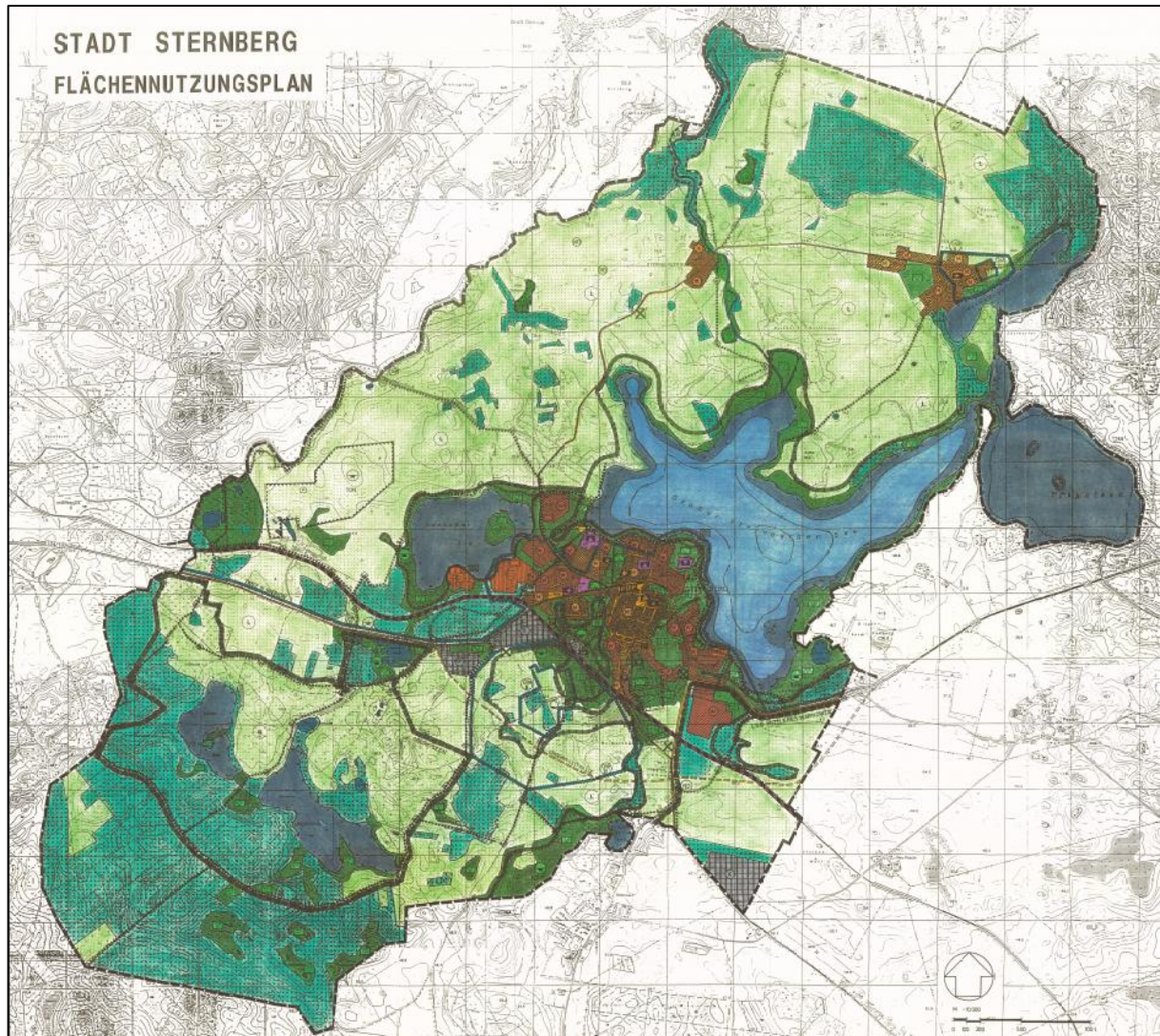


STADT STERNBERG



AMT STERNBERGER SEENLANDSCHAFT LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans

VORENTWURF

MÄRZ 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	3
1.2 Funktion des Flächennutzungsplans	3
1.3 Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen.....	3
1.4 Angaben zum Plangebiet	4
2. Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1 Rechtsgrundlagen	5
2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	6
2.2.1 Raumordnungsgesetz	6
2.2.2 Raumordnung und Landesplanung	6
2.2.3 Flächennutzungsplan	11
3. Planinhalt / Änderungen.....	14
3.1 Art der baulichen Nutzung	14
3.2 Verkehrserschließung	15
3.3 Technische Ver- und Entsorgung	16
4. Auswirkungen der Planung.....	16
5. Planungsalternativen.....	17

Gesonderter Teil: Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 20 „Reimerskamp“ ist gleichzeitig der Umweltbericht zur parallel laufenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sternberg, da sich der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt.

1. Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Anlass der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sternberg bildet die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Reimerskamp“, der eine Wohngebietsentwicklung am südlichen Ortsrand von Sternberg zum Ziel hat. Letztmalig hat die Stadt vor über 10 Jahren Wohnbauflächen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung entwickelt. Diese wurden innerhalb kurzer Zeit vollständig bebaut. Dennoch war auch in den Folgejahren ein anhaltender und dringlicher Bedarf an Wohnbauflächen festzustellen, was die Stadt zu einer grundlegenden Prüfung potenzieller Entwicklungsflächen veranlasste. Im Rahmen der Potenzialanalyse wurde das Gebiet am Reimerskamp als Vorzugsstandort ausgewählt.

Die Stadt Sternberg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der B-Plan Nr. 20 setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Da der Flächennutzungsplan für den Bereich des B-Plan-Gebietes eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt, widerspräche der B-Plan dem Entwicklungsgebot. Daher ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Dies erfolgt in einem Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 20.

Planungsziel der 4. Änderung des Flächennutzungsplans ist dementsprechend die Darstellung einer Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

1.2 Funktion des Flächennutzungsplans

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange (auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen) gewährleisten. Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes nach den voraussehbaren Bedürfnissen in ihren Grundzügen darzustellen. Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, ist bei der Aufstellung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Mit dem F-Plan verfügen Gemeinden über ein für sie selbst und Behörden verbindliches Planungsinstrument, um die eigene städtebauliche Entwicklung zu steuern. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, das heißt, dass die im F-Plan dargestellte Grundkonzeption im B-Plan fortzuentwickeln bzw. zu konkretisieren ist. Für öffentliche Planungsträger besteht gemäß § 7 BauGB ein Anpassungsgebot soweit sie im Planverfahren beteiligt worden sind und dem Plan nicht widersprochen haben.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sternberg wurde nach absehbaren Erfordernissen und den angestrebten Entwicklungszielen konzipiert. Stetige soziale, wirtschaftliche und ökologische Entwicklungsprozesse können aber fortwährend Anpassungen erforderlich machen. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 20 „Reimerskamp“. Dementsprechend wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan nur für den Bereich des genannten Bebauungsplanes geändert. Für die übrigen Teile des Gemeindegebietes bleiben die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes bestehen bzw. gelten die im Rahmen separater Änderungsverfahren angepassten Darstellungen.

