

Vorlage für Gemeinde Trollenhagen

öffentlich
VO-38-BO-23-618

4. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 17 "Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld" der Gemeinde Trollenhagen

1. Aufstellungsbeschluss
 2. Beschluss über die Billigung des Vorentwurfs
 3. Beschluss über die Offenlegung des
Vorentwurfs
-

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	<i>Datum</i> 29.10.2023 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr der Gemeindevertretung Trollenhagen (Anhörung)	13.11.2023	Ö
Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen (Entscheidung)	15.11.2023	Ö

Sachverhalt

Die Gemeinde Trollenhagen hat im Planungsverband „Mecklenburg-Strelitz Ost“ mit weiteren

Gemeinden des Amtes Neverin einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 16.08.2014 wirksam. Die 2. Änderung und die 3. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich noch im Verfahren.

Gegenstand der 4. Änderung ist die Übernahme der Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 17 „Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld“ der aus zwei Teilbereichen (südlicher und nördlicher Teil) besteht. Südlich angrenzend an den südlichen Teilbereich befindet sich der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9. Hier ist der Flächennutzungsplan an den Bebauungsplan an den mit Ablauf des 13.06.2005 wirksamen und zwischenzeitlich umgesetzten Bebauungsplan anzupassen.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Erweiterung Gewerbegebiet

Hellfeld“ ist die Absicht des Vorhabenträgers auf der bisherigen Ackerfläche auf dem Flurstück 110/110 eine neue große Halle zu errichten mit einem Zugang zu dem bisherigen Gebäudebestand. Zusätzlich ist die Freihaltetrasse für die ursprüngliche Ortsumgehung B96 nicht mehr aktuell, sodass die ehemalige Freihaltetrasse nun in Gewerbegebiet umgewandelt werden kann. Die Gemeinde möchte wegen des Bedarfs an Gewerbeflächen, das Flächenangebot erweitern. Am 01.12.2021 wurde deshalb von der Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss markiert den Beginn der Bauleitplanverfahren. Die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung werden definiert, die Gebietskulisse wird festgelegt. Mit dem Aufstellungsbeschluss leitet die Gemeinde ein umfangreiches, mehrstufiges Prüfverfahren ein, in dem die Auswirkungen des Verfahrens in Hinblick auf die betroffenen Belange geprüft werden. Im Rahmen der Umweltprüfung werden im Verfahren die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Verfahren besteht nach den Regelungen des Baugesetzbuches mindestens zweimalig die Gelegenheit zum Einbringen von Stellungnahmen durch die Behörden / Träger öffentlicher Belange sowie durch die Öffentlichkeit, dessen Ergebnisse jeweils in die weitere Planung einfließen. Mit diesem Beschluss werden die frühzeitigen Beteiligungen eingeleitet. Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Daher ist der FNP der Gemeinde Trollenhagen entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 17 „Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld“ zu ändern.

Die beiden Standorte liegen am südlichen Rand der Gemeinde nahe der Stadtgrenze von Neubrandenburg östlich der Landesstraße L35. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche, Verkehrsfläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der südliche Teilbereich wird von einer Freileitungsstromleitung und einer Schmutzwasserleitung gequert. Die südliche Teilfläche und ist im Südteil bebaut. Die unbebauten Flächen sind Ackerflächen bzw. liegen brach.

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Nutzungsart gemäß dem Bebauungsplan Nr. 17 „Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld“ in gewerbliche Baufläche und gemäß Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbe- und Ausstellungsfläche Hellfeld an der B96“ ebenfalls in gewerbliche Baufläche. Die Flächen grenzen an gewerbliche Baufläche und ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kino/Sportcenter an. Die ehemalige gemischte Baufläche reduziert sich auf den Bereich südlich der Hellfelder Straße.

Der Vorentwurf dieses Bauleitplanverfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt nunmehr vor und muss durch die Gemeindevertretung beraten und gebilligt werden, damit auch hier die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden kann. Denn gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die

allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß §2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

Mitwirkungsverbot

Wer annehmen muss nach § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern von der Mitwirkung ausgeschlossen zu sein, hat den Ausschlussgrund unaufgefordert der oder dem Vorsitzenden des Gremiums anzuzeigen und den Sitzungsraum zu verlassen; bei einer öffentlichen Sitzung kann sie oder er sich in dem für die Öffentlichkeit bestimmten Teil des Sitzungsraumes aufhalten. Ob ein Ausschlussgrund vorliegt, entscheidet in Zweifelsfällen die Gemeindevertretung in nichtöffentlicher Sitzung unter Ausschluss der betroffenen Person nach deren Anhörung.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen beschließt:

Aufstellungsbeschluss:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen beschließt die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Trollenhagen im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 17 „Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld“ (siehe Anlagen 1 + 2). Planungsziel bildet die Erweiterung des bestehenden Gewerbebestandes Hellfeld der Gemeinde Trollenhagen.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt des Amtes Neverin ortsüblich bekannt zu machen.

Billigungsbeschluss:

3. Der Vorentwurf (Anlage 1) über die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trollenhagen und die Begründung (Anlage 2) werden in der vorliegenden Fassung (Oktober 2023) gebilligt und beschlossen.

Offenlegungsbeschluss:

4. Der Vorentwurf über die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trollenhagen (Anlage 1) und die Begründung (Anlage 2) sind öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind ebenfalls zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt

bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt der Einwendungen nicht kannte und nicht kennen musste.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?			
X	Nein (nachfolgende Tabelle kann gelöscht werden)		
	Ja	ergebniswirksam	finanzwirksam

Anlage/n

1	Anlage 1 B-Plan Vorentwurf (öffentlich)
2	Anlage 2 Begründung Vorentwurf (öffentlich)