

Beschlussvorlage Gemeinde Dorf Mecklenburg	Vorlage-Nr: VO/GV01/2018-1403 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 03.05.2018 Einreicher: Bürgermeister	
3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dorf Mecklenburg, Beschluss zum Vorentwurf		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	15.05.2018	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Dorf Mecklenburg
Ö	05.06.2018	Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg

Beschlussvorschlag:

Der Vorentwurf samt Begründung für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dorf Mecklenburg mit Datum vom 28.03.2018 wird als Planungsgrundlage für das weitere Verfahren beschlossen

2. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.
3. Zur frühzeitigen Beteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB wird der Vorentwurf in der Amtsverwaltung für mindestens 1 Monat während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
 4. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie Zeit und Ort der öffentlichen Auslegung werden mit dem Hinweis, dass der Öffentlichkeit im Rahmen der Auslegung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird, vorab ortsüblich bekannt gemacht.

Sachverhalt:

Die ehemaligen LPG-Gebäude am nordöstlichen Ortsrand von Karow sind seit Jahren aufgegeben und stellen an dieser Stelle einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar. Um eine sinnvolle neue Nutzung der Fläche zu ermöglichen und so diesen Missstand zu beseitigen, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Dorf Mecklenburg in ihrer Sitzung vom 13.02.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Plangebietsgröße von rund 2,16 ha gefasst. Der nächste Schritt im Aufstellungsverfahren ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Ziel des Verfahrens ist es, die Darstellung des Plangebietes im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan von einer gemischten Baufläche bzw. landwirtschaftliche Fläche in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Dadurch soll ein Anreiz zum Abriss der verfallenen Stallgebäude und somit zur Beseitigung des städtebaulichen Mangels geschaffen und gleichzeitig die hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde befriedigt werden.

Voraussichtliche positive Auswirkungen der Planung sind:

- Verbesserung des Ortsbildes am nordöstlichen Ortsrand von Karow
- Unzulässigkeit der gewerblichen Nutzung im von Wohnbebauung umgebenen Plangebiet
- Möglichkeit der Entwicklung von 15-20 Grundstücken für Einfamilien- oder Doppelhäuser

Voraussichtliche negative Auswirkungen der Planung sind:

- Zunahme des Verkehrs auf dem Rosenthaler Weg (gegenüber dem jetzigen Zustand). Im Vergleich zum derzeit planungsrechtlich möglichen Mischgebiet jedoch geringere zu erwartende Zunahme, da Liefer- und Besucherverkehr weitgehend entfallen

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:

Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung, Stand 28.03.2018

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dorf Mecklenburg

- Vorentwurf mit Begründung zur Planungsanzeige und zur frühzeitigen
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –



