

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2018/NK/049
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 15.06.2018
		Verfasser: Herr R. Jennerjahn
		FBL: Herr J. Banek
Beschluss zur Billigung des Vorentwurfes und zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung über die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Peenestadt Neukalen		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	28.06.2018	Stadtvertretung Neukalen

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Neukalen billigt den vorliegenden Vorentwurf über die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Peenestadt Neukalen einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und beschließt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes über die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung mit Umweltbericht während der Dienst- und Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Malchin erfolgen.

Gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 2 BauGB sind parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu beteiligen.

Der Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Außerdem sind gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet (www.malchin.de) einzustellen.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 Kommunalverfassung M-V
§§ 2 – 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Das Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Peenestadt Neukalen wurde mit Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung vom 07.12.2017 eingeleitet. Es wurde die Änderung von 3 Teilflächen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im „Malchiner Generalanzeiger“ am 13.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Die Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung erfolgte am 09.01.2018. Mit Schreiben vom 12.02.2018 liegt die positive landesplanerische Stellungnahme vor.

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs hat sich die Peenestadt Neukalen mehrfach mit der weiteren Entwicklung auseinandergesetzt. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 empfohlen, dass die Änderungsflächen 2 und 3 in den Ausgrenzungen berichtigt und geringfügig erweitert werden sollen und in das 4. Änderungsverfahren eine weitere Teilfläche (Änderungsfläche 4 – ehemaliger Schulstandort an der Promenade) mit einzubeziehen ist. Im wirksamen F-Plan ist der Schulstandort mit Darstellungen als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Schule und Sporthalle überplant. Diese Darstellungen werden zurückgenommen, da die ehemaligen Schulgebäude anderweitig genutzt werden. Die Flächen werden dem angrenzenden „Besonderen Wohngebiet“ mit zugeordnet.

Die Änderungsfläche 2 wird durch Einbeziehung der Flächen bis zum Graben am Stadtrand (Grenze NSG) geringfügig erweitert. Der im wirksamen F-Plan ausgewiesene Hafen soll entfallen. Damit wird der Grundsatzbeschluss der Stadtvertretung vom 08.01. 2015 zur

Zurücknahme des Hafenneubaus umgesetzt.

Die Änderungsfläche 3 wird bis zum Ortsausgang nach Warsow bis zur Höhe der letzten Bebauung erweitert. Diese Flächen sollen jetzt als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Beschluss zur Auftragsvergabe an das Planungsbüro A & S GmbH Neubrandenburg wurde in der Stadtvertreterversammlung am 28.09.2017 gefasst. Die erforderlichen finanziellen Mittel werden in die Haushaltssatzungen 2018/19 eingestellt.

Anlagen:

Planzeichnung

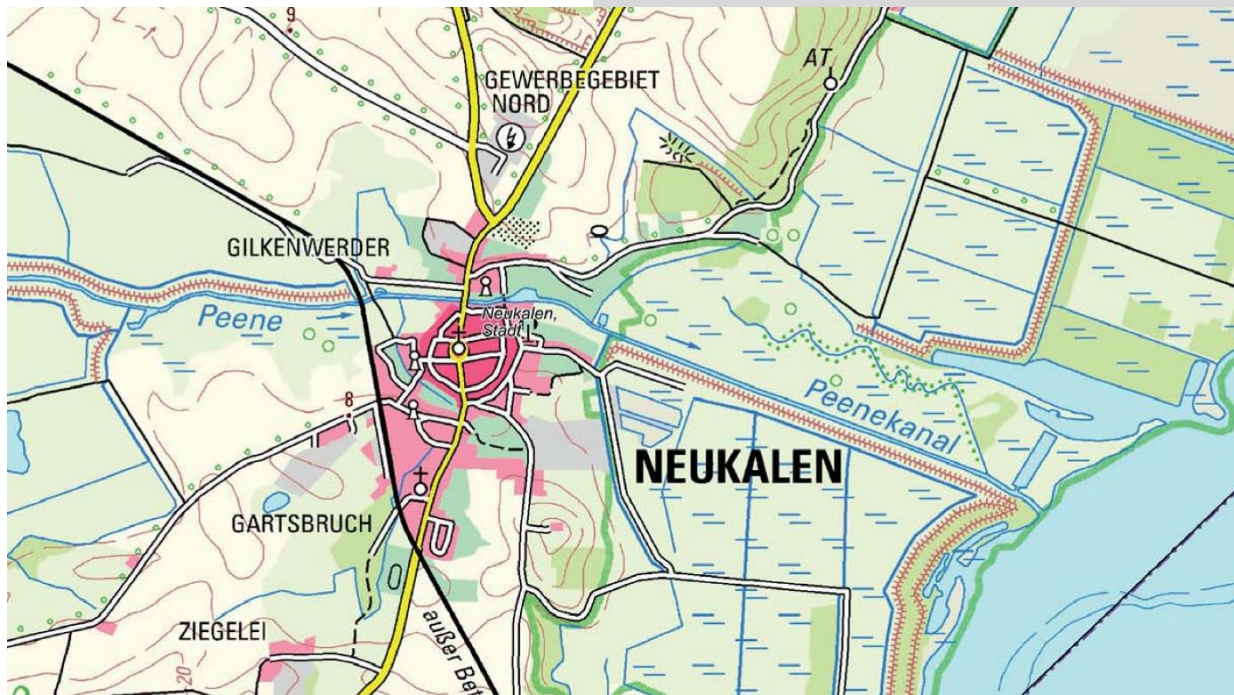
Begründung mit Umweltbericht

STADT NEUKALEN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Flächennutzungsplan der Stadt Neukalen (4. Änderung)

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht zum Bauleitplan (§ 2a und § 5 Abs.5 BauGB)



Auftraggeber:

Stadt Neukalen vertreten durch das
Amt Malchin am Kummerower See
Am Markt 1
17139 Neukalen

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020
☎ 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Rosemarie Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

Felix Milbrandt
M.Sc. für Landschaftsarchitektur u. Umweltplanung

Planungsstand:

Vorentwurf vom Juni 2018

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 EINLEITUNG / AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	4
2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN / VERFAHREN	5
3.0 WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – AUSGANGSSITUATION / BESTAND.....	6
4.0 WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ENTWICKLUNGSKONZEPT / UMWELTBERICHT	7
5.0 WIRKSAME ÄNDERUNGEN / BERICHTIGUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	7
5.1 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	7
5.2 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	9
5.3 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	12
5.4 Berichtigungen des Flächennutzungsplanes	15
6.0 GELTUNGSBEREICH UND INHALT DER 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	18
6.1 Änderungsfläche 1: Fläche des ehemaligen LPG-Geländes am Salemer Weg	19
6.2 Änderungsfläche 2: Fläche südlich der Peene zwischen Ferienhaussiedlung Teterower Peene und Ortsrand.....	19
6.3 Änderungsfläche 3: Fläche südlich des Warsower Weges zwischen Stadtpark und Hafen	21
6.4 Änderungsfläche 4: Ehemaliger Schulstandort an der Promenade.....	22
7.0 UMWELTBERICHT.....	22
7.1 Einleitung	22
7.1.1 Vorbemerkungen	22
7.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	25
7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	26
7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	26
Wasser	28
Klima/Luft.....	28
Kulturelles Erbe.....	29
Gegenwärtig sind keine.....	29
historischen, architektonischen	29
oder archäologischen.....	29
bedeutenden Stätten und.....	29
Bauwerke oder Kulturlandschaften.....	29
innerhalb des Änderungsbereichs	29
bekannt.....	29

Gegenwärtig sind keine.....	31
historischen, architektonischen	31
oder archäologischen.....	31
bedeutenden Stätten und.....	31
Bauwerke oder Kulturlandschaften.....	31
innerhalb des Änderungsbereichs	31
bekannt.....	31
Gegenwärtig sind keine.....	33
historischen, architektonischen	33
oder archäologischen.....	33
bedeutenden Stätten und.....	33
Bauwerke oder Kulturlandschaften.....	33
innerhalb des Änderungsbereichs	33
bekannt.....	33
7.3 Verträglichkeitsprüfung für die Natura 2000-Gebiete.....	33
7.3.1 Prüfungsablauf	33
7.3.2 Verträglichkeitsprüfung für FFH-Gebiet DE 2045-302 „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“	34
7.3.3 Entbehrlichkeit einer Natura 2000 – Verträglichkeitshauptprüfung.....	38
7.3.4 Verträglichkeitsprüfung das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“	38
7.3.5 Vorprüfung.....	42
7.3.6 Entbehrlichkeit einer Natura 2000 – Verträglichkeitshauptprüfung.....	45
7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher und nachhaltiger Umweltauswirkungen	46
7.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	46
7.6 Zusätzliche Angaben / Zusammenfassung.....	47
8.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES.....	48

Hinweis:
Die Aussagen in den Punkten 3.0 und 4.0 der Begründung werden nach Abschluss des Planverfahrens zur 4.Änderung des Flächennutzungsplanes aus der Begründung des wirksamen Flächennutzungsplanes übernommen; die Übernahme erfolgt angepasst an die aktuellen Gegebenheiten. Mit Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes wird somit die Begründung in neuer Fassung vorliegen.

1.0 EINLEITUNG / AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadt Neukalen hat beginnend in den 90iger Jahren einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan ist am 10.01.2009 wirksam geworden. Parallel dazu hat die Stadt Neukalen einen Landschaftsplan aufgestellt.

In Anpassung an aktuelle Gegebenheiten wurde der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen in Teilflächen geändert bzw. berichtigt.

Geändert wurden die Darstellungen im Zusammenhang mit folgenden Bebauungsplänen:

1. vorhabenbezogener B-Planes Nr.5 „Erholungsgebiet Alte Peene“ (1.Änderung)
2. Bebauungsplanes Nr.7 „Beim alten Schlossgarten“ (2.Änderung)
3. Bebauungsplanes Nr.8 „Photovoltaikanlage Alte Ziegelei“ (3.Änderung)

Berichtigungen in den Darstellungen erfolgten im Zusammenhang mit der Aufstellung folgender Bauleitpläne nach § 13a BauGB:

- 1.Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 5 „Erholungsgebiet Alte Peene“
- 4.Änderung B-Plan Nr.1 „Gewerbegebiet Nord“ .

Gemäß §1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Über die Erforderlichkeit entscheidet die Gemeinde nach §1 Abs.3 Satz 1 BauGB im Rahmen ihrer Planungshoheit.

Die Stadt Neukalen hat ihre Planungsabsichten 2017 geprüft; an die Stadt sind Änderungswünsche herangetragen worden. Die Stadt Neukalen hat beschlossen, dass auf Grund sich derzeit neu abzeichnender Entwicklungen Darstellungen des Flächennutzungsplanes in weiteren Teilflächen überprüft und angepasst werden sollen.

Die Stadtvertretung Neukalen hat am 07.12.2017 durch Beschluss das Verfahren zur Aufstellung der 4.Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Ziel und Zweck der 4.Änderung ist die Überprüfung bisheriger Entwicklungsziele bezüglich Wohnbau-, Gewerbe- und Tourismusflächen in einzelnen Teilbereichen und dahingehende Anpassung des Flächennutzungsplanes an die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet;

Mit Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden Änderungen der Darstellungen in den folgenden drei Teilflächen bestimmt.

1. Fläche des ehemaligen LPG-Geländes am Salemer Weg
(Änderung der Darstellungen als „Fläche für die Landwirtschaft“/ Ausweisung von Bauflächen mit dem Entwicklungsgebot „gemischte Bauflächen“, ca. 6 ha) - **Ä1** -
2. Flächen südlich der Peene zwischen der Ferienhaussiedlung Teterower Peene und dem Ortsrand (Überplanung des Sondergebietes „Beherbergung/ Tourismus“ und der Kleingartenflächen nördlich der Garagen / Neuordnung und Ausweisung von Bauflächen mit dem Entwicklungsgebot Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ auf Teilflächen entlang der Garagen und von privater Grünflächen parallel zur Peene, ca. 4 ha)
- **Ä2** -
3. Flächen zwischen der Bebauung am Warsower Weg und der Parkanlage an der Peene (Änderung der Darstellungen von Grünflächen Zweckbestimmung „Kleingarten“/ Ausweisung von Bauflächen mit dem Entwicklungsgebot „Sondergebiet Erholung, Zweckbestimmung Ferienhausgebiet“, ca. 2 ha) - **Ä3** -

Die Stadtvertretung Neukalen hat am 07.12.2017 gleichzeitig bestimmt, dass der Flächennutzungsplan in der Fassung die er nach der 4. Änderung erhalten hat neu bekannt gemacht werden soll.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN / VERFAHREN

Rechtsgrundlagen:

Bundesgesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), in der derzeit geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Landesgesetzliche Grundlagen

- Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V vom Juni 2016)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15. Juni 2011 (GVOBl. 2011, Nr. 10 S. 362)
- Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 66), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431)
- Landeswaldgesetz LWaldG M-V vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431)

Anmerkungen zur Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes i. d. F. der 4. Änderung

Nach § 6 Abs. 6 BauGB können die Gemeinden mit Beschluss über eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes zugleich bestimmen, dass der Plan in der geänderten oder ergänzten Fassung neu bekannt zu machen ist.

Die Neufassung muss dann dem aktuellen Stand entsprechen. Sie muss sowohl die Urfassung als auch alle bisher wirksam gewordenen Änderungen oder Ergänzungen berücksichtigen.

Die zeichnerischen und textlichen Darstellungen sind unverändert zu übernehmen, wobei Unstimmigkeiten berichtigt werden können. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke sind entsprechend dem neusten Stand zu übernehmen.

Im Aufstellungsverfahren der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand neue Rahmenbedingungen zu beachten:

Die naturschutzrechtlichen gesetzlichen Grundlagen haben sich zwischenzeitlich geändert.

Der Gewässerschutzstreifen wurde von 100 m auf 50 m reduziert (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V)
Gemäß § 20 LWaldG M-V sind bauliche Anlagen im Abstand von mindestens 30m zum Wald zu errichten.

Das Naturschutzgebiet „Neukalener Moorwiese“ wurde zwischenzeitlich durch das NSG „Peenetal bis Jarmen“ ersetzt.

Darüber hinaus haben sich die Grenzen der Trinkwasserschutzzone geändert.

Kartengrundlage

Planauszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, erstellt auf der digitalen topografischen Karte des Landesvermessungsamtes, Ausgabe 1996, M 1:10.000

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Für die Stadt Neukalen sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm „Mecklenburgische Seenplatte“ (RREP MS vom 15.06.2011) folgende Planungsansätze formuliert:

- *Die Stadt Neukalen liegt im Nahbereich der ehemaligen Kreisstadt Malchin, der im RREP die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet wurde.*
- *Der Stadt Neukalen wurde die Funktion eines Siedlungsschwerpunktes zugewiesen. Siedlungsschwerpunkte sollen ergänzend zu den zentralen Orten ortsnahe Versorgungsaufgaben zur Sicherung der Daseinsfürsorge in ihrem jeweiligen Gemeindehauptort wahrnehmen. Die Siedlungstätigkeit hat sich am Eigenbedarf (Nachhol-, Ersatz- und Auflockerungsbedarf) zu orientieren.*
- *Das südliche Stadtgebiet einschließlich der Flächen am Kummerower See liegt innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes.*

Die angezeigten Planungsabsichten wurden durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte geprüft; mit Schreiben vom 12.02.2018 liegt die landesplanerische Stellungnahme vor. Die geplanten Änderungen entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Verfahren

1. Das Verfahren zur Aufstellung der 4.Änderung wurde am 07.12.2017 durch Beschluss eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
2. Mit Stand Dezember 2017 wurden erste Planunterlagen erstellt und die Planung angezeigt. Mit Schreiben vom 12.02.2018 liegt die positive landesplanerische Stellungnahme vor.
3. Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs hat sich die Stadt Neukalen mehrfach mit der weiteren Entwicklung auseinandergesetzt; im Zusammenhang mit der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes wurden die Darstellungen in einzelnen Bereichen mit überprüft. Im Ergebnis der Beratungen hat die Stadt Neukalen entschieden, dass die Änderungsflächen 2 und 3 in den Ausgrenzungen berichtigt und geringfügig erweitert werden sollen und in das 4.Änderungsverfahren eine weitere Teilfläche mit einzubeziehen ist (siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 6.0 der Begründung)
4. Die Stadtvertretung Neukalen hat in der Sitzung am 28.06.2018 den Vorentwurf gebilligt und zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.
5. Auf der Grundlage des Vorentwurfs erfolgen die frühzeitigen Beteiligungen der betroffenen Behörden/ TöB und Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit.

3.0 WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – AUSGANGSSITUATION / BESTAND

Hinweis:

Im Rahmen der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 4. Änderung werden hier die Ausführungen aus der Begründung des wirksamen Flächennutzungsplan zur Ausgangssituation (Punkt 3.0 der Begründung einschließlich der Beipläne) und zur städtebaulichen Bestandaufnahme, Bewertung und Bedarfsermittlung (Punkt 4.0 der Begründung einschließlich der Beipläne) eingefügt.

4.0 WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ENTWICKLUNGSKONZEPT / UMWELTBERICHT

Hinweis:

Im Rahmen der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 4. Änderung werden hier die Ausführungen aus der Begründung des wirksamen Flächennutzungsplan zum Entwicklungskonzept (Punkt 5.0 der Begründung einschließlich der Beipläne) und zum Umweltbericht (Punkt 6.0 der Begründung) eingefügt

5.0 WIRKSAME ÄNDERUNGEN / BERICHTIGUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

5.1 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Für die geplante Errichtung eines Campingplatzes und eines Ferienhausgebietes an der Alten Peene auf den Flächen nördlich und nordöstlich der Schulsportanlage hat die Stadt Neukalen in den Jahren 2010-2012 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5 „Erholungsgebiet Alte Peene“ aufgestellt. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.5 „Erholungsgebiet Alte Peene“ wurde der Flächennutzungsplan geändert und in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gebracht.

Die am nordwestlichen Rand des Altstadtkerns liegenden Flächen zwischen Peene, Altstadt und Bahndamm waren im wirksamen Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Dem Altstadtkern wurden Darstellungen als „Besonderes Wohngebiet“ zugeordnet und im Bereich der Schule erfolgten entsprechend der vorhandenen Nutzung Darstellungen von „Gemeinbedarfsflächen“.

