

Vorlage für Gemeinde Wulkenzin

öffentlich
VO-42-BO-23-666

1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wulkenzin

1. Aufstellungsbeschluss
 2. Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes
 3. Offenlegungsbeschluss
-

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	<i>Datum</i> 25.11.2023 <i>Verfasser:</i>
---	---

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

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am 03.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ beschlossen.

Die Gemeinde Wulkenzin hat im Planungsverband „Mecklenburg-Strelitz Ost“ mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden. Gegenstand der 1. Änderung ist die Übernahme der Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnen Neu Rhäse“.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Daher ist der FNP der Gemeinde Wulkenzin entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ zu ändern. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist notwendig aufgrund der Planung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ und sieht vor, Außenbereichsflächen für Wohnbebauung nutzbar zu machen. Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Wulkenzin ist der Ortsteil Neuendorf. Auch im Ortsteil Wulkenzin wurden in den letzten Jahren neuen Wohnbauflächen entwickelt. Ziel der Gemeinde ist es jedoch auch, dass sich der dritte Ortsteil der Gemeinde Neu Rhäse entsprechend dem Eigenbedarf

weiterentwickeln kann. Im Ortsteil Neu Rhäse sind keine Baulücken vorhanden. Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung von 4 Eigenheimen planungsrechtlich ermöglicht werden. Für die Standorte liegen konkrete Anfragen von Bürgern der Gemeinde vor. Die Gemeinde hat die Belange der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerwertzahlen 43 und 44), den Naturhaushalt, den Klimaschutz und die Siedlungsentwicklung in der Abwägung berücksichtigt. Die Größe der Planung entspricht dem Eigenbedarf der Gemeinde.

Mitwirkungsverbot

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

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin beschließt:

Aufstellungsbeschluss:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wulkenzin im Parallelverfahren, gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung für den Wohnungsbau auf 4 Standorten. Die bisherigen Darstellungen als Flächen für die Landwirtschaft sollen in Allgemeine Wohnbauflächen geändert werden.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt des Amtes Neverin ortsüblich bekannt zu machen.

Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes:

3. Der Vorentwurf (Anlage 1) über die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wulkenzin und die Begründung (Anlage 2), inklusive Umweltbericht, werden in der vorliegenden Fassung (November 2023) gebilligt und beschlossen.

Offenlegungsbeschluss zum Vorentwurf

4. Der Vorentwurf über die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wulkenzin mit der Begründung ist zu frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zur Einsichtnahme auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.
5. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie die Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen. Es ist darauf

hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt der Einwendungen nicht kannte und nicht kennen musste.

Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

1	Anlage 1_1. Änd. FNP_VE_November 2023 (öffentlich)
2	Anlage 2_1. Änd. FNP_VE Begründung_November 2023 (öffentlich)

1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wulkenzin



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Darstellungen		
1. Art der baulichen Nutzung		
	Wohnbauflächen	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
	Gemischte Bauflächen	§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
2. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrswege		
	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße	§ 5 Abs. 2 Nr.3 BauGB
	Hauptwanderweg	
3. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		
	unterirdische Leitung hier Wasser und Abwasser	§ 5 Abs. 2 Nr.4 BauGB
4. Grünflächen		
	Grünflächen	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
	Zweckbestimmung: Friedhof	
5. Wasserflächen		
	Wasserflächen	§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB
6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald		
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB
	Flächen für Wald	
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Flächennutzungsplans

II. Nachrichtliche Übernahmen § 5 Abs. 4 BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

Landschaftsschutzgebiet Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen Umgrenzung von Bodendenkmalen

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am den Beschluss gefasst, das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss wurde am im Internet auf der Homepage des Amtes Neverin bekannt gemacht.
 - 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.
 - 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
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am den Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
 - 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.
 - Der Entwurf der 1. 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 ausgelegen. 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.
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Feststellungsbeschluss der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.
- Wulkenzin, den

