

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2019/NK/038
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 23.04.2019
		Verfasser: Herr R. Jennerjahn
		FBL: Herr J. Banek
Beschluss über die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukalen		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Nichtöffentlich	02.05.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Neukalen
Öffentlich	15.05.2019	Stadtvertretung Neukalen

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Neukalen beschließt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukalen in der anliegenden Fassung. Die Begründung mit Umweltbericht wird gebilligt.

Des Weiteren beschließt die Stadtvertretung, dass der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er nach der 4. Änderung erhalten hat, neu bekannt gemacht wird.

Der Bürgermeister wird beauftragt beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte die Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukalen zu beantragen. Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Flächennutzungsplan mit Begründung, Umweltbericht und der Zusammenfassenden Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 KV M-V

§§ 5 und 6 BauGB

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 der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende 4 Teilflächen geändert:

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) - **Ä 1-**
2. Flächen südlich der Peene zwischen 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 privaten Grünflächen zur Peene, ca. 4 ha - **Ä 2-**
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 - **Ä 3 -**
4. Fläche des ehemaligen Schulstandortes an der Promenade
(Änderung der Darstellung „Flächen für den Gemeinbedarf“ / Ausweisung als „Besonderes Wohngebiet“ - **Ä 4 -**

Mit Beschluss der Stadtvertretung wird das Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst abgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die erforderlichen finanziellen Mittel für das Planverfahren wurden in die Haushaltssatzung 2019 der Peenestadt Neukalen unter der Haushaltsstelle 5.1.1.00.562510 eingestellt.

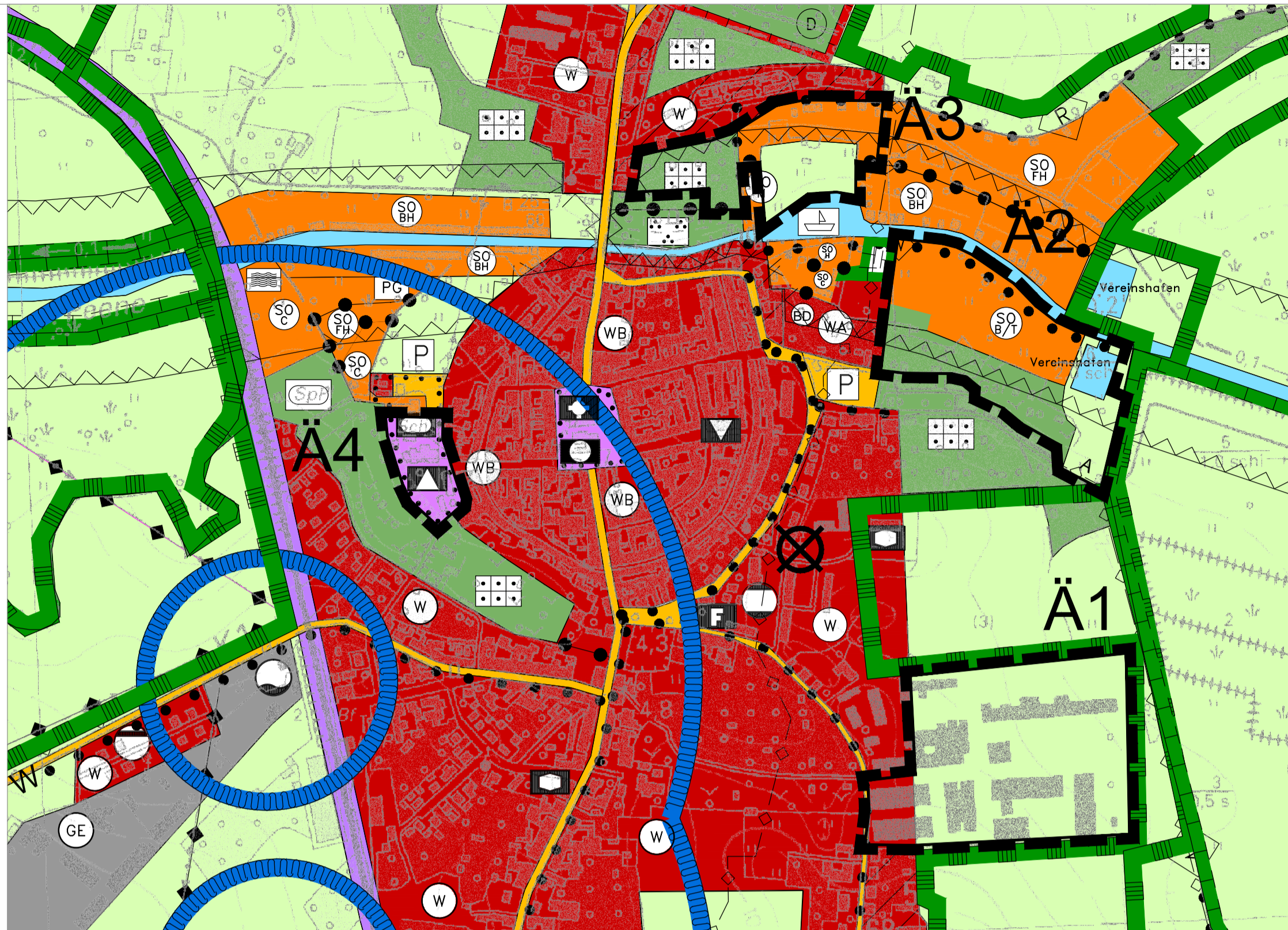
Anlagen:

Planzeichnung (Auszug Änderungsfläche und Gesamtplan)

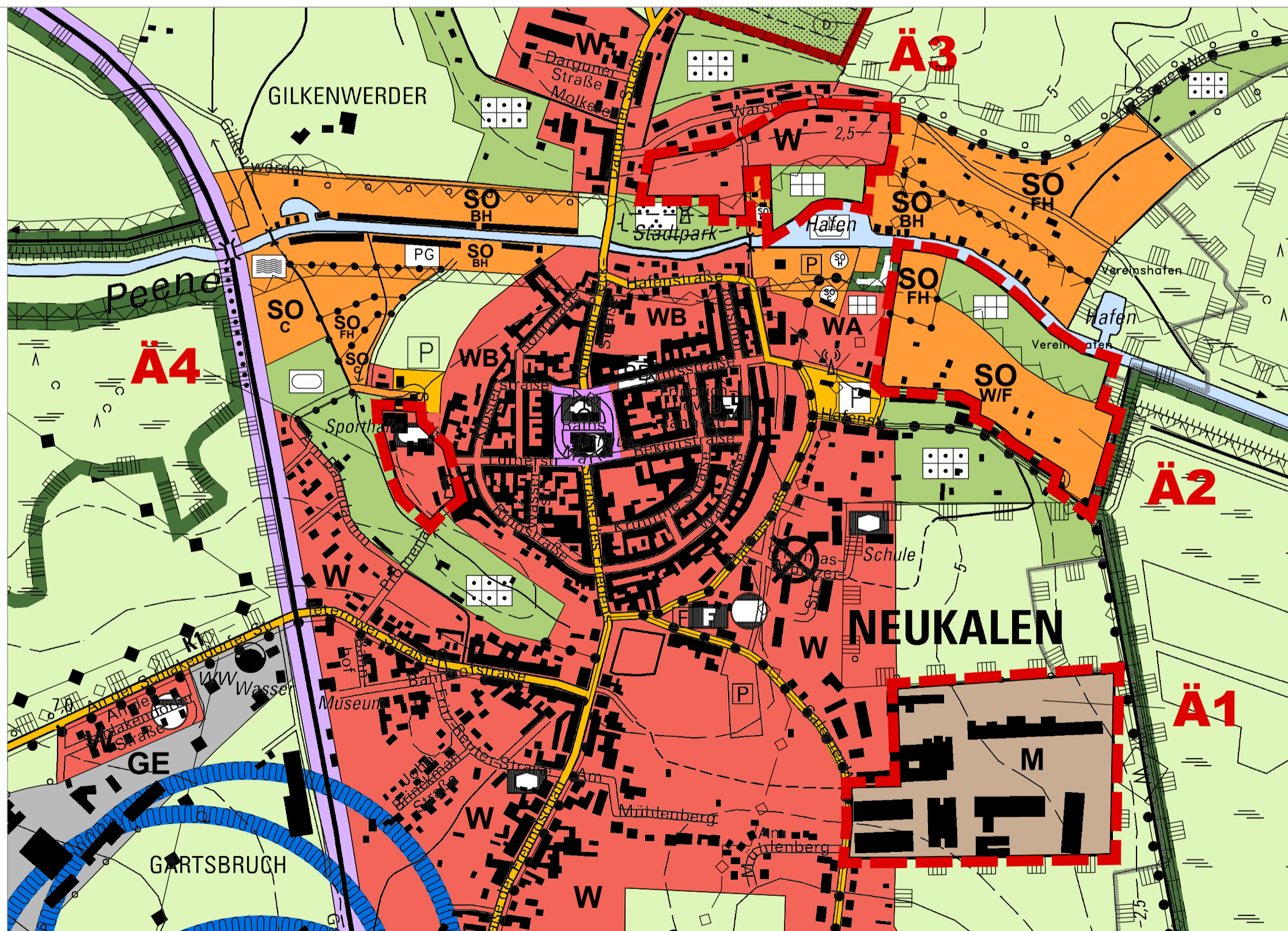
Begründung mit Umweltbericht einschl. Anlagen 1-8

Änderung der Maßnahmeflächen des Landschaftsplanes

Auszug wirksamer Flächennutzungsplan



4. Änderung des Flächennutzungsplanes



Planzeichenerklärung

Darstellungen alt:

- räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung
- 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:

- Geltungsbereich (Änderungsflächen Ä1, Ä2, Ä3 und Ä4)
- 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.1 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 und Freifläche
- 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 13.01.2018 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 (LPIG) beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs (Stand: Juni 2018) vom 23.07.2018 bis 24.08.2018; 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 16.07.2018.
4. Die Stadtvertretung hat am 31.01.2019 die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen geprüft; das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Am 31.01.2019 hat die Stadtvertretung 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 04.03.2019 bis einschließlich 05.04.2019 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 23.02.2019 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 19.02.2019 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 15.05.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neukalen, Bürgermeister

8. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukalen wurde am 15.05.2019 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 (GVOBL. M-V S. 777) hingewiesen worden.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukalen ist mit Ablauf des wirksam geworden.