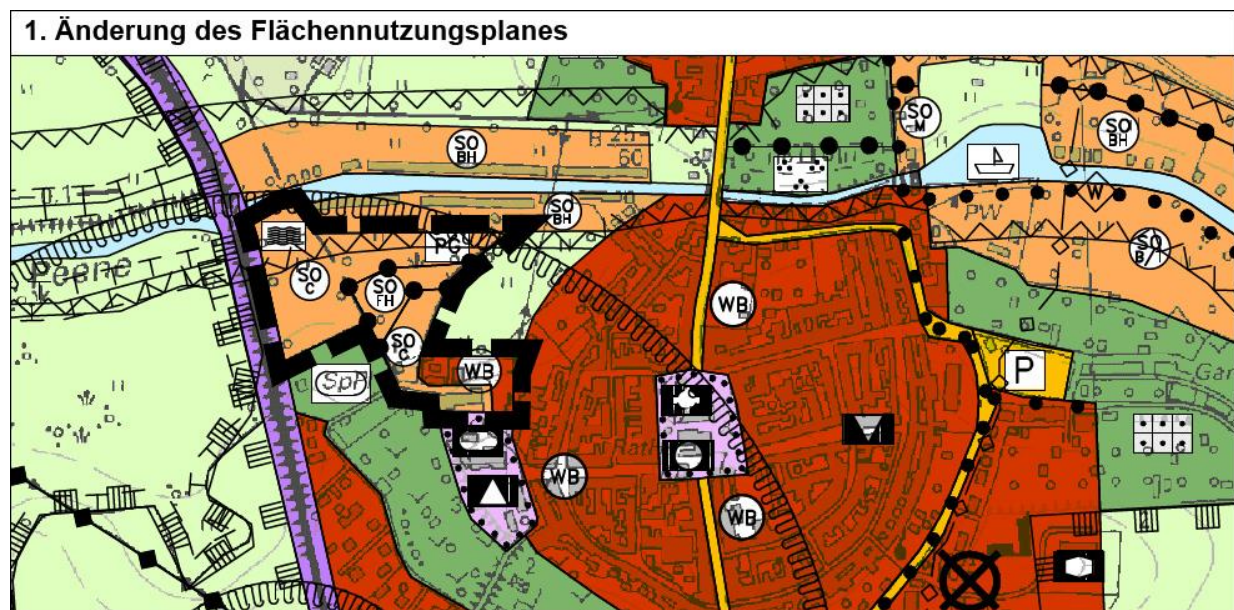


Das Gebiet wurde für Entwicklungen von Erholungsnutzungen vorgesehen (Campingplatz, Caravanstellplatz, Ferienhäuser, Badestelle an der Peene). Mit Aufstellung des B-Planes Nr.5 wurde das Baurecht hergestellt.

Mit der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Darstellungen im Flächennutzungsplan mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Übereinstimmung gebracht.

Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan wurden wie folgt geändert:

- Zurücknahme der Darstellungen „Flächen für die Landwirtschaft“ und neue Darstellung als Sondergebiete in den Zweckbestimmungen „Campingplatz“ und „Ferienhausgebiet“
- Präzisierung der Darstellungen über „Flächen für den Gemeinbedarf“ im nördlichen Bereich (Zuordnung des Hortgebäudes zum Sondergebiet „Campingplatz“)
- Zuordnung der Flächen Schulstraße 4 und des Park- und Wendepplatzes zwischen Schule und rückwärtigen Grundstücksgrenzen an der Rohrplage zum Altstadt kern (Zuordnung zum Besonderen Wohngebiet)
- Ausweisung der Badestelle mit Liegewiese (symbolische Darstellung innerhalb des SO „Campingplatz“)



Die 1.Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 24.11.2012 wirksam geworden.

Im Verfahren wurde eine **Umweltprüfung** nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Die Stadt Neukalen hat von der Abschichtungsregelung Gebrauch gemacht und sich für einen Umweltbericht auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens mit einem höheren Detaillierungsgrad entschieden.

Die Stadt Neukalen hat festgestellt, dass auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar sind; somit wurde auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Erholungsgebiet Alte Peene“ verwiesen. Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes waren insbesondere folgende umweltrelevanten Belange zu prüfen:

- unzureichende Unterlagen in Bezug auf eine Betroffenheit der Verbote gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG und des § 23 NatSchAG
- Bedenken zur Eignung der Teterower Peene als Badewasser

Die Bedenken konnten ausgeräumt werden; die Stadt Neukalen hat dazu wie folgt abgewogen:

- Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum B-Plan Nr.5 hat die Stadt Neukalen festgestellt, dass das geplante Vorhaben nicht gegen die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG verstößt.

- Im B-Planverfahren wurden keine grundsätzlichen Einwände gegen die geplante Badenutzung der Peene geäußert; die Hinweise waren bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten. Die Überwachung der Badewasserqualität durch das Gesundheitsamt ist Teil des Monitorings.

5.2 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

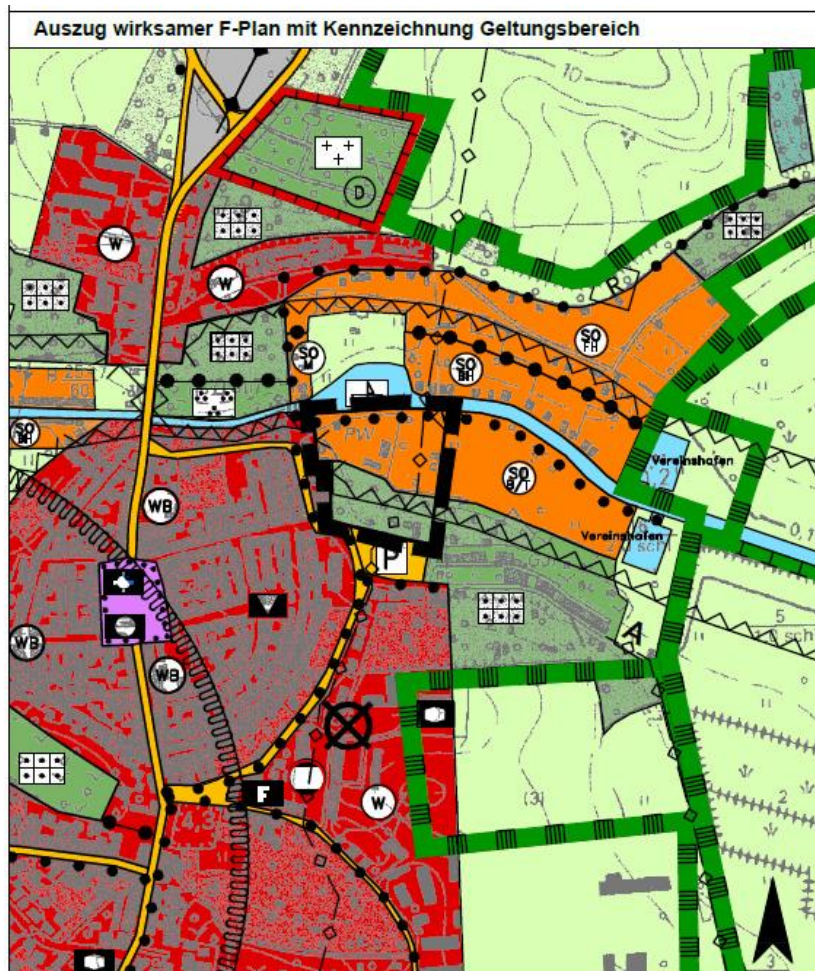
Zur Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Ferienhäusern zwischen Hafen und vorhandener Ferienhaussiedlung an der Teterower Peene sowie zur Sicherung der geordneten Entwicklung am Schäfer-Teich-Platz und angrenzender Bereiche hat die Stadt Neukalen im August 2011 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7 „Beim alten Schlossgarten“ eingeleitet. Im Verfahren wurden die Planungsziele und der Geltungsbereich korrigiert. Mit Beschlussfassung über den Bebauungsplan wurden im Bereich nördlich des Schäfer-Teich-Platzes Flächen für Entwicklungen in der Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) und für die Erholung (Sondergebiet in der Zweckbestimmung Campingplatz/ Caravanstellplatz) festgesetzt; die im 50m Bereich und an der Peene liegenden Flächen wurden mit Festsetzungen als Grünflächen und Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft überplant. Im Bereich südlich des Schäfer-Teich-Platz wurde die geordnete städtebauliche Entwicklung vorgegeben (Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet und von öffentlichen Grünflächen).

Die Stadt Neukalen hat während der Aufstellung des B-Planes Nr. 7 die Erweiterung des Wasserwanderrastplatzes (WWR) am Hafen geplant. Am Peenekanal liegenden Grünlandflächen waren auszuheben um eine beidseitige Nutzung des vorhandenen Steges zu ermöglichen um zusätzliche Liegeplätze zu schaffen. Das Vorhaben wurde über ein eigenständiges Genehmigungsverfahren genehmigt und umgesetzt; die Erweiterungsflächen für den WWR am Hafen wurden aus dem Geltungsbereich des B-Planes Nr.7 genommen.

Parallel zur Aufstellung des B-Planes Nr.7 war der Flächennutzungsplan in einem 2. Verfahren zu ändern und in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bringen. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die nördlich des Schäfer-Teich-Platzes liegenden Teilflächen des B-Planes Nr.7 und die außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes angrenzenden Flächen bis zur Peene (den Hafenbereich einschließlich der Erweiterung des WWR).

Die zwischen Schäfer-Teich-Platz und Peene liegenden Flächen waren im wirksamen Flächennutzungsplan entlang des Platzes mit Darstellungen als Grünflächen in der Zweckbestimmung „Kleingärten“ überplant; die vorhandenen Gartennutzungen sollten erhalten bleiben.

Die entlang der Peene liegenden Flächen waren Entwicklungen als Sondergebiet in der Zweckbestimmung „Beherbergung / Tourismus“ vorbehalten. Aufgrund der naturräumlichen Bedingungen des meist privat genutzten Peeneufers und der Vielzahl von Schutzgebieten wurde hier die einzige Möglichkeit für eine touristische Entwicklung in Wassernähe gesehen. Daher sollte dieser Bereich vorrangig für sowohl gestalterische als auch funktionell attraktive Einrichtungen mit einem hohen Publikumsinteresse reserviert werden, die eine touristische Belebung der Stadt bewirken. Als zulässige Nutzungen wurden Camping- und Caravanstellplatz, Kanustation, Jugendherberge, Bootshausanlage, Pension, kleines Hotel genannt. Entlang der Peene war eine Wegeführung vorgesehen.

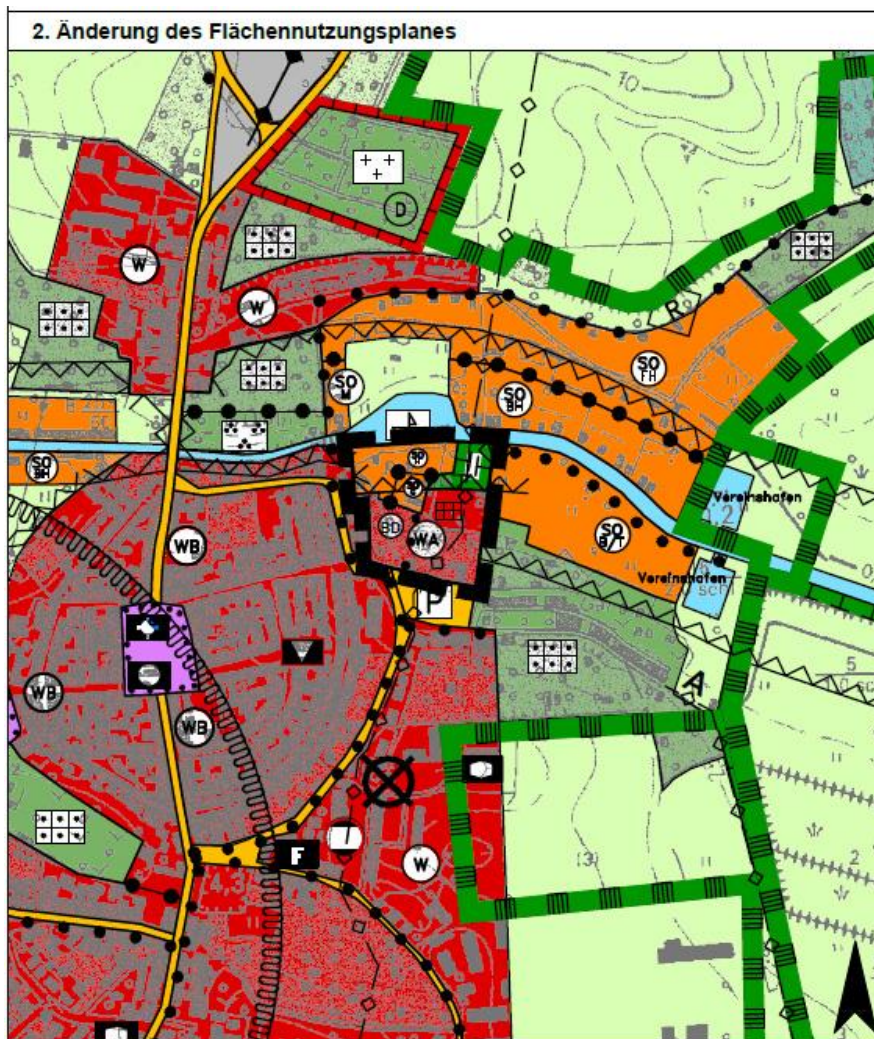


Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Darstellungen im Flächennutzungsplan geändert. Das Ziel der Entwicklung eines Tourismusstandortes an der Peene in diesem Bereich wurde aufgegeben; die kleinteiligen Eigentumsverhältnisse erschwerten u.a. auch bisher derartige Entwicklungen. Dem Wunsch der Bürger nach Ausweisung von Wohnbauflächen wurde entsprochen.

Im Flächennutzungsplan wurden im Einzelnen die Darstellungen wie folgt geändert:

- Die nördlich an den Schäfer-Teich-Platz angrenzenden Flächen bis zum 50 m Gewässerschutzstreifen wurden als Allgemeines Wohngebiet überplant. Die im B-Plan festgesetzten Grünflächen in der Zweckbestimmung „Hausgärten“ wurden maßstabsbedingt in die Bauflächendarstellungen mit einbezogen; die geplante Nutzung als „Hausgärten“ wurde symbolisch dargestellt.
Hinweis: Die seit dem 01.03.2010 geltende neue Abstandsregelung zu Gewässern I.Ordnung (Reduzierung des Abstandes von 100m auf 50m) wurde nachrichtlich übernommen.
- Die im Gewässerschutzstreifen liegenden Flächen wurden gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes als „Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.
- Die an der Peene entstandene Hafenanlage einschließlich der geplanten Erweiterung (neues Hafenbecken) wurde als Sondergebiet in der Zweckbestimmung „Hafen“ ausgewiesen.
- Der vorhandene Caravanstellplatz wurde einschließlich der im B-Plan Nr.7 ausgewiesenen Erweiterungsflächen als Sondergebiet in der Zweckbestimmung „Caravanstellplatz“ dargestellt.

- Die geplante Wegführung entlang der Peene wurde zurück genommen und neu über den Caravanstellplatz zum Schäfer-Teich-Platz geführt.



Die 2.Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 24.11.2015 wirksam geworden.

Im Verfahren wurde eine **Umweltprüfung** nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Dabei wurden die einzelnen Bereiche gesondert betrachtet.

- Die Stadt Neukalen hat für den im Geltungsbereich des B-Planes Nr.7 liegenden Bereich von der Abschichtungsregelung Gebrauch gemacht und sich für einen Umweltbericht auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens mit einem höheren Detaillierungsgrad entschieden. Die Stadt Neukalen hat festgestellt, dass auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar sind; somit wurde auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 7 „Beim alten Schlossgarten“ verwiesen.
- Da im Bereich des Hafens mit Carvanstellplatz die bisherigen Nutzungen fortgesetzt werden, hat die Stadt Neukalen festgestellt, dass hier somit keine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes existieren, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.
- Für die Erweiterung des Wasserwanderrastplatzes wurden ein Genehmigungsverfahren nach § 6 Wasserverkehrs- und Hafensicherungsgesetz durchgeführt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaft wurden im Rahmen der Ausarbeitung der Planunterlagen für die Genehmigung (Landschaftspflegerischen Fachbeitrag einschl. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und

artenschutzrechtlicher Betrachtungen vom Juli 2014) detailliert untersucht. Im Verfahren zur 2.Änderung des Flächennutzungsplanes wurden zusätzlich die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter betrachtet.

Die Umweltprüfung hat zu dem Ergebnis geführt, dass von den geänderten Darstellungen im Rahmen der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im Verfahren wurden die **artenschutzrechtlichen Belange** berücksichtigt.

Die Stadt Neukalen hat die Auswirkungen auf die geschützten Arten auf der Ebene der Bauleitplanung geprüft und dargelegt; im Bebauungsplan wurden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Außerdem wurde festgestellt, dass bei der Fortsetzung der vorhandenen Nutzungen HAFEN und CARAVANSTELLPLATZ artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

Die artenschutzrechtlichen Belange im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des WWR wurden im Rahmen der Genehmigungsplanung geprüft und berücksichtigt.

Ergänzende Anmerkung:

Im Aufstellungsverfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes waren im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des WWR (Hafenerweiterung) am Standort gesetzlich geschützte Biotope betroffen und entsprechende Ausnahmeanträge zu stellen.

Die anerkannten Naturschutzvereinigungen wurden beteiligt. Der BUND hat Bedingungen und Auflagen gestellt, die im Rahmen der Genehmigung und der Umsetzung des Vorhabens beachtet wurden. Eine Auflage betraf die Zurücknahme des dargestellten Hafenneubaus flußabwärts in Richtung Kummerower See. Am 8.01.2015 hat die Stadtvertretung Neukalen dazu einen Grundsatzbeschluss gefasst, dass der Flächennutzungsplan in einem nächsten Änderungsverfahren entsprechend geändert werden soll.

