

2. Änderung Flächennutzungsplan - Bestimmung der auszuweisenden Flächen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Jeannine Haufschild	<i>Datum</i> 13.10.2025 <i>Antragsteller:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Hauptausschuss Pölchow (Vorberatung)		N
Gemeindevertretung Pölchow (Entscheidung)	08.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag 1:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pölchow beschließt für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans folgende Planungsziele:

1. Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen als Grundlage einer weiteren Einwohnerentwicklung in Pölchow
2. Bedarfsorientierte Darstellung gewerblicher Flächen unter Berücksichtigung eines moderaten Ansiedlungspotenzials für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe (Konzeptvariante 1)
3. Ausweisung eines weiteren Sondergebietes Photovoltaik südlich der A20 und westlich der Rostocker Straße.

Beschlussvorschlag 2:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pölchow beschließt für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans folgende Planungsziele:

1. Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen als Grundlage einer weiteren Einwohnerentwicklung in Pölchow
2. Bedarfsorientierte Darstellung gewerblicher Flächen unter Berücksichtigung eines moderaten Ansiedlungspotenzials für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe (Konzeptvariante 2)
3. Ausweisung eines weiteren Sondergebietes Photovoltaik südlich der A20 und westlich der Rostocker Straße.

Beschlussvorschlag 3:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pölchow beschließt für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans folgende Planungsziele:

1. Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen als Grundlage einer weiteren Einwohnerentwicklung in Pölchow
2. Bedarfsorientierte Darstellung gewerblicher Flächen unter Berücksichtigung eines moderaten Ansiedlungspotenzials für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe (Konzeptvariante 3)
3. Ausweisung eines weiteren Sondergebietes Photovoltaik südlich der A20 und westlich der Rostocker Straße.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pölchow hat in der Sitzung vom 05.12.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Es wurden folgende Änderungen angestrebt:

1. Ausweisung Sondergebiet für Kindertagesstätte auf dem Gelände des Gutshauses in Wahrstorf
2. Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen als Grundlage einer weiteren Einwohnerentwicklung in Pölchow
3. Bedarfsorientierte Darstellung gewerblicher Flächen unter Berücksichtigung eines moderaten Ansiedlungspotenzials für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe (nördlich der A20 und Erweiterung der Gewerbefläche um die Warnow Metall GmbH)

Bereits im August 2021 wurde das Planungsbüro Morgenstern aus Greifswald mit der Planung beauftragt.

Da der Kita-Träger mitgeteilt hat, dass ein Neubau der Kita nicht mehr geplant ist.

Bezüglich der Größe des Gewerbegebietes wurden im Juli 2024 Konzeptvarianten beim Planungsbüro Morgenstern in Auftrag gegeben (s. Anlagen 2 bis 5). Anhand dieser Konzeptvarianten könnte eine genaue Fläche für das Gewerbegebiet beschlossen werden. Bei den Konzeptvarianten handelt es sich nur um Vorschläge. Eine genaue Planung muss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen.

Das Planungsbüro hat in seiner Honorarermittlung eine Flächengröße von 27,4 ha angesetzt (s. Anlage 7). Die Flächengröße ergibt sich aus der Übersicht in Anlage 6.

Sollte die Gemeinde Flächen über 27,4 ha hinaus für den Wohnbau und Gewerbe ausweisen wollen, müssten zusätzliche Haushaltsmittel bereitgestellt werden.

Für dieses Vorhaben stehen der Gemeinde aktuell 35.423,33 Euro (inkl. Nachbeauftragung für die Konzeptvarianten) für die Beauftragung der Aufstellung des Flächennutzungsplans mit einer Größe von 27,4 ha zur Verfügung.

Hinweis der Verwaltung:

Trotz der zurückgestellten Planung des Kita-Trägers könnte die Fläche im Flächennutzungsplan belassen werden. Es ist zu beachten, die Fläche zum einen Teil als Sondergebiet Kita ausgewiesen wird (z.B. ab Anbau) und zum Teil als Mischgebiet ausgewiesen wird. Da nunmehr die Statik des Gutshauses geprüft werden soll, könnten sich für das Gutshaus andere Nutzungsarten ergeben. Dies sollte sich im Flächennutzungsplan widerspiegeln.

Alle vorgestellten Varianten für ein Gewerbegebiet nutzen auch Flächen auf dem Papendorfer Gemeindegebiet. Während bei den Varianten 1 und 3 eine interkommunale Abstimmung mit der Gemeinde Papendorf erfolgen sollte, ist bei der Variante 2 die Erschließung des Gebietes auch über Flächen der Gemeinde Pölchow realisierbar.

Wird eine interkommunale Zusammenarbeit nicht in Betracht gezogen, bedürfte es eines Flächentausches mit der Gemeinde Papendorf.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass ein Flächentausch nur möglich ist, wenn die betreffenden Flächen auch der Gemeinde Pölchow bzw. Papendorf gehören.

Somit ist sich ein Flächentausch momentan nicht möglich, da die Gemeinden Pölchow und Papendorf nicht Eigentümer der Flächen nahe der BAB 20 sind. Die Flächen stehen unter anderem im Eigentum der Agrargenossenschaft Papendorf, der Landgesellschaft

Mecklenburg-Vorpommern mbH, der BRD-Bundesstraßenverwaltung, der Frankfurt Energy Holding GmbH und Privateigümern.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Variante 2.

Sollte in dem Bereich der Konzeptvarianten 1 bis 3 in Zukunft aufgrund des Flächennutzungsplans ein Bebauungsplan aufgestellt werden, sollte zunächst mit den Eigentümern Rücksprache gehalten werden, ob diese gewillt sind, ihre Grundstücke dann an den zukünftigen Investor/ Maßnahmenträger zu veräußern.

Weiterhin weist die Verwaltung darauf hin, dass im Fall einer Gemeindegrenzen übergreifenden Planung/Vorhaben, die betroffenen Flächennutzungspläne in interkommunaler Kooperation aufgestellt werden müssten. Dazu wären zunächst Gespräche mit der Gemeinde Papendorf notwendig.

Finanzielle Auswirkungen

a.) bei planmäßigen Ausgaben:		Deckung durch Planansatz in Höhe von:	108.660,26 €
Gesamtkosten:	35.423,33 €	im Produktsachkonto (PSK):	51100.56255000
b.) bei vom Plan abweichenden Ausgaben:		Deckung erfolgt über:	
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €

Anlage/n

1	Konzept F-Plan Pölchow (öffentlich)
2	21.13 - Variantenvergleich Grundlagen 2024-08-16 (öffentlich)
3	21.12 Pölchow.Konzeptvariante 1 Gewerbegebiet. 2024-08-08-AS Konzept Nord (öffentlich)
4	21.12 Pölchow.Konzeptvariante 2 Gewerbegebiet. 2024-08-08-AS Konzept Süd (öffentlich)
5	21.12 Pölchow.Konzeptvariante 3 Gewerbegebiet. 2024-08-08-AS Konzept Kombi (öffentlich)
6	Übersicht Flächengrößen F-Planänderung (öffentlich)
7	Honorarermittlung F-Plan (öffentlich)