer bestehenden Tankstelle sowie südlich der Bundesstraße B 110 und weist damit eine sehr gute periphere Lage mit direktem Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz auf. Diese Lage ist insbesondere für die vorgesehene Nutzung als Motorradfachhandel mit Werkstatt und Lagerhalle von hoher Bedeutung, da eine gute verkehrliche Erreichbarkeit sowohl für Kunden als auch für Lieferverkehre erforderlich ist.

Gleichzeitig verfügt der Geltungsbereich über einen unmittelbaren Siedlungsanschluss nördlich, östlich und südlich. Dadurch ist eine städtebauliche Anbindung an vorhandene Strukturen gegeben, sodass keine isolierte Entwicklung im Außenbereich erfolgt. Die geplante Festsetzung eines Mischgebietes stellt vor diesem Hintergrund eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsränder dar und trägt zur Arrondierung der bebauten Ortslage bei. Alternative Standorte mit vergleichbarer Verkehrsanbindung, ausreichender Flächengröße, Siedlungsanschluss und gleichzeitiger Nutzungsverträglichkeit sind im Stadtgebiet nur eingeschränkt vorhanden.

Aus umweltfachlicher Sicht weist der Geltungsbereich ebenfalls günstige Voraussetzungen auf. Er wird derzeit als Intensivacker genutzt und ist durch eine geringe strukturelle Vielfalt gekennzeichnet. Aufgrund dieser intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind lediglich geringe artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten. Lebensräume besonders oder streng geschützter Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit den landesrechtlichen Regelungen werden nicht überplant. Ebenso werden keine Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete in Anspruch genommen.

Im Vergleich dazu würden alternative Standorte im Außenbereich oder in weniger vorbelasteten Bereichen des Stadtgebietes voraussichtlich mit höheren naturschutzrechtlichen Konflikten verbunden sein, etwa durch den Verlust ökologisch wertvollerer Flächen, größere Eingriffe in Natur und Landschaft oder einen fehlenden Siedlungsanschluss. Auch innerörtliche Alternativstandorte scheiden weitgehend aus, da sie entweder nicht über die erforderliche Flächengröße verfügen, Nutzungskonflikte mit bestehender Wohnbebauung erwarten lassen oder nicht die erforderliche verkehrliche Erschließungsqualität aufweisen.

Darüber hinaus ist der Geltungsbereich durch frühere planerische Festsetzungen bereits vorgeprägt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 6 wurde das betreffende Areal in der Vergangenheit bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden jedoch nie vollzogen, sodass es bislang zu keiner baulichen Umsetzung gekommen ist. Gleichwohl dokumentiert diese frühere Bauleitplanung, dass der Standort grundsätzlich als Siedlungsfläche vorgesehen war und aus städtebaulicher Sicht für eine bauliche Nutzung als geeignet eingeschätzt wurde. Die nun vorgesehene Umnutzung zu einem Mischgebiet stellt vor diesem Hintergrund keine erstmalige Inanspruchnahme bislang unbepannter Flächen dar, sondern knüpft an bestehende planerische Überlegungen an und entwickelt diese unter veränderten Rahmenbedingungen weiter.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der gewählte Standort aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der Bundesstraße B 110, des vorhandenen Siedlungsanschlusses, der geringen naturschutzfachlichen Konfliktlage sowie der planungshistorischen Vorprägung besonders geeignet ist, um die Planungsziele zu verwirklichen. Realistische Standortalternativen, die bei gleicher Eignung geringere Auswirkungen auf die Umwelt oder die städtebauliche Entwicklung erwarten lassen, sind nicht erkennbar. Vor diesem Hintergrund wird der Geltungsbereich als geeigneter und vorzugswürdiger Standort für die geplante Entwicklung bewertet.

