

# Amt Neverin

---

## Vorlage für Gemeinde Trollenhagen

öffentlich  
VO-38-BO-23-624

### 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> 22.11.2023 <i>Verfasser:</i>
---	---

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

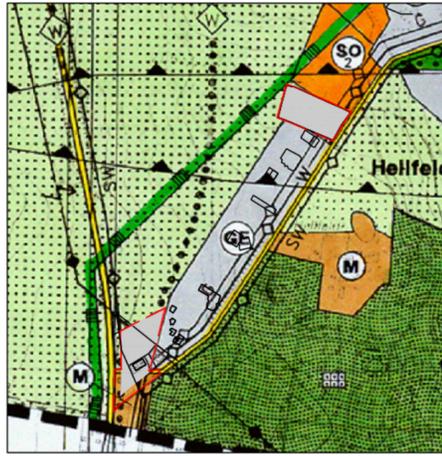
## Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?			
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein (nachfolgende Tabelle kann gelöscht werden)		
<input type="checkbox"/>	Ja	ergebniswirksam	finanzwirksam

## Anlage/n

1	Anlage 1_4. Änderung FNP Vorentwurf (öffentlich)
2	Anlage 2_Begründung Vorentwurf (öffentlich)

# 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Trollenhagen



## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung

### I. Darstellungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung



Gemischte Bauflächen

Rechtsgrundlage

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB



Gewerbegebiete

§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

§ 8 BauNVO



Sonstige Sondergebiete  
hier Kino / Sportcenter u. a.

§ 11 BauNVO

#### 2. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrswege

Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße  
Hauptwanderweg

§ 5 Abs. 2 Nr.3 BauGB

#### 3. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdische Stromleitung  
unterirdisch Art:  
W Trinkwasser  
SW Schmutzwasser  
G Gas

§ 5 Abs. 2 Nr.4 BauGB

#### 4. Grünflächen



Grünflächen  
Zweckbestimmung hier Dauerkleingärten

§ 5 Abs. 2 Nr.5 BauGB

#### 5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für die Landwirtschaft

§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB



Flächen für Wald

#### 6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
der 4. Änderung des Flächennutzungsplans



Gemeindegrenze

## II. Nachrichtliche Übernahmen

§ 5 Abs. 4 BauGB



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier Landschaftsschutzgebiet



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen hier Bauschutzbereich des Flugplatzes

## Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen hat in ihrer Sitzung am ..... den Beschluss gefasst, das Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... im Internet auf der Homepage des Amtes Neverin bekannt gemacht.

2. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom ..... bis zum ..... unterrichtet durch Veröffentlichung des Vorentwurfs mit der Begründung im Internet auf der Homepage des Amtes Neverin.

3. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Feststellungsbeschluss der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Trollenhagen, den .....

Siegel

Bürgermeister

9. Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am ..... mit Auflagen, Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

10. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Trollenhagen, den .....

Siegel

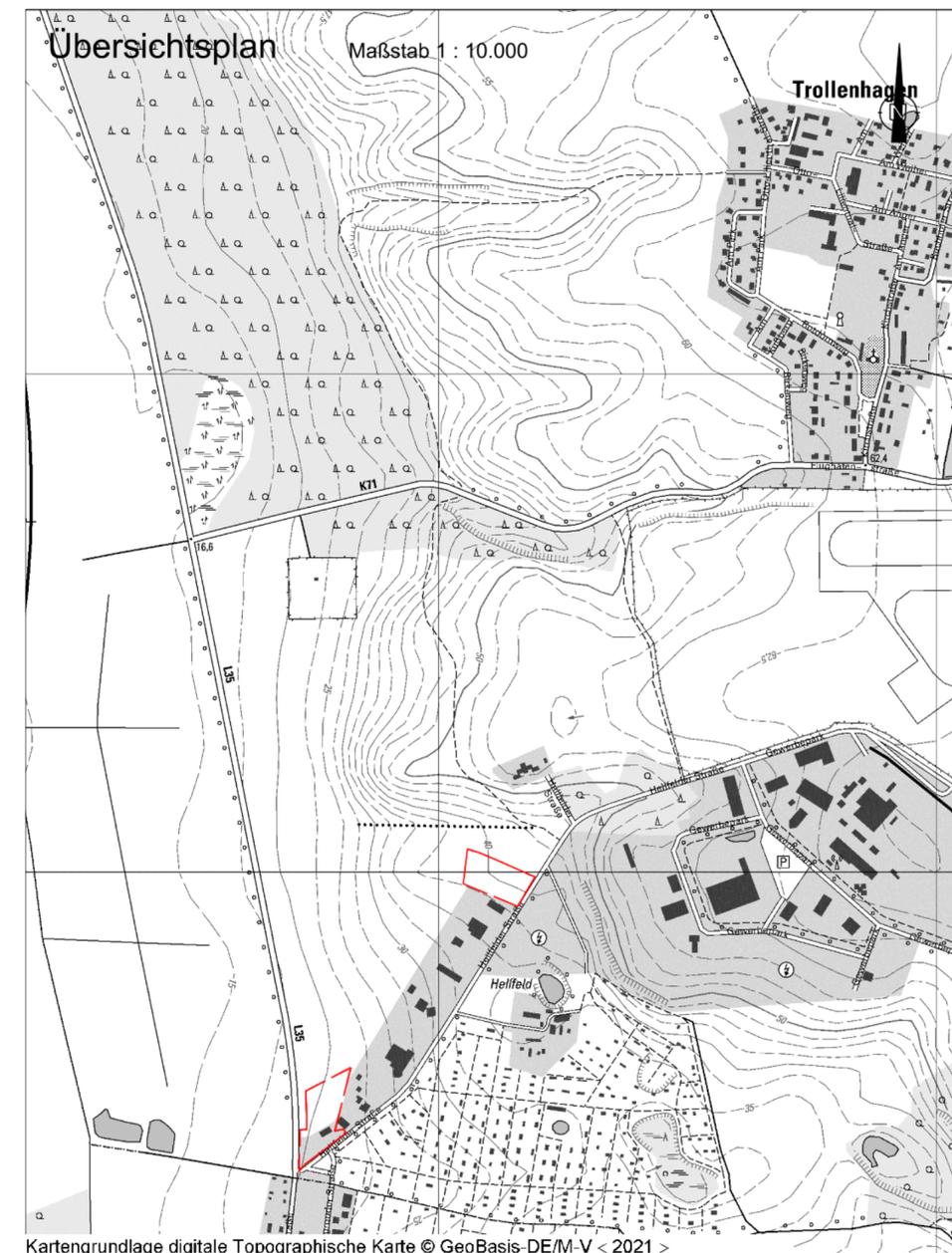
Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des ..... wirksam geworden.