1.3 Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 20 „Reimerskamp“ im Parallelverfahren aufgestellt. Im Parallelverfahren werden die

Verfahrensabschnitte beider Planungen derart aufeinander angeglichen, dass eine wechselseitige inhaltliche Abstimmung zwischen beiden Planungen möglich ist.

Das Planverfahren erfolgt auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als Regelverfahren mit einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf und Beteiligung zum Entwurf). Der Änderung des Flächennutzungsplans ist eine Begründung beizufügen, in der entsprechend dem Verfahrensstand die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen sind. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die durchgeführten Verfahrensschritte werden entsprechend dem Stand des Planverfahrens fortgeschrieben.

Als Kartengrundlage dient ein Planausschnitt der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Die Planzeichnung lag im PDF-Format vor und wurde digital weiterbearbeitet. In der Planzeichnung zur 4. Änderung werden die Darstellungen des rechtswirksamen F-Planes denen der 4. Änderung gegenübergestellt.

1.4 Angaben zum Plangebiet

Territoriale Einordnung

Sternberg liegt im Nordosten des Landkreises Ludwigslust-Parchim, etwa 30 km östlich der Landeshauptstadt Schwerin. Das Gemeindegebiet besteht neben der Stadt Sternberg aus den Ortsteilen Gägelow, Groß Görnow, Groß Raden, Klein Görnow, Neu Pastin, Pastin, Sagsdorf, Sternberger Burg und Zülow. Sternberg ist Verwaltungssitz des Amtes Sternberger Seenlandschaft. Auf einer Gemeindegebietsfläche von ca. 67,7 km² leben etwa 3.769 Einwohner. Zu den Nachbargemeinden zählen Blankenberg, Weitendorf, Kobrow, Dabel, Borkow, Mustin, Witzin (alle Amt Sternberger Seenlandschaft), Warnow (Amt Bützow-Land) sowie die Stadt Warin (Amt Neukloster-Warin).

Naturräumlich ist Sternberg der Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte zuzuordnen. Teil hiervon ist das Sternberger Seenland, welches dem hier seit 2005 ausgewiesenen Naturpark seinen Namen gab. Die Landschaft wird gleichsam durch die zahlreichen Seen und die sich hierüber erhebenden Kuppen der Endmoräne. Die höchste Erhebung des Gemeindegebietes stellt der Wahrsberg mit etwa 67 m dar.

Änderungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Sternberg, im Bereich des Reimerskamps. Er grenzt

- im Norden an ein Feuchtbiotop mit Röhrichtbestand,
- im Osten an den Rauschenden Bach / Kleingartenanlage / Bundesstraße B 192,
- im Süden an ein Feuchtbiotop mit Röhrichtbestand / Rauschenden Bach,
- im Westen an eine Ackerfläche

und umfasst etwa 4,7 ha.

Aktuelle Nutzung

Der für die Wohnbauentwicklung vorgesehene Teil des Änderungsbereiches stellt sich als intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Aus nordwestlicher Richtung vom

Wasserwerk kommend verläuft eine Trinkwasserleitung DN 300 der Stadtwerke Sternberg (nach Dabel und Holzendorf) über die Ackerfläche. Im östlichen Randbereich der Ackerfläche verläuft eine Gas-Hochdruckleitung der HanseGas GmbH. Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße zwischen Bundesstraße und Wohngebiet besteht ein Wirtschaftsweg inklusive befestigter Überfahrt über den Rauschenden Bach.



Abbildung: Änderungsbereich und Umgebung (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2026)

Verkehr

Der Änderungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Parchimer Chaussee (B 192) und ist durch einen bestehenden Wirtschaftsweg an diese angebunden.

Technische Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist ver- und entsorgungstechnisch nicht erschlossen. Entsprechende Medien liegen aber in der Parchimer Chaussee an.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans gelten:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Ein wesentlicher Grundsatz der kommunalen Bauleitplanung ist in § 1 Abs. 4 BauGB verankert und beinhaltet die Anpassung von Flächennutzungsplänen wie auch Bebauungsplänen an die Ziele der Raumordnung. Als übergeordnete Planungen können auch überörtliche Fachplanungen berührt sein. Gemäß § 7 BauGB haben öffentliche Planungsträger ihre Planungen an den (bestehenden) Flächennutzungsplan anzupassen, sofern sie der Bauleitplanung im Rahmen der Behördenbeteiligung nicht widersprochen haben. Allerdings kann aus den angeführten Widerspruchsmöglichkeiten dieser Vorschrift in Verbindung mit § 38 BauGB eine Privilegierung von Planfeststellungsverfahren und sonstigen überörtlichen Fachplanung mit den Rechtswirkungen der Planfeststellung abgeleitet werden.

Die für die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sternberg maßgebenden Vorgaben übergeordneter Planungen werden nachstehend näher beschrieben.

2.2.1 Raumordnungsgesetz

Aufgabe der Raumordnung ist im Sinne des § 1 ROG das Bundesgebiet durch die Abstimmung raumbedeutsamer Planung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind soziale, wirtschaftliche und ökologische Raumnutzungsansprüche in Einklang zu bringen. Der durch das Raumordnungsgesetz (ROG) auf Bundesebene vorgegebene gesetzliche Rahmen wird durch die Länder und Regionen weiter ausgestaltet und teilraumspezifisch konkretisiert. Hierfür sind in den Ländern Raumordnungspläne für das Landesgebiet und Regionalpläne für die Teilräume der Länder aufzustellen. In Mecklenburg-Vorpommern wird dieser Vorgabe mit dem Landesraumentwicklungsprogramm und den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen nachgekommen. Das Verhältnis der unterschiedlichen Planungsebenen (Bund – Land – Region – Kommune) wird durch das Gegenstromprinzip nach § 1 Abs. 3 ROG geprägt. Demnach sind die Belange der unteren Planungsebene bei der Erstellung des übergeordneten Planwerks zu berücksichtigen. Dafür hat sich die jeweilig untere Planungsebene an die Vorgaben der übergeordneten Planung zu halten. So sind nach § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

2.2.2 Raumordnung und Landesplanung

Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Seit dem 7. Juni 2024 liegt mit der Teilfortschreibung Kapitel 4.1/4.2 des RREP WM eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vor. Die Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr. Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM weisen die gleiche Rechtswirkung auf.

LEP M-V und RREP WM formulieren Ziele (**Z**) und Grundsätze der Raumordnung themenspezifisch als Programmsätze (PS). Im Folgenden werden die für die vorliegende Planung wesentlichen aufgeführt.

Zentrale Orte

Das System der Zentralen Orte ist eine Methode der Raumordnung, die Siedlungen nach ihrer Bedeutung als Versorgungszentrum für ein umliegendes Gebiet hierarchisch einteilt, um hier die Einrichtungen der Daseinsvorsorge für eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung zu bündeln. Mecklenburg-Vorpommern verfügt über ein 3-stufiges System mit Ober-, Mittel- und Grundzentren. Die Stadt Sternberg ist als **Grundzentrum** festgelegt und soll somit gemäß *PS 3.2.2 (2) RREP WM* als Standort für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden.