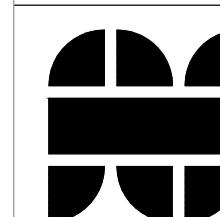
Neukalen, Bürgermeister

Projekt: **STADT NEUKALEN**
4. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Plan: **4. Änderung des Flächennutzungsplanes**

N:\2017F022\DWG\FNP Beschluss.dwg



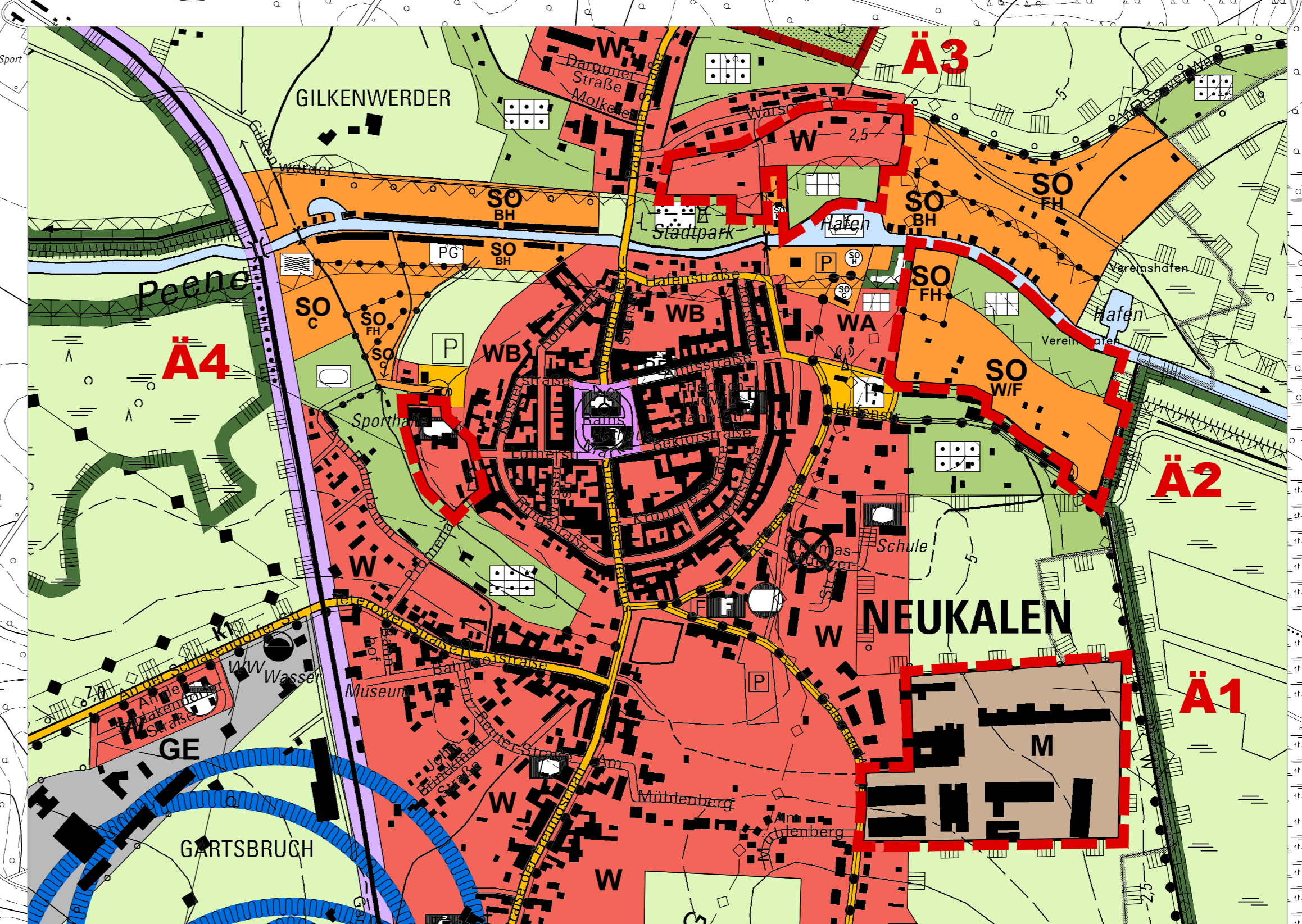
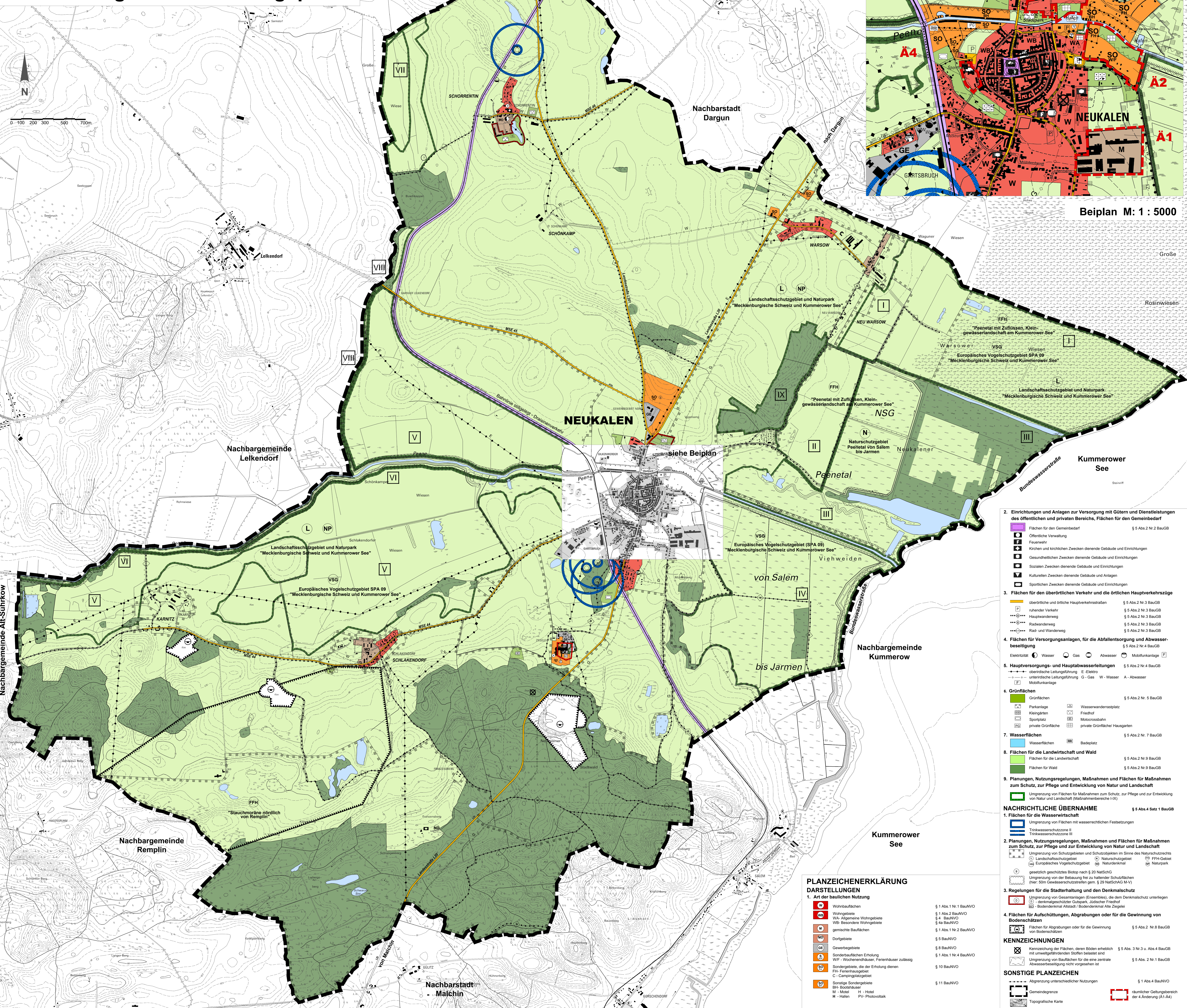
A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
E-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Dipl. Ing. R. Nietiedt
M.Sc. F. Milbrandt
Phase: Beschlussfassung
Datum: 15.Mai 2019
Maßstab: 1:5.000