Trollenhagen, den .....

Siegel

Bürgermeister



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2021 >

## 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Trollenhagen

Stand: Vorentwurf Oktober 2023

# **GEMEINDE Trolenhagen**

## **4. Änderung des Flächennutzungsplans**

### **Begründung**

Auftraggeber:

Gemeinde Trollenhagen  
Der Bürgermeister  
über Amt Neverin  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann  
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 5824051  
Fax: 0395 36945948  
E-Mail: [info@planungsbuero-trautmann.de](mailto:info@planungsbuero-trautmann.de)

---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>I. BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>1. RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>5</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	5
1.2 Rechts- und Verfahrensgrundlagen .....	5
1.3 Verfahrensablauf .....	5
<b>2. ZIELE DER RAUMORDNUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>3. VORHANDENE SITUATION</b> .....	<b>6</b>
<b>4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b> .....	<b>8</b>
4.1 Bauliche Nutzungen .....	8
4.2 Flächen für den überörtlichen Verkehr .....	9
4.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen .....	9
4.4 Flächen für die Landwirtschaft .....	9
<b>II. UMWELTBERICHT</b> .....	<b>9</b>
<b>1. EINLEITUNG</b> .....	<b>9</b>
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans .....	11
1.1.1 Projektbeschreibung.....	11
1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen der Vorhaben.....	11
1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	11
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	12
<b>2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>14</b>
<b>2.1 Bestandsaufnahme</b> .....	<b>14</b>
2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	14
2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
<b>2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung             der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte             erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange             unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von             Ressourcen</b> .....	<b>18</b>
2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen.....	18
2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm,	

---

	Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	18
2.2.3	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	19
2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe.....	19
	<b>Nach gegenwärtigem Wissensstand werden sich die geplanten zweigeschossigen Kubaturen in die Umgebungsbebauung einfügen und durch die festgesetzten Anpflanzungen verdeckt werden, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind. Die geringe Erholungsfunktion bleibt bestehen. Risiken für die menschliche Gesundheit durch Änderung von Gewohnheiten und Einschränkung der Erholungsfunktion werden nicht erzeugt. Über das Vorkommen von Kulturgütern liegen derzeit keine Informationen vor.....</b>	<b>19</b>
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben.....	19
2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel.....	19
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe.....	20
2.3	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....</b>	<b>20</b>
2.4	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>20</b>
3.	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....</b>	<b>20</b>
3.1	<b>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.....</b>	<b>20</b>
3.2	<b>Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>21</b>
3.3	<b>Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j.....</b>	<b>21</b>
3.4	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>21</b>
3.5	<b>Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....</b>	<b>21</b>

---

---

## I. Begründung

### 1. Rahmenbedingungen

#### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

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 auch 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.

#### 1.2 Rechts- und Verfahrensgrundlagen

Die Bauleitplanung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

#### 1.3 Verfahrensablauf

##### Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen hat in ihrer Sitzung am ..... den Beschluss gefasst, das Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... im Internet auf der Homepage des Amtes Neverin bekannt gemacht.

---

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom ..... beim Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom ..... mitgeteilt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

## **2. Ziele der Raumordnung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Die Gemeinde Trollenhagen gehört zum Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg. Trollenhagen ist Gewerbestandort und Standort des Flughafens. Die Gemeinde ist Vorbehaltsgebiet Tourismus und über das großräumige Straßennetz erschlossen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Die Gemeinde Trollenhagen gehört zum Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg. Die Gemeinde ist ein regional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort. Trollenhagen ist Standort des Regionalflugplatzes.