Mit der 4.Änderung wird die Zurücknahme des dargestellten Hafens berücksichtigt (siehe dazu nachfolgenden Erläuterungen unter Punkt 6.0/ 6.2)

5.3 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht für die geplante Errichtung einer PV-Freiflächenanlage am Standort der alten Ziegelei hat die Stadt Neukalen den B-Plan Nr.8 „Photovoltaikanlage Alte Ziegelei“ aufgestellt. Die Flächen am Standort der alten Ziegelei lagen seit Stilllegung im Jahr 1990 brach. Gemeinsam mit einem privaten Investor ist es der Stadt Neukalen endlich gelungen, nach Abbruch der Baulichkeiten das Gelände einer sinnvollen Nutzung zu zuführen.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes hat sich herausgestellt, dass am Standort nicht die gesamten Flächen für die Errichtung einer PV-Anlage genutzt werden können; am Standort war nur die Errichtung einer kleinen PV-Anlage möglich.

Die Stadt Neukalen hat daraufhin die Möglichkeit von Gewerbeansiedlungen geprüft und festgestellt, dass im Hauptsiedlungsbestand Entwicklungen auf vorhandenen Gewerbeflächen nicht gegeben und Erweiterungen durch die Stadt nicht vorgesehen sind. Ein Bedarf an neuen großen Gewerbeflächen war nicht erkennbar. Festgestellt wurde jedoch, dass zur Abdeckung des Eigenbedarfs die Notwendigkeit der Ausweisung von Gewerbeflächen besteht (u.a. für die Umsiedlung des Bauhofs, Lager- und Stellflächen) und die Flächen am Standort der alten Ziegelei dafür geeignet sind. Mit der Raumordnungsbehörde konnte das Einvernehmen hergestellt werden, dass die im nördlichen und östlichen Teil des B-Plangebietes liegenden bebauten und unbebauten Flächen, die nicht für die Errichtung der PV-Anlage genutzt werden, gewerblichen Entwicklungen für den Eigenbedarf vorgehalten werden können.

Im Bebauungsplan wurden die westlichen und südlichen Flächen als Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ und die nördlichen und östlichen Flächen als Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

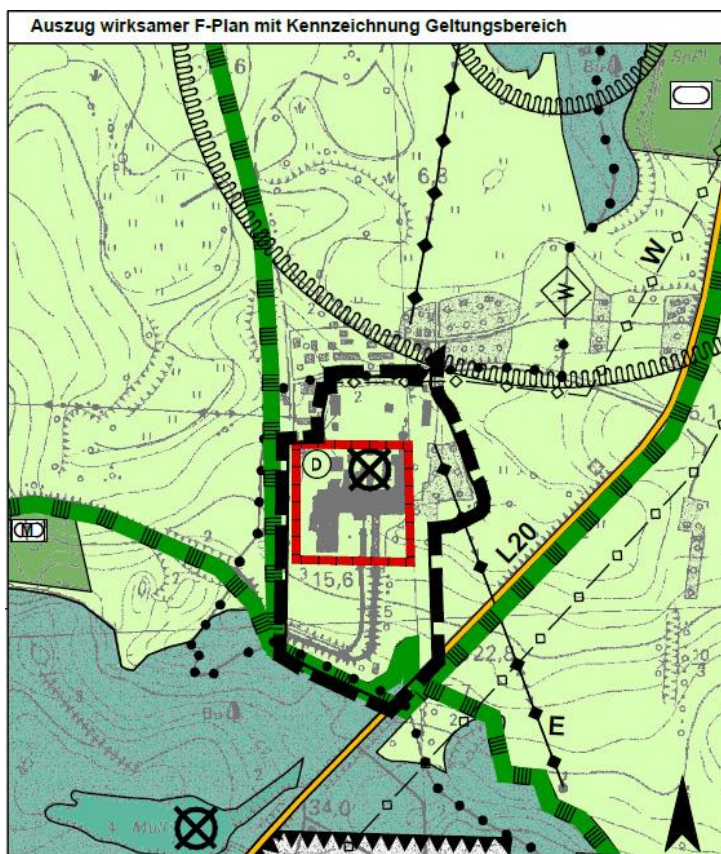
Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 29.08.2015 in Kraft getreten.

Parallel zur Aufstellung des B-Planes Nr.8 wurde der Flächennutzungsplan in einem 3. Verfahren geändert und in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gebracht. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die im Geltungsbereich des B-Planes Nr.8 liegenden Flächen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Siedlungsbereich an der alten Ziegelei dem Außenbereich zugeordnet und als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Alte Ziegelei war lt. Denkmalliste als „Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt“ nachrichtlich übernommen worden (Ausgrenzung als Fläche). Am südlichen Rand des Ziegeleigeländes erfolgten Darstellungen von „Flächen für Wald“. In Nachbarschaft des Ziegeleigeländes verlaufen Schutzgebietsgrenzen (LSG, Naturpark und SPA-Gebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“); im Süden wird das Plangebiet an der Grenze zum Teil geschnitten.

Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung wurde der Standort der alten Ziegelei im wirksamen Flächennutzungsplan als Altlastverdachtsstandort (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet. Außerdem wurden die im Plangebiet verlaufenden Hauptversorgungsstrassen dargestellt.

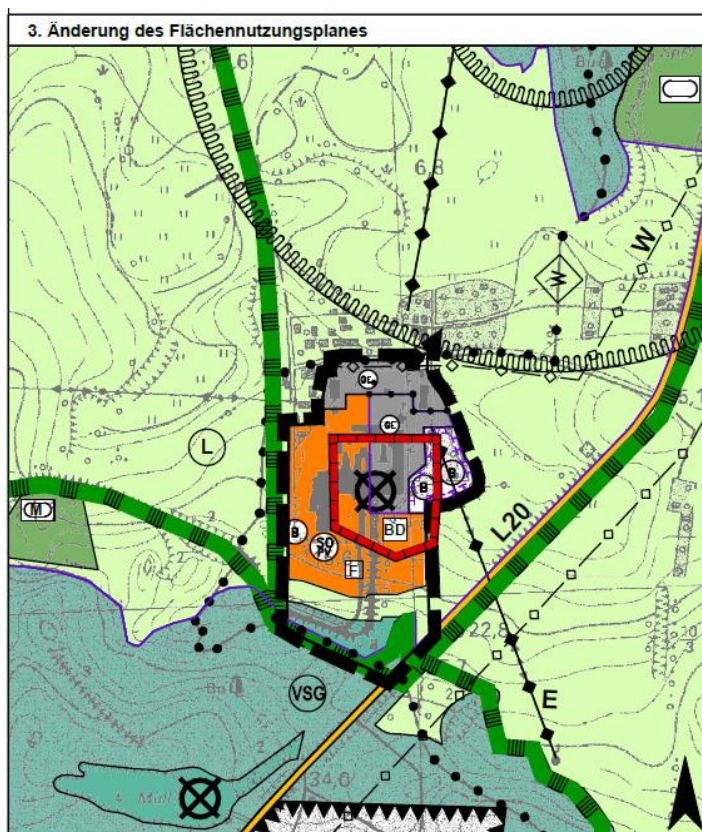


Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Darstellungen im Flächennutzungsplan in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gebracht; die Flächen wurden als Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO PV) und Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen.

Außerdem wurden folgende Darstellungen ergänzt und übernommen:

- Im Süden wurden die Waldflächen berichtigt; das SO PV wurde im Abstand von 30m zum Wald dargestellt.
- Der im Süden des SO PV vorhandene Funkmast wurde aufgrund der Kleinteiligkeit symbolisch in die Darstellungen integriert.
- Mit Abbruch der baulichen Anlagen war das Einzeldenkmal „Alte Ziegelei“ aus der Denkmalliste zu streichen; das Bodendenkmal „Alte Ziegelei“ bleibt in der Denkmalliste geführt. In seinen Ausgrenzungen war eine Korrektur vorzunehmen; die nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals wurde entsprechend berichtigt.
- Am östlichen Rand des Plangebietes waren die gesetzlich geschützte Biotope nachrichtlich zu übernehmen; die Übernahme erfolgte symbolisch.
- Im Bebauungsplan wurden am östlichen Rand „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt; als Maßnahmen wurden die Renaturierung des Kleingewässers am südöstlichen Rand und die Entwicklung von weiteren Röhrichtbeständen und Rieden am östlichen Rand formuliert. In den Flächennutzungsplan wurden die Ausgrenzungen der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ übernommen.
- Da die baulichen Anlagen nur bis zu einer Tiefe von 0,30 m unter Gelände abgebrochen wurden, wird der Standort weiterhin als Altlastverdachtsstandort gekennzeichnet.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 21.05.2016 wirksam geworden.



Im Verfahren wurde eine **Umweltprüfung** nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Die Stadt Neukalen hat von der Abschichtungsregelung Gebrauch gemacht und sich für einen Umweltbericht auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens mit einem höheren Detaillierungsgrad entschieden.

Die Stadt Neukalen hat festgestellt, dass auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar sind; somit wurde auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 8 „Photovoltaikanlage Alte Ziegelei“ verwiesen.

Im Verfahren wurden die **artenschutzrechtlichen Belange** berücksichtigt. Die Stadt Neukalen hat die Auswirkungen auf die geschützten Arten auf der Ebene der Bauleitplanung geprüft und dargelegt; im Bebauungsplan wurden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

5.4 Berichtigungen des Flächennutzungsplanes

1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes:

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens „Erholungsgebiet Alte Peene“ (Vorhabenbezogener B-Plan Nr.5) hat sich herausgestellt, dass die vorhandenen Parkflächen am alten Schulgebäude ausschließlich für eine öffentliche Nutzung benötigt werden und für Gäste und Besucher des Campingplatzes keine Parkmöglichkeiten angeboten werden können. Der Vorhabenträger hat deshalb die Inanspruchnahme weiterer Flächen für private PKW- und Caravanstellplätze an der Zufahrt zum Campingplatz und in Nachbarschaft der Rezeption geplant.

Zur Schaffung von Baurecht wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.5 „Erholungsgebiet Alte Peene“ geändert.

Das Plangebiet der 1.Änderung umfasst Teilflächen des bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 und angrenzende Erweiterungsflächen. Mit der 1.Änderung des B-Planes wurden die Flächen in der Nutzungsart als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ (hier als privater Caravan-/ Pkw-Stellplatz und öffentlicher Parkplatz) verbindlich festgesetzt.

Die Aufstellung der 1.Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.5 erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung, andere Maßnahmen der Innenentwicklung).

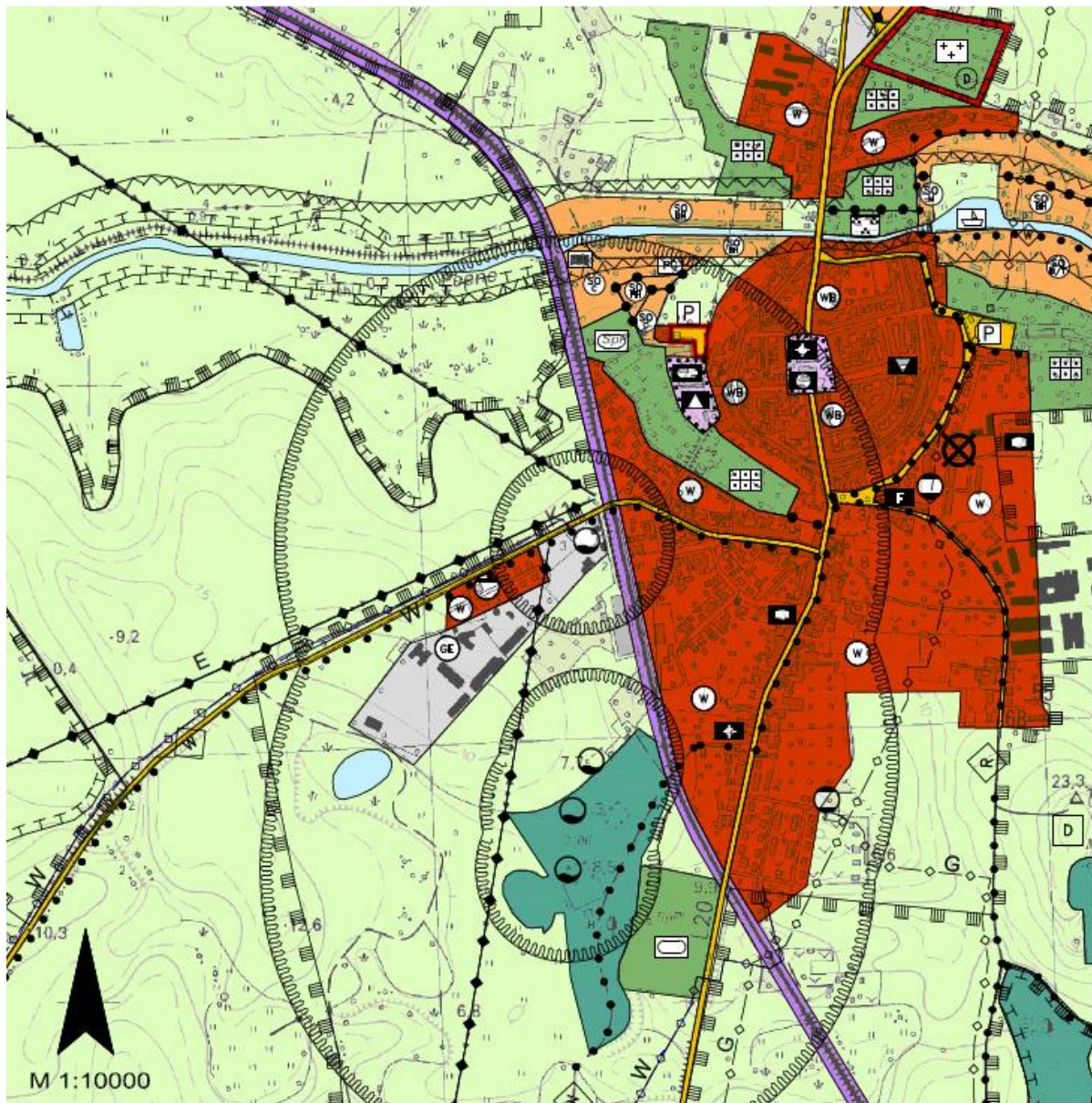
Gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes nicht gefährdet; der Flächennutzungsplan wurde gem. § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Bekanntmachung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgte mit Bekanntmachung der Satzung über die 1.Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.5 „Erholungsgebiet Alte Peene“ am 03.05.2014.



Ge Geltungsbereich der Berichtigung
(Darstellung: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Park- und Caravan-/ Pkw-Stellplatz



2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes:

2013/2014 hat die Stadt Neukalen den Bebauungsplanes Nr.1 „Gewerbegebiet Nord“ in einem 4. Verfahren geändert.

Mit der 4. Änderung wurde das Baurecht geschaffen für die Erweiterung des im Norden des Gewerbegebietes entstandenen Solarkraftwerks. Die zukünftige Nutzung auf den noch unbebauten Flächen im Gewerbegebiet wurde damit abschließend geregelt.

Im Bebauungsplan erfolgten Festsetzungen als Sondergebiet „Photovoltaik“; Teilflächen wurden als Grünflächen und Flächen für die Abwasserentsorgung überplant.

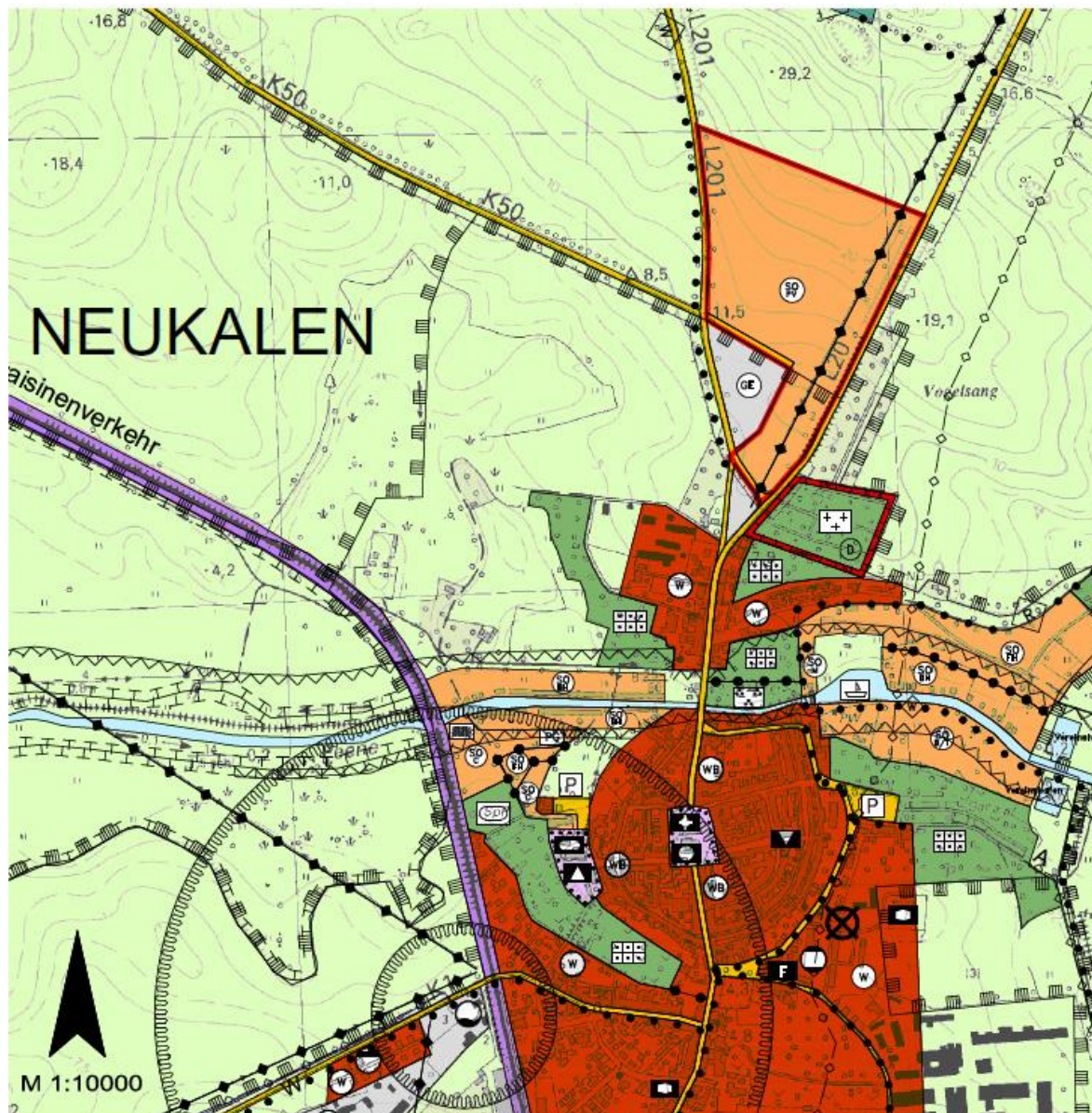
Die 4.Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung, andere Maßnahmen der Innenentwicklung) aufgestellt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes war durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht gefährdet; der Flächennutzungsplan wurde gem. § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Bekanntmachung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgte mit Bekanntmachung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „Gewerbegebiet Nord“ am 03.05.2014.