2. PLANUNGSBINDUNGEN

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m.W.v. 15.08.2025
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024
- **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 23.10.2024 (BGBl. I S. 323) m.W.v. 01.01.2025
- **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)
- **Hauptsatzung der Warbelstadt Gnoien** in der aktuellen Fassung

2.2 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst das *Flurstück 1071 der Flur 4 innerhalb der Gemarkung Gnoien*. Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen und Bestandteil der Planunterlagen.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von etwa 0,3 ha auf und liegt am Rand der bebauten Ortslage der Warbelstadt Gnoien. Er befindet sich südlich der Bundesstraße B 110 sowie westlich einer bestehenden Tankstelle. Durch angrenzende Siedlungsstrukturen nördlich, östlich und südlich ist ein unmittelbarer Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich gegeben. Damit ist der Geltungsbereich städtebaulich klar gefasst und dem Siedlungszusammenhang zuzuordnen.

Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und stellt sich überwiegend als Intensivacker dar. Bauliche Anlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches aktuell nicht vorhanden. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit den landesrechtlichen Vorschriften werden durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt. Ebenso liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Schutzgebiete des Naturschutzes oder der Landschaftspflege.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Warbelstadt Gnoien in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.06.2006 stellt den Geltungsbereich bislang als Fläche für die Landwirtschaft dar. Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans soll diese Darstellung angepasst und künftig ein Mischgebiet dargestellt werden. Ziel ist es, die vorbereitende Bauleitplanung an die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung anzupassen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende verbindliche Bauleitplanung zu schaffen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde so gewählt, dass die beabsichtigte Nutzungsänderung vollständig erfasst wird und zugleich eine eindeutige räumliche Zuordnung zur vorhandenen Siedlungsstruktur gewährleistet ist. Mit der Festlegung des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine klare und nachvollziehbare Grundlage für die Weiterentwicklung der Flächendarstellungen geschaffen.

2.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Warbelstadt Gnoien ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Maßgeblich sind hierbei insbesondere die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-M-V) sowie des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-M-V)

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern bildet den übergeordneten Rahmen für die räumliche Entwicklung des Landes. Es enthält Ziele und Grundsätze zur Sicherung einer nachhaltigen Raumentwicklung unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Belange.

Im LEP-M-V wird der Planungsraum der Warbelstadt Gnoien einschließlich der umliegenden Flächen als **Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft** dargestellt. Vorbehaltsgebiete sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) Gebiete, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Für Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft bedeutet dies, dass der landwirtschaftlichen Nutzung eine besondere Bedeutung zukommt, andere Nutzungen jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen sind.

Weitere spezifische raumordnerische Festlegungen, etwa in Form von Vorranggebieten, Siedlungsbeschränkungen oder Entwicklungsachsen, werden für den Planungsraum der Warbelstadt Gnoien im LEP-M-V nicht getroffen. Damit bestehen auf Landesebene keine verbindlichen Ziele der Raumordnung, die der beabsichtigten Änderung der Flächennutzungsplandarstellung im Geltungsbereich entgegenstehen.

Die Inanspruchnahme eines vergleichsweise kleinflächigen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereiches von etwa 0,3 ha erfolgt im unmittelbaren Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen und dient der städtebaulichen Entwicklung der Warbelstadt Gnoien. Vor diesem Hintergrund kann die Planung mit den Grundsätzen des LEP-M-V als vereinbar angesehen werden, da die Belange der Landwirtschaft zwar berührt, jedoch nicht in einer Weise beeinträchtigt werden, die dem Gewicht des Vorbehaltsgebietes entgegensteht. Eine großräumige oder strukturell bedeutsame Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzungen ist nicht zu erwarten.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock konkretisiert die Ziele und Grundsätze des LEP-M-V auf regionaler Ebene. Es stellt die Warbelstadt Gnoien als **Grundzentrum** dar. Grundzentren kommt die Aufgabe zu, die Bevölkerung im Nahbereich mit grundlegenden Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie mit Arbeitsplätzen zu versorgen. Hierzu zählt auch die Bereitstellung geeigneter Flächen für gewerbliche Nutzungen und wohnverträgliche Nutzungsmischungen.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans liegt innerhalb eines im RREP dargestellten **Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft**. Wie bereits auf Landesebene handelt es sich hierbei nicht um ein Ziel der Raumordnung, sondern um einen abwägungsrelevanten Grundsatz. Die besondere Bedeutung der landwirtschaftlichen Nutzung ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen, schließt jedoch andere raumbedeutsame Nutzungen nicht grundsätzlich aus.