## **3. Vorhandene Situation**

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.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

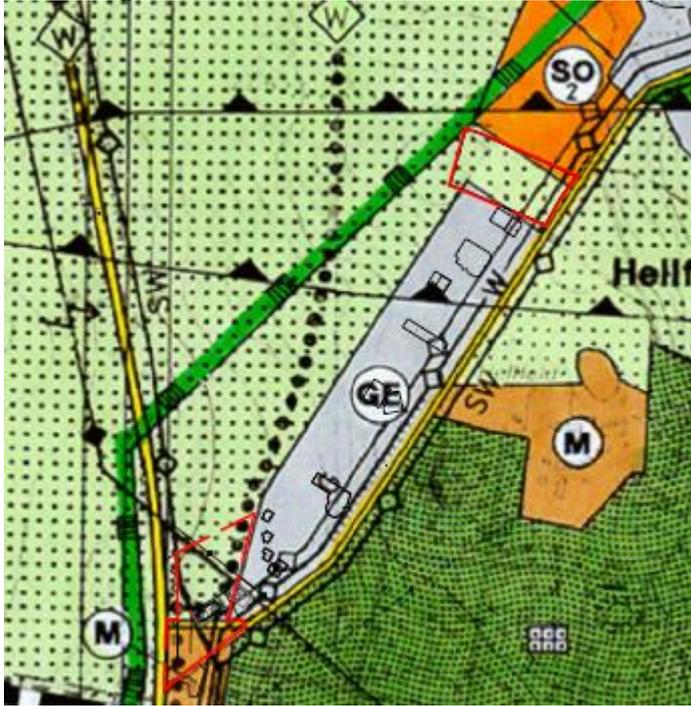


Abbildung 2: Luftbild mit Plangeltungsbereich



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf am 29.10.2023

## 4. Städtebauliche Planung

### 4.1 Bauliche Nutzungen

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.

Abbildung 3: Darstellung der geänderten Nutzungsart



#### 4.2 Flächen für den überörtlichen Verkehr

Die Anbindung der Hellfelder Straße an die Landesstraße L35 wird entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 9 und der Realität dargestellt.

#### 4.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Der südliche Teilbereich wird von einer oberirdischen Mittelspannungsfreileitung und einer unterirdischen Schmutzwasserdruckleitung gequert.

#### 4.4 Flächen für die Landwirtschaft

Im südlichen Teilbereich wird der 20 m Freihaltebereich an der Landesstraße, der nicht bebaut werden darf, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

## II. Umweltbericht

### 1. Einleitung

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985, ist am 20. Juli 2004 das EAG Bau in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den

Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungseretzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 des BauGB. Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie
7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
8. Luftqualität
9. Umgang mit Störfallbetrieben
10. Eingriffsregelung.

Abbildung 4: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© GeoBasis-DE/M-V 2021)



---

Mit der vorliegenden Unterlage werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können entsprechend § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB von den Umweltbelangen unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

## **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans**

### **1.1.1 Projektbeschreibung**

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht im ca. 1,4 ha neue gewerbliche Baufläche vor. Bei den beiden Teilflächen handelt es sich um Erweiterungen des vorhandenen Gewerbegebietes. Die übrigen Bauflächen (Metallbau Ramm) sind Bestandsflächen.

### **1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen der Vorhaben**

Das Vorhaben kann bei Realisierung folgende zusätzliche Wirkungen auf Natur und Umwelt verursachen:

Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- 1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- 2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien,
- 3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen.

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld.

- 1 zusätzliche Flächenversiegelungen,
- 2 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,
- 3 Beseitigung potenzieller Nahrungshabitate.

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- 1 durch Gewerbe verursachte Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht, Bewegung)

### **1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes**

Es werden die in Tabelle 1 aufgeführten Untersuchungsräume und Detaillierungsgrade der Untersuchungen vorgeschlagen.

Tabelle 1: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Land- schaftsbild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sach- güter
UG = GB + nächstgele- gene Bebau- ung und Nut- zungen	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unterlagen,	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Biotopty- pener- fassung	Nutzung vorh. Unter- lagen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