Geltungsbereich der Berichtigung
(Darstellung: Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik" SO_R)



6.0 GELTUNGSBEREICH UND INHALT DER 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Die Stadt Neukalen, am nordwestlichen Rand des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte gelegen, übernimmt im Siedlungsraum die Funktion eines Siedlungsschwerpunktes. Siedlungsschwerpunkt sollen ergänzend zu den zentralen Orten ortsnahe Versorgungsaufgaben zur Sicherung der Daseinsfürsorge in ihrem jeweiligen Gemeindehauptort übernehmen.

Die Stadt Neukalen liegt in landschaftlich attraktiver Umgebung innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes ca. 10 km nördlich von Malchin. Die Stadt Neukalen liegt westlich des Kummerower Sees am Ufer der Teterower Peene; Teilflächen des Stadtgebietes liegen im Naturpark Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See.

Zur Stadt gehören die Ortsteile Franzensberg, Karnitz, Neukalen, Schlakendorf, Schönkamp, Schorrentin und Warsaw.

Die Stadt Neukalen ist verkehrlich sehr gut an die regionalen und überregionalen Straßennetze angebunden. Die Bundesstraße 104 (B 104) verläuft südlich und die B 110 nördlich der Stadt.

Die ersten urkundlichen Erwähnungen gehen auf das Jahr 1174 (heutiges Altkalen) zurück. Der Name kommt aus dem altpolabischen und bedeutet Sumpf (Kal) oder Morast.

Neukalen ist eine typische mecklenburgische Kleinstadt. Besonders prägend ist die Altstadt mit ihrem mittelalterlichen Grundriß, dem orthogonalen Straßenraster, den geschwungenen Gassen und ihrer Stadtsilhouette.

Neukalen hat sich zu einem attraktiven Wohn-, Arbeits- und Erholungsort entwickelt.

Die Stadt Neukalen hat Ihre Entwicklungsziele überprüft und beabsichtigt die Darstellungen in Teilflächen aus aktuellem Anlass zu ändern. Ziel und Zweck der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Überprüfung der bisherigen Entwicklungsziele bezüglich der Wohnbau-, Gewerbe- und Tourismusflächen in Teilflächen des Stadtgebietes sowie die dahingehende Anpassung an die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet.

Mit Beschluss über den Vorentwurf wird der Geltungsbereich der Änderungsflächen 2 und 3 berichtigt und geringfügig erweitert.

Eine weitere Änderungsfläche (Ä4) wird in das Verfahren mit einbezogen.

Die Änderungsfläche 4 umfasst den ehemaligen Schulstandort an der Promenade. Im wirksamen Flächennutzungsplan erfolgten Darstellungen von „Gemeinbedarfsflächen“ in der Zweckbestimmung „Schule, Sporthalle“.

Neukalen ist aktuell kein Schulstandort mehr, die Flächen sind somit dem Besonderen Wohngebiet zuzuordnen. Diese Unstimmigkeit soll berichtigt werden. Als 4. Änderungsfläche wird der ehemalige Schulstandort an der Promenade in das Aufstellungsverfahren zur 4. Änderung mit aufgenommen.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst somit 4 Änderungsflächen; die Änderungsflächen sind in der Planzeichnung entsprechend ausgewiesen.

Geltungsbereich und Inhalt der Änderungen werden in den nachfolgenden Punkten erläutert:

6.1 Änderungsfläche 1: Fläche des ehemaligen LPG-Geländes am Salemer Weg

Die Änderungsfläche 1 umfasst den ehemaligen LPG-Standort einschließlich der beiden am Salemer Weg stehenden Hallen. Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Flächen neu überplant werden. Die Änderungsfläche 1 umfasst eine Fläche von ca. 5,50 ha.

Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan wurde der ehemalige LPG- Standort dem Außenbereich zugeordnet (Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“); die am Salemer Weg liegenden bebauten Flächen wurden in die Darstellungen über Wohnbauflächen mit einbezogen.

Das bebaute LPG-Gelände liegt außerhalb von Schutzgebieten i.S.d. Naturschutzrechts; in Nachbarschaft zum Standort befinden sich folgende Schutzgebiete:

- *Europäisches Vogelschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“*
- *Naturschutzgebiet Peenetal von Salem nach Jarmen*
- *LSG „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“*
- *Naturpark „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“*

Neue Darstellung

Das alte LPG-Gelände wurde nach der Wende von einem neuen Eigentümer erworben, der die vorhandenen baulichen Anlagen an einzelne Personen weiter verpachtet hat.

Inzwischen fand ein erneuter Eigentümerwechsel statt.

Das Gelände wird heute im Wesentlichen gewerblich und in Teilen auch zur Tierhaltung genutzt. Die baulichen Anlagen werden als Garage und Lagergebäude genutzt; am nordöstlichen Rand befinden sich Gebäudeteile, die als Stall genutzt werden.

Um einer weiteren Verfestigung des städtebaulichen Missstandes entgegen zu wirken, hat die Stadtvertretung beschlossen, dass das ehemalige LPG-Gelände in die Darstellungen über Bauflächen mit aufgenommen werden soll. Das Gelände stellt eine potentielle Entwicklungsfläche dar; die Flächen sind dem bebauten Siedlungsbereich mit zuzuordnen.

Die Stadt neukalen hat beschlossen, dass der Bereich zukünftig Entwicklungen von gemischten Bauflächen vorgehalten werden soll.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen Darstellungen von „gemischten Bauflächen“ (M). In die Darstellungen über das M werden die beiden Hallen am Salemer Weg mit einbezogen, eine weitere gewerbliche Nutzung bleibt dadurch gegeben. Auf den Randflächen zur Landschaft sind Entwicklungen in der Wohnnutzung für einen langfristigen Bedarf möglich.

6.2 Änderungsfläche 2: Fläche südlich der Peene zwischen Ferienhaussiedlung Teterower Peene und Ortsrand

Die Änderungsfläche 2 umfasst die Flächen südlich der Peene am östlichen Stadtrand zwischen der Peene und dem Garagenstandort. Mit Aufstellung des Vorentwurfs werden geringfügig angrenzende Flächen im Westen und Osten mit einbezogen.

- An der westlichen Grenze ist eine Korrektur erforderlich; die Änderungsgrenze soll hier unmittelbar mit der Grenze der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes zusammen fallen, um einen schlüssigen Nutzungsübergang zu gewährleisten. Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.4 „Ferienhaussiedlung an der Teterower Peene“ wurde auf Flächen an der Peene Baurecht geschaffen für die Errichtung einer Ferienhaussiedlung. Das Vorhaben wurde umgesetzt. In den Flächennutzungsplan sollen die B-Planfestsetzungen als SO-Gebiet „Ferienhausgebiet“ übertragen werden.

- An der östlichen Grenze werden die Flächen bis zum vorhandenen Graben am Stadtrand mit einbezogen. Der hier dargestellte Hafenneubau (Wasserflächen Vereinshafen) wird gemäß dem Grundsatzbeschluss vom 8.01.2018 zurück genommen. Durch den Eigentümer der Fläche ist eine Bebauung mit Ferienhäusern geplant. Die Flächen sollen im Aufstellungsverfahren der 4.Änderung mit berücksichtigt und in die Darstellungen über Bauflächen mit einbezogen werden.

Die Änderungsfläche 2 umfasst neu somit eine Fläche in der Größe von ca. 4,0 ha.

Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen mit folgenden Darstellungen überplant: Die an der Peene liegenden Flächen wurden für Entwicklungen in der Sondernutzung Beherbergung / Tourismus vorgehalten. Aufgrund der naturräumlichen Bedingungen des meist privat genutzten Peeneufers und der Vielzahl der Schutzgebiete wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nur hier Möglichkeiten gesehen für touristische Entwicklungen in Wassernähe. Die Flächen wurden für Einrichtungen wie Camping- und Caravanplatz, Kanustation, Jugendherberge, Bootshausanlage mit Übernachtungsmöglichkeiten, Pension oder kleines Hotel vorgesehen; im Flächennutzungsplan erfolgten Darstellungen als sonstiges Sondergebiet in der Zweckbestimmung Beherbergung / Tourismus.

Entlang der Peene war eine Wegeführung (Wanderweg) beabsichtigt

Ein Randstreifen parallel zu den Garagen wurde mit Darstellungen als Grünflächen in der Zweckbestimmung „Kleingärten“ überplant. Die Flächen am Ortsrand wurden für die Errichtung eines neuen Hafens (Wasserflächen Vereinshafen) vorgesehen und die verbleibenden Randflächen bis zum Graben dem Außenbereich (Flächen für die Landwirtschaft) mit zugeordnet.

Neue Darstellung

Die geplante touristische Entwicklung konnte aufgrund fehlender Investoren nicht umgesetzt werden; auch wirkten sich die Eigentumsverhältnisse und kleinteiligen Grundstückszuschnitte erschwerend aus. Heute sind in diesem Gebiet Entwicklungen zur Wochenendhaus- und Ferienwohnnutzung zu beobachten; es gibt Nachfragen zu Errichtung von Ferien- und Wochenendhäusern.

Im Flächennutzungsplan sollen die Darstellungen so erfolgen, dass beide Nutzungen zulässig sind. Die Entwicklung soll offen gehalten bleiben und verbindliche Gebietsausweisungen noch nicht erfolgen. Zur Schaffung von Baurecht und zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen erforderlich. Die Stadt Neukalen behält sich vor, die Festsetzungen der einzelnen Sondergebiete im Rahmen der nachfolgenden Planungen (Bebauungspläne) abschließend vorzunehmen.

Im Flächennutzungsplan erfolgen somit Darstellungen von Sonderbauflächen „Erholung“ mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser, Ferienhäuser zulässig“. Die Ausgrenzung der Sonderbauflächen „Erholung“ erfolgt außerhalb des 50m Gewässerschutzstreifens bis zum Weg an den Garagen. Die Sonderbaufläche Erholung grenzt an das festgesetzte WA-Gebiet südlich des Hafens und erstreckt sich bis zum Ortsrand.

Die an der Peene liegenden Flächen im 50 m Gewässerschutzstreifen werden als Grünflächen dargestellt. Es handelt sich um private Grünflächen, die als Hausgarten oder Freifläche genutzt werden können. Die Planungsabsicht für den Vereinshafen am Ortsrand wird zurück genommen; im Zusammenhang mit den geplanten Ferienhäusern am Ortsrand wird jedoch eine von der Peene (Wasserstraße) abzweigende stichartige Kanalerschließung mit Anordnung von einzelnen Bootslegeplätzen für das Ferienhausgebiet beabsichtigt.

Die vorhandene Ferienhaussiedlung an der Teterower Peene wird gemäß den Festsetzungen des B-Planes als Sondergebiet Erholung in der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ in den Flächennutzungsplan übertragen.

Die geplante Wegeführung entlang der Peene wird zurück genommen.

Hinweis: Die Wegeführung entlang der Peene wurde bereits mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. mit dem B-Plan Nr.7 „Beim alten Schlossgarten“ geändert und neu vom Hafen aus über den Caravanstellplatz zum Schäfer- Teich-Platz geführt. Von hier aus ist die Weiterführung in die Landschaft über die vorhandenen Wege am Garagenstandort gegeben.

6.3 Änderungsfläche 3: Fläche südlich des Warsower Weges zwischen Stadtpark und Hafen

Die Änderungsfläche 3 umfasst das mit Aufstellungsbeschluss ausgewiesene Gebiet zwischen dem Warsower Weg und dem Stadtpark an der Peene. Mit Erarbeitung des Vorentwurfs wird die Änderungsfläche 3 bis zum Ortsausgang nach Warsow erweitert.

In den Geltungsbereich mit einbezogen werden die südlich des Warsower Weges liegenden Flächen bis in Höhe der nördlich des Warsower Weges liegenden letzten vorhandenen Wohnbebauung. Innerhalb der bebauten Flächen sind Nutzungsänderungen zum Wohnen beabsichtigt. In den vorhandenen bebauten Strukturen wird bereits teilweise gewohnt.

Nach Prüfung des Sachverhalts hat die Stadt Neukalen entschieden, dass die am Ortsausgang nach Warsow südlich des Warsower Weges liegenden Flächen neu für Entwicklungen als Wohngebiet vorgesehen werden sollen. Die Flächen sind bebaut; die Erschließung ist über den Warsower Weg und die im Warsower Weg liegenden Ver- und Entsorgungsanlagen gegeben. Aufgrund der historischen Entwicklung soll die Erholungsnutzung jedoch nicht gänzlich verdrängt werden.

Die Rechtsunsicherheit zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den Baugebieten nach §§ 2 bis 7 BauNVO ist mit dem neuen § 13a BauNVO nunmehr auch geregelt worden. Als nicht störende Gewerbebetriebe bzw. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind Ferienwohnungen im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

Die Änderungsfläche 3 wird bis zur letzten, nördlich des Warsower Weges liegenden vorhandenen Bebauung erweitert; in den Geltungsbereich werden die Flächen bis zur Peene (Stadthafen) mit einbezogen. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiete „Motel“ und „Bootshäuser“ bleiben unberührt.

Die Änderungsfläche 3 umfasst neu eine Fläche in der Größe von ca. 2,20 ha.

Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan wurden die bebauten Flächen südlich des Warsower Weges mit Darstellungen als Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ überplant; die im 100m Gewässerschutzstreifen liegenden Flächen wurden dem Außenbereich zugeordnet.

Im Bereich nördlich des Stadtparks erfolgten Darstellungen von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“.

Neue Darstellung

Die bebauten Flächen südlich des Warsower Weges werden in die Darstellungen über Wohnbauflächen mit einbezogen.

Im Bereich östlich der Straße vom Hafen zum Warsower Weg wird die südliche Grenze der Wohnbaufläche durch die Verbindungslinie von der nordöstlichen Ecke des SO Motels zur Abgrenzungslinie der SO-Gebiete „Bootshäuser“ und „Ferienhausgebiet“ vorgegeben. Die Grenze ist annähernd identisch mit dem 50m Gewässerschutzstreifen. Die im 50m Gewässerschutzstreifen der Peene liegenden Flächen werden mit Darstellungen als Grünflächen überplant. Als Zweckbestimmung werden private Grünflächen, die als Hausgarten oder Freifläche genutzt werden können, bestimmt.

Westlich der Straße vom Hafen zum Warsower Weg werden die an den Stadtpark angrenzenden Grünflächen in die Darstellungen über Wohnbauflächen mit einbezogen. Die Abgrenzung erfolgt hier in Verlängerung der letzten vorhandenen Bebauung an der Darguner Straße (L 20). Ein Reststreifen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten bis zum Stadtpark bleibt so erhalten.

Bauliche Entwicklungen sollen nur entlang der vorhandenen Wege bzw. Straße zulässig sein. Innerhalb der Wohnbauflächen sollen zukünftig Entwicklungen in der Wohnnutzung zulässig sein und parallel dazu Ferienwohnnutzungen nicht ausgeschlossen werden.

6.4 Änderungsfläche 4: Ehemaliger Schulstandort an der Promenade

Mit Billigung des Vorentwurfs hat die Stadtvertretung Neukalen bestimmt, dass als weitere Änderungsfläche Ä4 der ehemalige Schulstandort an der Promenade in das Verfahren mit einbezogen werden soll.

Neukalen ist aktuell kein Schulstandort mehr. Die Darstellungen von „Flächen für den Gemeinbedarf“ entsprechen nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten. Diese Unstimmigkeit soll mit berichtigt werden. Im neu bekannt zu machenden Flächennutzungsplan sollen die Flächen Bestandteil des vorhandenen besonderen Wohngebietes sein.

Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Schulstandort mit Darstellungen als „Flächen für den Gemeinbedarf“ überplant in der Zweckbestimmung Schule und Sporthalle.

Neue Darstellung

Die im wirksamen Flächennutzungsplan vorgenommenen Darstellungen „Flächen für den Gemeinbedarf“ werden zurück genommen. Die ehemaligen Schulgebäude werden anderweitig weiter genutzt; die Flächen werden dem angrenzenden Besonderen Wohngebiet mit zugeordnet.

7.0 UMWELTBERICHT

7.1 Einleitung

7.1.1 Vorbemerkungen

Die Stadt Neukalen beabsichtigt ihren Flächennutzungsplan in 4 Teilflächen zu ändern.

Ziel der Planung ist die Überprüfung der bisherigen Entwicklungsziele bezüglich Wohn-, Gewerbe- und Tourismusflächen in einzelnen Teilflächen und dahingehende Anpassung des Flächennutzungsplanes an die zukünftige städtebauliche Entwicklung in Neukalen.

Die Planflächen für Sondergebiete und Grünflächen werden neu festgelegt und die Art der baulichen Nutzung auf Teilflächen neu vorgegeben (Entwicklung von Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen).

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB. Die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen anzuwenden.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde zunächst ermittelt, ob durch die geänderten Darstellungen erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die im Umweltbericht zu dokumentieren sind.

Die Vorprüfung ergab folgendes:

Änderungsfläche 1:

Die Änderungsfläche 1 umfasst die ca. 5,5 ha große Fläche des ehemaligen LPG-Geländes am Salemer Weg. Im wirksamen Flächennutzungsplan wurden die baulichen Anlagen der ehemaligen LPG, welche heute im Wesentlichen gewerblich als Garagen und Lagerplätze und in Teilen auch zur Tierhaltung genutzt werden oder bereits mit ruinöser Bausubstanz devastiert sind, dem Außenbereich zugeordnet. In die Darstellungen über Bauflächen wurden nur die unmittelbar am Salemer Weg liegenden bebauten Bereiche einbezogen worden.

Um einer weiteren Verfestigung des städtebaulichen Missstandes entgegen zu wirken, hat die Stadt Neukalen beschlossen, dass die Flächen im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit als Bauflächen überplant werden sollen. Das Gelände stellt eine potentielle Entwicklungsfläche dar; die Flächen sind Bestandteil des bebauten Siedlungsbereiches.