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT NEUKALEN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

4. Änderung Flächennutzungsplan



Beiplan M: 1 : 5000

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadt Neukalen hat begonnen in den 80er Jahren einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Neukalen ist am 10.01.2009 wirksam geworden. In der Fortsetzung des Flächennutzungsplans wurde der Flächennutzungsplan mehrfach geändert bzw. berichtigt (3 Änderungsverfahren, 2 Berichtigungen).
 - Am 07.12.2017 hat die Stadtvertretung Neukalen beschlossen, dass der Flächennutzungsplan in einem 4-Verfahren geändert werden soll. Die Stadtvertretung Neukalen hat außerdem beschlossen, dass der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er nach der 4. Änderung erhalten hat, neu bekannt gemacht werden soll. Der Aufstellungsbeschluss wurde erteilt am 13.01.2018 im "Machiner Generalanzeiger" bekannt gemacht. Der Aufstellungsbeschluss (LPG) lautet wie folgt:
 - Am 28.06.2018 hat die Stadtvertretung Neukalen den Vorentwurf (Stand: Juni 2018) gebilligt und zur öffentlichen Unterrichtung und Beteiligungsphase sowie zur Beteiligung der Nachbargemeinden bestimmt. Die öffentliche Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs (Stand: Juni 2018) vom 23.07.2018 bis 24.08.2018, die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Aufforderung zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierung der Umweltauflage im Schreiben vom 15.07.2018.
 - Die Stadtvertretung Neukalen hat am 31.01.2019 die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist im Folgenden wiedergegeben.
 - Die Stadtvertretung Neukalen hat am 31.01.2019 den Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans (Plan und Begründung) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden bestimmt.
- Neukalen, Bürgermeister
- Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neukalen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.03.2019 bis einschließlich 05.04.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Machiner Nummerer See öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.02.2019 im "Machiner Generalanzeiger" erteilt. Das Ergebnis ist im Folgenden wiedergegeben.
- Neukalen, Bürgermeister
- Die Stadtvertretung Neukalen hat die vorgebrachten Anmerkungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.05.2019 geprüft. Das Ergebnis ist im Folgenden wiedergegeben.
- Neukalen, Bürgermeister
- Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neukalen wurde am 15.05.2019 von der Stadtvertretung beschlossen; die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.
- Neukalen, Bürgermeister
- Die Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ.
- Neukalen, Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans 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 "Machiner Generalanzeiger" erteilt. Das Ergebnis ist im Folgenden wiedergegeben.
- Neukalen, Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans 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 "Machiner Generalanzeiger" erteilt. Das Ergebnis ist im Folgenden wiedergegeben.
- Neukalen, Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans 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 "Machiner Generalanzeiger" erteilt. Das Ergebnis ist im Folgenden wiedergegeben.
- Neukalen, Bürgermeister

VERMERK / HINWEISE

- Gemäß §§ 72 - 81 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ist eine nachhaltige Hochwassererhaltung sowie die Verringerung nachhaltiger Hochwasserfolgen, eine Hochwassererregung sowie die Verminderung der Hochwassererschwerenheit zu gewährleisten. Nach § 5 Abs. 4a BauGB sind festgesetzte Überschwemmungsgebiete I, S. von § 76 Abs. 2 WHG MV bzw. Risikogebiete I, S. von § 78 Abs. 1 WHG MV nachträglich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, nach nicht festgesetzte Gebiete sind zu vermeiden. Derzeit existiert ein Entwurf über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Peene des Landes MV (ÜSG Peene-V vom 2016). Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes sind in einem Beiplan (siehe Anlage Nr. 1 der Begründung) vermerkt.
- Aus Gründen der Übersichtlichkeit und zur eindeutigen Darstellung des Planinhalts werden in der Anlage zur Begründung geordnete Übersichtspläne mit der Ausdehnung der einzelnen Schutzgebiete angeführt (siehe Anlagen 7 und 8 der Begründung).

TEXTLICHE DARSTELLUNGEN

- Im Regionalen Raumordnungsprogramm "Mecklenburgische Seenplatte" sind für die Stadt Neukalen keine Eingriffsgebiete für Windenergieanlagen ausgewiesen. Raumbedeutsame Windenergieanlagen werden im gesamten Stadtgebiet ausgeschlossen.
- Im gesamten Gebiet der Stadtgemeinde sind Maßnahmen, die zur Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen ethischen oder nachhaltigen Bieleigenschaften der nach § 20 NatSchG M.V. geschützten Biotope und Geostrukturen führen können, unzulässig.
- Gemäß § 20 NatSchG M.V. dürfen an Geotischen einer Ordnung sowie an Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Maßstab bis zu 50m landwärts von der Mittelwasserlinie an genehmt nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.
- Im Gebiet des Flächennutzungsplans der Stadt Neukalen sind Bauverbotgebiete bekannt (vgl. Liste in der Begründung). Die Besichtigung eines Denkmals und alle Veränderungen an einem Denkmal und seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M.V. der Genehmigung durch die untere Denkmalbehörde. Soweit das Vorhaben nach anderen gesetzlichen Bestimmungen einer Genehmigung, Erlaubnis, Zulassung oder Zustimmung, ersetzt gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M.V. die Entscheidung der zuständigen Genehmigungsbehörde. Stets im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M.V. die Denkmalschutzbehörde Genehmigung nach Abs. 1.
- Im Plangebiet sind die im Beiplan Nr. 1 enthaltenen Bodendenkmale bekannt. Ergänzungen in bekannte Bodendenkmale und deren Umfang bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M.V. oder gem. § 7 Abs. 6 DSchG M.V. einer Genehmigung.
- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten in Bereichen, in denen Z 1 keine Bodendenkmale bekannt sind, zusätzlich entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M.V. In diesem Fall ist die untere Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erteilt S. Weikopf nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zustandes verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M.V.).
- Gemäß § 31 (1) Straßen- und Wegegesetz des Landes MV (StWG MV) dürfen außerhalb der nach § 5 (2) festgesetzten Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen im Sinne der Landesverordnung an Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20m von der L20, L201 und den Kreisstraßen MSE 44, 45 und 46 gemessen vom äußeren Rand der befahrbaren Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gemäß § 31 (2) StWG MV dürfen Anlagen der Aufweitung außerhalb der Ortsdurchfahrten den baulichen Anlagen des Abstands § 13 gleich.
- Ergänzend § 20 Landeswidrigkeitsgesetz (LWidG) vom 27. Juli 2011 (GVBl. M.V. S. 878) beträgt der Abstand baulicher Anlagen zum Wald 30 Meter. Dieser Waldabstand beginnt bereits mit dem Traubereich des Waldes und gilt auch für genehmigungsfreie Bauwerke.
- An der Peene sind gemäß § 58 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) jeweils 5m breite Gewässerstrandstreifen von jeglicher Bebauung frei zu halten; die Unterhaltungsarbeiten sind zu gewährleisten. Abzweigende stützartige Kanalschaltungen sind in der Begründung dargestellt und im Einzelfall bzw. im Zusammenhang mit konkreten Bebauungsplänen mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE abzustimmen.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN NEUKALEN

4. Änderung Flächennutzungsplan



AUFTRAGGEBER:
Stadt Neukalen über
Amt Machiner Nummerer See
Am Markt 1
17139 Neukalen

AUFTRAGNEHMER:
A & S GmbH Neubrandenburg
architekten ingenieure
August-Müllerstraße 1
17033 Neubrandenburg
E-Mail: a.s@as-ns.de
Tel. (0395) 841020 Fax: (0395) 8410215

Maßstab: ca. 1:10.000
Basen: Döping, R. Nilsch, M. So., F. Milbradt
Projektnummer: N32017F0220W5FNP Beschluss, deg

Phase: Beschlussfassung
Datum: 15. Mai 2019

PLANZEICHENERKLÄRUNG DARSTELLUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

	Wohnflächen	§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
	Wohngebiete	§ 1 Abs. 2 BauNVO
	Wohn-Allgemeine Wohngebiete WB: Besondere Wohngebiete	§ 4a BauNVO
	gemischte Bauflächen	§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
	Dorfgebiete	§ 5 BauNVO
	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
	Sonderbauflächen Erholung WFF: Wochenendhäuser, Ferienhäuser zulässig	§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO
	Sondergebiete, die der Erholung dienen	§ 10 BauNVO
	Sonstige Sondergebiete BH: Boothäuser M: Hotel H: Hafent PV: Photovoltaik	§ 11 BauNVO

2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

	Öffentliche Verwaltung	§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
	Feuerwehr	
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen	
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	

3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrsstraßen

	überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	Einbahnstraße	§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	Hauptverkehrsstraße	§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	Roadway	§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	Road- und Wanderweg	§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasser-entsorgung

	Wasser	
	Gas	
	Abwasser	
	Müllabfuhranlage	

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

	oberirdische Leitungsführung	E: Elektro	§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
	unterirdische Leitungsführung	G: Gas, W: Wasser, A: Abwasser	

6. Grünflächen

	Grünflächen	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
	Parkanlage	
	Kleingärten	
	Sportplatz	
	private Grünfläche	
	Wasserwanderrastplatz	
	Friedhof	
	Motorradbahn	
	private Grünfläche Hausgarten	

7. Wasserflächen

	Wasserflächen	§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB
	Badeplatz	

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

	Flächen für die Landwirtschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB
	Flächen für Wald	§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenbereiche I-X)	§ 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB
--	--	-------------------------

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Flächen für die Wasserwirtschaft

	Trinkwasserschutzzone III	
	Trinkwasserschutzzone II	
	Trinkwasserschutzzone I	

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	
	Landschutzgebiet	
	Naturschutzgebiet	
	Denkmalschutzgebiet	
	FFH-Gebiet	
	Naturdenkmal	
	Naturpark	
	gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchG	
	Umgrenzung von Schutzflächen für die eine zentrale Schutzfunktion (hier: 50m Gewässerschutzstreifen gem § 20 NatSchG M.V.)	

3. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen	
	denkmalgeschützter Gutshof, jüdischer Friedhof	
	Bodendenkmal Altbild / Bodendenkmal Alte Ziegeln	

4. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

	Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB
--	--	------------------------

KENNZEICHNUNGEN

	Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs. 3 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB
	Umgrenzung von Baufeldern für die eine zentrale Abwasserentsorgung nicht vorgesehen ist	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4 BauNVO
	Gemeindegrenze	
	Topographische Karte	
	räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung (A1-A4)	

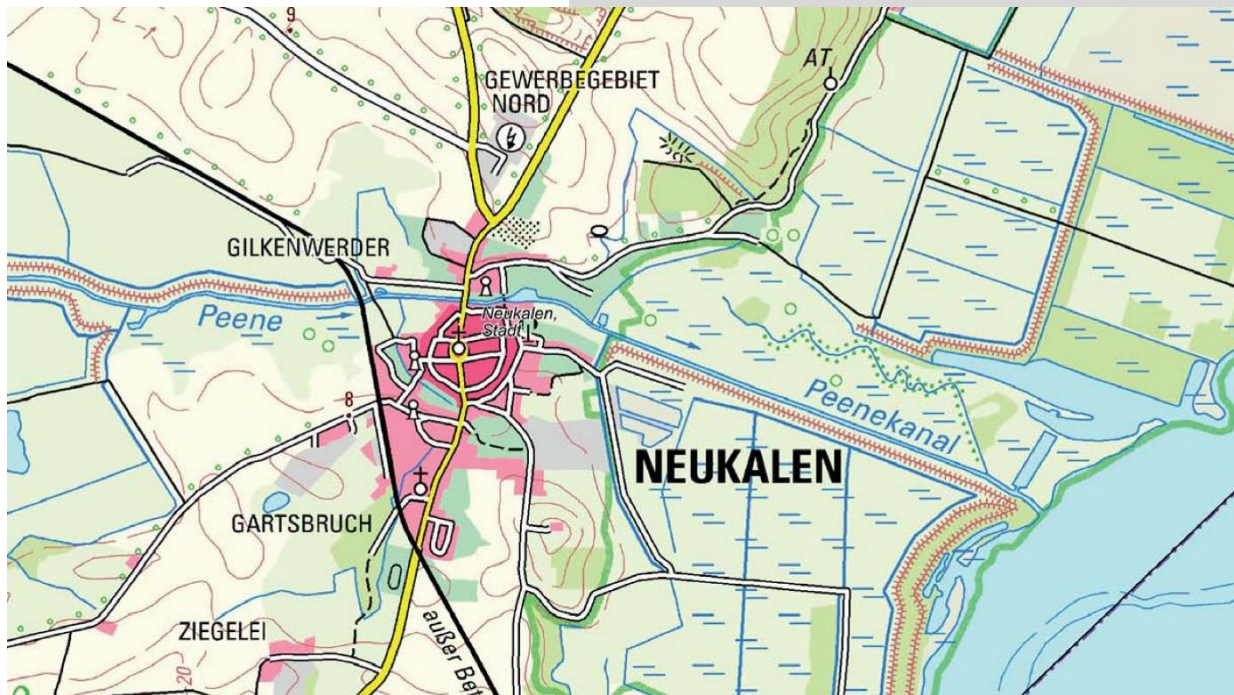
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT NEUKALEN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Flächennutzungsplan Neukalen i. d. F. der 4. Änderung

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht und Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange
(§ 2a und § 5 Abs.5 BauGB)



Auftraggeber:

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

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:

Beschluss vom 15.Mai 2019

VORWORT

Die Stadt Neukalen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der Fassung der 4. Änderung nach Abschluss des Planverfahrens neu bekannt gemacht werden soll.

Die Ausführungen der Begründung des am 10.01.2009 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes zur

- Ausgangssituation (Punkt 3.0)
- städtebauliche Bestandsaufnahme, Bewertung und Bedarfsermittlung (Punkt 4.0)
- Entwicklungskonzept (Punkt 5.0)
- Umweltbericht (Punkt 6.0)

werden in die Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Die Ausführungen werden zum Teil zusammengefasst, verkürzt bzw. angepasst an die aktuellen Gegebenheiten übernommen und als Anlagen der vorliegenden Begründung zur 4. Änderung beigefügt.

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	EINLEITUNG / AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	5
2.0	PLANUNGSGRUNDLAGEN/ VERFAHREN	6
3.0	LAGE IM RAUM	7
4.0	WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / NEUE RAHMENBEDINGUNGEN	8
5.0	WIRKSAME ÄNDERUNGEN / BERICHTIGUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	9
5.1	1. Änderung des Flächennutzungsplanes	9
5.2	2. Änderung des Flächennutzungsplanes	11
5.3	3. Änderung des Flächennutzungsplanes	15
5.4	Berichtigungen des Flächennutzungsplanes.....	18
6.0	GELTUNGSBEREICH UND INHALT DER 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	20
6.1	Änderungsfläche 1: Fläche des ehemaligen LPG-Geländes am Salemer Weg..	21
6.2	Änderungsfläche 2: Fläche südlich der Peene zwischen Ferienhaussiedlung Teterower Peene und Ortsrand	22
6.3	Änderungsfläche 3: Fläche südlich des Warsower Weges zwischen Stadtpark und Hafen.....	24
6.4	Änderungsfläche 4: Ehemaliger Schulstandort an der Promenade.....	26
7.0	UMWELTBERICHT	27
7.1	Einleitung.....	27
7.1.1	Vorbemerkungen.....	27
7.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	29
7.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	30
7.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	30
7.3	Verträglichkeitsprüfung für die Natura 2000-Gebiete	38
7.3.1	Prüfungsablauf	38
7.3.2	Verträglichkeitsprüfung für FFH-Gebiet DE 2045-302 „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“	39

7.3.3	Entbehrlichkeit einer Natura 2000 – Verträglichkeitshauptprüfung.....	43
7.3.4	Verträglichkeitsprüfung das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“	43
7.3.5	Entbehrlichkeit einer Natura 2000 – Verträglichkeitshauptprüfung.....	50
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher und nachhaltiger Umweltauswirkungen.....	50
7.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	51
7.6	Zusätzliche Angaben / Zusammenfassung.....	51
8.0	BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES	52

ANLAGEN 1-4

Auszüge aus der Begründung des am 10.01.2009 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes der Stadt Neukalen

- Anlage 1: Ausgangssituation, Punkt 3.0**
(mit Beiplan Nr. 2, 3 und 4 zur historischen Entwicklung)
- Anlage 2: Städtebauliche Bestandsaufnahme, Bewertung und Bedarfsermittlung, Punkt 4.0** (mit Beiplan Nr. 7 Bodendenkmale, Nr.8 Baudenkmale und Nr.9 Lage- und Höhenfestpunkte/ Richtfunktrassen)
- Anlage 3: Entwicklungskonzept, Punkt 5.0**
- Anlage 4: Umweltbericht, Punkt 6.0**

ANLAGEN 5-8 :

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der 4.Änderung werden folgende Beipläne als Anlage neu dem Flächennutzungsplan beigelegt:

- Anlage 5: Überschwemmungsgebiet** (Stand: Entwurf der VO über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Peene des Landes M-V, 2016)
- Anlage 6: Schutzgebiete (FFH-Gebiete)**
- Anlage 7: Schutzgebiete (Europäisches VSG)**
- Anlage 8: Schutzgebiete (LSG, NP, NSG)**

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 eingeleitet:

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.

Kartengrundlage

digitalen topografischen Karte des Landesvermessungsamtes, M:1:10.000, Ausgabe Dezember 2017

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 Planungsabsichten wurden dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte angezeigt; 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 des Flächennutzungsplanes wurde am 07.12.2017 durch Beschluss eingeleitet.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Auf der Grundlage erster Planausarbeitungen (Plan und Begründung i. d. F. Fassung Plananzeige, Stand Dezember 2017) erfolgte die Plananzeige. 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 geplanten Entwicklung auseinandergesetzt und die Darstellungen im Flächennutzungsplan nochmal geprüft. 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 Ausführungen Punkt 6.0 der Begründung)
4. Am 28.06.2018 hat die Stadtvertretung Neukalen den Vorentwurf (Stand Juni 2018) gebilligt und zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Die Öffentlichkeit wurde durch Auslegung vom 23.07.2018 bis einschließlich 24.08.2018 beteiligt; die Behörden und sonstigen TöB sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 16.07.2018 zur Stellungnahme aufgefordert.
5. Am 31.01.2019 hat die Stadtvertretung die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen geprüft; der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

3.0 LAGE IM RAUM

Die Stadt Neukalen liegt in exponierter Lage ca. 10 km nördlich von Malchin am nordwestlichen Rand des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Die Landstadt liegt westlich des Kummerower Sees am Ufer der Teterower Peene und zu großen Teilen im Landschaftsschutzgebiet und Naturpark Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See.