## 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert.

Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

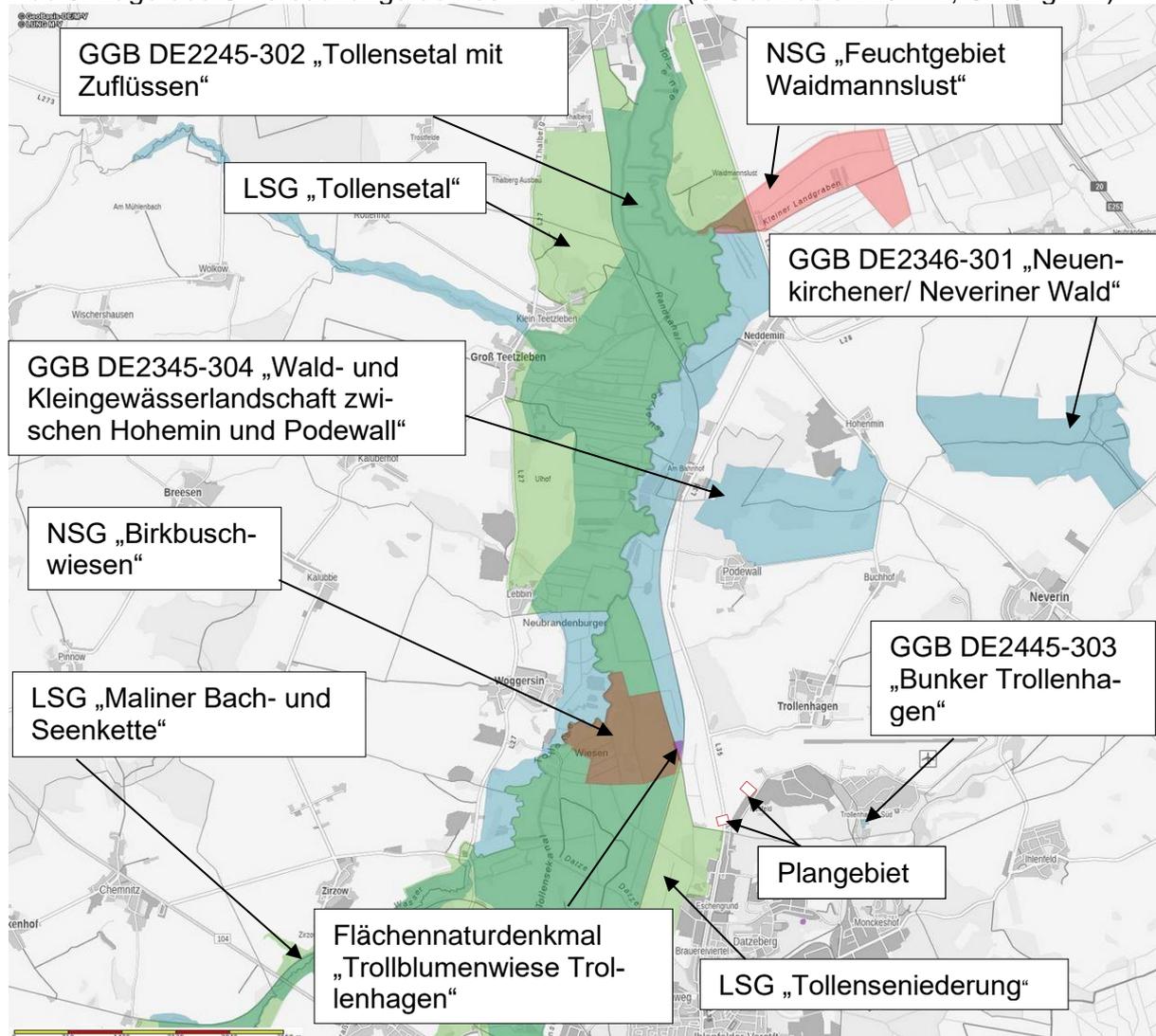
Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Im weiteren Verfahren wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegen keine Informationen über Maßnahmen, Erfordernisse oder besondere Bedingungen für das Plangebiet vor.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),

Abb.5: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© GeoBasis DE/M-V, © Lung MV)



- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, GVOBl. M-V 2011, S. 885), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362),
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist,
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221) geändert worden ist,

- 
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
  - Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166),
  - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist.
- ➔ Das Plangebiet befindet sich mindestens 700 m östlich von Natura- Gebieten.
- ➔ Im 200 m- Umkreis des Plangebiets befinden sich sechs gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope, fünf Feldgehölze sowie ein Kleingewässer.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme**

#### **2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

##### Mensch

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Neubrandenburg. Westlich verläuft die Landstraße 35, östlich die Hellfelder Straße. Zwischen den beiden Teilbereichen Süd und Nord liegen Gewerbeflächen. Südöstlich der Hellfelder Straße befinden sich Kleingärten und Solaranlagen. Nördlich und westlich der beiden Planteilgebiete befinden sich intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Aufgrund des Verkehrsgeschehens sowie der umgebenden Gewerbebetriebe ist von erhöhten Immissionen auszugehen. Diese Beeinträchtigungen und fehlende Erschließungswege verleihen der Planfläche eine geringe Erholungsfunktion.

##### Flora

Teilbereich Süd wird fast ausschließlich von einer Ackerfläche dominiert.

In Teilbereich Nord nimmt eine ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte den größten Flächenanteil ein. Im nördlichen-nordöstlichen Teil verläuft ein Ackerstreifen. An der Hellfelder Straße befindet sich eine Gehölzgruppe. Auf der ruderalen Staudenflur gibt es Gehölzaufwuchs.

##### Fauna

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich zum überwiegenden Teil intensiv genutzte Ackerflächen. Der Teilbereich Süd wird nahezu ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Westlich dieser Fläche verläuft eine Straßenbegleitvegetation mit vereinzelt Bäumen und Gebüsch. Im Süden grenzt die Erweiterungsfläche an ein Metallbau Unternehmen mit einer kurzen ruderalen Staudenflur. Ansonsten sind keinerlei Strukturen vorhanden. Aufgrund der Lärmbelastung und Barrierewirkung seitens der L35, der vorhandenen Gewerbeflächen sowie einer Stromleitung, welche nördlich des Plangebietes verläuft, ist diese Fläche stark isoliert.