Die beabsichtigte Darstellung eines Mischgebietes im Flächennutzungsplan steht im funktionalen Zusammenhang mit der Rolle der Warbelstadt Gnoien als Grundzentrum. Die Planung dient der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen, der Stärkung der lokalen Wirtschaftsstruktur sowie der Förderung einer standortgebundenen Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen. Durch die Lage des Geltungsbereiches am Siedlungsrand, den direkten Anschluss an vorhandene Infrastrukturen sowie die verkehrsgünstige Anbindung an die Bundesstraße B 110 wird eine siedlungsstrukturell sinnvolle Entwicklung verfolgt.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche beschränkt sich auf einen räumlich eng begrenzten Bereich, der bereits durch frühere planerische Festsetzungen als potenzielle Siedlungsfläche vorgeprägt ist. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft im regionalen Maßstab ist daher nicht zu erwarten.

Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Warbelstadt Gnoien mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Weder das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern noch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock enthalten Ziele der Raumordnung, die der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung entgegenstehen. Die Lage des Geltungsbereiches innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft wurde in der Planung berücksichtigt und im Rahmen der Abwägung angemessen gewichtet.

Die geplante Änderung der Flächennutzungsplandarstellung trägt den zentralörtlichen Funktionen der Warbelstadt Gnoien als Grundzentrum Rechnung und unterstützt eine geordnete, nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten raumordnerischen Vorgaben.

3. CHARAKTERISTIK DES PLANUNGSRAUMES

Der Planungsraum befindet sich südlich der Bundesstraße B 110, die eine wichtige überörtliche Verkehrsverbindung darstellt, und westlich einer bestehenden Tankstelle. Durch diese Lage ist der Planungsraum verkehrlich sehr gut angebunden und zugleich bereits durch verkehrsbezogene Nutzungen vorgeprägt. Nördlich, östlich und südlich grenzen bestehende Siedlungsstrukturen an, sodass ein unmittelbarer Siedlungsanschluss gegeben ist. Der Planungsraum stellt damit keine isolierte Fläche im Außenbereich dar, sondern ist funktional und räumlich dem Siedlungsgefüge der Warbelstadt Gnoien zuzuordnen.

Der Planungsraum wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und stellt sich überwiegend als Intensivacker dar. Die Fläche weist eine geringe strukturelle Vielfalt auf und ist frei von Gehölzstrukturen, Gewässern oder sonstigen prägenden Landschaftselementen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der ökologische Wert des Planungsraumes als gering einzustufen. Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit den landesrechtlichen Vorschriften liegen für den Planungsraum nicht vor. Ebenso sind keine Schutzgebiete des Naturschutzes oder der Landschaftspflege betroffen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist der Planungsraum durch die bestehende Nutzung als Intensivacker geprägt. Derartige Flächen bieten in der Regel nur eingeschränkt geeignete Lebensräume für besonders oder streng geschützte Arten. Entsprechend ist von einer vergleichsweise geringen artenschutzrechtlichen Konfliktlage auszugehen. Eine vertiefende artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung.

Topographisch weist der Planungsraum keine besonderen Merkmale auf. Er ist weitgehend eben ausgebildet und fügt sich in das für die Umgebung typische Landschaftsbild ein. Die bestehende Nutzung sowie die angrenzenden Verkehrs- und Siedlungsstrukturen führen dazu, dass der Planungsraum bereits heute durch anthropogene Einflüsse geprägt ist.

Planungshistorisch ist der Planungsraum ebenfalls vorbelastet. Mit dem Bebauungsplan Nr. 6 wurde das betreffende Areal bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, ohne dass es in der Folge zu einer baulichen Umsetzung gekommen ist. Diese frühere planerische Festsetzung dokumentiert jedoch, dass der Standort bereits zuvor als potenzielle Siedlungsfläche angesehen wurde. Der Planungsraum ist somit nicht als unberührte Freifläche, sondern als planerisch vorgeprägter Bereich einzuordnen.