Zum Stadtgebiet gehören die Ortsteile Franzensberg, Karnitz, Neukalen, Schlakendorf, Schönkamp, Schorrentin und Warsow.

Die Bundesstraße B 104 verläuft südlich und die B 110 nördlich der Gemeinde.

Durch die Stadt führt von Malchin über Malchin kommend die Landesstraße L 20. Die L 20 schneidet den historischen Altstadt kern. Über die Landstraße L 20 gelangt man nach Dargun an die B 110 bzw. man wechselt nördlich von Neukalen auf die L 201 nach Gnoien oder die Kreisstraße MSE 45 nach Teterow und gelangt dort an die B 104. Von Teterow führt die B 104 zur Autobahn A 19.

Die Ortsteile Karnitz und Schlakendorf erreicht man über die Kreisstraße MSE 44. In Höhe Schorrentin zweigt die Kreisstraße MSE 46 von der L 201 ab und führt über die Ortsteile Schwarzenhof und Wagon der Stadt Dargun wieder an die L 20.

Bis 1966 verfügte die Stadt Neukalen in den Ortsteilen Neukalen und Schorrentin über zwei Bahnhöfe an der Bahnstrecke Malchin-Dargun. Seit 2002 wird diese als Fahrrad-Draisinen-Strecke genutzt.

Das Stadtgebiet hat in Nord-Süd-Richtung eine Ausdehnung von 1,8 km; von Ost nach West beträgt die Entfernung 1,3 km. Das gesamte Territorium der Stadt ist 47 km² groß.

4.0 WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / NEUE RAHMENBEDINGUNGEN

Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Stadt Neukalen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der mehrfach geändert und berichtigt wurde. Die Ausführungen der Begründung des am 10.01.2009 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes zur

- Ausgangssituation (Punkt 3.0)
- städtebauliche Bestandsaufnahme, Bewertung und Bedarfsermittlung (Punkt 4.0)
- Entwicklungskonzept (Punkt 5.0)
- Umweltbericht (Punkt 6.0)

werden in die Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Diese Ausführungen haben weiterhin Bestand und werden jeweils als Anlagen der vorliegenden Begründung zur 4. Änderung beigelegt.

Die Übernahme erfolgt zum Teil zusammengefasst, verkürzt bzw. angepasst an die aktuellen Gegebenheiten wie folgt:

Der **Punkt 3.0 (Ausgangssituation)** enthält Ausführungen zu

1. Historische und städtebauliche Entwicklung der Stadt Neukalen (mit Beiplan Nr. 2-4)
2. Stadtstruktur / Stadtbild / Stadtgestalt
3. Natürliche Gegebenheiten
4. Lage im Raum und Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (mit Beiplan Nr. 5).

Die Ausführungen Nr. 1-3 werden in die Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen (siehe im Einzelnen Anlage 1 der Begründung).

Zur Lage im Raum sind bereits im Punkt 2.0 dieser Begründung Aussagen enthalten. Die Ausführungen in der Begründung des wirksamen Flächennutzungsplanes einschließlich Beiplan entsprechen nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten und werden nicht mit übernommen.

Der **Punkt 4.0 (städtebauliche Bestandsaufnahme, Bewertung und Bedarfsermittlung)**

enthält Ausführungen zu

1. Bevölkerung
2. Wohnungswesen
3. Wirtschaft
4. Verkehr
5. Einrichtungen für den Gemeinbedarf
6. Technische Infrastruktur
7. Freiraum, Umwelt und Denkmalschutz (mit Beiplan Nr. 6-9)

Die Erläuterungen werden zusammengefasst und verkürzt inhaltlich wiedergegeben und in diese Begründung als Anlage 2 dokumentiert (siehe im einzelnen Anlage 2 der Begründung).

Die **Punkte 5.0 (Entwicklungskonzept) und 6.0 (Umweltbericht)** der Begründung des wirk-samen Flächennutzungsplanes werden übernommen und als Anlage 3 und 4 dieser Begrü- nung angefügt. Im Punkt 5.0 werden Teilen, die aktuell nicht mehr gelten aktualisiert bzw. nicht mehr mit übernommen; der Punkt 6.0 wird unverändert übernommen.

Neue Rahmenbedingungen

Im Aufstellungsverfahren der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nach gegenwärti- gem Kenntnisstand neue Rahmenbedingungen zu beachten; der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.

- Der Gewässerschutzstreifen wurde von 100 m auf 50 m reduziert (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V); im Flächennutzungsplan erfolgen entsprechende Übernahmen.
- Gemäß § 20 LWaldG M-V sind bauliche Anlagen im Abstand von mindestens 30 m zum Wald zu errichten.
- Die naturschutzrechtlichen gesetzlichen Grundlagen haben sich zwischenzeitlich geän- dert. Das Naturschutzgebiet „Neukalener Moorwiese“ wurde zwischenzeitlich durch das NSG „Peenetal bis Jarmen“ ersetzt. Das VSG „Mecklenburgische Schweiz, Recknitz- und Trebeltal, Teil Mecklenburgische Schweiz“ ist heute Bestandteil des VSG „Meck- lenburgische Schweiz und Kummerower See“. Die Grenzen der Schutzgebiete wurden geprüft und im Verlauf zum Teil korrigiert übernommen.
- Die Grenzen der Trinkwasserschutz-zonen werden den aktuellen Gegebenheiten ange- passt übernommen.
- Die Nummern der Kreisstraßen haben sich geändert und werden aktualisiert.
- Das Baugesetzbuch ist seit der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes mehrfach ge- ändert und im Nov. 2017 neu bekannt gemacht worden. Gemäß § 5 Abs. 4a BauGB sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete i. S. von § 76 Abs. 2 WHG MV bzw. Risikogebiete i. S. von § 78b Abs. 1 WHG MV nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Gebiete sind im Flächennutzungsplan zu vermerken.

Hinweise:

- Derzeit existiert der Entwurf der Verordnung über die Festsetzung der Überschwem- mungsgebiete im Risikogebiet Peene des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÜSG Peene-VO von 2016). Ein entsprechender textlicher Vermerk zum Überschwemmungs- gebiet wird in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen. Aus Gründen der Über- sichtlichkeit wird das Überschwemmungsgebiet in einem Beiplan gesondert ausgewie- sen und dargestellt (siehe Anlage 5 der Begründung).
- Aus Gründen der Übersichtlichkeit und zur eindeutigen Darstellung des Planinhalts werden in der Anlage zur Begründung gesonderte Übersichtspläne mit der Ausgren- zung der einzelnen Schutzgebiete angefügt (siehe Anlagen 6-8 der Begründung).

5.0 WIRKSAME ÄNDERUNGEN / BERICHTIGUNGEN DES FLÄCHENNUT- ZUNGSPLANES

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.

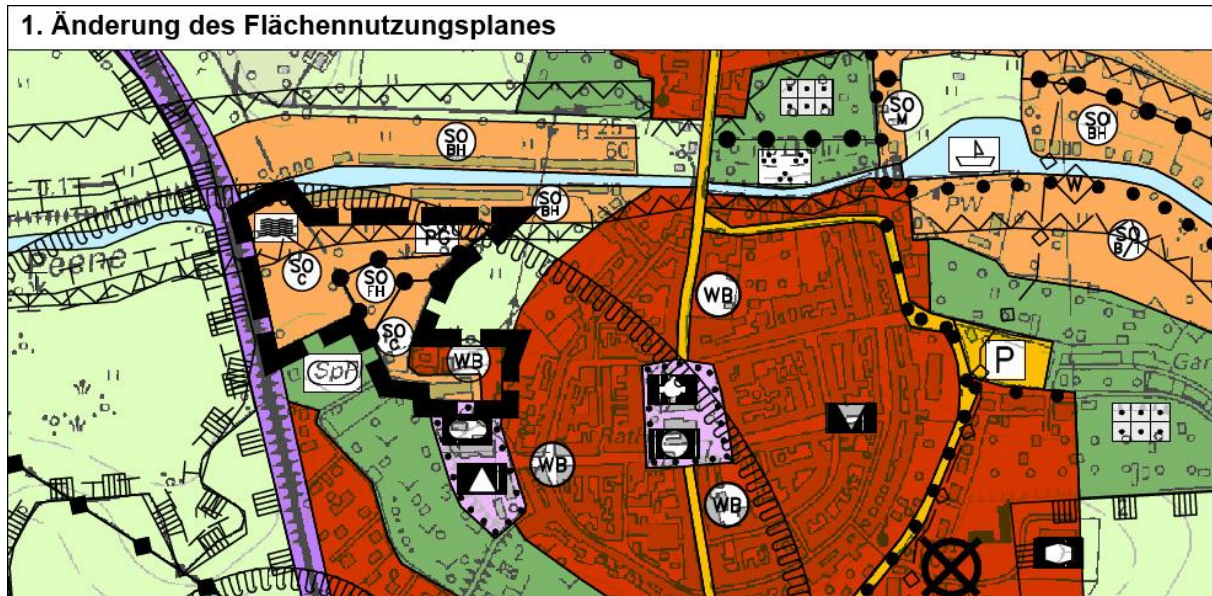
Die am nordwestlichen Rand des Altstadtkerns liegenden Flächen zwischen Peene, Altstadt und Bahndamm waren im wirksamen Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Dem Altstadtkern wurden Darstellungen als „Besonderes Wohngebiet“ zugeordnet und im Bereich der Schule erfolgten 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 Wendeplatzes zwischen Schule und rückwärtigen Grundstücksgrenzen an der Rohrplage zum Altstadtkern (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