Architektur und Stadtplanung

Hinzpeter

Neubau Sanierung Gebäudeenergieberatung Thermografie Stadtplanung

Ratzeburger Allee 25b
23562 Lübeck

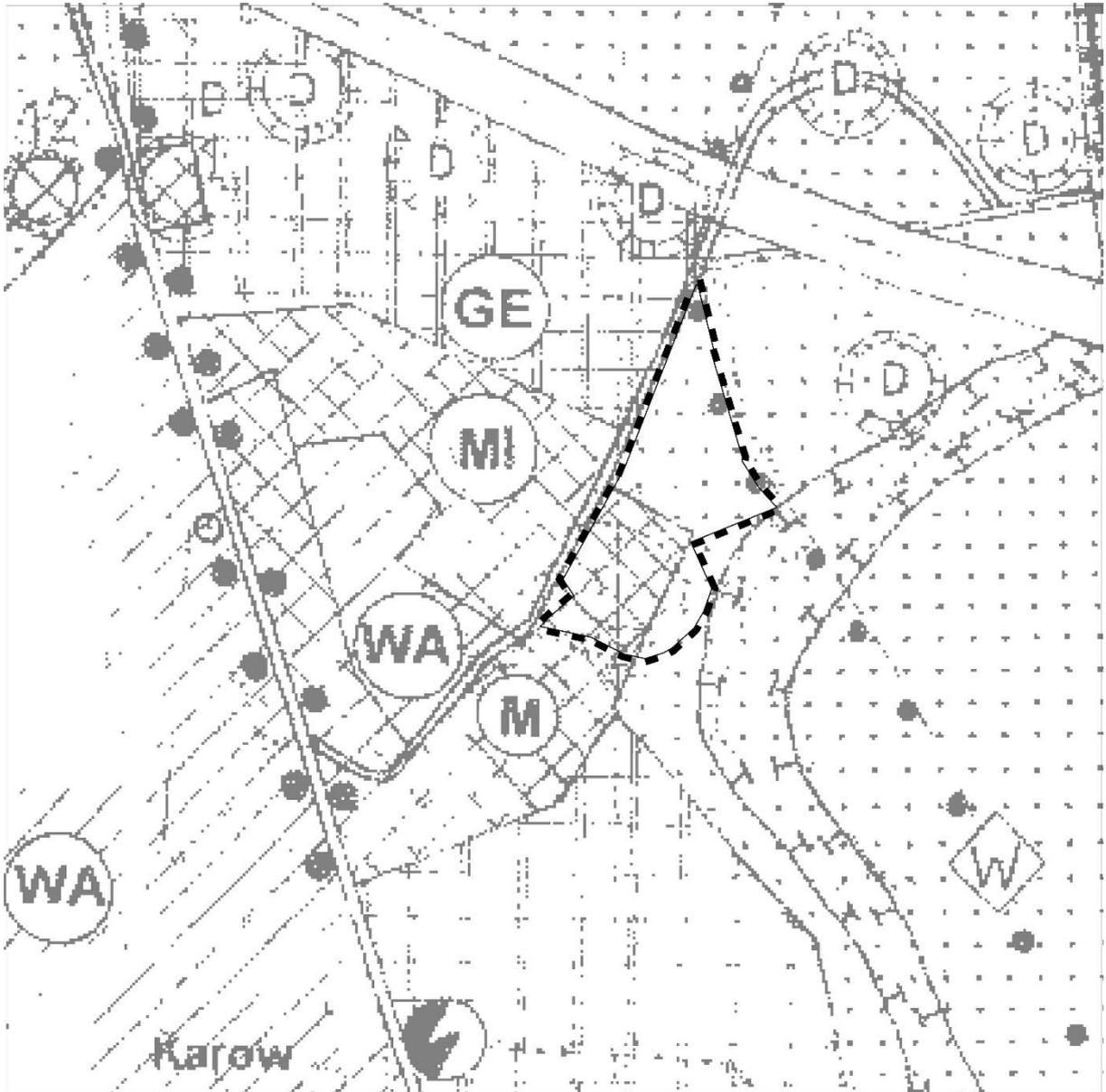
Vorentwurf Stand 28.03.2018

Inhaltsverzeichnis

I.	Planzeichnung.....	3
1.1.	Planzeichnung 3. Änderung Flächennutzungsplan Vorentwurf	4
II.	Allgemeines	5
1.	Planungsgrundlage / derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan	5
2.	Planungsanlass	5
3.	Ziel und Zweck der Planung.....	5
III.	Bestand / Rahmenbedingungen.....	6
1.	Lage des Plangebietes im Ort	6
2.	Geltungsbereich	7
3.	Ausgangslage	7
3.1.	Nutzung im Bestand:	7
3.2.	Allgemeiner Zustand.....	7
3.3.	Eigentumsverhältnisse	8
3.4.	Topografie	8
3.5.	Erschließung:	8
3.6.	Umgebung	8
3.7.	Immissionen	8
IV.	Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planänderung.....	8
1.	Wesentlicher Inhalt der Planänderung	8
1.1.	Art der künftigen Nutzung.....	8
2.	Zu erwartende Auswirkungen der Planänderung	9
2.1.	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	9
2.2.	Auswirkungen auf die umgebende Bebauung	9
2.3.	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.	9
2.4.	Belange der Wirtschaft.....	9
2.5.	Belange der Landwirtschaft.....	9
2.6.	Belange des Verkehrs	9
3.	Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	10