Siedlungsentwicklung / Wohnbauflächenentwicklung

Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Vor diesem Hintergrund benennen LEP M-V und RREP WM entsprechende Ziele. Nachfolgend werden die in der *Teilfortschreibung Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung* vom Juni 2024 benannten Ziele aufgeführt, da diese bzgl. der Siedlungsentwicklung die aktuellen und regionsspezifischen Festlegungen darstellen.

PS 4.1 (4) RREP WM: Die Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden, die Siedlungstätigkeiten sind zu konzentrieren. Exponierte Landschaftsteile sind freizuhalten. Die Entstehung von Siedlungsbändern ist zu vermeiden. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie deren Verfestigung und Erweiterung ist entgegenzuwirken. (Z)

PS 4.1 (5) RREP WM: Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Mit dem Freiraum ist schonend umzugehen, sodass außerhalb der bebauten Ortslagen Bauflächen nur dann auszuweisen sind, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind, ein Flächenzugriff nicht möglich ist oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Stehen innerörtliche Flächen nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Siedlungsflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen. (Z)

Bewertung:

Die Stadt Sternberg hat die einschlägigen raumordnerischen Erfordernisse zur Siedlungsentwicklung in ihrer Prüfung potenzieller Entwicklungsflächen berücksichtigt. In einem ersten Schritt wurde geprüft, ob innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage geeignete Innenentwicklungspotenziale bestehen, um dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen. Als einzige Freifläche in relevanter Größenordnung von etwa 2 ha befindet sich die Reuterkoppel zwischen Güstrower Chaussee und Mecklenburgring innerhalb der Siedlungsgrenzen. Hierbei handelt es sich aber um eine seggen- und binsenreiche Nasswiese, die ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt. Abgesehen vom Schutzstatus herrschen hier wie auch auf vielen weiteren städtischen Grün- und Freiflächen schwierige Baugrundbedingungen mit staunassen oder saisonal vernässten Böden. Somit verbleiben wenige Potenzialflächen, die sich für eine Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung eignen. Drei Flächen befinden sich unmittelbar an der durch die Stadt führenden Bundesstraße B 104 bzw. im Kreuzungsbereich B104/L141. Die Stadt hat hier alte Bausubstanz (u. a. das alte Ambulatorium sowie der ehemalige Freizeit- und Jugendclub) zurückgebaut. Das Flächenpotenzial summiert sich auf ca. 2500 m². Aufgrund der Lage an der Bundesstraße und des damit einhergehenden Verkehrslärms stellen diese Flächen aber keine Vorzugsstandorte für Wohnbebauung dar. Damit verbleibt eine etwa 2000 m² große Innenbereichsfläche nördlich des Schulgeländes (KGS Sternberg) an der Seestraße, die durch die Stadt geräumt wurde, um sie einer Wohnbebauung zuzuführen. Aufgrund der begrenzten Größe kann die Fläche aber nur einen ergänzenden Beitrag für die erforderliche Wohnbauflächenentwicklung leisten, so dass im Weiteren Flächen außerhalb der bebauten Ortslage ins Auge gefasst und hinsichtlich der Umsetzbarkeit der Entwicklungsabsichten geprüft wurden. Wesentliche Aspekt hierbei waren neben den o. g. Programmsätzen des RREP WM die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit sowie naturschutzfachliche Kriterien.

Gemäß Programmsatz 4.1 (5) RREP WM sind neue Siedlungsflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen. Unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten verbleiben damit nur wenige Ortsrandbereiche, die entsprechend der raumordnerischen Zielvorgabe für eine Siedlungsentwicklung in Frage kommen. Die Landschaft um Sternberg wurde im Zuge der Weichsel-Eiszeit ausgebildet und weist eine mosaikartige Abfolge von Erhebungen der Endmoräne, Sanderflächen und Urstromtälern mit den niedrigen Becken der Seen und Feuchtgebieten auf. Die Gewässerflächen einschließlich der Feucht- und Nassstandorte der Niederungsbereiche fallen aus einer näheren Betrachtung ebenso heraus wie Waldflächen, die sich im Anschluss zur bebauten Ortslage befinden. Am östlichen Ortsrand besteht eine Ackerfläche, die an das Wohngebiet am Kugelberg anschließt. Für dieses Gebiet ist bereits in den frühen 90er Jahren ein Bebauungsplan aufgestellt worden, der aber nur teilweise umgesetzt wurde. Eine weitergehende Wohngebietsentwicklung scheiterte in den vergangenen Jahrzehnten bislang aber stets an den eigentumsrechtlichen Verhältnissen. Die betreffenden Flächen befinden sich in Privateigentum und sind nicht disponibel. Im Anschluss an den nördlichen Siedlungsrand (am Serrahnsbach) verfügt die Stadt über Eigentumsflächen. Diese befinden sich jedoch innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“. Obwohl die betreffenden Flächen unmittelbar an die bestehende Ortslage angrenzen und nach raumordnerischen Kriterien grundsätzlich als siedlungsnah Entwicklungsbereiche in Betracht kommen könnten, ist ihre Inanspruchnahme für Siedlungszwecke aufgrund ihrer Lage innerhalb eines Europäischen Vogelschutzgebietes und entgegenstehender Belange des europäischen Naturschutzrechts ausgeschlossen. Die nachfolgende Abbildung zeigt auf Grundlage der Topographischen Karte die bebaute Ortslage sowie deren angrenzende Bereiche (inkl. Darstellung des Europäischen Vogelschutzgebietes im Bereich des Sternberger Sees).