Insgesamt ist der Planungsraum durch seine verkehrsgünstige Lage, den vorhandenen Siedlungsanschluss, die geringe naturschutzfachliche Bedeutung sowie die frühere bauleitplanerische Vorprägung gekennzeichnet. Diese Charakteristika bilden die Grundlage für die beabsichtigte Änderung der Flächennutzungsplandarstellung und die Entwicklung eines Mischgebietes im Parallelverfahren zur verbindlichen Bauleitplanung.

4. Entwicklungsziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt die Warbelstadt Gnoien das Ziel, die vorbereitende Bauleitplanung an die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung anzupassen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete, nachhaltige Nutzung des Planungsraumes zu schaffen. Grundlage hierfür ist § 5 Baugesetzbuch (BauGB), wonach der Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich bislang als Fläche für die Landwirtschaft dar. Diese Darstellung entspricht nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Entwicklungszielen der Warbelstadt Gnoien. Vor dem Hintergrund der Lagegunst des Planungsraumes, des vorhandenen Siedlungsanschlusses sowie der funktionalen Eignung des Standortes soll die Darstellung künftig in ein Mischgebiet geändert werden. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, eine vorbereitende planerische Grundlage für die Entwicklung einer verträglichen Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe zu schaffen.

Ein zentrales Entwicklungsziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Stärkung der lokalen Wirtschaftsstruktur der Warbelstadt Gnoien. Durch die Darstellung eines Mischgebietes sollen standortgebundene gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, die zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen und die Funktion der Stadt als Grundzentrum unterstützen. Gleichzeitig soll betriebsbezogenes Wohnen planungsrechtlich vorbereitet werden, um kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten zu fördern und damit einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB zu leisten.

Darüber hinaus verfolgt die Flächennutzungsplanänderung das Ziel, eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes zu erreichen. Der Geltungsbereich liegt im unmittelbaren Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen und ist durch angrenzende Verkehrs- und Gewerbenutzungen bereits vorgeprägt. Durch die Anpassung der Flächennutzungsplandarstellung soll eine klare Zuordnung des Planungsraumes zum Siedlungsbereich erfolgen und eine ungeordnete Entwicklung im Außenbereich vermieden werden.

Ein weiteres Entwicklungsziel besteht darin, die Inanspruchnahme von Grund und Boden auf ein notwendiges Maß zu begrenzen und dabei vorrangig Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung heranzuziehen. Der Planungsraum wird derzeit als Intensivacker genutzt und weist eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Durch die kleinräumige Änderung der Flächennutzungsplandarstellung und die Nutzung eines bereits planungshistorisch vorgeprägten Standortes wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Im Hinblick auf die Belange der Raumordnung verfolgt die Flächennutzungsplanänderung das Ziel, die Entwicklung der Warbelstadt Gnoien als Grundzentrum im Sinne des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock zu unterstützen. Die Darstellung eines Mischgebietes trägt zur Sicherung zentralörtlicher Funktionen bei und steht im Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben, da keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen und die Belange des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft angemessen berücksichtigt werden.

Zusammenfassend verfolgt die 7. Änderung des Flächennutzungsplans folgende Entwicklungsziele:

- Anpassung der Flächennutzungsplandarstellung an die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung,
- Schaffung der vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe,
- Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung und der zentralörtlichen Funktion der Warbelstadt Gnoien,
- städtebauliche Arrondierung des Siedlungsrandes bei gleichzeitiger Vermeidung einer Zersiedelung,
- sparsamer und verantwortungsvoller Umgang mit Grund und Boden unter Berücksichtigung der Belange von Landwirtschaft und Naturschutz.

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird somit eine zukunftsorientierte und abgewogene Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung der Warbelstadt Gnoien geschaffen, die sowohl den örtlichen Entwicklungsbedarfen als auch den übergeordneten planerischen Vorgaben Rechnung trägt.

5. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind gemäß § 2a BauGB in der Begründung darzustellen. Da der Flächennutzungsplan lediglich vorbereitenden Charakter besitzt und keine unmittelbaren Baurechte begründet, erfolgt die Umweltprüfung auf dieser Planungsebene in Form der Darstellung der Grundzüge der Umweltprüfung.