Im Teilbereich Nord kann aufgrund der Gebüsch und Gehölze von einer Habitateignung für Vögel ausgegangen werden. Auf der Ackerfläche, nördlich an den Teilbereich Nord angrenzend, befinden sich zwei Feldgehölze. Beide Flächen weisen Gehölze mit Brutpotenzial für verschiedene Vogelarten auf. Aufgrund der kurzen Distanz zu den Gehölzstrukturen auf Teilfläche Nord ist durchaus ein Lebensraumzusammenhang denkbar. In den beiden

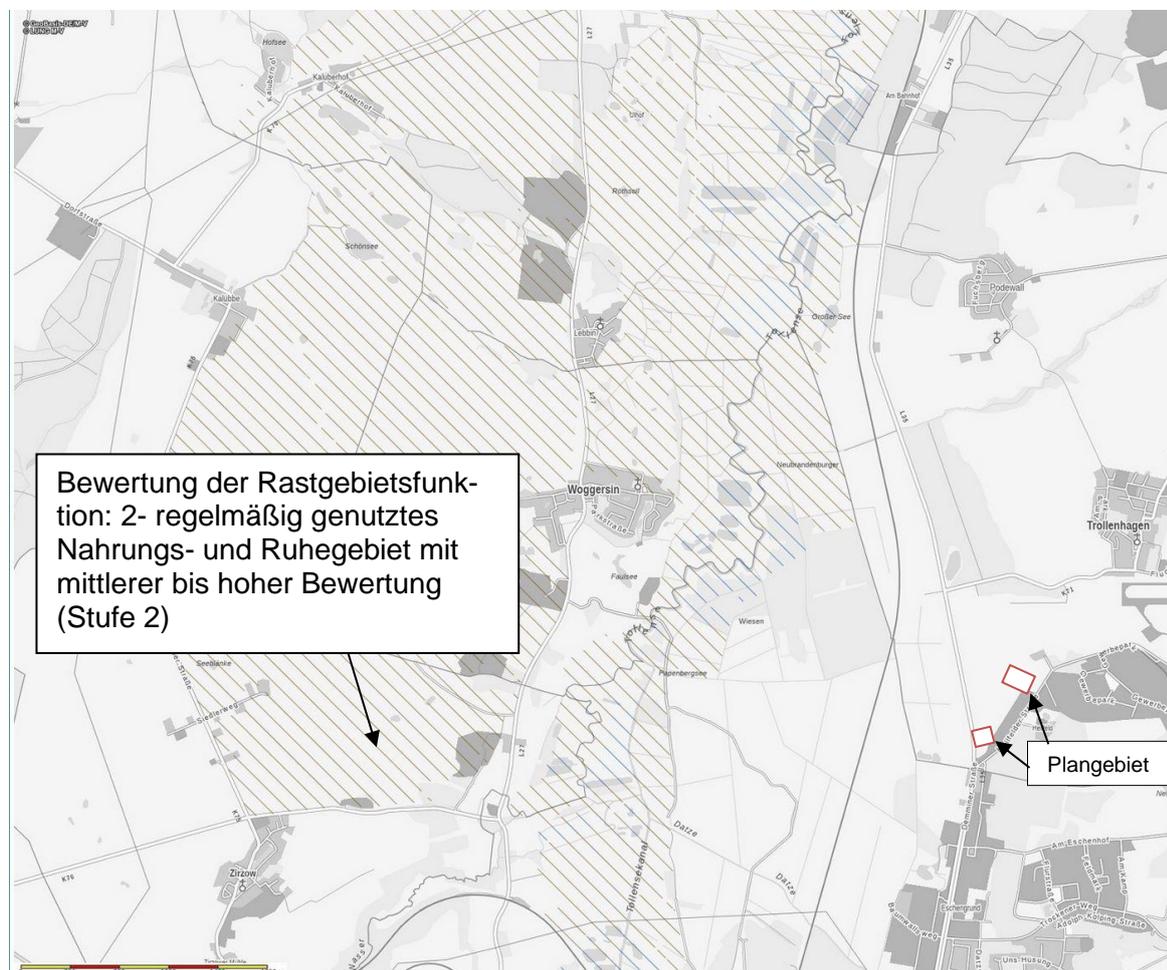
geschützten Weiden sind Spalten und Risse vorhanden, welche als Sommerquartiere für einzelne Fledermäuse dienen können. Höhlen sind nicht vorhanden.

Der Boden ist sandig und somit zum Graben für Reptilien geeignet. Auf der Fläche sind besonnte Stellen mit unterschiedlich hoher Vegetation vorhanden die, zwar isoliert und mit geringer Ausdehnung, als Habitat angenommen werden könnten.

Bei den südlich der Hellfelder Straße sowie westlich der Demminer Straße liegenden Gewässern handelt es sich um potenzielle Laichgewässer, die aufgrund der umgebenden Straßen und Bebauung einen unzureichenden Biotopverbund mit dem Plangebiet aufweisen.