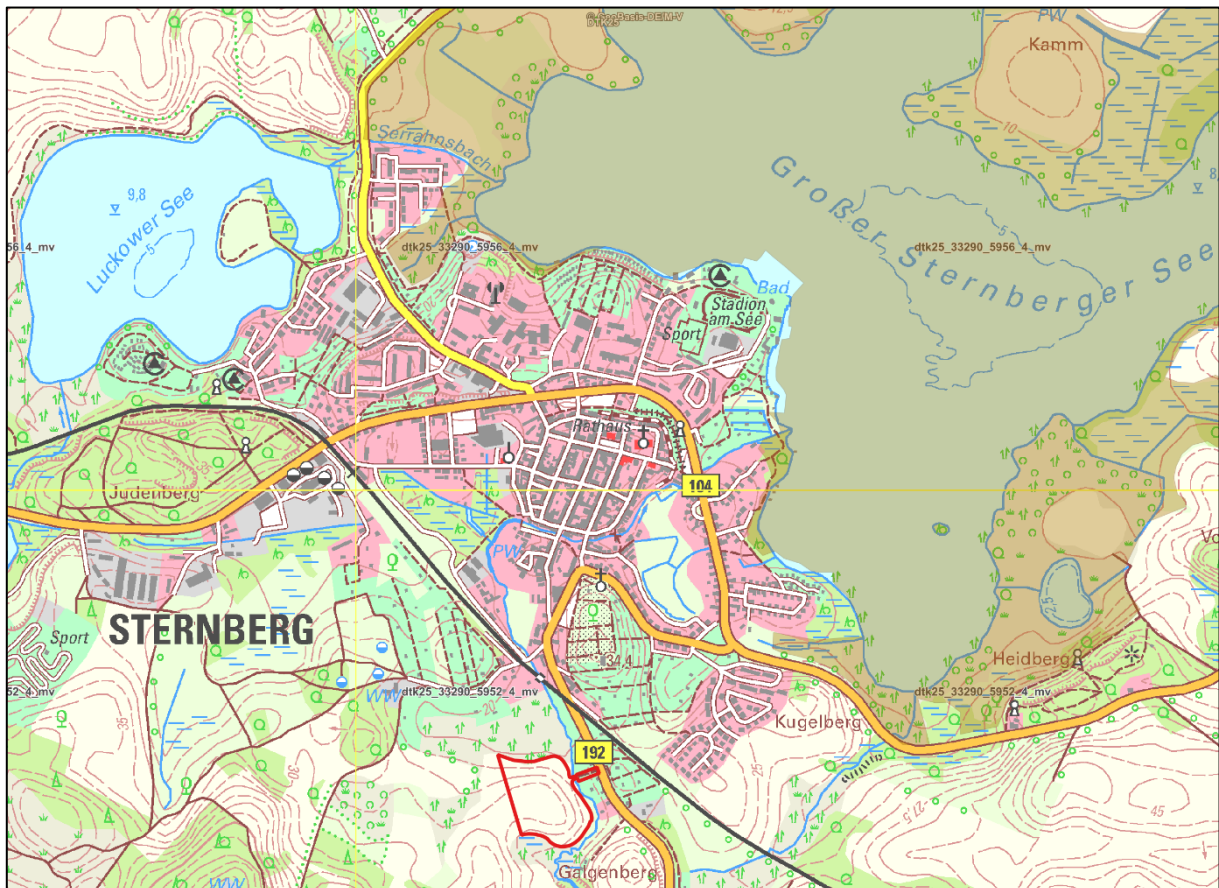


Abbildung: Bebaute Ortslage von Sternberg inkl. Umgebung und Vogelschutzgebiet (© GeoBasis-DE/M-V 2026)

Somit hat sich die Stadt zur Umsetzung der geplanten Wohngebietsentwicklung auf eine Fläche im Süden der bebauten Ortslage am Reimerskamp (siehe vorige Abbildung) fokussiert und eine entsprechende Standortprüfung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass einer

Siedlungsentwicklung hier keine offensichtlichen fachrechtlichen Belange entgegenstehen. Eine durchgeführte Baugrunduntersuchung bestätigte die grundsätzliche Eignung in geotechnischer Hinsicht. Die mit den o. g. Programmsätzen des RREP WM zum Ausdruck gebrachten Ziele der Raumordnung stehen gleichfalls nicht entgegen. Die geplante Siedlungsentwicklung konzentriert sich auf Sternberg, einem im RREP WM als Grundzentrum festgelegten Zentralen Ort, wodurch eine Zersiedelung der Landschaft sowie die Entstehung neuer Splittersiedlungen vermieden wird. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Reimerskamps. Das Gelände erhebt sich hier zwar gegenüber den angrenzenden Niederungen des Rauschenden Bachs weist gegenüber den umgebenden Bereichen der bebauten Ortslage als auch der Offenlandschaft aber keine exponierte Lageeigenschaften auf. Durch die vorab durch die Stadt vorgenommene Potenzialflächenanalyse wird dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen und nachgewiesen, dass keine innerörtlichen Baulandreserven bestehen, auf denen die erforderliche Wohnbauflächenentwicklung in vergleichbarem Maße umsetzbar wäre. In der Konsequenz soll die Siedlungsentwicklung am südlichen Ortsrand erfolgen. Das Plangebiet befindet sich hier angrenzend zu Kleingärten entlang der Bundesstraße B 192 und weist damit einen Anschluss an den Siedlungsbereich auf. Im Norden der Fläche besteht kein unmittelbarer Anschluss an die bebaute Ortslage. Dies ist dem dort befindlichen gesetzlich geschütztem Feuchtbiotop geschuldet. Eine Überbauung ist unzulässig. Insofern nimmt der Bebauungsplan hier entsprechend der parzellenscharfen Planungsebene eine notwendige Feinsteuerung vor, ohne raumordnerischen Zielvorgaben zu widersprechen.

PS 4.2 (1) RREP WM: Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. **(Z)**

PS 4.2 (4) RREP WM: Schwerpunkte der wohnbaulichen Entwicklung in den Zentralen Orten sind die Gemeindehauptorte. Die Entwicklung neuer Wohngebiete hat an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung und günstiger räumlicher Zuordnung zu relevanten Infrastrukturen zu erfolgen. **(Z)**

Weiterhin sollen die Zentralen Orte auf die Bereitstellung eines quantitativ bedarfsgerechten wohnbaulichen Angebotes hinwirken und auch Wohnbauflächenangebote für die über den örtlichen Bedarf hinaus gehende Nachfrage schaffen. Eine Wohnbauflächenentwicklung in den Ortsteilen der Zentralen Orte soll nur dann erfolgen, wenn ernsthaft in Betracht kommende Standortalternativen im Gemeindehauptort nachgewiesen fehlen.

Bewertung:

Den regionalplanerischen Zielen zur Wohnbauentwicklung wird durch die Stadt Sternberg als Grundzentrum entsprochen. Die geplante Wohnbauentwicklung erfolgt im Hauptort. Der Standort befindet sich in Nähe zur Bundesstraße B 192. Diese stellt zusammen mit der B 104 die zentrale Erschließungsachse von Sternberg dar, entlang der sich beidseits das Gros des Sternberger Siedlungsbereiches erstreckt. Damit verfügt der Standort über eine gute verkehrliche Anbindung im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich und günstiger räumlicher Zuordnung zu den wesentlichen bestehenden Einrichtungen der Daseinsvorsorge in Sternberg.

Landwirtschaft

Zur Sicherung bedeutsamer Böden benennt das LEP M-V mit *PS 4.5 (2)* **(Z)** ein wesentliches Ziel der landesweiten Raumordnung, wonach die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen überführt werden darf. Ausnahmen hiervon bilden unter anderem die Ortslagen (Gebiete nach § 30 und § 34 BauGB) sowie Bauflächen, die bereits vor Inkrafttreten des LEP M-V in einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt waren.

In der Karte des LEP M-V wird für das Gebiet der Stadt Sternberg zudem ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt.

PS 4.5 (3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

Bewertung:

Der Änderungsbereich befindet sich vollständig auf Ackerflächen (Feldblock DEMVLI084DC40067). Insofern sind landwirtschaftliche Belange unmittelbar betroffen. Die Stadt Sternberg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 20 stellt dieser eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Gemäß dem Bodenrichtwertinformationssystem des Landes Mecklenburg-Vorpommern (WMS_MV_BORIS) liegen die Ackerzahlen im Plangebiet zwischen 18 und 38. Ein Zielkonflikt mit dem Umwandlungsverbot nach *PS 4.5 (2) (Z)* liegt daher nicht vor. Da wie weiter oben dargelegt Innenentwicklungspotenziale nur in geringem Flächenumfang bestehen und teilweise für eine Wohnbauentwicklung ungeeignet sind, ist für die notwendigen Entwicklungen unter Beachtung der raumordnerischen Zielstellungen zur Siedlungsentwicklung auf Außenbereichsflächen mit Anschluss an die bebaute Ortslage zurückzugreifen. Umsetzbar und verhältnismäßig ist dies in der Regel (mit Ausnahme von Konversionsstandorten) nur auf Ackerflächen. Durch den B-Plan Nr. 20 werden etwa 4,5 ha landwirtschaftlicher Fläche neu in Anspruch genommen. Die flächenhaften Auswirkung des B-Plans auf die Landwirtschaft sind nach raumordnerischen Maßstäben damit gering. Hinsichtlich der Ertragsfähigkeit von landwirtschaftlichen Böden kommen keine alternativen Standorte in Betracht, die signifikant geringere Ackerzahlen aufweisen und dabei gleichfalls raumordnerischen und städtebaulichen Erfordernissen entsprechen.