I. Planzeichnung

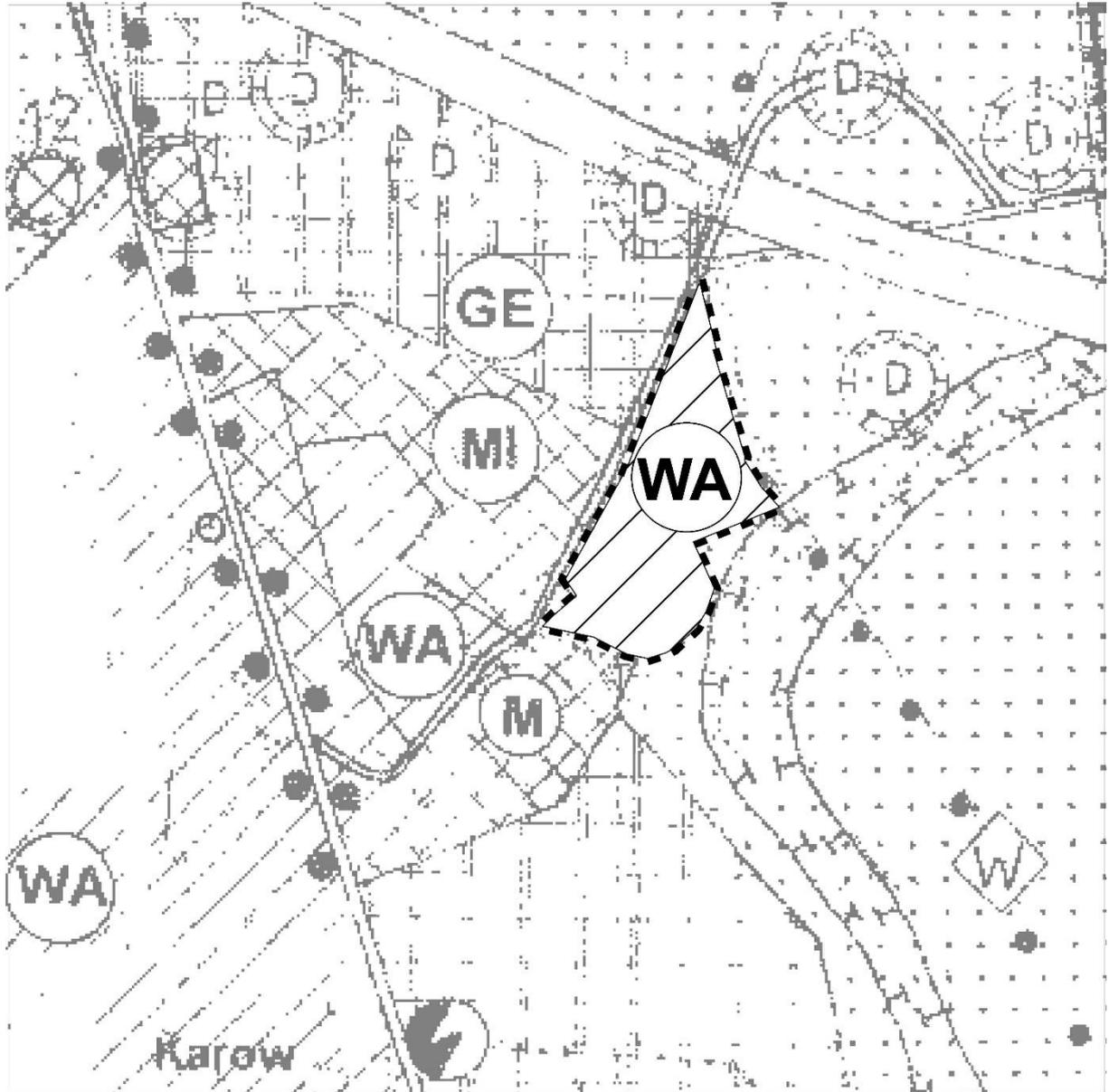
1. Bisherige Planzeichnung mit Geltungsbereich:



Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		§ 5 (2) Nr.1 BauGB
	Wohnbauflächen	§ 1 (1) Nr. 1 BauNVO
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4a BauNVO
	Ge.mischte Bauflächen	§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO
	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
	Sondergebiet - Zweckbestimmung - Baumarkt/Gartencenter	§ 11 BauNVO