Während der 2005 durchgeführten Rasterkartierung wurden im Messtischblattquadranten 2445-2 Fischotteraktivitäten festgestellt. In einem Regenrückhaltebecken bei Hellfeld gelang 2013 ein positiver Bibernachweis. Im Zeitraum von 1990 bis 2017 wurden 7x Eremiten beobachtet. Während der Kartierung von 2008-2016 wurden drei Kranichbrutplätze registriert. Bei der Rasterkartierung im Jahr 20016 wurde ein besetzter Horst der Wiesenweihe festgestellt. Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Vogelrastgebiet. Im Untersuchungsgebiet konnte eine hohe bis sehr hohe Vogelzugdichte nachgewiesen werden.

Abb. 6: Rastgebiete in der Umgebung des Plangebietes (Quelle © Gaia MV)



#### Boden

Großflächig vorherrschend ist Lehm- /Tieflehm-Pseudogley (bzw. Parabraunerde-Pseudogley und Gley-Pseudogley) mit starkem Stauwassereinfluss bzw. mäßigem Grundwassereinfluss. Das Gelände ist eben bis kuppig. Es konnten keine potenziell verbreiteten Moore festgestellt werden. Eine Wassererosionsgefährdung liegt nicht vor. Die Winderosionsgefährdung ist ebenfalls nicht vorhanden bzw. nur in sehr geringem Ausmaß. Die Ackerzahl beträgt 34. Laut der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wird Teilbereich 1 von grundwasserbestimmten Sanden charakterisiert. Teilbereich 2 weist Sande auf,

---

die Sickerwasserbestimmt sind. Die Bodenfunktionsbereiche weisen nur eine geringe Schutzwürdigkeit auf.

#### Wasser

Im Geltungsbereich des Vorhabens liegen keine Oberflächengewässer. 800 Meter nördlich des Plangebietes befindet sich ein Graben. Ein weiterer Graben verläuft 445 Meter westlich. Zwei natürliche Seen, die sich nahe der Demminer Straße befinden, sind 340 und 400 m westlich anzutreffen. Ein weiteres Standgewässer befindet sich östlich der Hellfelder Straße zwischen den Solarfeldern und der Kleingartenanlage. Die Grundwasserneubildung liegt bei 183,5 mm/a. Die Verdunstung beträgt 415,4 mm/a. Im Teilbereich 1 beträgt der Flurabstand 2-5 Meter, im Teilbereich 2 >10 Meter. Die Grundwasserressourcen sind potenziell, aber mit hydraulischen Einschränkungen nutzbar. Im Geltungsbereich des Vorhabens liegen glaziofluviale Sande im Weichsel Komplex, die als Grundwasserleiter fungieren. Es besteht keine bindige Deckschicht. Sediment mit einer mittleren Durchlässigkeit ist vorherrschend.

#### Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch ausgeglichene Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Das Plangebiet ist Stadtrand mit einer geringen klimatischen Ausgleichsfunktion. Der vorhandene überwiegend junge Gehölzbestand im Teilbereich 2 übt eine schwache Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der umgebenden Nutzungen eingeschränkt. Das Klima ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