Siegel Bürgermeister

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

- Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

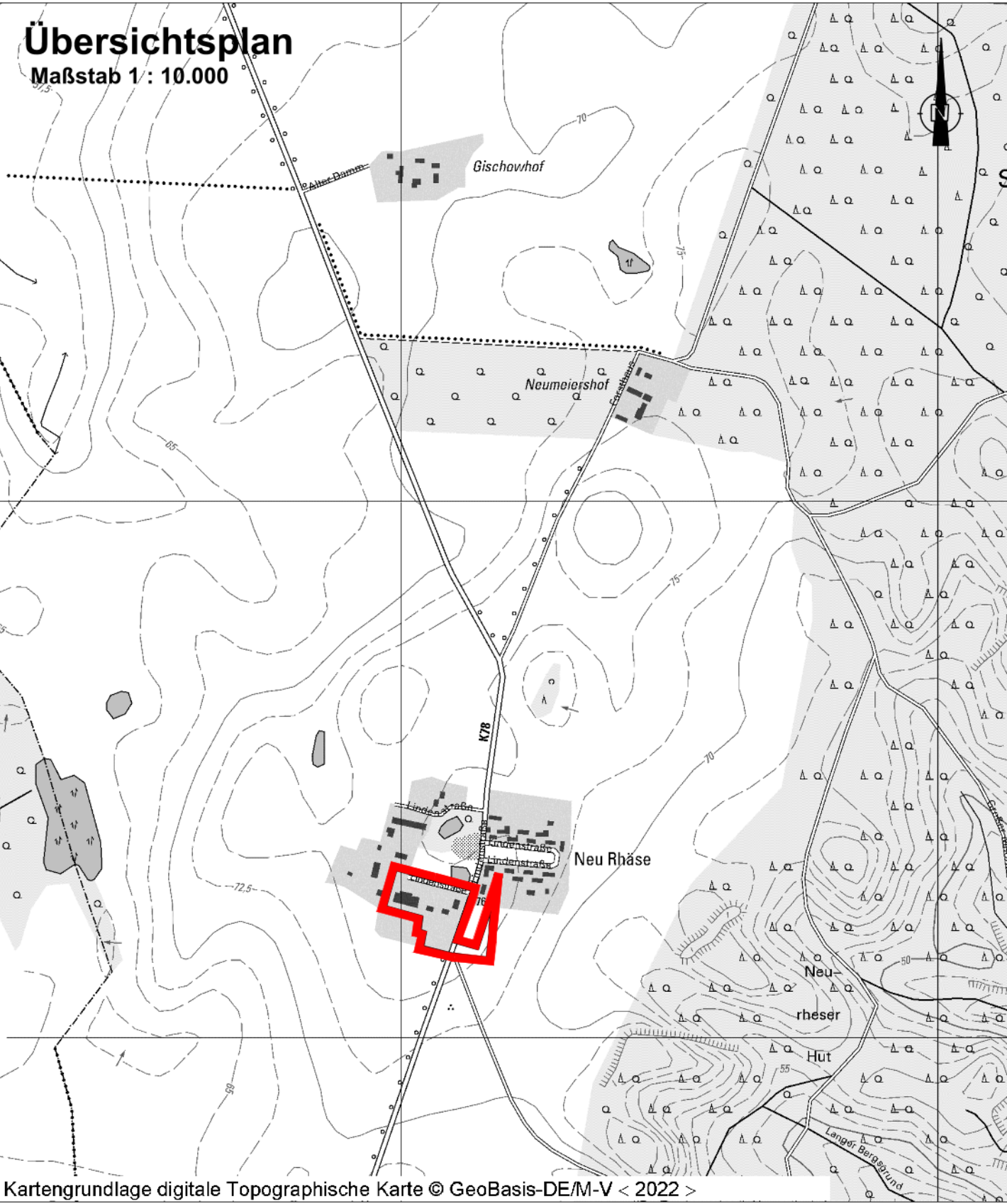
Wulkenzin, den

Siegel Bürgermeister

- Die Erteilung der Genehmigung der 1. 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 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Wulkenzin, den

Siegel Bürgermeister



1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wulkenzin

Stand: Vorentwurf November 2023

GEMEINDE Wulkenzin

1. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Wulkenzin
Der Bürgermeister
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Woldegk

Planverfasser:

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

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG	5
1. RAHMENBEDINGUNGEN	5
1.1 Anlass der Planung	5
1.2 Rechts- und Verfahrensgrundlagen	5
1.3 Verfahrensablauf	5
1.4 Ziel der Planung.....	6
2. ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	7
2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	7
2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	7
3. VORHANDENE SITUATION.....	7
4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	8
4.1 Nutzungen	8
4.2 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	9
4.3 Nachrichtliche Übernahmen	9
4.3.1 Landschaftsschutzgebiet	9
4.3.2 Bau- und Bodendenkmale	10
II. UMWELTBERICHT	10
1. EINLEITUNG	10
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes.....	11
1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden	11
1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	11
1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	12
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	12
2. BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	14
2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	14
2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	14
2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
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	17
2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen.....	17
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.....	18
2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe	18
2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	18
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	19
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	19
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	20
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	20
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	20
3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j	20
3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20
3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	20

I. Begründung

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Wulkenzin hat im Planungsverband „Mecklenburg-Strelitz Ost“ mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden.

Gegenstand der 1. Änderung ist die Übernahme der Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnen Neu Rhäse“.

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. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in 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 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVObI. M-V S.546).

1.3 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am den Beschluss gefasst, das Verfahren zur 1. 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 Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig vom bis zum unterrichtet durch Veröffentlichung des Vorentwurfs mit der Begründung im Internet auf der Homepage des Amtes Neverin.

1.4 Ziel der Planung

Es ist beabsichtigt, Außenbereichsflächen für Wohnbebauung nutzbar zu machen. Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Wulkenzin ist der Ortsteil Neuendorf. Auch im Ortsteil Wulkenzin wurden in den letzten Jahren neuen Wohnbauflächen entwickelt. Ziel der Gemeinde ist es jedoch auch, dass sich der dritte Ortsteil der Gemeinde Neu Rhäse entsprechend dem Eigenbedarf weiterentwickeln kann. Die Gemeinde hatte nach der Bevölkerungsstatistik des Landes am 31.12.2021 1.508 Einwohner. Beim Zensus 2011 wurden für die Gemeinde 656 Wohnungen gezählt. Der Zensus 2022 ist noch nicht ausgewertet. Das Amt Neverin hat für Neu Rhäse 42 Wohnungen ermittelt.

Abbildung 1: Wohnungsbaupotential Neu Rhäse



Im Ortsteil Neu Rhäse sind keine Baulücken vorhanden. Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung von 4 Eigenheimen planungsrechtlich ermöglicht werden. Für zwei Standorte liegen konkrete Anfragen von Bürgern der Gemeinde vor. Die Gemeinde hat die Belange der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerwertzahlen 43 und 44), den Naturschutz, den Klimaschutz und die Siedlungsentwicklung in der Abwägung berücksichtigt. Die Größe der Planung entspricht dem Eigenbedarf der Gemeinde.

2. Ziele der Raumordnung

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

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Wulkenzin keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Nur der nördlichste Zipfel ist Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Wulkenzin liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Die Gemeinde wird durch das großräumige und überregionale Straßennetz erschlossen. Teile des Gemeindegebietes sind Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete Naturschutz- und Landschaftspflege.

Gemäß Programmsatz 4.2(2) LEP M-V ist in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. Gemäß Programmsatz 4.1(5) LEP M-V sind die Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen.

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte wurde der Gemeinde Wulkenzin keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Teile des Gemeindegebietes sind Vorbehaltsgebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege. Die Gemeinde liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Teile des Gemeindegebietes sind Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Die Gemeinde ist über das großräumige und das bedeutsame flächenererschließende Straßennetz, sowie das regional bedeutsame Radroutennetz erschlossen.

Gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS ist der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

3. Vorhandene Situation

Die erste Änderung des Flächennutzungsplans steht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 7.

Der Südrand und teilweise auch der Ostrand des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Östlich der Kreisstraße sind gemischte Bauflächen dargestellt, was nicht dem Bestand entspricht.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



4. Städtebauliche Planung

4.1 Nutzungen

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Nutzungsart gemäß Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnen Neu Rhäse“ in Wohnbauflächen, da hier 4 neue Eigenheime errichtet werden sollen. Die geplanten Wohnflächen grenzen an den Innenbereich an. Der Bereich westlich der Kreisstraße wird entsprechend der vorhandenen Nutzung in Wohnbaufläche geändert.