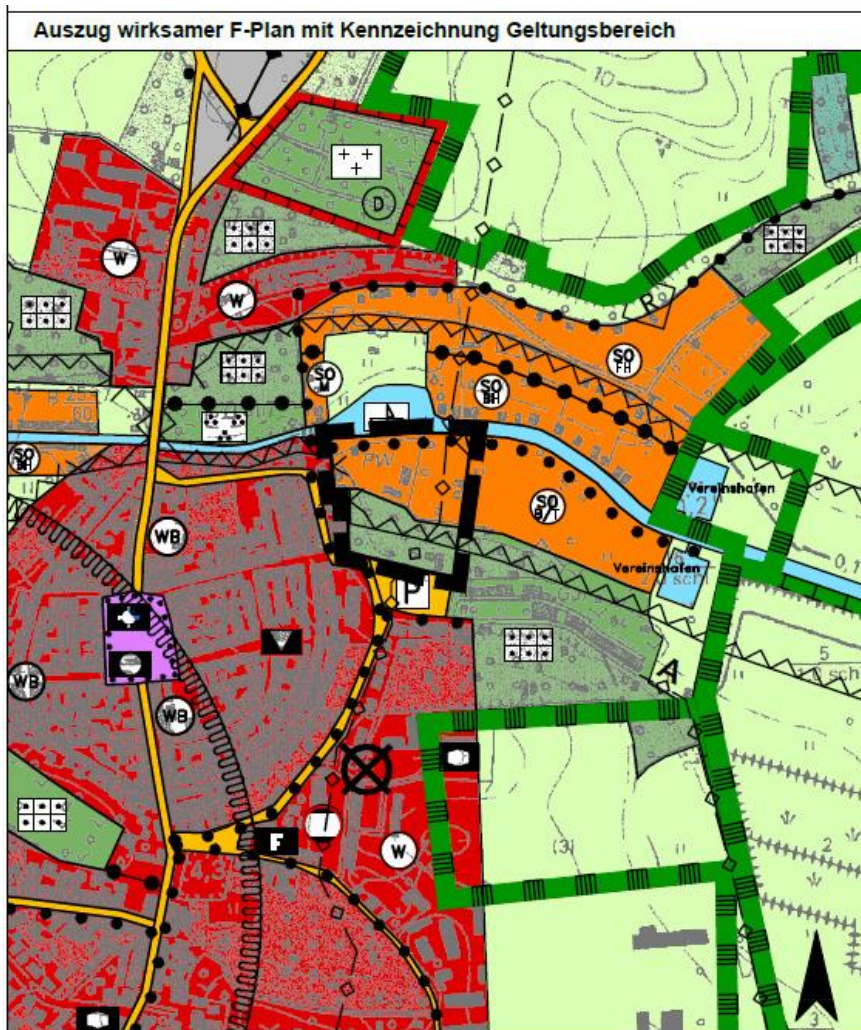
für die Erholung (Sondergebiet in der Zweckbestimmung Campingplatz/ Caravanstellplatz) festgesetzt; die im 50 m Bereich und an der Peene liegenden Flächen wurden mit Festsetzungen als Grünflächen und Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft überplant. Im Bereich südlich des 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.

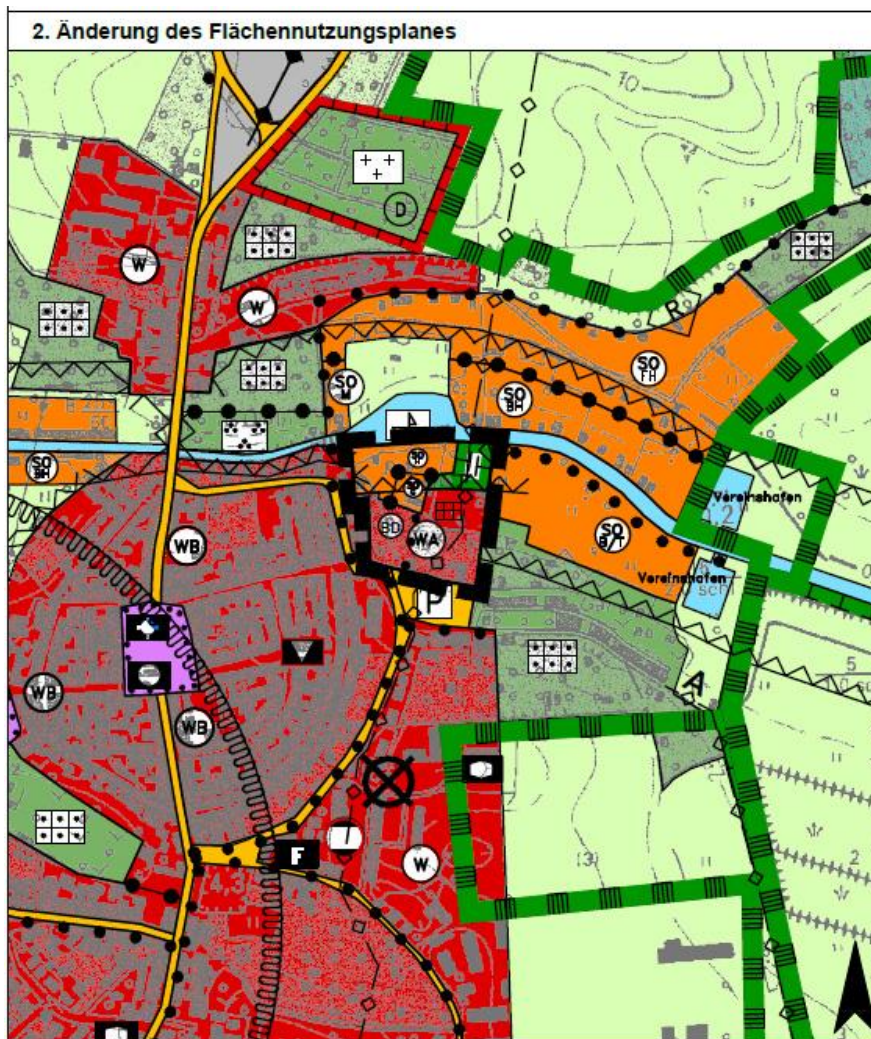


Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Darstellungen im Flächennutzungsplan geändert. Das Ziel der Entwicklung eines Tourismusstandortes an der Peene in diesem Bereich wurde aufgegeben; die kleinteiligen Eigentumsverhältnisse erschwerten u.a. auch bisher derartige Entwicklungen. Dem 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 50 m) 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 08.01.2015 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.

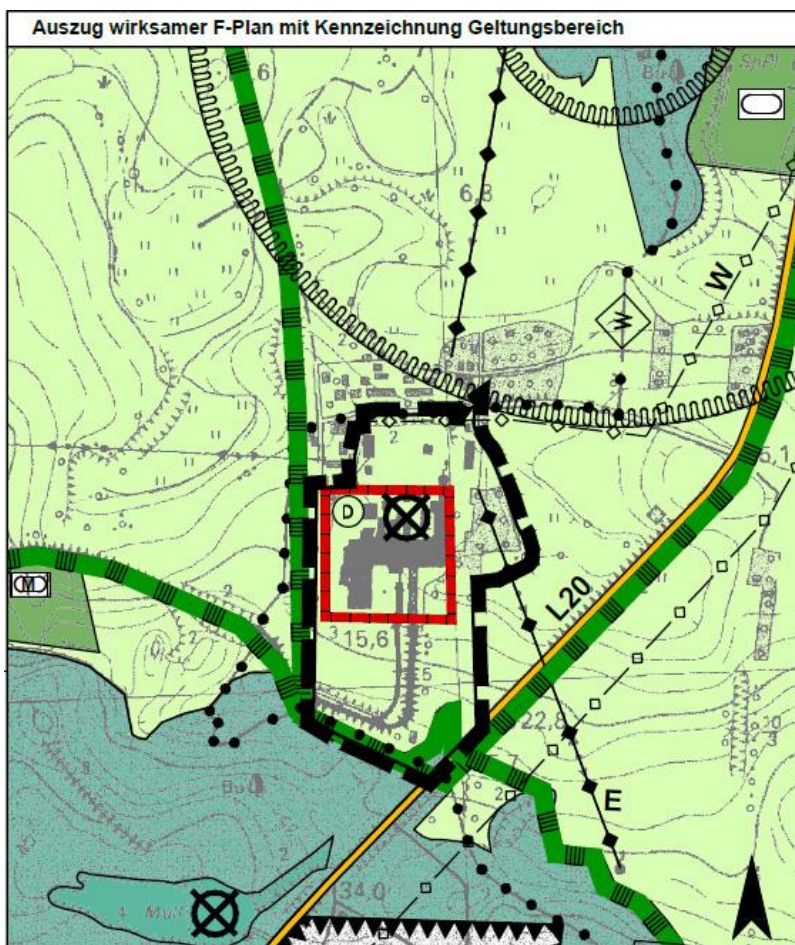
Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 29.08.2015 in Kraft getreten.