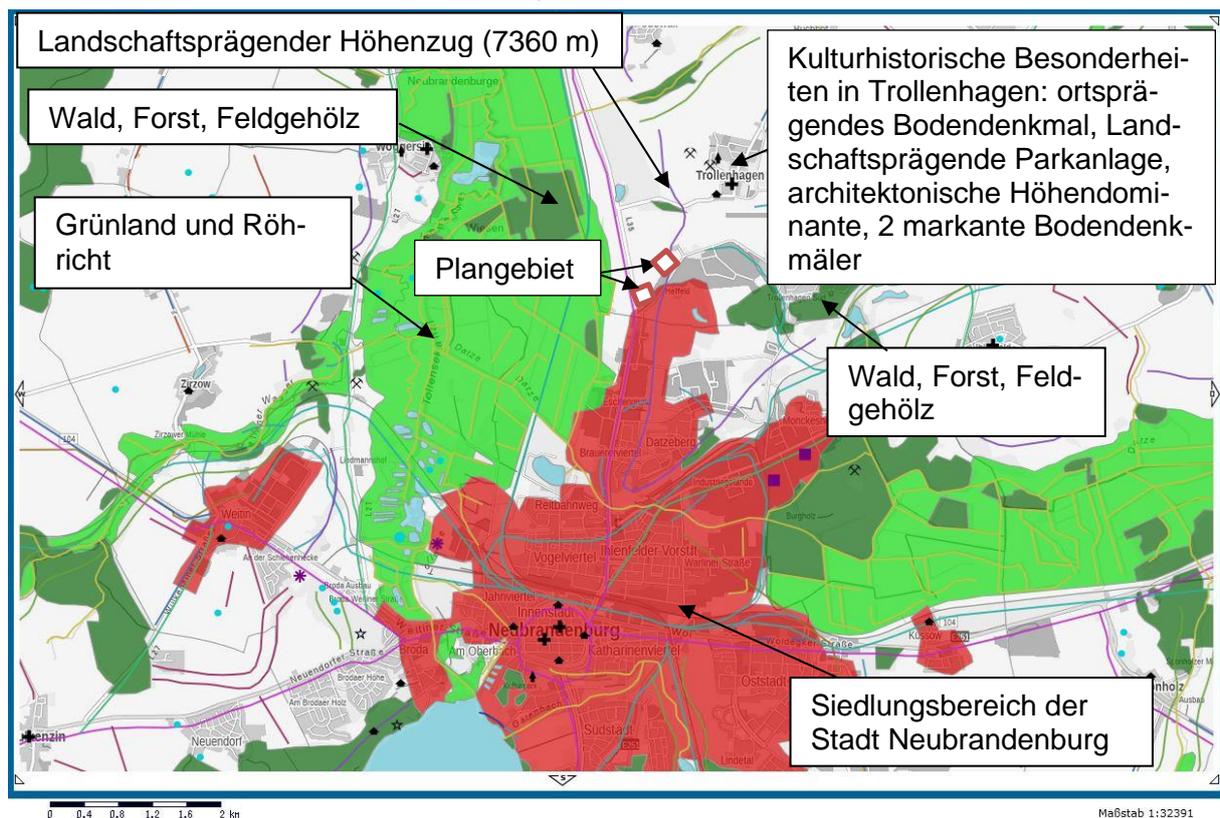
#### Landschaftsbild/Kulturgüter

Die Landschaft ist während der Epoche des Pleistozäns im Weichselglazial vor etwa 15.000 Jahren entstanden. Das Vorhaben befindet sich geologisch gesehen auf Geschiebelehm-/mergel der Grundmoräne nördlich der Pommerschen Hauptendmoräne. In Teilbereich 1 sind sandige Becken- und Flussablagerungen zu finden, in Teilbereich 2 konnten glazifluviale Bildungen festgestellt werden. Das Plangebiet liegt im Wuchsgebiet des Ostmecklenburg-vorpommerschen Jungmoränenlandes. Zugehörige Landschaftszone ist das Rückgrat der mecklenburgischen Seenplatte. Der anzutreffende Naturraum wird als „kuppiges Tollensegebiet mit Werder“ bezeichnet.

Dem Teilbereich Süd kommt anhand der Analyse des Landschaftsbildpotentials eine sehr hohe Landschaftsbildbewertung zu. Er liegt im Landschaftsbildraum V 6-7 „Tal des Tollenseflusses“. Teilbereich 2 liegt im Landschaftsbildraum V 6-8 „Werder“, der mit mittel-hoch bewertet wird.

Durch nordwestliche Bereiche des Teilbereiches Nord verläuft ein Abschnitt eines Landschaftsprägender Höhenzug, der insgesamt eine Länge von 7.360 m aufweist. Im Ort Trollenhagen wurde einige kulturhistorische Elemente gefunden, deren eine besondere Bedeutung im Landschaftsbild zu kommt. Dazu gehören ein ortsprägendes Bodendenkmal, eine Landschaftsprägende Parkanlage, eine architektonische Höhendominante sowie zwei markante Bodendenkmäler.

Abb. 7: Landschaftsbildpotenzial (© Lung M-V, © LAIV – MV 2021)



Das Plangebiet ist Siedlungsrandbereich mit geringem Bestand an Großgrün. Dieses ist nicht landschaftsbildprägend, da es einen Siedlungszusammenhang aufweist. Das Gelände ist stark bewegt und wertgebend. Es bestehen Blickbeziehungen zwischen Landschaft und Plangebiet. Wegen seiner Lage inmitten Bebauung hat das Plangebiet keine besondere Funktion für das Landschaftsbild.

#### Natura-Gebiete

875 Meter westlich des Untersuchungsgebietes liegt das GGB „Tollensetal mit Zuflüssen“ (DE2245-302). Vorkommende Lebensraumtypen nach Anhang I sind 3140, 3150, 3260, 4030, 6210, 6410, 6430, 6510, 7140, 7230, 9130 und 9160. Zielarten sind folgende: kriechender Sellerie, Rapfen, Mopsfledermaus, Rotbauchunke, Biber, Steinbeißer, grünes Besenmoos, Bachneunauge, Flussneunauge, Sumpfglanzkrout, Fischotter, europäischer Schlammpeitzger, Teichfledermaus, Eremit, Bitterling, nördlicher Kammolch, schmale Windelschnecke und bauchige Windelschnecke.

Etwa 3 km nördlich vom Plangebiet liegt das GGB DE2345-304 „Wald- und Kleingewässerlandschaft zwischen Hohemin und Podewall“. Nach Anhang I FFH-Richtlinie gelistete Lebensraumtypen treten hier 3150 und 9130 auf. Zielarten sind die Rotbauchunke und der nördliche Kammolch.

Wegen der großen Entfernungen der Planflächen zu den Natura-Gebieten und wegen des fehlenden Biotopverbundes werden Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung durch das Vorhaben ausgeschlossen. FFH-Vorprüfungen wurden nicht erstellt.