Die Darstellungen am Standort der ehemaligen LPG über „Flächen für die Landwirtschaft“ werden zurück genommen. Die Stadtvertretung hat beschlossen, dass der Bereich zukünftig Entwicklungen von gemischten Bauflächen vorgehalten werden soll.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen Darstellungen von „gemischten Bauflächen“ (M). In die Darstellungen über das M werden die beiden Hallen am Salemer Weg mit einbezogen; die weitere gewerbliche Nutzung bleibt dadurch gegeben. Auf den Randflächen zur Landschaft sind Entwicklungen in der Wohnnutzung für einen langfristigen Bedarf möglich.

Die Änderungsfläche 1 wird in die Umweltprüfung einbezogen.

Änderungsfläche 2:

Die Änderungsfläche 2 wird im Westen und Osten geringfügig erweitert. Im Westen erfolgt die schlüssige Anbindung an die mit dem B-Plan Nr. 7 „beim alten Schlossgarten“ festgesetzten Nutzungen. Im Osten werden die Restflächen bis zum Graben am Stadtrand, die für die Errichtung eines neuen Hafens vorgesehen waren, mit einbezogen. Im wirksamen Flächennutzungsplan erfolgten hier Darstellungen als „Wasserflächen Vereinshafens“.

Die geplante touristische Entwicklung entlang der Peene konnte aufgrund fehlender Investoren nicht umgesetzt werden; auch wirkten sich die Eigentumsverhältnisse und kleinteiligen Grundstückszuschnitte erschwerend aus. Heute sind in diesem Gebiet Entwicklungen zur Wochenendhaus- und Ferienwohnnutzung zu beobachten; es gibt Nachfragen zur Errichtung von Ferien- und Wochenendhäusern.

Die Darstellungen über das Sondergebiet Beherbergung/ Tourismus werden zurückgenommen. Im Flächennutzungsplan erfolgen Darstellungen von Sonderbauflächen „Erholung“ mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser, Ferienhäuser zulässig“.

Die Sonderbauflächen „Erholung“ umfasst das Gebiet außerhalb des 50m Gewässerschutzstreifens bis zum Weg an den Garagen und zum Graben am Ortsrand. Die Randflächen zur Peene (50m Gewässerschutzstreifen) werden als private Grünflächen dargestellt.

Die Ferienhaussiedlung an der Teterower Peene wird gemäß den Festsetzungen des B-Planes als Sondergebiet Erholung in der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (SO FH) in den Flächennutzungsplan übertragen.

Die Änderungsfläche 2 wird in die Umweltprüfung einbezogen.

Änderungsfläche 3:

Die Änderungsfläche 3 umfasst die Flächen südlich des Warsower Weges beidseitig der Verbindungsstraße vom Hafen zum Warsower Weg.

Im Bereich östlich der Verbindungsstraße werden die südlich des Warsower Weges liegenden Flächen zwischen Peene und Straße bis zum Ortsausgang nach Warsow (letzte vorhandene Wohnbebauung nördlich des Warsower Weges) neu überplant. Die Flächen werden neu mit dem Entwicklungsgebot als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die südliche Grenze der Wohnbaufläche wird durch die Verbindungslinie von der nordöstlichen Ecke des SO Motels zur Abgrenzungslinie der SO-Gebiete „Bootshäuser“ und „Ferienhausgebiet“ vorgegeben. Die Grenze ist annähernd identisch mit dem 50m Gewässerschutzstreifen. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiete „Motel“ und „Bootshäuser“ bleiben unberührt. Die im 50m Gewässerschutzstreifen der Peene liegenden Flächen werden mit Darstellungen als Grünflächen überplant. Als Zweckbestimmung werden private Grünflächen, die als Hausgarten oder Freifläche genutzt werden können, bestimmt.

Westlich der Straße vom Hafen zum Warsower Weg werden die an den Stadtpark angrenzenden Grünflächen in die Darstellungen über Wohnbauflächen mit einbezogen. Die Abgrenzung erfolgt hier in Verlängerung der letzten vorhandenen Bebauung an der Darguner Straße (L 20). Ein Reststreifen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten bis zum Stadtpark bleibt somit erhalten. Bauliche Entwicklungen (Wohnen und Ferienwohnen) sollen nur entlang der vorhandenen Wege bzw. Straße zulässig sein.

Die Änderungsfläche 3 wird in die Umweltprüfung einbezogen.

Änderungsfläche 4:

Die Änderungsfläche 4 umfasst den ehemaligen Schulstandort an der Promenade.

Neukalen ist aktuell kein Schulstandort mehr. Die Darstellungen von „Flächen für den Gemeinbedarf“ sollen zurück genommen werden. Darstellungen des angrenzenden Besonderen Wohngebiet mit zugeordnet. Die ehemaligen Schulgebäude werden anderweitig weiter genutzt; die Flächen werden dem angrenzenden Besonderen Wohngebiet mit zugeordnet.

Die Berichtigung der Darstellung hat keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft; die Änderungsfläche 4 wird nicht in die Umweltprüfung einbezogen.

Zusammenfassung:

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen für die Änderungsflächen Ä1, Ä2, und Ä3, gegliedert in die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung, erfolgt Vorhaben bezogen.

Sie wird einschließlich einer Kurzdarstellung der geplanten Vorhaben sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen tabellarisch dargestellt.

7.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplanungen zu berücksichtigen sind.

Die Belange des Umweltschutzes werden berücksichtigt

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Anlagen Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Änderungsflächen Ä1, Ä2 und Ä3 wurden bereits in der Vergangenheit ganz oder teilweise baulich genutzt.

Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen aufgezeigt. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Der so genannte Trennungsgrundsatz wird bei der Planung berücksichtigt.

Laut Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes § 29 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden für die Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V). Die Änderungsfläche 2 liegt teilweise im Bereich des Gewässerschutzstreifens der Peene. Durch die Festsetzung einer Grünfläche in diesem Bereich wird dem § 29 Abs.1 NatSchAG M-V Rechnung getragen.

Fachplanungen

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan „Mecklenburgische Seenplatte“ (GLRP) enthält die Aussage, dass die bauliche Entwicklung vorrangig durch die Sanierung bestehender Bausubstanz, Umnutzung von bebauten Flächen und Nutzung innerörtlicher Baulandreserven erfolgen soll. Neue Bauflächen sind durch Begrünungsmaßnahmen in das Landschaftsbild und in die vorhandenen Siedlungsflächen harmonisch einzubinden.

Des Weiteren enthält in der GLRP in Punkt III. 4.7.2 „Konfliktminderung bei der Ausweisung von Bauflächen und Minimierung des Flächenverbrauchs“ u.a. die Aussage, dass Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Freiraumstruktur zur Minimierung von Konflikten mit naturschutzrechtlichen Belangen von der Ausweisung als Bauflächen ausgenommen werden sollen.

Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Ausschlussflächen.

Für die Stadt Neukalen liegt ein Landschaftsplan vor.

Für die Änderungsfläche 1 sieht der Landschaftsplan den Rückbau der baulichen Anlagen sowie den Umbau der Pappelbestände als Maßnahme vor. Weitere Maßnahmen im Bereich der Änderungsflächen sind im Landschaftsplan nicht dargestellt.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen für die Änderungsflächen Ä1, Ä2, und Ä3, gegliedert in die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung, erfolgt Vorhaben bezogen.

Sie wird einschließlich einer Kurzdarstellung der geplanten Vorhaben sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen tabellarisch dargestellt.

Tabelle 1: Änderungsfläche 1- Fläche des ehemaligen LPG-Geländes am Salemer Weg

Kurzdarstellung des Vorhabens	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
		Bei Durchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung	
Das Plangebiet ist eine anthropogen vorbelastete Fläche im Außenbereich. Der Außenbereich dient vor allem der Naherholung der Bevölkerung und der Landwirtschaft. Die Fläche wurde zu DDR-Zeiten mit baulichen Anlagen für die LPG bebaut und als landwirtschaftliche Anlage genutzt. Nach einem Eigentümerwechsel wurden einzelne Gebäude zu gewerblichen Zwecken verpachtet, andere weisen eine ruinöse Bausubstanz auf.	<u>Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit</u> Mit der geplanten Wohn- und Gewerbebebauung wird eine zum Teil stark devastierte landwirtschaftliche Fläche überplant und städtebaulich aufgewertet. Die geplante Nutzung wird sich in die vorhandenen, angrenzenden Strukturen einfügen.	<p>Temporäre Belastung durch Lärm während der Bauphase</p> <p>Gefahren für Mensch und Umwelt, die von Altgebäuden (z. B. Asbest) und Abfallablagerungen/Altlasten ausgehen werden beseitigt</p> <p>Städtebauliche Aufwertung des Areals</p> <p>Wohnbebauung im MI kann durch Gewerbelärm beeinträchtigt werden</p>	<p>Gesundheits- und umweltschädliche Gefahren die von den Gebäuden und möglicherweise belasteten Böden ausgehen, bleiben erhalten und können durch weitere Devastierung zunehmen</p> <p>Städtebaulicher Missstand verfestigt sich</p> <p>Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Geruchs- und Lärmemissionen</p>	<p>Die Verträglichkeit der Nutzungen untereinander ist gegeben. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.</p> <p>Emissionsbeschränkungen für Gewerbebetriebe und technische Anlagen</p> <p>Mit Ausweisung des MI östlich d. Salemer Weges wird dem Trennungsgrundsatz entsprochen</p>

<p><u>Boden</u></p> <p>Boden-Klima-Raum 101 Mittlere diluviale Böden</p> <p>Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne</p> <p>Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugle</p> <p>y)/ Gley- Pseudogley (Amphigley); Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluss, eben bis kuppig</p> <p>Anthropogen stark vorbelastet, Verdacht auf schädliche Bodenveränderung (hohe Nitratbelastung)</p>	<p>Temporäre Belastung durch Erschütterungen während der Bauphase</p> <p>Wiederherstellung der ökologischen Funktion des Bodens, positive Effekte für Flora und Fauna, kein Schadstoffeintrag</p> <p>Revitalisierung der Brachfläche</p>	<p>Anhaltende Nutzung Stallanlagen, weiterer Eintrag von Schadstoffen</p> <p>natürlichen Funktionen des Bodens als Lebensraum für Flora und Fauna sowie als Puffer und Speicher für Wasser, Nähr- und Schadstoffe bleibt gestört</p>	<p>Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt</p> <p>Bodensanierung</p> <p>Bodengutachten</p> <p>Entsiegelung</p>
<p><u>Wasser</u></p> <p>Grundwasserleiter: glazifluviale Sande im Weichsel-Komplex - NLH2 (GWL1 und 2 nach HK50)Grundwasserüberdeckung: - Bindige Deckschicht: keine bindige Deckschicht</p> <p>Verfestigung: Lockergestein</p> <p>Gesteinsart: Sediment</p> <p>Art des Hohlraumes: Poren</p> <p>Geochemischer Gesteinstyp: silikatisch</p> <p>Durchlässigkeit: mittel, Kl. 3</p> <p>Mächtigkeit bindiger Deckschichten: < 5 m</p> <p>Grundwasserleiter: unbedeckt</p> <p>Geschütztheit: gering</p> <p>Abstand des Grundwasserspiegels zum Gelände verringert sich von West nach Ost</p> <p>Bereich zum Salemer Weg: > 5 – 10 m Mitte: > 2 – 5 m Osten: Niedermoor</p>	<p>Erhöhung der Grundwasserneubildung</p>	<p>Reduzierung der Grundwasserneubildung</p>	<p>Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grund- und Oberflächenwassers.</p>
<p><u>Klima/Luft</u></p> <p>Die Mecklenburgische Seenplatte wird durch stärker kontinentale Einflüsse geprägt, die in südöstlicher Richtung zunehmen. Wohingegen im Nordwesten noch ozeanische Einflüsse spürbar sind. Die Region um den Kummerower See (weniger als 550 mm) (Vgl. GLRP MSE II-119)</p>	<p>Temporärer Belastung der Luft durch Abgase während der Bauphase Wohnnutzung im MI kann durch Luftschadstoffe und Gerüche beeinträchtigt werden</p> <p>Ansonsten keine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas zu erwarten.</p>	<p>Beeinträchtigung der Luftqualität durch gegenwärtige Viehhaltung</p> <p>Methan-Emissionen durch Viehhaltung</p>	<p>Festsetzungen zu Schadstoffemissionen (z. B. durch LüftungsfILTER (Geruch), Strahlungsschutz o. ä.)</p>
<p><u>Landschaft</u></p> <p>Landschaftszone: Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte</p> <p>Großlandschaft: Oberes Peenetal</p> <p>Landschaftseinheit: Teterower + Malchiner Becken / Peenegebiet und Mecklenburger Schweiz</p>	<p>Bei Umnutzung wird das Orts- und Landschaftsbild wesentlich aufgewertet, städtebauliche Ordnung wird hergestellt</p>	<p>Orts- und Landschaftsbild bleibt beeinträchtigt</p> <p>Keine weitere Strukturierung durch Gehölzpflanzungen</p>	<p>Eingrünung der Randflächen als harmonischen Übergang in die freie Landschaft</p> <p>Erhaltung gesetzlich geschützter Gehölze</p>

	Das Landschaftsbild ist an dieser Stelle durch die ruynöse Bausubstanz erheblich beeinträchtigt.			
	<u>Kulturelles Erbe</u> Gegenwärtig sind keine historischen, architektonischen oder archäologischen bedeutenden Stätten und Bauwerke oder Kulturlandschaften innerhalb des Änderungsbereichs bekannt			Hinweisen auf Meldepflicht bei Funden, Sicherstellung der fachgerechten Bergung und Dokumentation bei Funden.

Tabelle 2: Änderungsfläche 2 – Fläche südlich der Peene zwischen der Ferienhaussiedlung Teterower Peene und Ortsrand

Kurzdarstellung des Vorhabens	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
		Bei Durchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung	
<p>Am östlichen Stadtrand sollen Bereiche entlang der Garagen, die bisher als Kleingärten genutzt werden, zukünftig kleinteiligen Entwicklungen in der Sondernutzung Erholung (Wochenend-/ Ferienhausnutzungen) vorbehalten sein; der 50 m Gewässerschutzstreifen der Peene bleibt als Freiraum (Grünfläche) erhalten.</p> <p>Es erfolgen Darstellungen von Sonderbauflächen; verbindliche Gebietsausweisungen sollen mit Aufstellung der Bebauungspläne erfolgen. Die Sonderbauflächen erstrecken sich entlang der Garagen, die Flächen bis zur Peene werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten/ Freifläche dargestellt. Im Osten bildet der Graben die Bebauungsgrenze.</p>	<p><u>Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit</u> Gegenwärtig wird die Fläche als Kleingartenanlage genutzt. Das Gebiet ist entsprechend anthropogen vorbelastet.</p>	<p>Temporäre Belastung durch Lärm während der Bauphase</p> <p>Kleingartennutzung wird aufgegeben</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist nicht zu erwarten.</p>	<p>Kleingartennutzung bleibt bestehen</p>	<p>Im Rahmen des B-Planes sind die Art der Nutzung und die Anordnung der Gebäude so vorzugeben, dass Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden.</p>
	<p><u>Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt</u> Biotoptyp 13.7.2 Strukturarme Kleingartenanlage (PKA) Ca. 130 m nordöstlich befindet sich das FFH-Gebiet DE 2045-302</p>	<p>Reduzierung der Vegetationsfläche</p> <p>Die Verträglichkeits-Vorprüfung (s.</p>	<p>keine Reduzierung der Vegetationsfläche</p>	<p>Uferbereich (private Grünflächen) Wiesen und Weiden entwickeln → Private Grünfläche – für Freizeit und Erholung</p> <p>Bauzeitenregelung</p>

<p>Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See</p> <p>Nordöstlich angrenzend befindet sich das europäische Vogelschutzgebiet DE 2242-401 Name des Gebietes: Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See</p> <p>Östlich angrenzend befindet sich das Naturschutzgebiet Nr. 327 Peenetal von Salem bis Jarmen,</p> <p>Das Landschaftsschutzgebiet L64 b Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See und der Naturpark Nr. NP3 Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See befindet sich östlich vom Plangebiet</p>	<p>Punkt 7.3) ergab, dass das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes und des Europäischen Vogelschutzgebietes verursachen wird.</p> <p>Keine erheblich Beeinträchtigung der Schutzgüter</p>		<p>Festlegungen von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen</p> <p>Reduzierung der Vegetationsfläche wird auf das notwendige Maß beschränkt und durch entsprechende Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen kompensiert.</p>
<p><u>Fläche</u></p> <p>Die Fläche stellt sich gegenwärtig als Kleingartenanlage mit einem geringen Versiegelungsgrad dar.</p>	<p>Der Versiegelungsgrad wird sich geringfügig erhöhen.</p>	<p>Keine Erhöhung des Versiegelungsgrades.</p>	<p>Flächenversiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen für Flächenversiegelungen werden vorgesehen</p>
<p><u>Boden</u></p> <p>Mittlere diluviale Böden MV</p> <p>Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne</p> <p>Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley-Pseudogley (Amphigley); Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluss, eben bis kuppig</p> <p>Durch Kleingartennutzung anthropogen vorbelastet</p>	<p>Erhöhung des Versiegelungsgrades.</p> <p>Der Boden wird im Bereich der geplanten Grünfläche vor Überbauung dauerhaft geschützt</p>	<p>Keine Erhöhung des Versiegelungsgrades.</p>	<p>Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt und entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung ausgeglichen.</p>
<p><u>Wasser</u></p> <p>Im Norden verläuft außerhalb des Geltungsbereichs entlang der Grenze der Änderungsfläche die Peene.</p> <p>Grundwasserüberdeckung: wechsellagernde Geschiebemergel - NH2 Grundwasserleiter: glazifluviale Sande im Saalekomplex - NLH3 (GWL4 nach HK50) Bindige Deckschicht: bindige Deckschicht Verfestigung: Lockergestein Gesteinsart: Sediment Art des Hohlraumes: Poren Geochemischer Gesteinstyp: silikatisch Durchlässigkeit: mittel, Kl. 3 (>1E-4 - 1E-3) Einstufung als Abgrabung: keine Abgrabung</p>	<p>Reduzierung der Grundwasserneubildung</p>	<p>Keine Reduzierung der Grundwasserneubildung</p>	<p>Oberflächenbefestigung möglichst wasserdurchlässig gestalten</p> <p>Nutzung des Niederschlagswassers zur Bewässerung der Freiflächen/Gärten</p> <p>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Stoffeinträgen in die Peene sind ggf. im Aufstellungsverfahren des B-Plans zu treffen</p>