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.



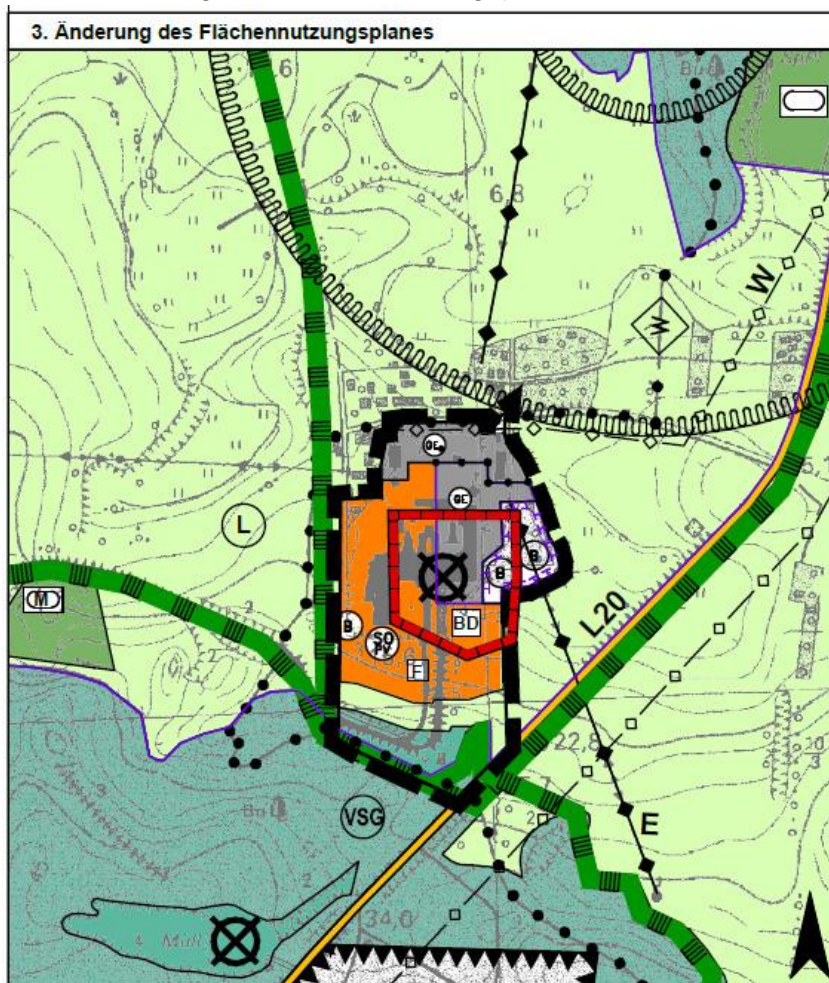
Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Darstellungen im Flächennutzungsplan in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gebracht; die

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.

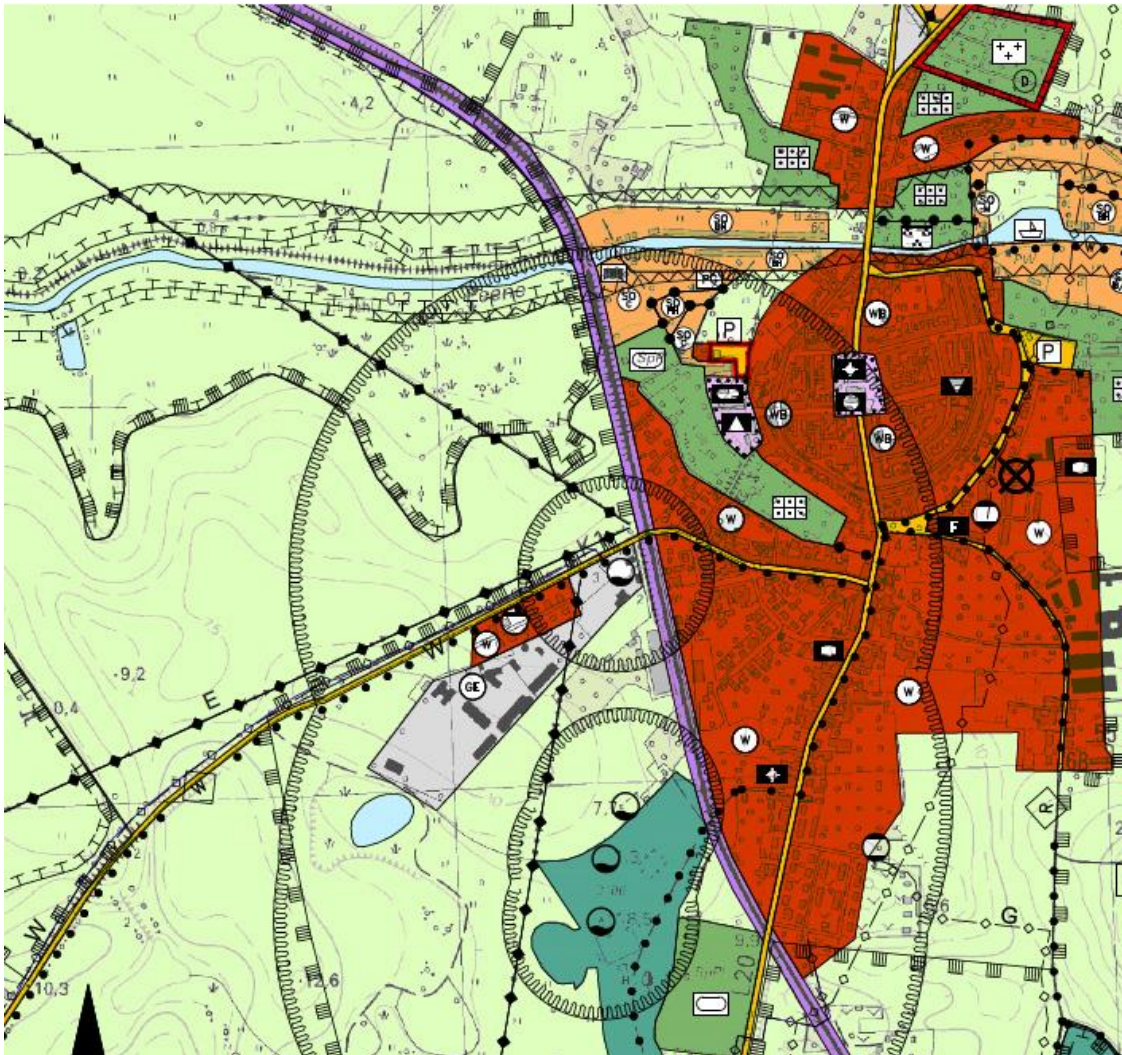
Die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung, andere Maßnahmen der Innenentwicklung). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 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.



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.

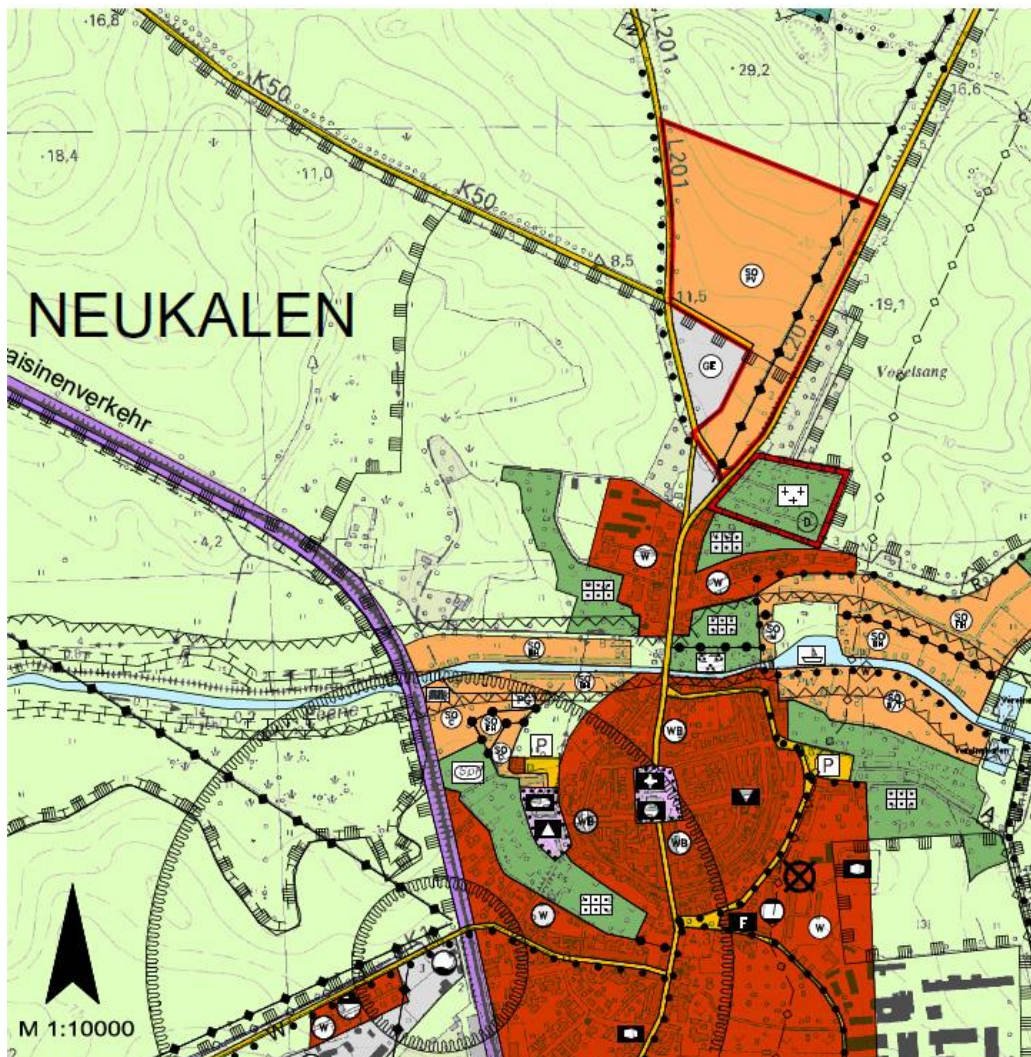
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung, andere Maßnahmen der Innenentwicklung) aufgestellt.