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Tierarten einen potenziellen

---

Lebensraum. Die vorhandenen und geplanten Bebauungen prägen das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion, die Habitatfunktion und die Bodenfunktion.

### **2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Teilbereich Süd mit Bebauungen und einigen Freiflächen sowie als Acker bestehen bleiben.

In Teilbereich 2 würde die ruderale Staudenflur bei fehlenden Pflegemaßnahmen, wie Gehölzrückschnitt und Mahd, verbuschen. Mit der Zeit würde die Fläche überwiegend von Brombeeren und Eschen eingenommen werden.

## **2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrißbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen**

### **2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen**

#### Fläche

Ein bestehendes Gewerbegebiet wird durch Anfügung weitere Gewerbeflächen arrondiert. Neue Erschließungsstraßen sind nicht vorgesehen.

#### Flora

Im nördlichen Teil gehen Gehölze verloren. Die ruderale Vegetation geht durch die Bebauung ebenfalls verloren.

#### Fauna

Die Gehölze und Gebüsche, welche aufgrund der Errichtung des Gewerbegebietes zwangsläufig entfernt werden müssen, sind als potentielle Nistmöglichkeit für Vögel von Bedeutung. Mit dem Beseitigen der Gehölze geht also auch ein Habitatverlust einher. Ob die Fläche Reptilien und Amphibien oder Bodenbrütern als Lebensraum dient, muss im Rahmen der Bebauungsplanung untersucht werden.

#### Boden/Wasser

Es werden Flächen versiegelt, die in geeignetem Maße kompensiert werden müssen. Die Ermittlung erfolgt auf der Ebenen der Bebauungsplanung.

#### Biologische Vielfalt

Auf Teilfläche Süd ist aufgrund der bestehenden intensiv genutzten Ackerfläche nicht mit einem Verlust der biologischen Vielfalt zu rechnen. Auf Teilfläche Nord hingegen wird es zu Abnahme der biologischen Vielfalt kommen, was vor allem auf den Verlust der Gehölze und der ruderalen Staudenflur zurückzuführen ist.

### **2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Die Planung darf keine Konflikte mit den vorhandenen Nutzungen, wie mit dem Hotel und den gegenüberliegenden Kleingärten erzeugen. Die zulässigen Immissionen werden darauf

---

abgestellt. Wohnbebauung ist in der Umgebung der Planung nicht vorhanden. Daher sind nach gegenwärtigem Wissensstand keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie infolge der Verursachung von Belästigungen durch die Planung zu erwarten.

### **2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln. Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch die Planung von Bebauung zu erwarten.

### **2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe**

Nach gegenwärtigem Wissensstand werden sich die geplanten zweigeschossigen Kubaturen in die Umgebungsbebauung einfügen und durch die festgesetzten Anpflanzungen verdeckt werden, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind. Die geringe Erholungsfunktion bleibt bestehen. Risiken für die menschliche Gesundheit durch Änderung von Wohnheiten und Einschränkung der Erholungsfunktion werden nicht erzeugt. Über das Vorkommen von Kulturgütern liegen derzeit keine Informationen vor.

### **2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben**

Die geplante Bebauung steht im Zusammenhang mit den vorhandenen Gewerbeflächen in Hellfeld. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen entsprechen denen der Umgebung. Es kommt daher nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingten Auswirkungen auf weiter entfernt liegende Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

### **2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel**

Es werden zur Errichtung der Gewerbebetriebe zwar einige Gehölze entfernt, diese erfüllen aber keine nennenswerte Aufgabe für das Kleinklima im Planungsraum. Die für Klimafunktionen bedeutsamen Weiden an der Straße dürfen stehen bleiben. Durch die Versiegelungen kommt es zu einer kleinflächigen Aufwärmung, dies führt aber nicht zu einer Beeinträchtigung der großräumigen Klimafunktion. Beim Bau der Gebäude für die Gewerbebetriebe wird für die Herstellung der notwendigen Baumaterialien Energie benötigt. Insofern dabei fossile Energieträger verwendet werden, führt dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO<sub>2</sub> und somit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

---

## **2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe**

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung der Bauvorhaben zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, ist das geplante Bauvorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit den geplanten Funktionen.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Eingriffsregelung soll auf der nächsten Planungsebene abgearbeitet werden. Bisherige Untersuchungen zum Umweltbericht haben ergeben, dass nach derzeitigem Kenntnisstand von der geplanten Änderung keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen sein werden. Mögliche zusätzliche Maßnahmen ergeben sich aus den in der nächsten Planungsebene durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfungen. Rechtsverbindliche Festsetzungen zur Minimierung, zum Ausgleich oder zum Ersatz von Beeinträchtigungen sollen die Bebauungspläne und andere städtebauliche Satzungen treffen.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Zur Beurteilung der Wertigkeit der Biotope des Plangebietes wurden folgende Unterlagen hinzugezogen.

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Schwierigkeiten ergeben sich aus unzureichenden Informationen zu zukünftigen Nutzungen und zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

---

### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen. Monitoringmaßnahmen können erst in den folgenden Planungsphasen festgelegt werden.

### **3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j**

Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

### **3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

### **3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V,
- Begehungen durch Fachgutachter