Tourismusentwicklung und Tourismusräume

Nach der Karte des LEP M-V befindet sich die Stadt Sternberg in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Als Grundsatz der Landesplanung soll hier der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden (*PS 4.6 (4) LEP M-V*).

Bewertung:

Belange des Tourismus werden durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans nicht unmittelbar berührt. Nördlich des Plangebietes verläuft entlang der Bundesstraße B 192 ein Radweg, der gemäß Karte des LEP M-V zum Regional bedeutsamen Radroutennetz gehört. Durch die Planung wird aber weder in diese noch in weitere touristische Infrastruktur eingegriffen, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Landschaft

Gemäß Karte des LEP M-V ist entlang des Rauschenden Bachs (vom Dannhusener See bei Demen bis Sternberg) ein Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung festgelegt. Diese Gebiete sollen gemäß *PS 5.1.2 (4) RREP WM* für die Umsetzung naturschutzfachlicher Maßnahmen einschließlich der nach WRRL gesichert werden.

Bewertung:

Ein Abschnitt des Rauschenden Bachs verläuft auf einer Länge von etwa 300 m unmittelbar südöstlich und östlich des Änderungsbereiches. Das Gewässerflurstück sowie die Niederungsbereiche des Bachs wurden bewusst aus dem Geltungsbereich ausgeklammert, so dass in die als Vorbehaltsgebiet festgelegten Bereiche des Bachs nicht eingegriffen wird. Lediglich im Bereich einer bereits bestehenden Überfahrt, die auch als zukünftige Zufahrt zum Wohngebiet genutzt werden soll, überlagert sich der Änderungsbereich mit dem Bachlauf. Die Planung steht damit der Umsetzung naturschutzfachlicher Maßnahmen nicht entgegen.

Trinkwasser

In der Karte des RREP WM ist im Bereich des Plangebietes ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung festgelegt. Hier soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht

beigemessen werden. Alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden (PS 5.5 (3) RREP WM).

Bewertung:

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Sternberg. Der Belang der Trinkwassersicherung findet unter Berücksichtigung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der betroffenen Trinkwasserschutzzone im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens Eingang in die bauleitplanerische Abwägung. Aufgrund der Art der geplanten Siedlungsentwicklung (Wohnbauflächenentwicklung) ist kein grundsätzlicher Nutzungskonflikt erwartbar, so dass die jeweiligen Belange auf der nachfolgenden Planungsebene zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden können.

In den Karte des LEP M-V sowie des RREP WM werden keine weiteren Festlegungen für den Änderungsbereich getroffen. Auch berührt der Änderungsbereich keine der in der Teilfortschreibung des Kapitels 6.5 Energie des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (Ende 2025 durch Landesverordnung festgestellt) ausgewiesenen Vorranggebiete Windenergie oder geplanten Leitungsnetze.

2.2.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Sternberg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994. Die Planzeichnung des Flächennutzungsplans enthält die derzeit rechtswirksamen und durch die vorliegende Planung zu ändernden Darstellungen.

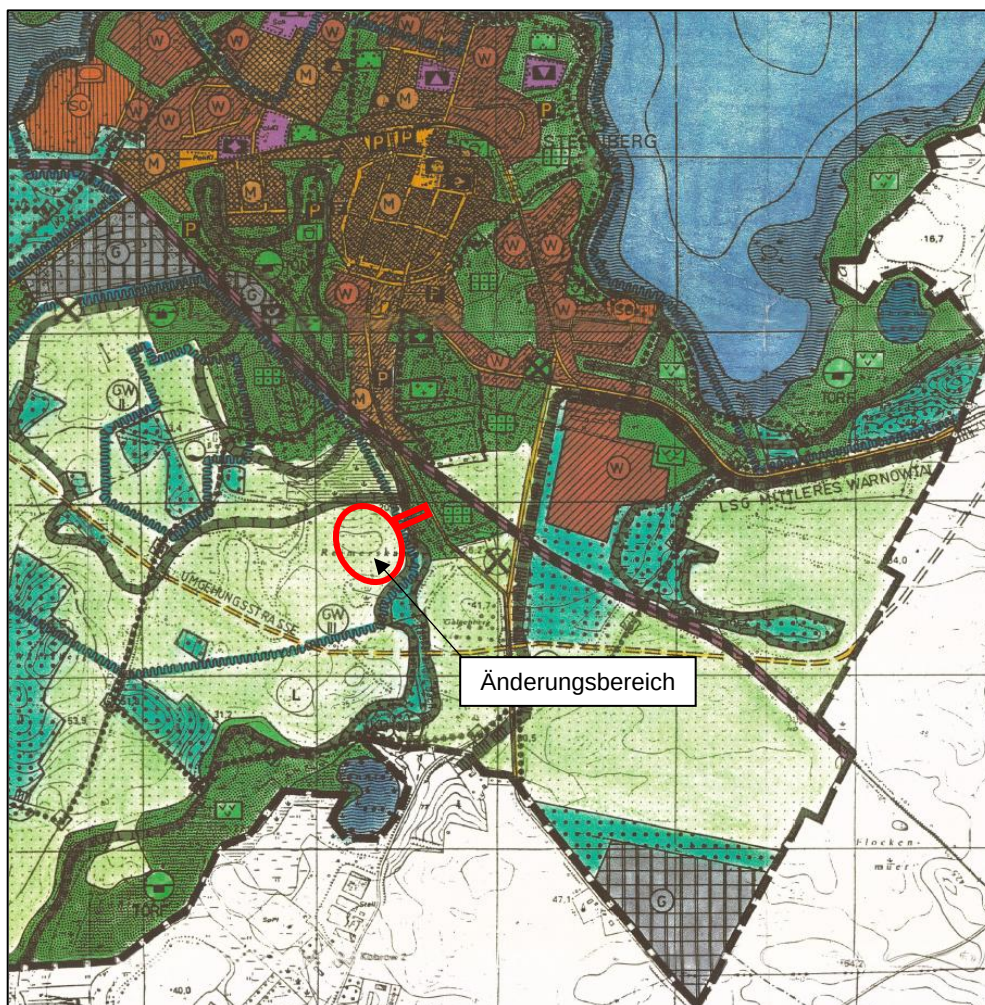


Abbildung: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sternberg

Für den Bereich des B-Plans Nr. 20 ist hier eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 20 verfolgte Planungsziel, ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO auszuweisen, kann damit aus der gegenwärtigen Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht entwickelt werden. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan daher zu ändern. Dies soll mit der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgen.