	Mächtigkeit bindiger Deckschichten: > 10 m Grundwasserleiter: bedeckt Geschütztheit: hoch			
	<u>Klima/Luft</u>	keine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas zu erwarten. Auch die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt	keine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas. Auch die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt	
	<u>Landschaft</u> Landschaftszone: Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte Großlandschaft: Oberes Peenetal Landschaftseinheit: Teterower + Malchiner Becken Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung ist der Standort durch die innerhalb der Fläche liegenden Kleingartenanlagen geprägt	Bei einer Umnutzung zum Wochenendhaus-/ Ferienhausbereich ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten		Berücksichtigung gestalterischer Belange bei der Planung des Vorhabens Landschaftliche Einbindung durch Eingrünung am östlichen Ortsrand Landschaftlicher Freiraum zur Peene bleibt als private Grünfläche gewahrt
	<u>Kulturelles Erbe</u> Gegenwärtig sind keine historischen, architektonischen oder archäologischen bedeutenden Stätten und Bauwerke oder Kulturlandschaften innerhalb des Änderungsbereichs bekannt			Hinweisen auf Meldepflicht bei Funden, Sicherstellung der fachgerechten Bergung und Dokumentation bei Funden

Tabelle 3: Änderungsfläche 3 – Fläche südlich des Warsower Weges zwischen Stadtpark und Hafen

Kurzdarstellung des Vorhabens	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
		Bei Durchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung	
Das Gebiet umfasst die Flächen südlich des Warsower Weges bis zur Peene im Bereich zwischen der L 20 und der letzten vorhandenen Wohnbebauung nördlich des Warsower Weges. Die Flächen sind für eine Umnutzung zum Wohnen vorgesehen; wobei die Ferienwohnnutzung nicht gänzlich ausgeschlossen wird.	<u>Mensch</u> Die Änderungsfläche umfasst ein Gebiet, das locker bebaut und von Wohnbauflächen umgeben ist.	Durch die Entwicklungen eines Wohngebietes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch verursacht		
	<u>Pflanzen und Tiere</u> Biotoptyp 13.3 Freifläche des Siedlungsbereichs Ca. 430 m östlich befindet sich das FFH-Gebiet DE 2045-302 Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See	Die geplante Entwicklung führt zu einer Verringerung der Vegetationsfläche Abstand FFH Gebiet DE 2045-302 zum Plangebiet größer als 300 m,	Keine Verringerung der Vegetationsfläche	Bauzeitenregelung Festlegungen von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen Reduzierung der Vegetationsfläche wird auf das notwendige Maß beschränkt und

<p>Der 50m Gewässer-schutzstreifen bleibt als Freiraum erhalten.</p>	<p>Das europäische Vogelschutzgebiet DE 2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ befindet sich westlich und östlich der Änderungsfläche Ä3 im Abstand < 300m</p> <p>Östlich befindet sich das Naturschutzgebiet Nr. 327 Peenetal von Salem bis Jarmen,</p> <p>Das Landschaftsschutzgebiet L64 b Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See und der Naturpark Nr. NP3 Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See liegen östlich im Abstand zum Plangebiet</p>	<p>→ Verzicht auf Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung</p> <p>Keine erheblich Beeinträchtigung der Schutzgüter</p>		<p>durch entsprechende Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen kompensiert.</p> <p>Erhaltung der nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume</p>
	<p><u>Fläche</u></p>	<p>Versiegelung wird sich voraussichtlich verdoppeln.</p>	<p>Keine Erhöhung des Versiegelungsgrades.</p>	<p>Flächenversiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen für Flächenversiegelungen werden vorgesehen</p>
	<p><u>Boden</u></p> <p>Mittlere diluviale Böden MV</p> <p>Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne</p> <p>Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley-Pseudogley (Amphigley); Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluss, eben bis kuppig</p> <p>Durch Freiflächennutzung im Siedlungsbereich anthropogen vorbelastet</p>	<p>Erhöhung des Versiegelungsgrades</p>	<p>Keine Erhöhung des Versiegelungsgrades</p>	<p>Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt</p>
	<p><u>Wasser</u></p> <p>Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Der Anteil bindiger Bildungen beträgt 20 - 80 % und der Flurabstand 5-10 m.</p>	<p>Reduzierung der Grundwasserneubildung</p>	<p>Keine Reduzierung der Grundwasserneubildung</p>	

	<u>Klima/Luft</u>	keine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas zu erwarten. Auch die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt	keine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas. Auch die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt	
	<u>Landschaft</u>	Bei einer Umnutzung zum Wohngebiet ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten		Berücksichtigung gestalterischer Belange bei der Planung des Vorhabens Landschaftlicher Freiraum zur Peene bleibt als private Grünfläche gewahrt
	<u>Kulturelles Erbe</u> Gegenwärtig sind keine historischen, architektonischen oder archäologischen bedeutenden Stätten und Bauwerke oder Kulturlandschaften innerhalb des Änderungsbereichs bekannt			Hinweisen auf Meldepflicht bei Funden, Sicherstellung der fachgerechten Bergung und Dokumentation bei Funden

7.3 Verträglichkeitsprüfung für die Natura 2000-Gebiete

7.3.1 Prüfungsablauf

Wie in Punkt 7.2 beschrieben, weisen die Änderungsfläche Ä1 und Ä2 einen Mindestabstand von weniger als 300 m zum FFH-Gebiet DE 2045-302 „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“ und zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 2242-401“Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ (SPA 09) auf.

Gemäß Artikel 6 Abs. 3 FFH-RL sind schutzgebietsrelevante Projekte und Pläne auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass ein Plan zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es grundsätzlich unzulässig (§ 34 Abs. 2 BNatSchG).

§ 34 BNatSchG verlangt eine Verträglichkeitsprüfung nur für Pläne oder Projekte, die geeignet sind, ein Natura 2000 Gebiet erheblich beeinträchtigen können.

Bei der Prüfung von Planungen nach § 34 BNatSchG lassen sich folgende Schritte unterscheiden:

- Vorprüfung: Prüfung ob eine Handlung vorliegt, die ggf. im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000 Gebietes verursachen können.
- Hauptprüfung: Verträglichkeitsprüfung bezogen auf die für die konkreten Erhaltungsziele und Schutzzwecke für das Natura 2000-Gebiet maßgeblichen Bestandteile.

- Prüfung der Zulässigkeit von Ausnahmen, Alternativenprüfung, zwingende Gründe des öffentlichen Interesses, Kohärenzausgleich.

Die Prüfung ist nach dem Ablaufschema in Anlage 4 des Erlasses vom 16.07.02 "Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in MV", zuletzt geändert durch Erlass vom 31.08.2004 durchzuführen. Die dem ersten Schritt nach diesem Schema zu Grunde liegende Definition des Begriffs Projekte gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 11 BNatSchG i. d. F. vom 25.03.2003 wurde mit dem Ersten Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 12.12.2007 aufgehoben.

Entsprechend der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes (Urteil vom 07.09.2004 in der Rechtssache C-127/02) ist der Vorhabenbegriff des UVP-Rechts maßgeblicher Anhaltspunkt für die Auslegung und Anwendung des Projektbegriffs (s. § 2 Abs. 2 UVPG). Unter diesen fallen die Errichtung oder Änderung von baulichen oder sonstigen Anlagen sowie die Durchführung einer sonstigen in Natur und Landschaft eingreifenden Maßnahme nach Maßgabe der Anlage 1 UVPG.

Die Verträglichkeitsprüfung erfolgt integriert in das Aufstellungsverfahren für den Bauleitplan. Die Entscheidung über das Vorliegen eines Planes, der geeignet ist, ein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigen zu können (Vorprüfung) und über die Zulässigkeit des Planes im Rahmen der Hauptprüfung einschließlich der Entscheidung über die Zulassung im Wege der Ausnahme und der Entscheidung über den erforderlichen Kohärenzausgleich trifft bei der Aufstellung des Bauleitplanes die Gemeinde.

7.3.2 Verträglichkeitsprüfung für FFH-Gebiet DE 2045-302 „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“

Das Peenetal ist das größte deutsche Flusstalmoor aus offenen und bewaldeten Durchströmungs- und Überflutungsmooren, Torfstichen, Quellmoorwäldern, Feuchtwiesen und Seggenrieden. An den Talhängen kommen reiche Laubwälder und kleinflächige Trockenstandort vor. Das strukturreiche Flusstalmoor ist eine wichtige Verbundachse innerhalb des kohärenten Systems.

Das Schutzgebiet ist gekennzeichnet durch ein repräsentatives und Schwerpunktorkommen sowie eine Häufung von FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten sowie eine weit gehend ungestörte Biotop- und Habitatentwicklung.

Das FFH-Gebiet umfasst gem. Standarddatenbogen folgende Lebensraumklassen:

11 %	Binnengewässer (stehend und fließend)
1 %	Binnenlandfelsen, Geröll- und Schutthalden, Sandflächen, permanent mit Schnee
13 %	anderes Ackerland
1%	Nicht-Waldgebiete mit hölzernen Pflanzen (Obst- und Ölbaumhaine, Weinberge)
2 %	Trockenrasen
16 %	Feuchtes und mesophiles Grünland
39 %	Moore, Sümpfe, Uferbewuchs
11 %	Laubwald
2 %	Nadelwald
1 %	Sonstiges (einschl. Städte, Dörfer, Straßen, Deponien, Gruben, Industriegebiete)
2 %	Mischwald
2%	Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phygana

Schutzstatus

Das FFH-Gebiet DE 2045-302 umfasst eine Fläche von 11.105 ha. Der nordöstliche Teil des Stadtgebietes liegt innerhalb des Schutzgebietes. Das FFH-Gebiet liegt innerhalb des Naturschutzgebietes (NSG) „Peenetal von Salem bis Jarmen“ und des europäischen Vogelschutzgebietes DE 2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ sowie teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ und umfasst eine Vielzahl gesetzlich geschützter Biotope.

Geschützte Arten und Lebensräume

Das Gebiet umfasst folgende FFH-Lebensraumtypen:

Code	Bezeichnung	Repräsentativität	Erhaltungszustand	Gesamtbeurteilung
3140	Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen	B	B	C
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions	B	B	B
3160	Dystrophe Seen und Teiche	B	B	B
3260	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion	A	C	B
6120	Trockene, kalkreiche Sandrasen	B	C	C
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia) (1 besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen)	A	B	B
6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae)	A	B	A
6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe	A	A	A
6510	Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	B	B	B
7210	Kalkreiche Niedermoore mit Cladium mariscus und Arten von Caricion davallianae	B	B	C
7230	Kalkreiche Niedermoore	A	B	A
9130	Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)	B	B	B
91E0	Auen-Wälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	A	B	A
91U0	Kiefernwälder der sarmatischen Steppe	C	B	C
9110	Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)	B	B	B
9160	Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald (Carpinion betuli)	C	B	B

A hervorragende, B gut, C signifikant / bedeutsam

Als FFH-Arten werden genannt:

Hochmoor-Großlaufkäfer, Eremit, Rapfen, Steinbeißer, Flussneunauge, Bachneunauge, Schlammpeitzger, Meerneunauge, Bitterling, Lachs (nur im Süßwasser), Großer Feuerfalter, Mopsfledermaus, Biber, Fischotter, Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke, Große Moosjungfer, Sumpf-Glanzkraut, Europäische Sumpfschildkröte, Rotbauchunke und zierliche Tellerschnecke.

Das Schutzziel besteht in der Erhaltung und Entwicklung einer Flusstalmoorlandschaft mit Gewässer-, Grünland-, Moor- und Waldlebensraumtypen sowie einer großen Zahl von FFH-Arten. Der Standort-Datenbogen nennt folgende Einflüsse (positiver Einfluss +, negativer Einfluss -) und Nutzungen:

- innerhalb des Gebietes:

- Absammeln seltener Pflanzen -
- Andere Siedlungsformen -
- Änderung des hydrologischen Regimes und Funktionen -
- Hafenanlagen -
- Schienenverkehr -

- Autobahn -
- Wassersport -
- Mahd +

- außerhalb des Gebietes:

- landwirtschaftliche Nutzung -
- Siedlungsgebiete, Urbanisation -

Einflussfaktoren für die Verletzlichkeit sind Störungen des hydrologischen Systems des Flusstalmoores, die Gefährdung der Offenlandschaft durch Nutzungsaufgabe und nährstoffarmer Lebensräume durch Nährstoffeinträge sowie Intensivierung touristischer Nutzungen. →

Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE 2045-302 „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“

1. Feststellung, ob der Plan die Kriterien für ein Vorhaben nach § 2 Abs. 2 UVPG erfüllt.

a) Feststellung, ob es sich um die Errichtung, die Änderung und den Betrieb von baulichen und sonstigen Anlagen handelt (§ 2 Abs. 2 Nr. 1a, 1b, 2a und 2b und Anlage 1 UVPG)

Innerhalb der Änderungsfläche wird die Errichtung von baulichen Anlagen zugelassen. Die geplanten Bebauungen gehören jedoch nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG und Anlage 1 Landes-UVP-Gesetz. Die Kriterien nach § 2 Abs. 2 Nr. 1a, 1b, 2a und 2b sowie Anlage 1 UVPG werden somit nicht erfüllt.

b) Feststellung, ob es sich um die Durchführung einer sonstigen in Natur und Landschaft eingreifenden Maßnahme handelt (§ 2 Abs. 2 Nr. 1c und 2c UVPG)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Das geplante Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 12 NatSchAG M-V dar.

Das geplante Vorhaben erfüllt ein Kriterium für den Vorhabenbegriff nach § 2 Abs. 2 Nr. 1c und 2c UVPG.

2. Feststellung, ob das Vorhaben geeignet ist, ggf. im Zusammenwirken mit anderen Handlungen eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes herbeizuführen

In der Anlage 5 C des Erlasses vom 16.07.2002 sind Beispiele für Planungen aufgeführt, bei denen in der Regel nicht davon ausgegangen werden kann, dass sie geeignet sind, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes im Sinne des § 34 BNatSchG zu führen.

Diese Regelvermutung gilt gemäß Anlage 5 C Absatz I Nr. 1 für Flächennutzungspläne, soweit die gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO / § 5 Abs. 2 BauGB darzustellenden Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den Natura 2000 – Gebieten liegen,

Die Änderungsflächen weisen folgenden Mindestabstand zum FFH-Gebiet DE 2045-302 „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“ auf:

- Änderungsfläche 1 – ca. 400 m
- Änderungsfläche 2 – ca. 130 m
- Änderungsfläche 3 – ca. 440 m

Die Änderungsfläche 2 liegt somit in einem Abstand von weniger als 300 m zum FFH-Gebiet. Dieser Sachverhalt ist im Regelkatalog nicht aufgeführt, weshalb die Handlung geeignet ist, eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes herbeizuführen.

Daher ist in Einzelfallprüfung zu ermitteln ob das geplante Vorhaben zu Beeinträchtigung des FFH-Gebietes DE 2045-302 „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“ in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile erheblich beeinträchtigt werden kann:

1. Die Ortslage Neukalen existiert an dieser Stelle schon mehrere Jahrhunderte.
2. Die östliche Grenze der Änderungsfläche Ä2 weist einen Mindestabstand von 130 m zum FFH-Gebiet DE 2045-302 „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“ auf.
3. Die geplanten Sonderbauflächen Erholung liegen außerhalb des FFH-Gebietes. Ein direkter Flächenentzug findet nicht statt.
4. Eingriffe in Natur und Landschaft durch die zusätzliche Versiegelung können durch Gehölzpflanzungen ausgeglichen werden.
5. Die Änderungsfläche 2 ist durch langjährige Kleingartennutzung anthropogen vorbelastet.
6. Die Festsetzung einer Grünfläche entlang der Peene innerhalb Änderungsfläche 2 schützt diesen Bereich der Änderungsfläche vor Versiegelung
7. Die Änderungsflächen 2 gehört auf Grund der Lage am Rand der Ortslage nicht zu den unzerschnittenen Landschaftsbereichen.
8. Das geplante Vorhaben verursacht keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter.
9. Für das geplante Vorhaben werden Flächen mit einem geringen Biotoppotenzial in Anspruch genommen.
10. Das geplante Vorhaben führt nicht zu Veränderungen der Habitatstruktur und der Nutzung innerhalb des Schutzgebietes.
11. Die abiotischen Standortfaktoren des FFH-Gebietes wie Boden, Morphologie, Wasserhaushalt, Belichtung und Verschattung werden nicht verändert.
12. Die für die Erhaltungsziele und Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes wie Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armelechteralgen, Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions, Dystrophe Seen und Teiche, Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche Batrachion,

Trockene, kalkreiche Sandrasen, Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia), Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis), Kalkreiche Sümpfe mit Cladium mariscus und Arten des Caricion davallianae, Kalkreiche Niedermoore, Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum), Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum), Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen- Hainbuchenwald (Carpinion betuli), Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) und Kiefernwälder der sarmatischen Steppe kommen im Plangebiet nicht vor und werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

13. Bezüglich der FFH-Arten ist festzustellen, dass die Lebensräume der gem. Artikel 4 der Richtlinie 2009/147/EG und Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG im Standard-Datenbogen genannten Fische (Rapfen, Steinbeißer, Lachs, Schlammpeitzger, Bach-Fluss- und Meerneunauge sowie Bitterling), Amphibien (Rotbauchunke), Reptilien (europäische Sumpfschildkröte), Säugetiere (Mopsfledermaus, Biber und Fischotter) sowie die genannten Insekten (Zierliche Tellerschnecke, Hochmoorlaufkäfer, Große Moosjungfer, Großer Feuerfalter, Eremit, schmale Windelschnecke, bauchige Windelschnecke) und Pflanzen (Sumpf-Glanzkraut) durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Für die übrigen FFH-Arten wird im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages festgestellt, ob die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Neukalen mit der 2. Änderungsfläche kein Plan vorliegt, der geeignet ist, eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes DE 2045-302 „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“ herbeizuführen.