1.1. Planzeichnung 3. Änderung Flächennutzungsplan Vorentwurf



Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		§ 5 (2) Nr.1 BauGB
	Wohnbauflächen	§ 1 (1) Nr. 1 BayNVO
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4a BauNVO
	Ge.mischte Bauflächen	§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO
	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
	Sondergebiet - Zweckbestimmung - Baumarkt/Gartencenter	§ 11 BauNVO

Begründung

zum Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dorf Mecklenburg

II. Allgemeines

1. Planungsgrundlage / derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dorf Mecklenburg ist in der derzeit rechtsgültigen Fassung am 11.04.2000 in Kraft getreten. Diese Fassung dient als Grundlage für die vorliegende 3. Änderung. Geändert wird nur das in der Planzeichnung und der vorliegenden Begründung gekennzeichnete und beschriebene Plangebiet. Außerhalb des Plangebietes behält die bisherige Fassung ihre Gültigkeit.

2. Planungsanlass

Gemäß §1 Abs.3 Satz 1 gilt: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Um dieser Verpflichtung nachzukommen wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Dorf Mecklenburg am 13.02.2018 der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Plangebietsgröße von ca. 2,16 ha gefasst.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dorf Mecklenburg umfasst das Grundstück um den Bereich der ehemaligen LPG-Ställe im Ortsteil Karow. Der Eigentümer möchte dieses Grundstück einer neuen Nutzung zuführen, da eine erneute landwirtschaftliche Nutzung der ehemaligen LPG-Ställe aufgrund des Zustandes und der Lage direkt neben der angrenzenden Wohnbebauung für die Zukunft unrealistisch geworden ist.

Gemäß §8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan weist die Fläche als gemischte Baufläche bzw. landwirtschaftliche Fläche aus. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist inzwischen jedoch ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Darüber hinaus besteht in dieser Lage keinen Bedarf an gewerblichen Grundstücken. Weiterhin würde eine der F-Plan-Ausweisung (gemischte Baufläche) entsprechende teilweise gewerbliche Nutzung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, welches über die vorhandene verkehrliche Anbindung nur schwierig zu bewältigen wäre. Eine Entwicklung der Fläche gemäß der Vorgaben des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplanes ist daher weder standort- noch bedarfsgerecht.

Dahingegen besteht in der Gemeinde Dorf Mecklenburg eine große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die durch das Angebot der für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Bauflächen derzeit nicht gedeckt werden kann. Da das Umfeld durch Wohnnutzung geprägt ist bietet es sich an, das Gelände ebenfalls als Wohnstandort zu entwickeln. Weil sich ein Wohngebiet nicht aus den Vorgaben des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplanes entwickeln lässt, wird dieser mit der vorliegenden 3. Änderung angepasst.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, die im Plangebiet gelegenen gemischten Bauflächen (M) und landwirtschaftlichen Flächen in eine allgemeine Wohngebietsflächen (WA) umzuwandeln um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes auf diesem Grundstück zu schaffen. Auf diese Weise können an diesem Standort ca. 18-22 Grundstücke für Einfamilien- und / oder Doppelhäuser entstehen.

Zweck der Planung ist es, auf diese Weise durch die Nachnutzung der im Bestand bereits zu ca. 1/3 versiegelten Fläche mit verhältnismäßig geringen Eingriffen in Natur und Landschaft die städtebaulichen Missstände an dieser Stelle zu beseitigen und das Ortsbild positiv zu verändern.

Darüber hinaus sollen attraktive Wohnbauflächen geschaffen werden um die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde befriedigen zu können.

III. Bestand / Rahmenbedingungen

1. Lage des Plangebietes im Ort

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand im Ortsteil Karow, östlich des Rosenthaler Weges.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Luftbild (Bildquelle: Google Earth)

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst das Flurstück 57/2 der Gemarkung Karow (Flur 1). Dies ist der Bereich der ehemaligen LPG-Ställe im Ortsteil Karow, nördlich begrenzt durch einen Wirtschaftsweg, westlich durch den Rosenthaler Weg, östlich durch die Hölle und südlich durch die benachbarte Bebauung. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs kann der folgenden Plandarstellung entnommen werden. Der räumliche Geltungsbereich für die 3. Änderung hat eine Größe von 2,16 ha.