Die 1. Änderung des F-Plans erfolgte um 2002 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet am Luckower See“. Entsprechend der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes wurden die bis dahin für den betreffenden Bereich wirksamen Darstellungen eines Sondergebietes „Erholung“, einer Grünfläche und eines Sportplatzes durch die Darstellung einer Wohnbaufläche ersetzt. Darüber hinaus wurde der vorangeschrittenen Entwicklung eines Gewerbegebietes an der Bützower Chaussee Rechnung getragen und das ursprüngliche Planungsziel, den Bereich als Wohnbaufläche umzuentwickeln, zugunsten einer gewerblichen Baufläche aufgegeben (siehe nachfolgende Abbildung).

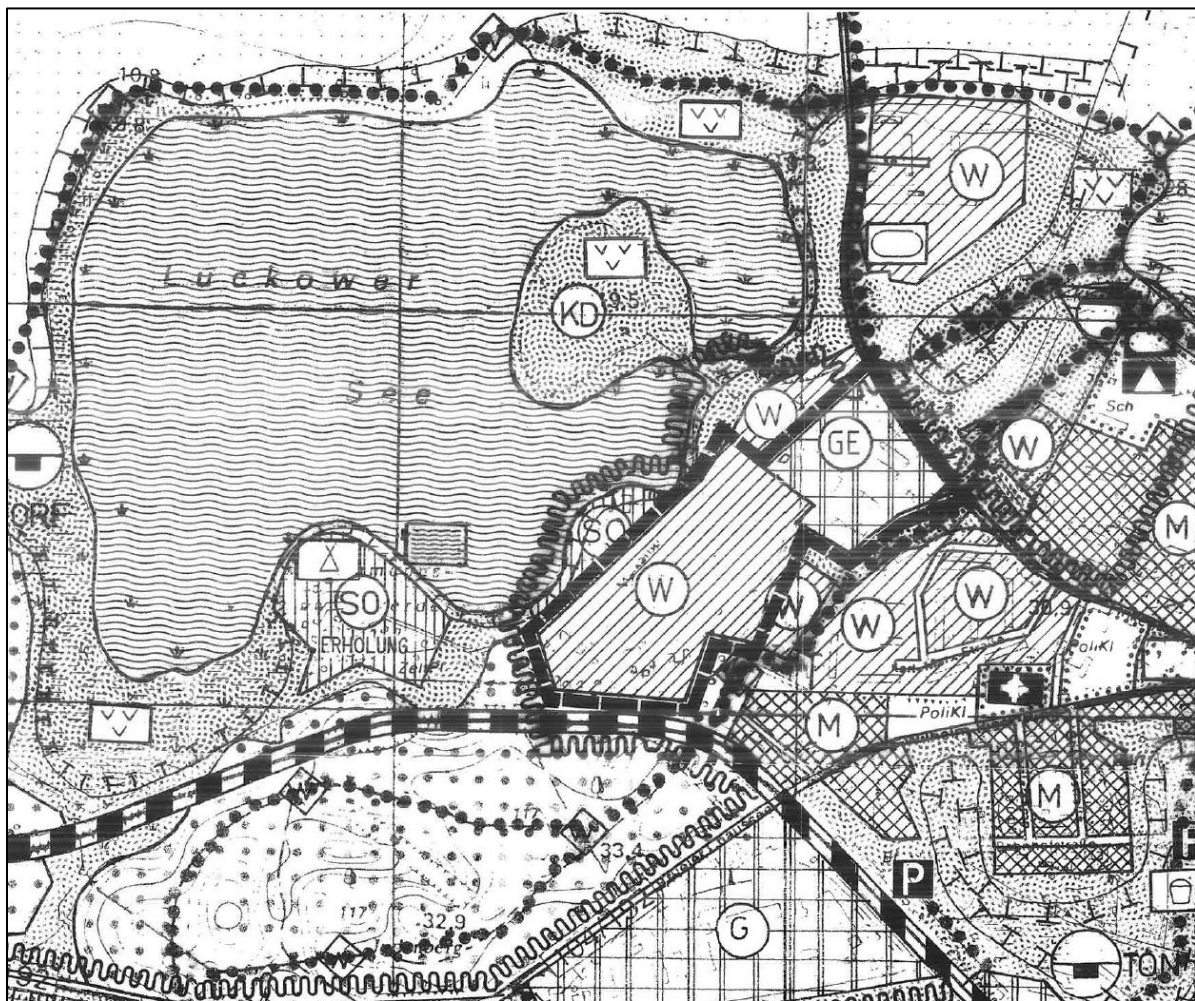


Abbildung: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Sternberg

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist seit 2016 wirksam. Diese erfolgte aus Anlass der Aufstellung des B-Plans Nr. 19 „Nahversorgungszentrum Goethestraße“. Mit der 2. Änderung wurden Teile einer Grünfläche sowie einer Mischbaufläche durch die Darstellung eines Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ ersetzt (siehe nachfolgende Abbildung).



Abbildung: Ausschnitt aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Sternberg

Die 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans befindet sich gegenwärtig in Aufstellung. Anlass dieser Änderung bilden die in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 22 „Solarpark Sternberg 110 m an der Bahn“ und Nr. 23 „Solarpark Sternberg am Gewerbegebiet Rachower Moor“. Hier sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen innerhalb des EEG-Flächenkorridors entlang der Bahnstrecke (Blankenberg – Dabel) entstehen. Der Änderungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für einen anderen Teilbereich sind noch keine Darstellungen getroffen worden. Die in den jeweiligen Bebauungsplänen geplante Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ lässt sich daraus nicht entwickeln. Ziel ist daher eine entsprechende Änderung bzw. Ergänzung des Flächennutzungsplans, um die betreffenden Flächen im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB für die verbindliche Bebauungsplanung vorzubereiten.