7.3.3 Entbehrlichkeit einer Natura 2000 – Verträglichkeitshauptprüfung

Gemäß § 34 BNatSchG i. v. m. § 21 NatSchAG M-V und mit dem Erlass vom 16.07.2002 „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 LNatG und der §§ 32-38 BNatSchG in M-V“ wurde seitens der Stadt Neukalen geprüft, ob für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Neukalen eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung (Hauptprüfung) durchgeführt werden muss.

Im Ergebnis dieser Vorprüfung wurde seitens der Stadt Neukalen festgestellt, dass die Realisierung der Planung nicht zu erheblichen Einwirkungen für das FFH-Gebiet DE 2045-302 „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“ führen wird. Somit kann auf eine Natura 2000-Verträglichkeits-Hauptprüfung verzichtet werden.

7.3.4 Verträglichkeitsprüfung des Europäische Vogelschutzgebiet DE 2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“

Das Vogelschutzgebiet mit einer Fläche von 43.560 ha umfasst einen Teilbereich der Mecklenburgischen Schweiz mit Großseenbecken und Niedermoorarealen, Torfstichen, Laub- und Mischwaldzonen, Bruchwäldern, Waldmooren, Seggenriedern sowie größeren und reliefreichen Offenlandbereichen mit Söllen, Gehhölz- und Heckenstrukturen.

Das Vogelschutzgebiet DE 2242-401 ist Lebensraum für zahlreiche Brut- und Zugvogelarten von internationaler Bedeutung (Anhang I).

Die traditionelle Großseenfischerei, die Forstwirtschaft der bewaldeten Strauchmoräne sowie wechselnde Bewirtschaftung der Niedermoorareale sind neben dem Ackerbau auf den Grundmoränen innerhalb des Vogelschutzgebietes von hoher Bedeutung.

Das Landschaftsbild wird von einer Grundmoränenlandschaft mit breiten Gletscherzungen geprägt, die von Stauchmoränenzügen umrahmt sind, Innerhalb der Becken haben sich große Seen gebildet.

Im SPA 09 kommen folgende Lebensraumklassen vor:

- 13 % Binnengewässer (stehend und fließend)
- 31 % anderes Ackerland
- 2 % Trockenrasen, Steppen
- 26 % Feuchtes und mesophiles Grünland
- 2 % Moore, Sümpfe, Uferbewuchs
- 3 % Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phrygana
- 14 % Laubwald
- 6 % Nadelwald
- 1 % sonstiges (einschl. Städte Dörfer, Straße, Deponien, Gruben, Industriegebiete)

Schutzstatus

Das SPA 09 "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" umfasst u. a. folgende Schutzgebiete:

- LSG L 64b „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See (Mecklenburgische Seenplatte, Altkrs. Demmin)“
- NSG Nr. 327 „Peenetal Salem bis Jarmen“
- NSG Nr. 183 „Dammer Postmoor“
- NSG Nr. 2 „Binsenbrink am Teterower See“
- NSG Nr. 104 „Stauchmoräne nördlich Remplin“
- NSG Nr. 283 „Kalk-Zwischenmoor Wendischhagen“
- NSG Nr. 182 „Gruber Forst“
- NSG Nr. 281 „Wüste und Glase“
- NSG Nr. 87 „Barschmoor“
- FFH-Gebiet DE 2045-302 „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“
- FFH-Gebiet DE 2142-302 „Eichenreihe bei Groß Markow“
- FFH-Gebiet DE 2242-304 „Beekbusch bei Hohen Mistorf“
- FFH-Gebiet DE 2242-302 „Stauchmoräne nördlich von Remplin“
- FFH-Gebiet DE 2341-302 „Malchiner See und Umgebung“
- FFH-Gebiet DE 2442-301 „Wald- und Kleingewässerlandschaft nördlich von Waren“

Auf Grund der Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Natura 2000-Gebiete – Landesverordnung – Natura 2000-LVO M-V) vom 12.07.2011, letzte berücksichtigte Änderung vom 09.08.2016, wurden die in Anlage 1 aufgeführten Gebiete, welche Bestandteile des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ sind, als Europäische Vogelschutzgebiete erklärt. Sie sind als Natura 2000-Gebiete zu besonderen Schutzgebieten bzw. SPA-Gebiete (special protection area) nach Artikel 4 Absatz 1 und

2 der Richtlinie 2009/147/EG erklärt worden, wonach besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden sind, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen.

Des Weiteren sind entsprechende Maßnahmen für die nicht in Anhang I aufgeführten, regelmäßig auftretenden Zugvogelarten hinsichtlich ihrer Vermehrungs-, Mauser- und Überwinterungsgebiete sowie der Rastplätze in ihren Wanderungsgebieten zu treffen.

Der Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete besteht im Schutz der natürlichen Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichen Interesse gemäß Anlage 4. Das Erhaltungsziel des jeweiligen europäischen Vogelschutzgebietes gem. § 7 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG ist, durch die Erhaltung oder Wiederherstellung seiner maßgeblichen Bestandteile dazu beizutragen, dass ein günstiger Erhaltungszustand der in Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführten Vogelarten erhalten oder wiederhergestellt wird.

Die Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Natura 2000-Gebiete – Landesverordnung – Natura 2000-LVO M-V) vom 12.07.2011, letzte berücksichtigte Änderung vom 09.08.2016, setzt für das Europäische Vogelschutzgebiet SPA 09 Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente als maßgebliche Gebietsbestandteile fest.

Nachfolgend werden die für das Vogelschutzgebiet festgesetzten Vogelarten aufgeführt:

Bruchwasserläufer	Raubseeschwalbe	Wachtelkönig
Eisvogel	Rohrdommel	Wanderfalke
Fischadler	Rohrweihe	Weißbartseeschwalbe
Flusseeeschwalbe	Rotmilan	Weißstern-Blaukelchen
Goldregenpfeifer	Schreiadler	Weißstorch
Heidelerche	Schwarzmilan	Wespenbussard
Kampfläufer	Schwarzspecht	Wiesenweihe
Kleines Sumpfhuhn	Schwarzstorch	Zwergmöwe
Kornweihe	Seeadler	Zwergrohrdommel
Kranich	Silberreiher	Zwergsäger
Merlin	Singschwan	Zwergschnäpper
Mittelspecht	Sperbergrasmücke	Zwergschwan
Neuntöter	Sumpfohreule	Zwergseeschwalbe
Nonnengans	Trauerseeschwalbe	
Prachtaucher	Tüpfelsumpfhuhn	

Folgende Vögel kommen im SPA 09 regelmäßig vor, sind aber nicht im Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt:

Alpenstrandläufer	Kiebitz	Schellente
Baumfalke	Knäkente	Schnatterente
Bekassine	Kolbenente	Spießente
Bläßgans	Kormoran	Steinschmätzer
Brandganz	Krickente	Stockente
Dohle	Lachmöwe	Tafelente
Gänsesäger	Löffelente	Turmfalke
Gartenrotschwanz	Mittelsäger	Turteltaube
Grauwammer	Pfeifente	Uferschnepfe
Graugans	Raubwürger	Uferschwalbe

Grauschnäpper	Reiherente	Wachtel
Großer Brachvogel	Rotschenkel	Waldschnepfe
Haubentaucher	Saatgans	Wendehals
Höckerschwan	Sandregenpfeifer	Zwergsumpfhuhn

Die Schutzerfordernisse des Gebietes werden wie folgt definiert:

- Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Wäldern mit angemessenen Altholzanteilen für störungsempfindliche Großvogelarten sowie Höhlenbrüter
- Sicherung und Entwicklung von unterholz- und baumartenreichen, störungsarmen Altholzbeständen für Greifvögel, Höhlen- und Waldbrüter
- Erhaltung bzw. Entwicklung vertikal reich strukturierter Wälder (insbesondere Nadelwälder) mit hohen Altholzanteilen (hier lockere Bestände, die von Dickungen unterbrochen sind) in ungestörten Räumen für Höhlenbrüter und Eulen
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung von intakten Waldmooren und –sümpfen insbesondere für Kraniche
- Erhaltung störungsarmer Moore und Sümpfe (Wasserstand >20 cm, ggf. Wiederherstellung solcher Wasserstände) insbesondere für Großvogelarten, Wat- und Wasservögel
- Erhaltung möglichst langer störungsarmer Uferlinien und möglichst großer störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes für Wasservögel, Röhrichtbrüter und Großvogelarten (Greifvögel, Kranich)
- Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer Land- und Wasserflächen für störungsempfindliche Großvogelarten und Wasservögel
- Erhaltung der Wasserröhrichte für Röhrichtbrüter und Wasservögel
- Erhaltung von Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und Erhaltung der dazu erforderlichen Wasserqualität für Wasservögel und Seeschwalben
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines Gewässerzustandes, der nachhaltig eine für fischfressende Vogelarten optimale Fischreproduktion ermöglicht und die Verfügbarkeit der Nahrungstiere sichert
- Erhaltung gut durchlichteter Wasserkörper mit ungestörter Sedimentbildung und Ausbildung reichhaltigen Nahrungsgrundlage für Wasservögel
- Erhalt bzw. Wiederherstellung ausgedehnter Seggen-Riede und Schilf-Röhrichte durch Sicherung dauerhaft hoher Grundwasserstände für Röhrichtbrüter, Greifvögel und Kraniche

- Erhaltung bzw. Entwicklung von strukturreichen Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen (z.B. Wegraine, Sölle, Seggen-Riede, Feldgehölze, Hecken etc.) für Greifvögel, Kraniche, Höhlen-, Hecken-, Gebüsch- und Bodenbrüter
- Erhaltung von insektenreichen Offenlandbereichen auf Sandböden für Großvogelarten, Hecken-, Gebüsch- und Bodenbrüter
- Erhaltung des Struktureichtums in Feuchtlebensräumen (z.B. Gebüschgruppen, Staudenfluren, Erlenbruchwälder in Niedermoorbereichen) u.a. für Gebüsch-, Hecken- und Höhlenbrüter
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung natürlicher und naturnaher Fließgewässerstrecken durch Erhalt und Förderung der Gewässerdynamik (Mäander- und Kolkbildung, Uferabbrüche, Steilwände etc.) u.a. für Eisvogel
- Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Überflutungsdynamik für Wat- und Wasservögel, Wiesenbrüter und Großvogelarten
- Erhaltung von störungsarmen Grünlandflächen in unmittelbarem Umfeld von Gänserastplätzen

Der Standard-Datenbogen (letzte Aktualisierung 07.2014) nennt folgende Nutzungen innerhalb des Gebietes mit starken negativen Auswirkungen auf das Gebiet:

- Beseitigung von Tot- und Altholz
- Straßen, Wege und Schienenverkehr
- Sport und Freizeit (outdoor-Aktivitäten)

Negative Auswirkungen mit mittlerem Einfluss sind durch folgende Tätigkeiten im Gebiet zu erwarten:

- Änderung der Nutzungsart/Intensität
- Düngung
- Forstwirtschaftliche Nutzung
- Einschlag, Kahlschlag
- Fischerei, Jagd, Entnahme von Arten
- anthropogene Veränderungen der hydraulischen Verhältnisse

Einflüsse und Nutzungen außerhalb des Gebietes sowie Einflussfaktoren für die Verletzlichkeit sind nicht aufgeführt.

7.3.5 Vorprüfung

1. Feststellung, ob der Plan die Kriterien für ein Vorhaben nach § 2 Abs. 2 UVPG erfüllt

- a) Feststellung, ob es sich um die Errichtung, die Änderung und den Betrieb von baulichen und sonstigen Anlagen handelt (§ 2 Abs. 2 Nr. 1a, 1b, 2a und 2b und Anlage 1 UVPG)
Innerhalb der Änderungsflächen Ä1 und Ä2 wird die Errichtung von baulichen Anlagen zugelassen. Die geplanten Bebauungen gehören jedoch nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG und Anlage 1 Landes-UVP-Gesetz. Die Kriterien nach § 2 Abs. 2 Nr. 1a, 1b, 2a und 2b sowie Anlage 1 UVPG werden somit nicht erfüllt.

b) Feststellung, ob es sich um die Durchführung einer sonstigen in Natur und Landschaft eingreifenden Maßnahme handelt (§ 2 Abs. 2 Nr. 1c und 2c UVPG)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Das geplante Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 12 NatSchAG M-V dar.

Das geplante Vorhaben erfüllt ein Kriterium für den Vorhabenbegriff nach § 2 Abs. 2 Nr. 1c und 2c UVPG.

2. Feststellung, ob das Vorhaben geeignet ist, ggf. im Zusammenwirken mit anderen Handlungen eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes herbeizuführen

In der Anlage 5 C des Erlasses vom 16.07.2002 sind Beispiele für Planungen aufgeführt, bei denen in der Regel nicht davon ausgegangen werden kann, dass sie geeignet sind, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes im Sinne des § 34 BNatSchG zu führen.

Diese Regelvermutung gilt gemäß Anlage 5 C Absatz I Nr. 1 für Flächennutzungspläne, soweit die gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO / § 5 Abs. 2 BauGB darzustellenden Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den Natura 2000 – Gebieten liegen,

Das europäische Vogelschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ umschließt die Ortslage Neukalen fast vollständig und öffnet sich nördlich auf eine Breite von rund 950 m.

Die geplanten Änderungsflächen weisen folgenden Mindestabstand zum Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ auf:

- Änderungsfläche 1 – schließt mit östlicher Grenze an das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ an
- Änderungsfläche 2 – schließt mit östlicher Grenze an das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ an
- Änderungsfläche 3 – Abstände > 300 m westlich und östlich

Die Änderungsflächen 1 und 2 liegen somit in einem Abstand von weniger als 300 m zum FFH-Gebiet. Dieser Sachverhalt ist im Regelkatalog nicht aufgeführt, weshalb die Handlung geeignet ist, eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes herbeizuführen.

Daher ist in Einzelfallprüfung zu ermitteln ob das geplante Vorhaben zu Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile erheblich beeinträchtigt werden kann:

1. Sowohl das geplanten Misch- als auch die geplanten Sonderbauflächen Erholung innerhalb der Änderungsflächen Ä1 und Ä2 werden außerhalb des Vogelschutzgebietes errichtet. Ein direkter Flächenentzug findet nicht statt.

2. Die Änderungsflächen 1 und 2 sind größtenteils bereits bebaut.
Die Änderungsfläche 1 ist durch die weitgehende Versiegelung durch langjährige intensive landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung erheblich vorbelastet. Die Änderungsfläche 2 ist anthropogen durch die Kleingartennutzung ebenso vorbelastet.
3. Das Grünland auf der Änderungsfläche 2 entlang der Peene wird erhalten und als Grünfläche festgesetzt und somit dauerhaft vor Überbauung geschützt.
4. Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die zusätzliche Versiegelung sowie die Reduzierung bzw. Umwandlung der Vegetationsflächen beschränken sich auf das Plangebiet und können durch Gehölzpflanzungen ausgeglichen werden.
5. Die Änderungsflächen 1 und 2 gehören auf Grund der Lage am Rand sowie innerhalb der Ortslage nicht zu den unzerschnittenen Landschaftsbereichen. Die Flächen sind kein essenzieller Bestandteil der Nahrungsflächen oder Habitate der Vogelarten des Vogelschutzgebietes SPA 09.
6. Das geplante Vorhaben verursacht keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter.
7. Für das geplante Vorhaben werden Flächen mit einem geringen Biotoppotenzial in Anspruch genommen.
8. Der Gehölzbestand ist zu erhalten und zu schützen.
9. Das geplante Vorhaben führt nicht zu Veränderungen der abiotischen Standortfaktoren sowie der Habitatstruktur und der Nutzung innerhalb des Schutzgebietes.
10. Die als Mischbauflächen und Sonderbaufläche Erholung überplanten Änderungsflächen 1 und 2 gehören nicht zu den Lebensraumelementen der Brutvögel, die in der VSGLVO M-V für das SPA 09 festgesetzt wurden.
11. Das geplante Vorhaben führt nicht zu einer Beeinträchtigung der für den Schutz der oben genannten Vogelarten maßgeblichen Lebensräume wie
 - Wälder
 - Moore und Sümpfe
 - störungsfreie Wasserflächen und deren Uferbereiche
 - Röhrichte und Seggenriede
 - strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen
 - insektenreiche Offenlandbereiche auf Sandböden
 - strukturreiche Feuchtlebensräume und
 - störungsarme Grünlandflächenführen.
12. Die für den Schutzzweck und die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile wie
 - störungsarme Wälder mit angemessenen Altholzanteilen
 - unterholz- und baumartenreichen, störungsarmen Altholzbeständen

- intakte Waldmooren und –sümpfen
- störungsarmer Moore und Sümpfe
- möglichst lange störungsarme Uferlinien und möglichst große störungsfreie Wasserflächen sowie störungsarme Lufträume
- unzerschnittene und störungsarme Land- und Wasserflächen
- Wasserröhrichte, Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation
- gut durchlichtete Wasserkörper mit ungestörter Sedimentbildung
- ausgedehnter Seggen-Riede und Schilf-Röhrichte
- strukturreiche Ackerlandschaften mit hohem Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen (z.B. Wegraine, Sölle, Seggen-Riede, Feldgehölze, Hecken etc.)
- insektenreichen Offenlandbereiche auf Sandböden für
- Feuchtlebensräumen (z.B. Gebüschgruppen, Staudenfluren, Erlenbruchwälder in Niedermoorbereichen)
- natürliche und naturnahe Fließgewässerstrecken
- natürlichen Überflutungsdynamiken
- störungsarmen Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld von Gänserastplätzen

kommen innerhalb der Änderungsflächen 1 und 2 nicht vor und werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Neukalen kein Plan vorliegt, der geeignet ist, eine erhebliche Beeinträchtigung des SPA 09 herbeizuführen.

7.3.6 Entbehrlichkeit einer Natura 2000 – Verträglichkeitshauptprüfung

Gemäß § 34 BNatSchG i. v. m. § 21 NatSchAG M-V und mit dem Erlass vom 16.07.2002 „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 LNatG und der §§ 32-38 BNatSchG in M-V“ wurde seitens der Stadt Neukalen geprüft, ob für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Neukalen eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung (Hauptprüfung) durchgeführt werden muss.