Abbildung 3: Darstellung der geänderten Nutzungsart



4.2 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Durch den Änderungsbereich verläuft die Kreisstraße MSE78 (Lindenstraße), die als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt wurde.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen

4.3.1 Landschaftsschutzgebiet

Die Planbereichsteile östlich der Kreisstraße liegen im Landschaftsschutzgebiet L45 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“. Mit Schreiben vom 29.09.2022 wurde der Antrag auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt.

4.3.2 Bau- und Bodendenkmale

Das Baudenkmal „Gutsanlage mit Speicher, Holzscheune und Gutshaus“ mit der Denkmal-listen-Nr. MST_677_0-3 liegt teilweise im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Flächen-nutzungsplans. Das Baudenkmal „Friedhof mit Glockenstuhl mit Eisenglocke“ mit der Denk-mallisten-Nr. MST_676_1-2 befindet sich in unmittelbarer Umgebung des o. g. Plangebietes.

Im Plangeltungsbereich ist das Bodendenkmal „Fundplatz-Nr. 8 (Neu Rhäse): Gutshof, frühe Neuzeit“ bekannt.

In der Umgebung ist das Bodendenkmal „Fundplatz-Nr. 7 (Neu Rhäse): Kirche, Spätmittelal-ter“ bekannt.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985 ist am 20. Juli 2004 das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) in Kraft getreten. Dem-nach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 des BauGB.

Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wir-kungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswir-kungen 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 Plangebiet (© Geobasis-DE/M-V 2023)



1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes

1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Auf einer bisher unbebauten Fläche von circa 0,70 ha soll im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Wohnbebauung errichtet werden. Das Vorhaben erstreckt sich auf zwei Teilflächen im südlichen Ortsrand von Neu Rhäse, angrenzend an die Lindenstraße.

1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Mit der Realisierung des B- Planes können folgende Wirkungen unterschiedlicher Intensität einhergehen:

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

- 1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb;
- 2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien;
- 3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen;
- 4 Beseitigung von Gehölzen, Rasenflächen und kleineren Nebengebäuden
- 5 Scheuchwirkung auf Fauna im Plangebiet und in der Umgebung.

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

- 1 Flächenversiegelungen;
- 2 Beseitigung von Habitaten durch Verlust von Gehölzen
- 3 Veränderung von Silhouetten durch entstehende Wohnbebauung;

4 Fallenwirkung aufliegender Arten durch Fensterfronten

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

- 1 durch Betrieb verursachte Immissionen wie Lärm, Licht, Abgase dadurch Scheuchwirkung auf Fauna im Plangebiet und in der Umgebung.

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Tabelle 1: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Land-schafts-bild	Wasser	Boden	Klima/Luft	Fauna	Flora	Kultur-und Sachgüter
UG = GB + nächstgelegene Bebauung	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. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Biotoptypenerfassung	Nutzung vorh. Unterlagen

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 auf Grundlage von Untersuchungen gem. Tabelle 2 erstellt.

Die Notwendigkeit einer Natura-Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche den Erhaltungszustand oder die Entwicklungsziele eines GGB oder SPA beeinträchtigen können. Eine FFH - Vorprüfung für das GGB DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ wurde erstellt.

Das Plangebiet überlagert mit dem LSG 45 „Tollensebecken“ ein Schutzgebiet nach § 26 BNatSchG. Ein Antrag auf Ausgliederung wurde gestellt.