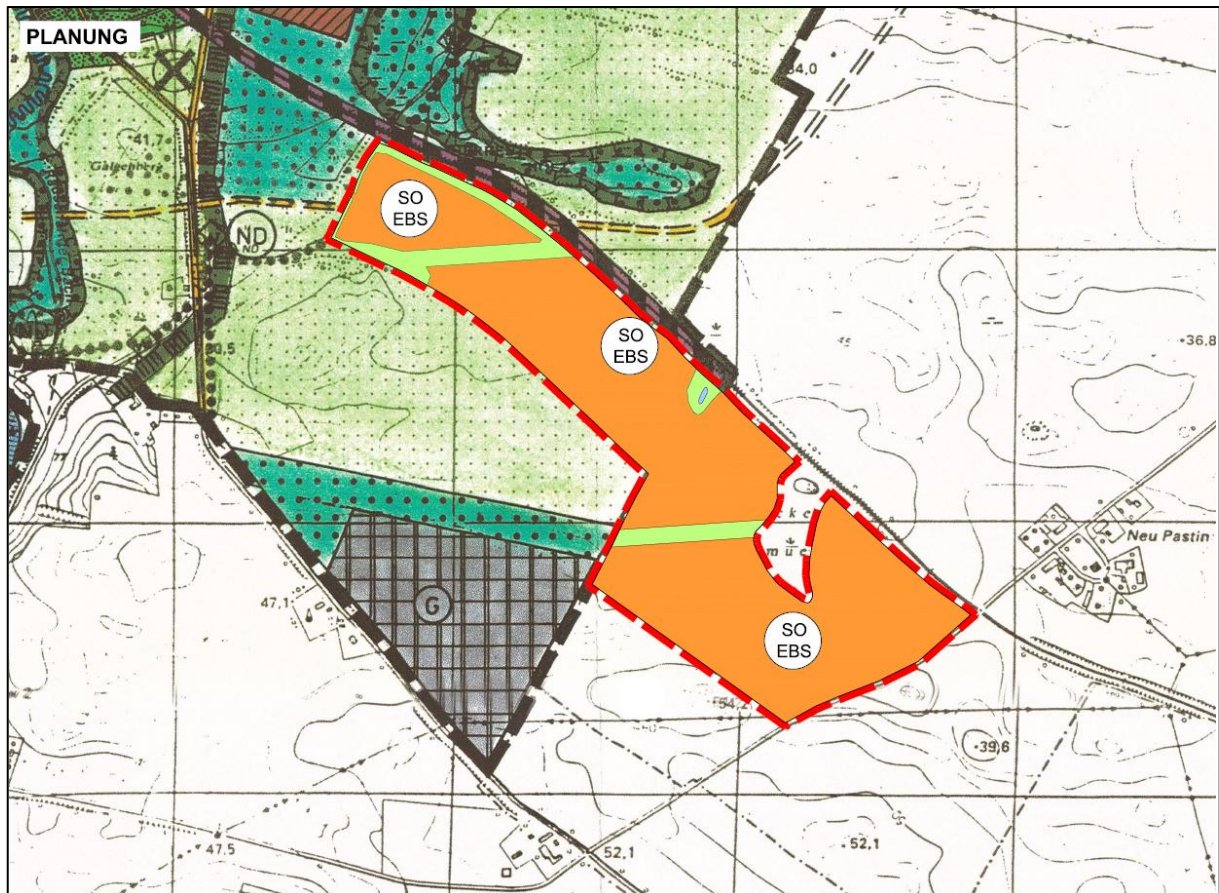


Abbildung: Ausschnitt aus dem Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Sternberg (Stand: Januar 2024)

Durch die zuvor beschriebenen Änderungen des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet der 4. Änderung nicht berührt. Aufgrund der räumlichen Trennung der jeweiligen Geltungsbereiche der 1., 2. und 3. Änderung des F-Plans und der Entfernung zu dem für die Wohnbauflächenentwicklung vorgesehenen Bereich der 4. Änderung sind auch keine relevanten städtebaulichen Wechselwirkungen oder Konflikte zu erwarten, so dass für die weitere planerische Bewertung der gegenständlichen Änderungsplanung allein auf den ursprünglichen Flächennutzungsplan und dessen den Änderungsbereich betreffenden Darstellungen abgestellt werden kann.

3. Planinhalt / Änderungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB können im Flächennutzungsplan Flächen nach der allgemeinen Art (Bauflächen) sowie nach der besonderen Art (Baugebiete) ihrer baulichen Nutzung dargestellt werden.

In Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO wird für den Bereich des B-Plans Nr. 20 die Darstellung einer Wohnbaufläche in die 4. Änderung des Flächennutzungsplans übernommen. Die bisherige Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft des rechtswirksamen F-Plans wird damit ersetzt.

Mit Aufstellung des ursprünglichen Flächennutzungsplans wurde der Änderungsbereich entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Landwirtschaft war im Altkreis Sternberg einer der bestimmenden Wirtschaftszweige. Es wurde jedoch bereits mit Aufstellung des Flächennutzungsplans eingeschätzt, dass die

Landwirtschaft aufgrund des bewegten Geländes und der relativ geringen Ackerzahlen zukünftig an Bedeutung verlieren wird. Gleichzeitig wurde schon damals ein Wohnungsdefizit von über 300 WE konstatiert. Sternberg sollte als Wohnstandort weiterentwickelt werden. In diesem Zusammenhang waren die Erhöhung der Wohnqualität und der Wohnungsgrößen wichtige Zielstellungen und Grundlage für eine Flächenbedarfsermittlung und die Ausweisung neuer Bauflächen. Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen, insbesondere die Erweiterungen der Wohngebiete Am Kugelberg sowie am Serrahnsbach wurden ebenso entwickelt und bebaut wie einzelne kleinere Standorte. Da sich ein Teil der ursprünglich für die Wohnbauflächenentwicklung vorgesehenen Flächen trotz städtischer Bemühungen um den Grunderwerb mangels Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer nicht mobilisieren ließen, wurde mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans eine weitere Wohngebietsentwicklung am Luckower See vorbereitet und vor etwa 10 Jahren umgesetzt. Die hier gegenständliche 4. Änderung setzt nun die städtebauliche Grundkonzeption zur Wohnbauentwicklung konsequent fort. Aufgrund der günstigen Lage am Ortsrand und der Nähe zu einer zentralen Erschließungssachse der Stadt weist der Standort am Reimerskamp eine gute städtebauliche Eignung für die geplante Wohnbauflächenentwicklung auf.

Als vorbereitender Bauleitplan stellt der Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung in Grundzügen und nicht parzellenscharf dar. Daher wird die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplangebiet auf Ebene der Flächennutzungsplanung generalisiert dargestellt. Die mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellte Wohnbaufläche umfasst somit nicht nur die als Wohngebiet vorgesehene Fläche, sondern ebenfalls die Straßenzüge und begleitenden Grünflächen innerhalb des Wohngebietes. Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen stellen reine Wohnstraßen ohne Bedeutung für den überörtlichen Verkehr dar. Die Grünflächen im Bebauungsplan ordnen sich der Wohnnutzung unter bzw. dienen gemäß der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dem Wohngebiet.

Lediglich die geplante Zufahrt zwischen Bundesstraße B 192 (Parchimer Chaussee) und Wohngebiet wird als separate Darstellung in die 4. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, wonach die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge im Flächennutzungsplan dargestellt werden können. Eine Bedeutung für den überörtlichen Verkehr ist zwar nicht gegeben, aber als Zufahrtsstraße zu einem Wohnbauentwicklungsstandort in relevanter Größenordnung stellt sie einen wichtigen örtlichen Verkehrszug dar. Darüber hinaus soll durch die Darstellung im Flächennutzungsplan die Erschließungssituation verdeutlicht und klargestellt werden.

Die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB des rechtswirksamen Flächennutzungsplans wird somit im Rahmen der 4. Änderung des F-Plans durch die Darstellung eines örtlichen Hauptverkehrszugs nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB ersetzt.

Die Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans schaffen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der parallel laufenden Bebauungsplanung (B-Plan Nr. 20) und die entsprechende Nutzung des Änderungsbereichs als Wohngebiet einschließlich Zufahrtsstraße. Der Bebauungsplan kann damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da er sich in die Planungskonzeption des vorbereitenden Bauleitplans einfügt und diese konkretisiert.