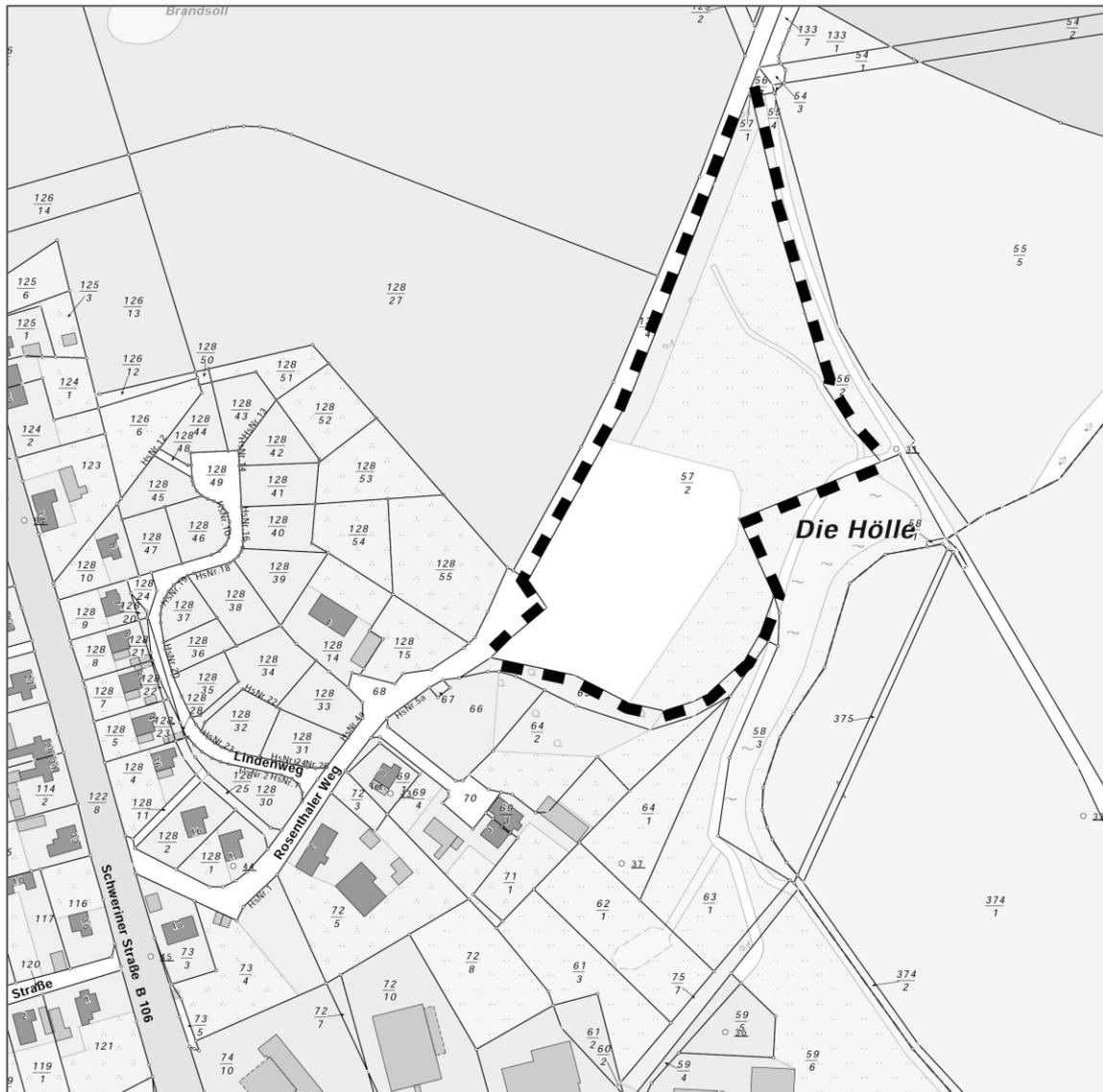


Abbildung 2: Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

3. Ausgangslage

3.1. Nutzung im Bestand:

Das Plangebiet ist im Bestand mit Stallanlagen der ehemaligen LPG bebaut. Die Nutzung ist seit längerer Zeit aufgegeben. Die Dächer der Gebäude werden teilweise für die Stromgewinnung mit Photovoltaikanlagen genutzt.