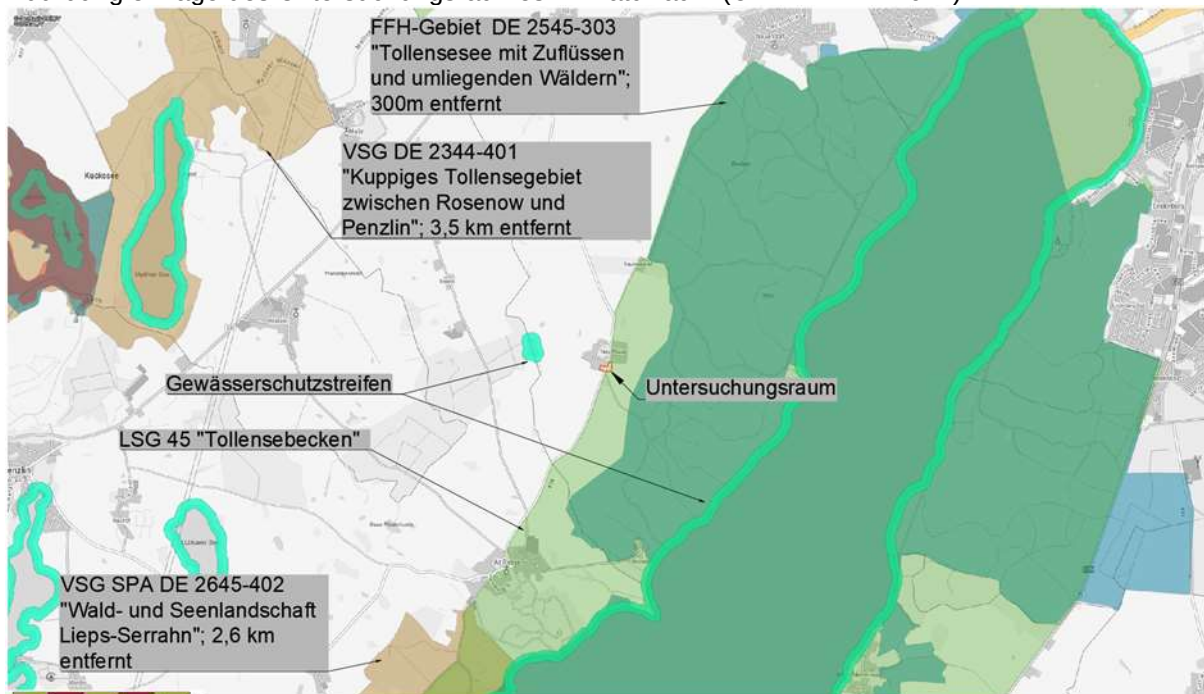
Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegen für das Plangebiet folgende Funktionsausprägungen, Erfordernisse bzw. Maßnahmen vor.

- Karte I (Arten und Lebensräume): das Untersuchungsgebiet beinhaltet keine besonderen Arten oder Lebensräume
- Karte II (Biotopverbundplanung): östlich grenzt Biotopverbund an das Plangebiet an
- Karte III (Entwicklungsziele und Maßnahmen): Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft

1. Änderung des Flächennutzungsplans

- Karte IV (Ziele der Raumentwicklung): Bereich mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur mit hoher Funktionsbewertung im östlichen Teil des Plangebietes
 - Karte V (Anforderungen an die Landwirtschaft): Plangebiet befindet sich im Schwerpunktgebiet zur Strukturanreicherung der Landschaft im Bereich mit deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen.
- ➔ Das Vorhaben befindet sich ca. 300 m westlich des GGB DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“, ca. 2,6 km nördlich des Vogelschutzgebietes SPA DE 2645-402 „Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn“ und ca. 3,5 km entfernt vom SPA DE 2344-401 „Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin“
- ➔ Das Vorhaben liegt mit einem Teil im LSG 45 „Tollensebecken“
- ➔ Das Plangebiet beinhaltet keine gesetzlich geschützten Biotope nach §20 NatSchAG MV gemäß Biotoptypenkartierung des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG M-V). Im 50 m bzw. 200 m Radius des Untersuchungsbereiches liegen registrierte geschützte Biotope gem. Abbildung 11.

Abbildung 5: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2022)



Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 1990 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),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362),
 - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
 - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866),
 - 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 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
 - Baugesetzbuch 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. 2023 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)
 - Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist

2. Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

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

Mensch

Das Untersuchungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Neu Rhäse und teilt sich aufgrund der Kreisstraße MSE 78, welche durch die Ortschaft verläuft in eine östliche bzw. westliche Fläche auf. Die östliche Vorhabenfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L45 „Tollensebecken“. Die Luftreinheit ist aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Kreisstraße, der Immissionen aus der angrenzenden Wohnbebauung und der Tierhaltung eingeschränkt. Intensive landwirtschaftliche Bodenbearbeitung auf den Ackerflächen sowie Einfriedungen und intensiven Nutzung der Gärten, z.B. durch häufige Mahd und Hühnerhaltung entheben das Plangebiet von einer Erholungsfunktion.