3.2 Verkehrserschließung

Der für die Wohnbauflächenentwicklung vorgesehene Bereich ist in verkehrlicher Sicht noch nicht öffentlich erschlossen. Zwar besteht eine Zuwegung, die den Änderungsbereich abgehend von der Parchimer Chaussee (B 192) erschließt, diese ist aber als unbefestigter Wirtschaftsweg ausgeprägt. Für die äußere Erschließung ist eine leistungsfähige Zufahrtsstraße zwischen Bundesstraße und Rauschendem Bach herzustellen. Diese ist entsprechend der Darstellung auf F-Plan-Ebene im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.

Ebenso ist im B-Plan die innere Erschließung der Wohnbaufläche in Abhängigkeit von der geplanten Strukturierung des Wohngebietes festzulegen.

3.3 Technische Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist ver- und entsorgungstechnisch nicht erschlossen. Entsprechende Medien liegen aber in der Parchimer Chaussee an. Eine grundlegende Prüfung zur Erschließung des Standorts ist erfolgt, die Umsetzbarkeit ist gegeben. Auf Ebene des Bebauungsplans sind Möglichkeiten der technischen Erschließung des Änderungsbereichs mit Trinkwasser und Elektroenergie einschließlich Schmutzwasserentsorgung, Niederschlagsentwässerung und Löschwasserversorgung unter Beteiligung der betreffenden Behörden und Träger öffentlicher Belange zu konkretisieren.

4. Auswirkungen der Planung

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans soll das Plangebiet entsprechend der durch den B-Plan Nr. 20 begründeten baulichen Nutzung vorbereitet und so langfristig für die Wohnnutzung gesichert werden. Hierzu wird eine Fläche für die Landwirtschaft durch eine Wohnbaufläche ersetzt.

Die Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan begründet noch keine unmittelbaren Baurechte, sondern schafft als vorbereitender Bauleitplan lediglich den planerischen Rahmen für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) oder andere Vorhabengenehmigungen. Die Auswirkungen der Planung auf Umwelt, Natur und Landschaft können auf Ebene des Flächennutzungsplans nur generalisiert betrachtet werden. Aufgrund des Planmaßstabs sowie des fehlenden Konkretisierungsgrades (z. B. hinsichtlich Erschließung, Bebauungsstruktur, Versiegelungsgrad und technischer Infrastruktur) ist eine abschließende Bewertung der Umweltauswirkungen nicht sachgerecht möglich. Eine weitergehende, differenzierte Bewertung sowie die Entwicklung konkreter Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Sinne der Abschiebung auf Ebene der parallel laufenden Bebauungsplanung. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden hier im Rahmen der Umweltprüfung auf Grundlage der verfügbaren Daten und der Festsetzungen des Bebauungsplans beschrieben und insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter gemäß Anlage 1 zum Baugesetzbuch bewertet.

Neben den Umweltauswirkungen sind auch die städtebaulichen Auswirkungen der gegenständlichen Änderungsplanung zu berücksichtigen. Maßgeblicher Bezugspunkt ist hierbei die durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan zum Ausdruck kommende gemeindliche Grundkonzeption der räumlichen Entwicklung. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans führt zu einer Anpassung dieser Grundkonzeption, steht jedoch im Einklang mit dem übergeordneten Planungsziel, die Stadt als Wohnstandort weiterzuentwickeln. Die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft erfolgte im Wesentlichen entsprechend der tatsächlichen Nutzung und war nicht Ausdruck einer langfristig verfolgten Entwicklungsabsicht. Bereits im Rahmen der Aufstellung des wirksamen Flächennutzungsplans wurde zudem davon ausgegangen, dass die Bedeutung der landwirtschaftlichen Nutzung im Gemeindegebiet perspektivisch zurückgehen wird. In Bewertung der räumlichen Zuordnung von Bauflächen oder sonstigen Bodennutzungen im wirksamen Flächennutzungsplan (einschließlich dessen erster, zweiter und dritter Änderung) sind keine relevanten städtebaulichen Wechselwirkungen oder Konflikte zu erwarten, so dass mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sternberg eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet bleibt.

5. Planungsalternativen

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Grundsätzlich ist hinsichtlich der Siedlungs-/Wohnbauflächenentwicklung der Vorrang der Innenentwicklung zu beachten. Innenentwicklungspotenziale wurden geprüft. Es bestehen nur wenige einzelne Innenbereichsstandorte, die sich für eine Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung eignen. Das Flächenpotenzial ist aber zu gering, um eine gleichwertige Alternative zur geplanten bedarfsgerechten Wohnbauentwicklung darzustellen (siehe auch Kapitel 2.2.2). Bei einer Außenentwicklung sind neue Siedlungsflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen. Die Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden, die Siedlungstätigkeiten sind auf die Hauptort zu konzentrieren. Unter Berücksichtigung dieser Kriterien lassen sich grundsätzlich mehrere potenzielle Entwicklungsflächen an den Ortsrändern identifizieren. Eine Fläche schließt am östlichen Ortsrand an das Wohngebiet am Kugelberg an und ist im F-Plan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Für dieses Gebiet ist bereits in den frühen 90er Jahren ein Bebauungsplan aufgestellt worden, der aber nur teilweise umgesetzt wurde. Eine weitergehende Wohngebietsentwicklung scheiterte in den vergangenen Jahrzehnten bislang aber trotz städtischer Bemühungen um den Grunderwerb stets mangels Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer. Im Anschluss an den nördlichen Siedlungsrand (am Serrahnsbach) verfügt die Stadt über Eigentumsflächen. Diese befinden sich jedoch innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“. Die Belange des Natur- und Artenschutzes sind hier gegenüber der Wohnbauentwicklung mit erhöhtem Gewicht in die Abwägung einzustellen. Eine Inanspruchnahme für Siedlungszwecke ist deshalb zu vermeiden, soweit Flächenalternativen mit geringerem Konfliktpotenzial außerhalb dieser Schutzgebietskategorie bestehen. Potenzielle Siedlungsentwicklungsflächen am westlichen Ortsrand stellen für den Wohnungsbau keine geeigneten Alternativen dar. Der Flächennutzungsplan weist hier gewerbliche Bauflächen aus. Mit den hier ansässigen Gewerbebetrieben sowie der angrenzenden Motocross-Anlage besteht ein nicht unerhebliches Störpotenzial. Die Stadt würde hier in eine Gemengelage hineinplanen. Dies widerspricht dem Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und dem Trennungsprinzip im Sinne des § 50 BImSchG.

Die sogenannte Null-Variante stellt im Rahmen der Alternativenprüfung eine Variante dar, die sich bei Nichtdurchführung der Planung ergeben würde. Sie beschreibt den Fortbestand der aktuellen Nutzung als landwirtschaftliche Ackerfläche, ohne die vorgesehene Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Im Vergleich zur Planung zeigt die Null-Variante geringere Eingriffe in Natur und Landschaft, führt jedoch nicht zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs und kann somit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde nicht entsprechen.

Die gegenständliche Planung stellt damit unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verhältnismäßigkeitsaspekten eine geeignete Planvariante dar. Auch drängen sich in Abwägung berührter öffentlicher und privater Belange keine Planungsalternativen auf, die besser geeignet wären.