3.2. Allgemeiner Zustand

Die Gebäude auf dem Gelände befinden sich in einem schlechten Zustand und sind teilweise eingestürzt. Auch der nicht bebaute Bereich des Grundstückes (landwirtschaftliche Fläche) wird schon längere Zeit nicht mehr bewirtschaftet und ist weitgehend verwildert. Durch den

ungepflegten Allgemeinzustand finden sich hier immer wieder wilde Müllablagerungen, die durch den Eigentümer regelmäßig entfernt werden müssen.

3.3. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet besteht aus einem einzigen Flurstück, welches sich in privatem Eigentum befindet.

3.4. Topografie

Im Bereich der Stallbauten ist das Gelände weitgehend eben. Daran östlich angrenzend befindet sich ein relativ steiler Hang, der zur benachbarten „Hölle“ und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abfällt. Im nördliche Bereich fällt das Plangebiet als relativ flach geneigter Hang nach Norden hin ab. Diese Bereiche sind mit Gras, Büschen und tlw. Bäumen bewachsen.

3.5. Erschließung:

Das Plangebiet wird sowohl verkehrlich als auch ver- und entsorgungstechnisch über den Rosenthaler Weg erschlossen, der entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft. Dieser muss im Rahmen einer Bebauung des Plangebietes teilweise ausgebaut werden.

3.6. Umgebung

Die südlich und südwestlich an das Grundstück angrenzenden Bereiche sind durch Wohnbebauung geprägt. Westlich grenzt eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche an, die im Flächennutzungsplan als Misch- bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Östlich des Plangebietes liegt eine Grünfläche mit der „Hölle“ und daran anschließend landwirtschaftliche Flächen. Die „Hölle“ ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gekennzeichnet. Nordöstlich des Plangebietes verläuft darüber hinaus ein Wirtschaftsweg, der im Flächennutzungsplan als „überregionale Wegeverbindung“ gekennzeichnet ist.

3.7. Immissionen

Nördlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand von ca. 200m die Autobahn A20, von der mit Immissionen auf das Plangebiet zu rechnen ist. Durch die Topografie ist diese vom Plangebiet aus kaum wahrnehmbar. Im weiteren Bauleitplanverfahren, spätestens bei Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Einwirkungen auf das Plangebiet zu prüfen und ggf. Maßnahmen für die Bebauung festzulegen.

IV. Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planänderung

1. Wesentlicher Inhalt der Planänderung

1.1. Art der künftigen Nutzung

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet geändert. Das gesamte Grundstück wird zukünftig als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Es entfallen dafür gemischte Bauflächen und landwirtschaftliche Flächen.

Begründung:

Die bisherige Ausweisung als gemischte Baufläche und landwirtschaftliche Fläche ergab sich aus der früheren Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb. Diese Nutzung ist seit längerer Zeit aufgegeben, eine Reaktivierung als landwirtschaftlicher Betrieb ist auch für die Zukunft nicht zu erwarten.

Die Beseitigung der bestehenden städtebaulichen und ortsbildpflegerischen Missstände an dieser Stelle ist ein wichtiges Anliegen der Gemeinde. Dafür muss für das Gelände eine Entwicklungsperspektive geschaffen werden. Eine Beibehaltung des gegenwärtigen Zustandes ist