Im Ergebnis dieser Vorprüfung wurde seitens der Stadt Neukalen festgestellt, dass die Realisierung der Planung nicht zu erheblichen Einwirkungen für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ führen wird. Somit kann auf eine Natura 2000-Verträglichkeits-Hauptprüfung verzichtet werden.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher und nachhaltiger Umweltauswirkungen

Die Tabellen zu den Änderungsflächen Ä1, Ä2 und Ä3 in Punkt 7.2.1 enthalten Vorschläge für die auf dem jeweiligen Standort zum gegenwärtigen Planungsstand relevanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Im Bereich der Änderungsfläche Ä1 werden im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung eines Mischgebietes weiträumige Flächenentsiegelungen erfolgen. Der Abbruch von Gebäuden ist nur in Zeiträumen durchzuführen, in denen keine Nutzung durch Fledermäuse bzw. gebäudebesiedelnde Vogelarten zu erwarten ist, d.h. im Zeitraum von Oktober bis März. Rodungen von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen, d.h. im Zeitraum von Oktober bis März. Sowohl die Gehölze als auch die Gebäude sind vor ihrem Abbruch durch einen Fachgutachter zu überprüfen.

Ob und im welchem Umfang Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Änderungsflächen erforderlich werden, hängt u.a. vom Maß der baulichen Nutzung, d.h. vom Ausmaß des Eingriffs, sowie von der Art und dem Umfang der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Änderungsflächen ab. Entsprechende Festsetzungen werden erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann dann festgestellt werden, ob Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erforderlich werden. Die Größe der erforderlichen Ausgleichsflächen ergibt sich aus dem Kompensationsdefizit sowie der Art und der Kompensationswertzahl der Maßnahmen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Es gelten die Störungs- und Tötungsverbote gemäß § 44 BNatSchG. Möglich sind z.B. Festlegungen zur Bauzeitregelung; die Baufelderschließung sowie Baumaßnahmen sollten dann nur außerhalb der Hauptvogelbrutzeit, die vom 15. März bis 31. Juli eines Jahres definiert wird, zugelassen werden.

7.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Neukalen verfügt seit dem 10.01.2009 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist in Anpassung an die aktuellen Gegebenheiten in Teilflächen mehrfach geändert und berichtigt worden (3 wirksame Änderungen, 2 Berichtigungen).

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die bisherigen Entwicklungsziele bezüglich Wohnbau-, Gewerbe- und Tourismusflächen überprüft und in Teilflächen an die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet angepasst werden.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für die genannten Bereiche die alternative Lösung unter Berücksichtigung der demografischen und städtebaulichen Entwicklung dar.

Der Flächennutzungsplan soll in der Fassung, die er nach der 4.Änderung erhalten hat, neu bekannt gemacht werden. Mit Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes wird die Stadt Neukalen über eine neue, aktuelle und den tatsächlichen Gegebenheiten sowie den zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen der Stadt Neukalen angepassten Planunterlage verfügen.

7.6 Zusätzliche Angaben / Zusammenfassung

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung kamen die technischen Verfahren nicht zur Anwendung.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen.

Die Auswirkungen können erst mit der Realisierung der geplanten Vorhaben auf der Grundlage von Bebauungsplänen oder speziellen Genehmigungen zum Beispiel nach dem BImSchG entstehen. Denkbar sind die Überwachung der Emissionen der Gewerbebetriebe in Mischgebieten und in Gewerbegebieten in Nachbarschaft zu Wohngebieten sowie der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.

Zusammenfassung

Die Stadt Neukalen ändert ihren Flächennutzungsplan in 4 Änderungsflächen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Zunächst wurde im Rahmen einer Vorprüfung ermittelt, ob durch die geänderten Darstellungen erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die im Umweltbericht zu dokumentieren sind.

Die Vorprüfung ergab folgendes:

Änderungsfläche	Einbeziehung in die Umweltprüfung	
	Ja	Nein
Ä 1	x	
Ä 2	x	
Ä 3	x	
Ä 4		x

Da stadtspezifische Umweltschutzziele nicht vorliegen, wurden die Ziele des Umweltschutzes aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen abgeleitet. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen für die Änderungsflächen Ä1, Ä2 und Ä3 gegliedert in die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung erfolgte Vorhaben bezogen. Sie wurde einschließlich einer Kurzdarstellung der geplanten Vorhaben sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen in Punkt 7.2.1 tabellarisch aufbereitet.

Ob Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erforderlich werden, kann erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in nachfolgenden Genehmigungsverfahren festgestellt werden.

Es wurde festgestellt, dass die geplanten Vorhaben nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes DE 2045-302 „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“ sowie des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ führen werden.

Punkt 7.5 enthält Aussagen zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten, Punkt 7.6 zu technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und zur Durchführung der Umweltüberwachung.

8.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensstätten und Biotop durch den Menschen.

Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o.g. Zugriffsverbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben. Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Bezüglich der **Tierarten** nach Anhang IV a) der FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ist zu unterscheiden zwischen

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen

und

- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Bezüglich der **Pflanzenarten** nach Anhang IV b) der FFH-RL ist das Schädigungsverbot zu beachten: Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzenarten oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Von den Verboten des § 44 BNatSchG kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG gewährt werden. Die für die Belange des Artenschutzes zuständige Behörde ist der Landkreis mecklenburgische Seenplatte.

Ein artenschutzrechtlicher Konflikt kann entstehen, wenn die geplanten Vorhaben bzw. ihre mittelbaren bau-, anlage- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich der 56 in M-V vorkommenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie der europäischen Vogelarten sich überschneiden.

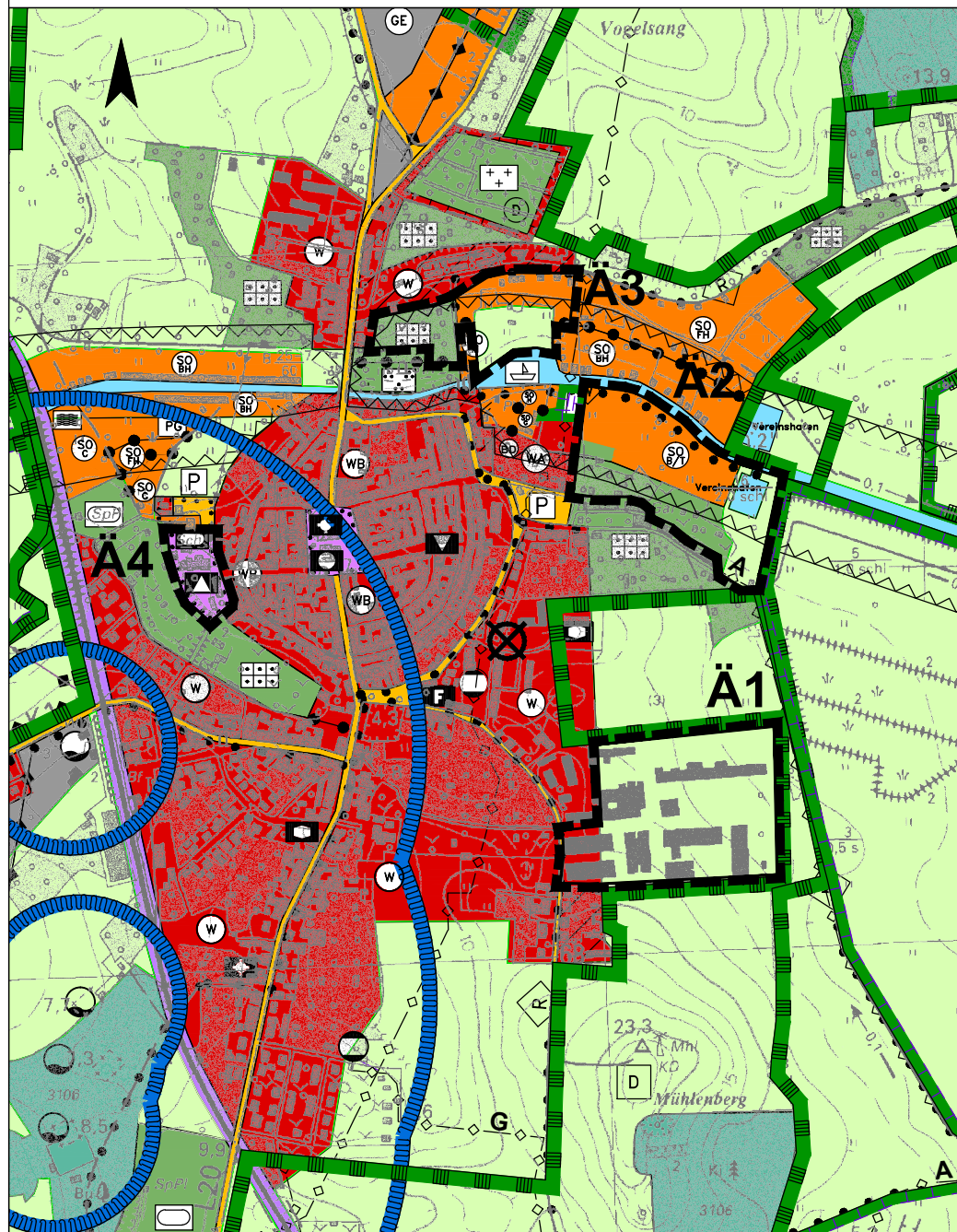
Die Stadt Neukalen wird die Auswirkungen auf die geschützten Arten im Fall der Änderungsflächen Ä1 – Ä3 auf der Ebene des Bebauungsplanes darlegen. Für den Fall, dass keine Bebauungspläne aufgestellt werden, sind die artenschutzrechtlichen Belange abschließend im Rahmen der Vorhabengenehmigungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu klären.

Im Bereich der Änderungsfläche Ä1 werden im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung eines Mischgebietes weiträumige Flächenentsiegelungen erfolgen.

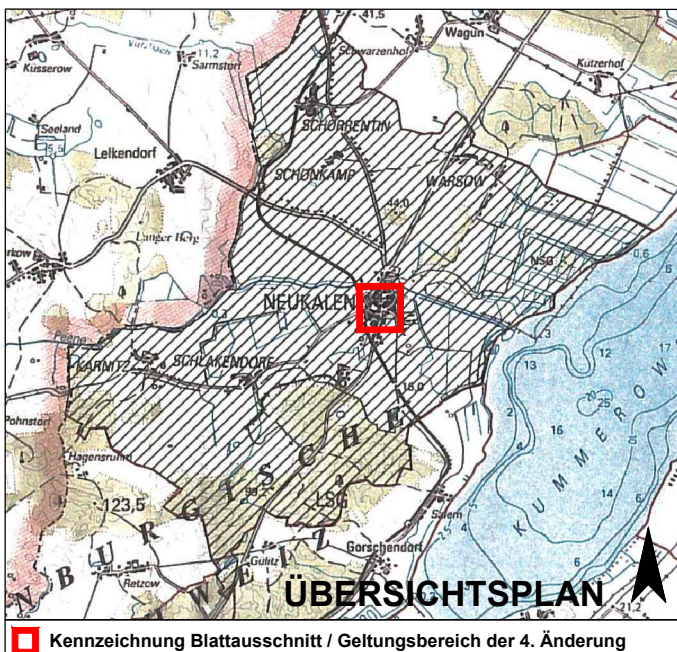
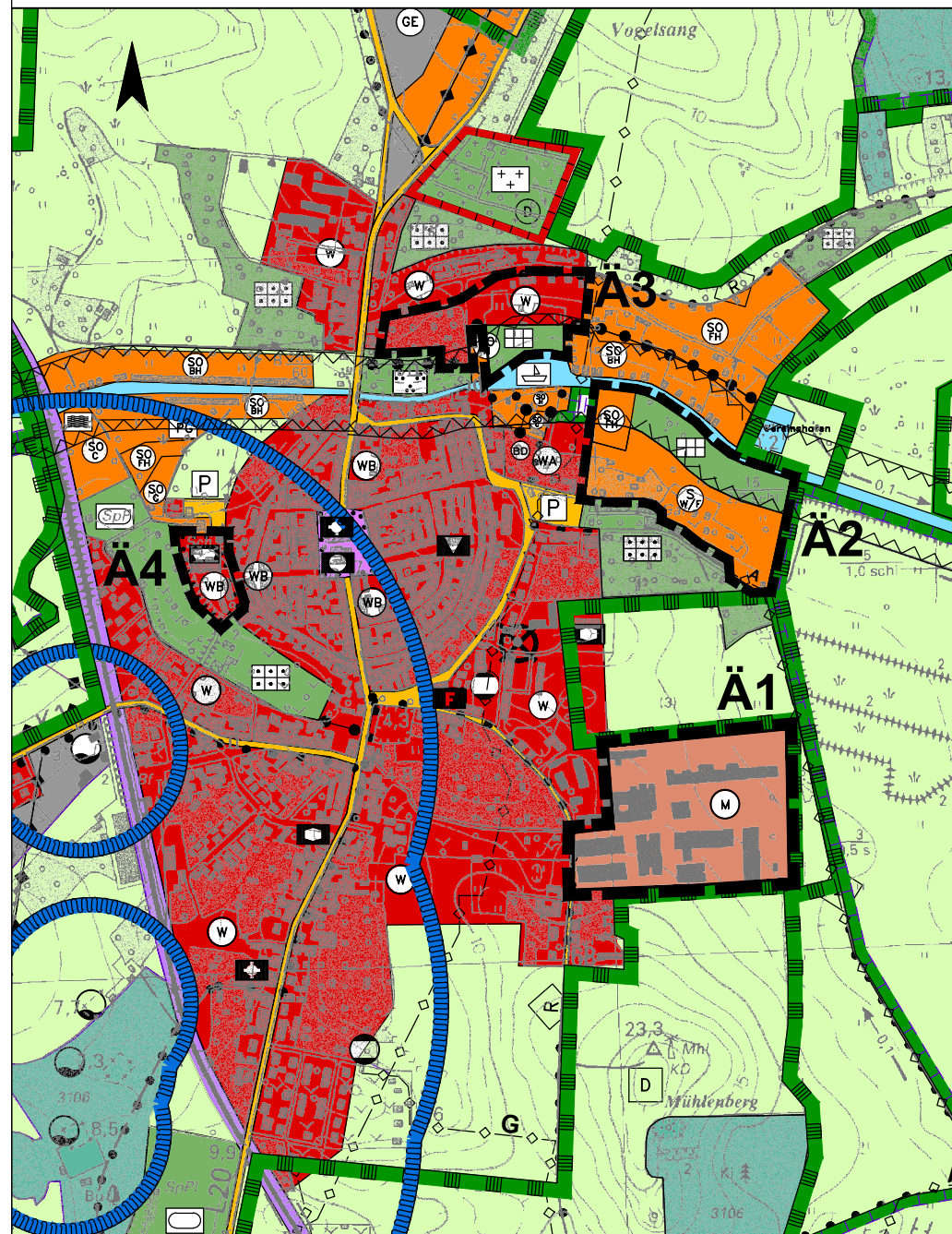
Der Abbruch von Gebäuden ist nur in Zeiträumen durchzuführen, in denen keine Nutzung durch Fledermäuse bzw. gebäudebesiedelnde Vogelarten zu erwarten ist, d.h. im Zeitraum von Oktober bis März.

Rodungen von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen, d.h. im Zeitraum von Oktober bis März. Die Gehölze und Gebäude sind vor ihrem Abbruch durch einen Fachgutachter zu überprüfen.

Auszug wirksamer F-Plan mit Kennzeichnung der Änderungsflächen (Geltungsbereich)



4. Änderung des Flächennutzungsplanes



Planzeichenerklärung

räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung (Änderungsflächen Ä1, Ä2, Ä3 und Ä4)

Darstellungen alt:

- Wohnbauflächen (§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB, §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
- sonstiges Sondergebiet (§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: FH- Ferienhausgebiet
B/T- Beherbergung / Tourismus
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB)
Zweckbestimmung: Schule
 Sporthalle
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
Zweckbestimmung: Kleingarten
- Wasserflächen / Vereinshafen (§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs.2 Nr.-9a BauGB)
- Umgrenzung von der Bebauung frei zu haltender Schutzflächen (100 m Gewässerschutzstreifen)
- Hauptwanderweg

Darstellungen neu:

- Wohnbauflächen (§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB, §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
- Besonderes Wohngebiet (§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB, § 4a BauNVO).
- gemischte Bauflächen (§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB, § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)
- Sonderbauflächen Erholung (§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB, § 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)
Zweckbestimmung:
W / F - Wochenendhäuser, Ferienhäuser zulässig
- Sondergebiet Erholung (§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB, § 10 BauNVO)
Zweckbestimmung:
FH - Ferienhausgebiet
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
Zweckbestimmung: private Grünflächen / Hausgarten
- Umgrenzung von der Bebauung frei zu haltender Schutzflächen (50 m Gewässerschutzstreifen, § 29 NatschAG M-V)

Stadt Neukalen

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

4. Änderung Flächennutzungsplan

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses vom 07.12.2017. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am im "Malchiner Generalanzeiger" bekannt gemacht.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs (Stand: Juni 2018) vom bis; die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mit Schreiben (Email) vom
4. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Neukalen, Bürgermeister
5. Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukalen mit Begründung hat vom bis einschließlich im Amt Malchin am Kummerower See öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im "Malchiner Generalanzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neukalen, Bürgermeister
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neukalen, Bürgermeister
7. Die Stadtvertretung Neukalen hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neukalen, Bürgermeister
8. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukalen wurde am von der Stadtvertretung beschlossen; die Begründung mit Umweltberichtes wurde gebilligt.

Neukalen, Bürgermeister
9. Die Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.

Neukalen, Bürgermeister
10. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Neukalen, Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukalen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im "Malchiner Generalanzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom (GVöBL. M-V S. 777) hingewiesen worden.
Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukalen ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Neukalen, Bürgermeister

Projekt: STADT NEUKALEN
4. Änderung des Flächennutzungsplanes
Auftraggeber: Stadt Neukalen, vertreten durch das Amt Malchin am Kummerower See
Am Markt 1, 17139 Neukalen
Plan: 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

N:\2017\022\DWG\Vorentwurf Juni 2018.dwg

	A & S GmbH Neubrandenburg architekten · stadtplaner · ingenieure	Dipl. Ing. R. Nietiedt M.Sc. F. Milbrandt Phase: Vorentwurf	
	August-Milarch-Straße 1 Tel.: (0395) 581020 E-Mail:	17033 Neubrandenburg Fax: (0395) 5810215 architekt@as-neubrandenburg.de	Datum: Juni 2018 Maßstab: ohne