Flora

Die östliche Teilfläche wird von einem intensiv bewirtschafteten Lehmacker (ACL) geprägt. Östlich der Straße, angrenzend an den Acker, besteht ein artenarmer Zierrasen (PER), welcher nach Norden hin in eine ruderalen Staudenflur (RHU) übergeht. In diesem Bereich konnten einzelne junge Eschenaufwüchse festgestellt werden. Auf der westlichen Teilfläche macht den größten Flächenanteil ein Nutzgarten (PGN) aus. Dieser besteht überwiegend aus angepflanzten Obstbäumen, einer häufig gemähten Rasenfläche, angelegten Gemüsebeeten, mehreren Gewächshäusern, einem Schuppen und Kleinställen für Hühner. Der Nutzgarten wird nach Süden und Osten hin von einer Siedlungshecke heimischer Arten (PHZ) (bestehend aus Hartriegel, Forsythie, Hundsrose und Hainbuche) begrenzt. Im Norden befindet sich Wohnbebauung.

Fauna

Im Untersuchungsgebiet sind Gehölze vorhanden. Als potenzielle Habitate für Brutvögel werden vor allem die Obstbäume im Nutzgarten und die Siedlungshecken aus heimischen Gehölzarten prognostiziert. Aufgrund der Strukturarmut auf der Ackerfläche ist dort nicht mit Brutvogelgeschehen zu rechnen. Entlang der Ackerfläche besteht zwar ein kleiner Streifen einer ruderalen Staudenflur und ein geringfügiger Eschenaufwuchs, doch durch die hohe Störungsintensität der angrenzenden Straße ist auch hier kein hohes Brutvogelvorkommen zu erwarten. Insgesamt sind die Flächen im Untersuchungsraum für Bodenbrüter aufgrund häufiger Mahd und anderen störenden Einflüssen als Lebensraum ungeeignet.

Das südliche UG gehört zur Zone A (hohe bis sehr hohe relative Dichte) des Vogelzuges über Land. Mithilfe einer Auswertung des entsprechenden Messtischblattquadranten 2445-3 in den Kartenwerken des LUNG können Aussagen über folgende potenziell vorkommende Großvogelarten getroffen werden: im Zeitraum von 2008-2016 waren drei Brutplätze des Kranichs, 2015 ein besetzter Seeadlerhorst und 2014 ein besetzter Horst des Weißstorchs vorhanden. Für alle drei genannten Vogelarten kann ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet mangels geeigneter Gewässerlebensräume sowie mangels Dauergrünlandflächen ausgeschlossen werden. Bei den Begehungen wurde kein Weißstorchhorst festgestellt.

Im Umfeld des Untersuchungsgebietes liegen zwei Kleingewässer. Die umliegenden Ackerflächen weisen keine Gehölze auf, so dass verbindende Leitstrukturen im Plangebiet und dessen Umfeld fehlen. Alle Flächen im Plangebiet unterliegen einer häufigen Mahd bzw. landwirtschaftlicher Bodenbearbeitung und sind somit als Jagdgebiet von geringer Bedeutung. Der Gebäudebestand setzt sich aus Schuppen mit Blechdächern und Gewächshäusern zusammen, welche Potenzial für Einzelquartiere darstellen. Bei der Begehung am 14.03.2022 konnten keine Hinweise auf Besatz durch Fledermäuse festgestellt werden.

Der Boden ist lehmig, weist eine bindige Deckschicht auf und ist somit nicht grabbar. Die Untersuchung des Messtischblattquadranten 2445-3 erbrachte kein Ergebnis auf ein mögliches Vorkommen von Reptilien. Die wenigen vorhandenen, sehr kleinen Flächenanteile mit ruderalen Staudenfluren liegen straßennah oder sind durch landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung stark vorbelastet. Die Rasenflächen werden regelmäßig gemäht. Es konnten keine Versteckmöglichkeiten wie Lesesteinhaufen, Totholz oder sonnenexponierte Hänge festgestellt werden. Im Untersuchungsraum ist somit nicht von einem Vorkommen von streng geschützten Reptilien wie der Zauneidechse oder der Schlingnatter auszugehen.

Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer. Aufgrund der im Ortszentrum gelegenen, max. 50 m entfernten permanenten Kleingewässer ist von einer Nutzung des Plangebietes als Transferlebensraum auszugehen. Im Plangebiet potenziell vorkommende Amphibienarten sind Knoblauchkröte, Laubfrosch, Rotbauchunke und Wechselkröte.

Im entsprechenden Messtischblattquadranten konnten keine Biberaktivitäten nachgewiesen werden. Die nächstgelegene Biberburg ist 4,8 km von Neu Rhäse entfernt und liegt im Wurzbach nahe des Malliner Wasser. Gemäß den Daten einer Rasterkartierung aus dem Jahr 2005 liegt ein Fischotternachweis für den MTB-Q 2445-3 vor. Da im Untersuchungsgebiet keine Gräben oder Bäche vorhanden sind, kann ein Vorkommen des Fischotters ausgeschlossen werden. Habitate für streng geschützte Käfer, Falter, Libellen, Mollusken und Fische liegen im Untersuchungsraum nicht vor.

Boden

Als vorherrschender Bodentyp wurden sickerwasserbestimmte Lehme bzw. Tiefelehme festgestellt. Es liegt eine 5-10 m bindige Deckschicht vor. Bei der Grundwasserüberdeckung handelt es sich um weichseleiszeitlichen Geschiebemergel. Das Bodengefüge des Plangebietes ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Gartennutzung gestört und verdichtet.

Wasser

Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. In der näheren Umgebung des Plangebietes liegen keine Fließgewässer. 685 m nördlich von Neu Rhäse verläuft ein Graben, der über viele Gewässerabschnitte Verrohrungen aufweist. Der Grundwasserflurabstand beträgt >10 Meter.

Klima/ Luft

Das untersuchte Gebiet unterliegt dem Einfluss des gemäßigten Klimas mit geringen Temperaturunterschieden zwischen den Jahres- und Tageszeiten sowie relativem Niederschlagsreichtum. Die Gehölze, also die Obstbäume, Hecken und Sträucher der Gärten, üben eine schwache Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktionen aus. Die Luftreinheit ist aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Kreisstraße, der Immissionen aus der angrenzenden Wohnbebauung und der Tierhaltung eingeschränkt. Das Untersuchungsgebiet ist durch intensive landwirtschaftliche Bodenbearbeitung auf den Ackerflächen sowie der intensiven Nutzung der Gärten, z.B. durch häufige Mahd und Hühnerhaltung, vorbelastet.

Landschaftsbild/ Kulturgüter

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, der Großlandschaft „Oberes Tollensegebiet“ und der Landschaftseinheit „Kuppiges Tollensegebiet mit Werder“. Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren nördlich der Pommerschen Haupteisrandlage der Weichseleiszeit auf einer Sandlinse in der Grundmoräne, östlich der Tollenseniederung und westlich des Lindetals. Die Vorhabenfläche liegt außerhalb von Kernbereichen landschaftlicher Freiräume. Das Landschaftsbild westlich der Kreisstraße wurde im Rahmen der landesweiten Kartierung der Landschaftspotenziale dem Landschaftsbildraum V 6 – 21 „Krukower Hügellandschaft“ mit der Bewertung hoch bis sehr hoch und das östlich der Straße dem Landschaftsbildraum V 6 – 23 „Nördlicher Tollensesee/Brodaer und Nemerower Holz“ mit der Bewertung sehr hoch zugewiesen. Zwischen östlichem Plangebiet und der umgebenden Landschaft bestehen wechselseitige Sichtbeziehungen. Der westliche Plangebeich ist gegenüber der Landschaft durch Bebauung und Bepflanzung größtenteils sichtverstellt. Im Plangeltungsbereich sind das Baudenkmal „Gutsanlage mit Speicher, Holzscheune und Gutshaus“ mit der Denkmallisten-Nr. MST_677_0-3 und das Bodendenkmal „Fundplatz-Nr. 8 (Neu Rhäse): Gutshof, frühe Neuzeit“ bekannt.

Natura - Gebiete

Das nächstgelegene Natura-Gebiet befindet sich mit dem GGB DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ (Zielarten: Kriechender Sellerie, Mopsfledermaus, Rotbauchunke, Biber, Steinbeißer, Bachneunauge, Fischotter, Europäischer Schlammpeitzger, Großes Mausohr, Eremit, Kammolch, Bauchige Windelschnecke) ca. 300 m vom Vorhaben entfernt. Eine FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnen Neu Rhäse“ stellt fest, dass keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Natura – Gebietes durch die Planung hervorgerufen wird.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs 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.