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Geltungsbereich die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in eine Darstellung als Mischgebiet geändert. Hierdurch werden Veränderungen der künftigen Nutzungsperspektive vorbereitet, die potenzielle Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter haben können. Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die absehbaren Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der einzelnen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Durch die Änderung der Flächennutzungsplandarstellung wird die Möglichkeit einer gemischten Nutzung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe vorbereitet. Der Geltungsbereich liegt südlich der Bundesstraße B 110 und westlich einer bestehenden Tankstelle und ist damit bereits heute durch Verkehrsimmissionen und gewerbliche Nutzungen vorgeprägt. Erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen für die menschliche Gesundheit oder das Wohnumfeld angrenzender Nutzungen sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zu erwarten. Die konkrete Beurteilung von Lärm-, Verkehrs- oder sonstigen Immissionswirkungen ist Gegenstand der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend als Intensivacker genutzt und weist eine geringe strukturelle Vielfalt auf. Solche Flächen besitzen in der Regel einen niedrigen ökologischen Wert und bieten nur eingeschränkt geeignete Lebensräume für besonders oder streng geschützte Arten. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Schutzgebiete des Naturschutzes oder der Landschaftspflege sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist von einer vergleichsweise geringen artenschutzrechtlichen Konfliktlage auszugehen. Eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt im weiteren Verfahren auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gemäß den Vorgaben des § 44 BNatSchG.

Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche umfasst den quantitativen Umgang mit Grund und Boden sowie die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für Siedlungs- und Infrastrukturzwecke. Ziel ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ein sparsamer und schonender Umgang mit der Ressource Fläche.

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird die künftige Inanspruchnahme einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche von etwa 0,3 ha vorbereitet. Die Flächeninanspruchnahme ist damit insgesamt als gering einzustufen. Der Geltungsbereich liegt im unmittelbaren Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen und ist durch angrenzende Verkehrs- und Gewerbenutzungen bereits funktional vorgeprägt. Zudem war das Areal bereits Gegenstand früherer bauleitplanerischer Festsetzungen als Siedlungsfläche, ohne dass eine bauliche Umsetzung erfolgt ist.

Durch die Konzentration der Entwicklung auf einen kleinräumigen, siedlungsnahen und intensiv genutzten Standort wird dem Grundsatz der flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung getragen. Eine Zersiedelung oder die Inanspruchnahme bislang unerschlossener Landschaftsräume wird vermieden. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Die Änderung der Flächennutzungsplandarstellung bereitet die potenzielle Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Böden vor. Damit ist grundsätzlich ein Verlust von Bodenfunktionen verbunden. Betroffen sind jedoch intensiv genutzte Ackerflächen mit bereits eingeschränkten natürlichen Bodenfunktionen. Der Umfang der potenziellen Beeinträchtigungen ist aufgrund der geringen Flächengröße als begrenzt einzustufen. Aussagen zum konkreten Versiegelungsgrad und zu Maßnahmen zur Bodenminimierung sind der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer befinden sich im Geltungsbereich nicht. Hinweise auf Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete liegen nicht vor. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zu erwarten. Aspekte der Niederschlagswasserbewirtschaftung und des Grundwasserschutzes sind im weiteren Planverfahren zu konkretisieren.

Schutzgut Klima und Luft

Der Geltungsbereich weist aufgrund seiner geringen Größe und der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung nur eine untergeordnete Bedeutung für das Lokalklima auf. Mit der Vorbereitung einer baulichen Nutzung können kleinräumige Veränderungen des Mikroklimas verbunden sein. Erhebliche Auswirkungen auf Klima und Luft sind jedoch nicht zu erwarten. Die angestrebte Nutzungsmischung kann langfristig zu einer Reduzierung verkehrsbedingter Emissionen beitragen.

Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich liegt am Siedlungsrand und ist durch angrenzende Verkehrs-, Gewerbe- und Siedlungsstrukturen bereits landschaftlich vorgeprägt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im übergeordneten Maßstab ist durch die Änderung der Flächennutzungsplandarstellung nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- oder sonstige Sachgüter von besonderer Bedeutung sind im Geltungsbereich derzeit nicht bekannt. Sollten im Zuge nachfolgender Planungen entsprechende Belange berührt werden, sind diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind aufgrund der geringen Flächengröße, der vorhandenen Vorprägungen und der niedrigen ökologischen Wertigkeit des Geltungsbereiches nicht zu erwarten. Die wesentlichen Auswirkungen beschränken sich auf die Schutzgüter Fläche und Boden.

Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans zwar die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen vorbereitet wird, die zu erwartenden Umweltauswirkungen jedoch insgesamt als gering bis überschaubar einzustufen sind. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zu erwarten. Die detaillierte Bewertung sowie die Festlegung konkreter Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

Belange der Landwirtschaft

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. b Baugesetzbuch (BauGB) die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen. Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Warbelstadt Gnoien wurden die Auswirkungen der Planung auf die landwirtschaftliche Nutzung umfassend geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und stellt sich als Intensivacker dar. Mit der geplanten Änderung der Darstellung von einer Fläche für die Landwirtschaft zu einer Mischgebietsfläche wird zwar grundsätzlich eine andere Nutzungsperspektive vorbereitet, der Eingriff in landwirtschaftliche Belange ist jedoch als geringfügig einzustufen.

Die betroffene Fläche umfasst lediglich etwa 0,3 ha und stellt damit nur einen sehr kleinen Anteil der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Gemeindegebiet der Warbelstadt Gnoien dar. Ein tatsächlicher Flächenentzug für die Landwirtschaft im Gemeindegebiet, der zu einer strukturellen Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebe oder der agrarischen Nutzungsfähigkeit führen könnte, ist damit nicht verbunden. Weder werden landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Existenz gefährdet, noch kommt es zu einer Zerschneidung oder funktionalen Beeinträchtigung zusammenhängender Bewirtschaftungseinheiten.

Darüber hinaus ist der Geltungsbereich aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand sowie der unmittelbaren Nähe zu bestehenden Verkehrs- und Gewerbenutzungen bereits heute nur eingeschränkt für eine langfristig konfliktfreie landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Nutzungskonflikte zwischen intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung und angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen sind typischerweise nicht auszuschließen. Vor diesem Hintergrund ist die Weiterentwicklung des Standortes im Siedlungszusammenhang städtebaulich sinnvoll und nachvollziehbar.

Zu berücksichtigen ist zudem die planungshistorische Vorprägung des Geltungsbereiches. Das Areal war bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 6 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, ohne dass diese Festsetzungen umgesetzt wurden. Damit war die Fläche bereits zuvor für eine bauliche Nutzung vorgesehen und nicht dauerhaft für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans stellt insofern keine erstmalige Herausnahme einer bislang planerisch gesicherten Landwirtschaftsfläche dar, sondern greift eine bestehende Siedlungsentwicklungsabsicht unter geänderten Rahmenbedingungen wieder auf.

Auch unter Berücksichtigung der raumordnerischen Vorgaben ist die Planung als vertretbar einzustufen. Sowohl das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern als auch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock weisen den Bereich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aus.

Vorbehaltsgebiete stellen jedoch keine Ziele der Raumordnung dar, sondern sind in der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen. Die geringe Flächengröße, die intensive landwirtschaftliche Nutzung, der bestehende Siedlungsanschluss sowie die Bedeutung der Planung für die Entwicklung der Warbelstadt Gnoien als Grundzentrum führen dazu, dass den Belangen der Landwirtschaft im Rahmen der Abwägung ein angemessenes, jedoch kein überwiegendes Gewicht zukommt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Belange der Landwirtschaft durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans zwar berührt werden, jedoch keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen entstehen. Ein relevanter Flächenverlust für die Landwirtschaft im Gemeindegebiet liegt nicht vor. Die Planung ist daher mit den Belangen der Landwirtschaft vereinbar und im Rahmen der kommunalen Entwicklungsziele sachgerecht abgewogen.