daher keine Planungsoption. Bei einer Entwicklung des Geländes aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan heraus müsste der im Bestand bebaute Teil des Grundstückes im Bebauungsplan als Mischgebiet oder gemischte Baufläche ausgewiesen werden. In diesem Falle wäre es notwendig, dass neben der Wohnbebauung ein nicht unerheblicher Teil der Fläche auch gewerblich genutzt wird. Für eine solche Nutzung gibt es in Karow in absehbarer Zeit jedoch weder einen Bedarf, noch ist die verkehrliche Anbindung für den sich daraus möglicherweise ergebenden Besucher- und / oder Lieferverkehr ausreichend dimensioniert. Eine Entwicklung als gewerbliche oder gemischte Baufläche bzw. Mischgebiet ist daher nicht in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen umsetzbar. Selbiges gilt für eine touristische Nutzung, da auch hier der Ausbau der Straße für den damit verbundenen Mehrverkehr nicht ausreichend ist bzw. hergestellt werden kann. Dahingegen gibt es eine vermehrte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Gemeindegebiet. Um auch künftig dieser Nachfrage begegnen zu können und in diesem Zuge das Ortsbild zu verbessern, wird das Grundstück im Ganzen als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2. Zu erwartende Auswirkungen der Planänderung

2.1. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Der derzeitige Zustand der Fläche beeinträchtigt das Ortsbild an dieser Stelle erheblich. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine neue Nutzung des im Bestand brach liegenden und verwahrlosten Grundstückes ermöglicht, durch die dieser Missstand beseitigt werden kann. Die großflächige Bebauung östlich des Rosenthaler Weges wird an dieser Stelle durch eine im Maßstab an die Umgebung angepasste Bebauung ersetzt und ergänzt. Durch die Lage oberhalb der Böschung zur „Hölle“ ist eine weitere Ausdehnung des Ortes in die Landschaft an dieser Stelle ausgeschlossen, der Ort findet hier seinen baulichen Abschluss.

2.2. Auswirkungen auf die umgebende Bebauung

Für die angrenzenden Wohngebiete ist mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung von einer Verbesserung gegenüber dem bisherigen Zustand auszugehen, da für eine Bebauung im Plangebiet bezüglich des Emissionsschutzes künftig die gleichen Voraussetzungen und Grenzwerte gelten wie für diese.

2.3. Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im weiteren Planungsverfahren zu untersuchen und zu berücksichtigen.

2.4. Belange der Wirtschaft

Von negativen Auswirkungen auf die Wirtschaft durch den Entfall von Mischgebietsflächen ist nicht auszugehen, da im Ort ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung stehen.

2.5. Belange der Landwirtschaft

Aufgrund der geringen Größe der landwirtschaftlichen Fläche, der durch die benachbarte Wohnbebauung (Immissionsschutz) eingeschränkten Nutzbarkeit und der für die Bewirtschaftung schwierigen Topografie ist mit negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft durch den Entfall landwirtschaftlicher Flächen nicht zu rechnen.

2.6. Belange des Verkehrs

Auch ist mit einer wesentlichen Verschlechterung der Verkehrssituation trotz der etwas größeren bebaubaren Fläche gegenüber dem bisherigen Zustand nicht zu rechnen, da auf der bisherigen gemischten Baufläche ein erheblicher Anteil an gewerblichen Nutzungen realisiert werden müsste, der entsprechenden Besucher- und Lieferverkehr nach sich ziehen würde. Dieser fällt bei einer reinen Wohnbebauung nicht an, so dass trotz der etwas höheren Zahl möglicher Baugrundstücke

eher mit einer geringeren Verkehrsbelastung zu rechnen ist als dies bei einer Umsetzung nach den bisherigen Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Fall wäre.

3. Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) trat am 9. Juni 2016 in Kraft. Es enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die das ganze Land einschließlich des Küstenmeers betreffen.

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg gehört demnach zum Verflechtungsbereich um das Oberzentrum Schwerin und um das Mittelzentrum Wismar. Sie ist der Raumkategorie des Stadt-Umland-Raumes (Wismar) zuzuordnen. Für die Stadt-Umland-Räume sieht das LEP M-V ein besonderes Kooperations- und Abstimmungsgebot vor. Hierfür sollen Stadt-Umland-Konzepte mindestens zur Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Infrastrukturentwicklung sowie Freiraumentwicklung als Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage für Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung erstellt werden. Diese sind auch Grundlage für die Förderinstrumentarien des Landes. Für den Stadt-Umland-Raum Wismar wurde daher der „Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar“ erstellt und mit einer „Interkommunalen Kooperationsvereinbarung“ am 09.08.2011 beschlossen. Der Umsetzungszeitraum ist auf „ca. 10 Jahre“ festgelegt.