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin einer regelmäßigen Bewirtschaftung als Acker und Garten unterliegen.

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

Eine anthropogen vorbelastete, 0,7 ha große Fläche im Siedlungsrandbereich wird einer neu-en Nutzung zugeführt. Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Lindenstraße, welche zwischen den Teilflächen verläuft.

Flora

Aufgrund der geplanten Versiegelungen können Lehmacker, artenarmer Zierrasen, Siedlungshecke heimischer Arten Siedlungshecke nichtheimischer Arten, Nutzgarten und ruderaler Staudenflur mineralischer Standorte überbaut werden. Kompensationsmaßnahmen sind auf der Ebene der Bebauungsplanung festzusetzen.

Fauna

Für den Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnen Neu Rhäse“ wurde ein Artenschutzfachbeitrag. Es wurden Maßnahmen festgesetzt, die dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG Absatz 1 entgegenwirken.

Boden/Wasser

Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird auf der Ebene der Bebauungsplanung ermittelt und ausgeglichen.

Biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben gehen ausgeräumter Lehmacker, und stark anthropogen geprägte Siedlungsbiotope wie artenarmer Zierrasen, Siedlungshecken, Nutzgarten, ruderaler Staudenflur sowie einzelne Sträucher und dünnstämmige Obstbäume verloren. Aufgrund der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Pflanzungen wird sich die biologische Vielfalt nicht verringern.

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 vorgesehene Entwicklung der Fläche zur Wohnbebauung verursacht keine Erhöhung von Lärm- und Geruchsimmissionen. Diese werden sich an den Emissionen umliegender Nutzungen orientieren.

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 den Bau und den Betrieb von Wohnbebauung zu erwarten.

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

Bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingte Wirkungen des Vorhabens bergen nach gegenwärtigem Wissensstand keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und das kulturelle Erbe. Die geplante Wohnnutzung verursacht nur geringe zusätzliche Immissionen. Die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes wird beibehalten. Die geplanten Gebäudekubaturen werden der Umgebung weitestgehend angepasst. Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da der Standort Siedlungsrandbereich ist. Richtung Landschaft wurde eine Hecke als sichtversperrendes Element festgesetzt. Die Bodendenkmale der Umgebung werden gemäß Punkt 9.1. der Begründung vorsorglich behandelt. Die menschliche Gesundheit wird nicht durch Veränderung von Gewohnheiten beeinträchtigt. Bezüglich Vermeidung des Einsatzes gesundheitsgefährdender Stoffe wird auf Punkt 2.2.7 verwiesen.

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

Das Vorhaben befindet sich im Siedlungsrandbereich und steht im Zusammenhang zu vorhandenen Wohnbebauungen von Neu Rhäse. Die Vorbelastungen durch bestehende gleichartige Nutzungen sind relativ gering. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen auf Flora, Fauna, Boden, Wasser und Landschaftsbild betreffen einen Bereich, der gegenüber weiteren Immissionen relativ unempfindlich ist. Die geplante Wohnfunktion wird die vorhandene Infrastruktur nutzen. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die umliegenden 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

Da die Fläche keine nennenswerte Bedeutung für das Klima besitzt, stellt die Planung einen geringen Eingriff in dieses Schutzgut dar. Die Beseitigungen von wenigen Gehölzen mindern die Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion unerheblich und führen nicht zur Störung der großräumigen Klimafunktion. Neupflanzungen auf den Grundstücken gleichen den Eingriff in die Klimafunktion aus. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet, führte dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO₂ und damit 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 des Bauvorhabens zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, ist das geplante Vorhaben 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 der geplanten Funktion.

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 aufgrund 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 dem Fehlen von Flächen für Kompensationsmaßnahmen sowie aus unzureichenden Informationen zu zukünftig 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 kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es befindet sich bereits Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe. Die Immissionen auf die Umgebung erhöhen sich nur geringfügig. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind vom Vorhaben nicht zu erwarten. 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

Wulkenzin,

Der Bürgermeister

Siegel