Da mit der vorliegenden Planung Wohnbauflächen geschaffen werden sollen, sind für die Änderung des F-Planes vor allem die Aussagen zur Entwicklung von Wohnbauflächen zu beachten. Bezüglich der Wohnentwicklung verfolgt der Rahmenplan folgenden Strategieansatz:

Leitlinie
Durch die interkommunale Wohnentwicklung im Stadt-Umland-Raum Wismar werden Erweiterungen über den Eigenbedarf hinaus vermieden, quantitative Überhänge abgebaut und Möglichkeiten des qualitativen Umbaus geprüft.
Maßnahmen
1.) interkommunal abgestimmte Ausrichtung und Steuerung der weiteren Entwicklung des Wohnungsbestandes a) Konzentration der Wohnflächenentwicklung auf die Kernstadt b) vorrangige Umsetzung von planungsrechtlich weitgehend bzw. abschließend gesicherten Vorhaben und Vermeidung zusätzlicher raumbedeutsamer Planungen und Flächenerschließungen für Wohnzwecke in den Umlandgemeinden c) Nutzung der Innenbereichsflächen durch Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete; Gewährleistung kleinteiliger Lückenbebauung in den Ortskernen zur Beseitigung baulicher Missstände („Innen- vor Außenentwicklung“)
2.) interkommunal abgestimmte Überprüfung und ggf. Anpassung von Zielaussagen städtebaulicher und gemeindlicher Entwicklungskonzepte vor dem Hintergrund demographischer und sozialer Erfordernisse Prüfung noch zu realisierender Planvorhaben und ggf. Einleitung von Schritten zur Planänderung oder zur zeitlichen und räumlichen Schwerpunktsetzung; dazu juristische Klärung der Entschädigungsfrage
weiterführende Entwicklungsansätze
1.) interkommunal abgestimmte Katalogisierung und Vermarktung vorhandener Wohnbaupotenziale und Leerstände (z. B. Aufbau eines interkommunalen Immobilienmanagements /-marketings für suburbane und stadtperiphere Wohnlagen im SUR)
2.) Anpassung und Sicherung der infrastrukturellen Versorgungseinrichtungen a) Schaffung neuer Angebote in Anpassung an veränderte Wohnbedarfe im Zuge des demographischen Wandels (z.B. im Bereich des altersgerechten Wohnens) b) in Umlandgemeinden mit bedeutsamer Wohnentwicklung: Sicherung von Infrastruktureinrichtungen zur ortsnahe Versorgung c) in sonstigen Umlandgemeinden: Sicherung einer guten Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen durch zentrenbezogene ÖPNV-Anbindung

Abbildung 3: Abb. 20 aus dem "Rahmenplan SUR Wismar" – Strategieansatz im Handlungsfeld „Wohnentwicklung“

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden neue Wohnbauflächen im Bereich der Gemeinde Dorf Mecklenburg <und somit außerhalb des Gebietes der Kernstadt geschaffen. Das Vorhaben widerspricht insofern der Leitlinie und den im Rahmenplan insbesondere unter Punkt 1.) a) und b) vorgesehenen Maßnahmen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits zum Teil bebautes Grundstück am Ortsrand, welches im derzeitigen Zustand einen erheblichen städtebaulichen Missstand darstellt. Eine Beseitigung dieses Missstandes ist, auch aufgrund der Eigentumsverhältnisse, nur durch die Zuführung einer neuen Nutzung möglich. Eine landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung der Fläche ist aufgrund der Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung und der eingeschränkten verkehrlichen Anbindung des Gebietes ausgeschlossen. Daher soll die Fläche als Wohnbaufläche entwickelt werden. So kann die westlich und südlich angrenzende Wohnbebauung in diesem Bereich fortgeführt, der nordöstliche Ortseingang am Rosenthaler Weg aufgewertet und der vorhandene Missstand beseitigt werden. Insofern entspricht das Vorhaben zumindest in Teilen den im Rahmenplan unter Punkt 1) c) genannten Maßnahmen.