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_{PV})



6.0 GELTUNGSBEREICH UND INHALT DER 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Neukalen ist eine typische mecklenburgische Kleinstadt. Besonders prägend ist die Altstadt mit ihrem mittelalterlichen Grundriß, dem orthogonalen Straßenraster, den geschwungenen Gassen und ihrer Stadtsilhouette. Die ersten urkundlichen Erwähnungen gehen auf das Jahr 1174 (heutiges Altkalen) zurück. Der Name kommt aus dem altpolabischen und bedeutet Sumpf (Kal) oder Morast.

Die Stadt Neukalen liegt in landschaftlich attraktiver Umgebung innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes ca. 10 km nördlich von Malchin; die Stadt liegt westlich des Kummerower Sees am Ufer der Teterower Peene. Teilflächen des Stadtgebietes liegen im Naturpark Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See. Die Stadt Neukalen ist verkehrlich sehr gut an die regionalen und überregionalen Straßennetze angebunden (B 104 im Süden und die B 110 nördlich der Stadt).

Die Stadt Neukalen übernimmt im Siedlungsraum die Funktion eines Siedlungsschwerpunktes. Siedlungsschwerpunkte sollen ergänzend zu den zentralen Orten ortsnahe Versorgungsaufgaben zur Sicherung der Daseinsfürsorge in ihrem jeweiligen Gemeindehauptort übernehmen.

Die Stadt Neukalen hat sich in den vergangenen Jahren zu einem attraktiven Wohn-, Arbeits- und Erholungsort entwickelt. Sie 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 wurde der Geltungsbereich der Änderungsflächen 2 und 3 berichtigt und geringfügig erweitert.

Eine weitere Änderungsfläche (Ä4) wurde 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; diese Unstimmigkeit soll berichtigt werden. Als 4. Änderungsfläche wurde der ehemalige Schulstandort an der Promenade in das Aufstellungsverfahren mit aufgenommen, die Flächen werden den Darstellungen über Besondere Wohngebiete (WB) mit zugeordnet.

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 bebauten 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. Der überwiegende Teil der Dachflächen der baulichen Anlagen ist mit PV-Anlagen bestückt worden.

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 vorbehalten sein 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 am östlichen Stadtrand südlich der Peene zwischen der Peene und dem Garagenstandort liegende Flächen. Mit Aufstellung des Vorentwurfs wurden die Grenzen geringfügig erweitert bzw. ergänzt. Die Änderungsfläche 2 wurde im Vorentwurf in einer Größe von ca. 4,0 ha ausgewiesen.

- An der westlichen Grenze erfolgte eine Korrektur. Die Grenze der Änderungsfläche fällt hier unmittelbar mit der Grenze der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes zusammen, 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 werden die B-Planfestsetzungen als SO-Gebiet „Ferienhausgebiet“ übertragen.
- An der östlichen Grenze wurden im Vorentwurf die Flächen bis zum vorhandenen Graben am Stadtrand einbezogen. Der Eigentümer der Fläche beabsichtigt eine Bebauung mit Ferienhäusern; im Flächennutzungsplan sollen Darstellungen über Bauflächen erfolgen. Der im wirksamen Flächennutzungsplan hier dargestellte Hafenneubau (Wasserflächen Vereinshafen) wurde gemäß dem Grundsatzbeschluss vom 08.01.2015 zurück genommen.

Mit Aufstellung des Entwurfs wird die östliche Grenze der Änderungsfläche 2 noch einmal korrigiert. Der Graben (L 290) und Teile der Flurstücke 693 und 697 der Flur 8, Gemarkung Neukalen, liegen im Naturschutzgebiet (NSG) „Peenetal von Salem bis Jarmen“; in die Darstellungen über Bauflächen werden nur die außerhalb des NSG liegenden Flächen einbezogen.

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 zur 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. Die Stadt Neukalen behält sich vor, die Festsetzungen der einzelnen Sondergebiete im Rahmen nachfolgender Planungen (Bebauungspläne) abschließend vorzunehmen.

Im Flächennutzungsplan erfolgen Darstellungen von Sonderbauflächen „Erholung“ mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser, Ferienhäuser zulässig“. Die Ausgrenzung der Sonderbauflächen „Erholung“ erfolgt außerhalb des 50 m 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 wird die Stadt Neukalen jedoch die vom Vorhabenträger von der Peene (Wasserstraße) abzweigende beabsichtigte stichartige Kanalerschließung mit Anordnung von einzelnen Bootslegeplätzen für das Ferienhausgebiet unterstützen. Konkrete Festsetzungen bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

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.

Hinweise:

1. *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.*
2. *Auf Bebauungsplanebene sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen und Festsetzungen zu treffen, dass der Uferbereich der Peene (50 m Gewässerschutzstreifen) nicht mit baulichen Anlagen zugebaut wird. Der unbebaute Gewässerrandstreifen ist als naturnaher Uferbereich zu schützen und zu erhalten (§ 38 WHG MV); die Unterhaltung des Gewässers ist zu sichern. In der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Festlegungen mit aufzunehmen.*

3. *Ein einheitliches Erscheinungsbild und Höhenausbildung der Gebäude ist aus denkmalpflegerischer Sicht zu befürworten.*
4. *Am östlichen Rand wird die Änderungsfläche von einem Gewässer II. Ordnung berührt (L 290). Damit befinden sich auch der Gewässerrandstreifen sowie der Unterhaltungstreifen in der Änderungsfläche. Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 WHG im Außenbereich 5 Meter breit und von jeglicher Bebauung (auch Einfriedungen und dauerhafte Bepflanzungen jeglicher Art) frei zu halten. Durch eine Überplanung darf die Unterhaltungsfähigkeit des Gewässers nicht beeinträchtigt werden.*

Neue Rahmenbedingungen (Überschwemmungsgebiete)

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Gewässer I. Ordnung, die Teterower Peene direkt berührt. Teile der Änderungsfläche 2 liegen in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet, in dem die gesetzlichen Regelungen (Schutzvorschriften) der §§ 78 FF WHG zu beachten sind und die Ausweisung neuer Baugebiete untersagt ist.

Innerhalb der Ä2 erfolgt keine neue Ausweisung von Baugebieten. Mit der 4. Änderung werden lediglich die Darstellungen über Bauflächen an der Peene neu geordnet.

- Die Darstellungen von Bauflächen im 50 m Bereich entlang der Peene werden zurück genommen; es erfolgen neu Darstellungen von Grünflächen.
- Die Darstellungen über Sonderbauflächen beschränken sich auf die unmittelbar an den Garagenstandort angrenzenden Flächen außerhalb des Gewässerschutzstreifens.

Derzeit existiert der Entwurf über die Verordnung über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Peene des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Ein entsprechender textlicher Vermerk zum Überschwemmungsgebiet wird in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird das mit Entwurf ausgewiesene Gebiet in einem Beiplan gesondert ausgewiesen und dargestellt (siehe Anlage 5). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind für die innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegenden Flächen Festsetzungen zur höhenmäßigen Anordnung erforderlich; die entsprechenden Festlegungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung mit aufzunehmen.

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 wurde die Änderungsfläche 3 bis zum Ortsausgang nach Warsow erweitert.

In den Geltungsbereich mit einbezogen wurden 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 ausgewiesen; in den Geltungsbereich werden die Flächen bis zur Peene (Stadthafen) mit einbezogen. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiete „Motel“ und „Bootshäuser“ bleiben von der Änderung unberührt. Die westlich der Änderungsfläche Ä3 verlaufende Landesstraße L 20 wird nicht berührt; die verkehrliche Erschließung der Änderungsflächen hat ausschließlich über die östlich der L 20 gelegenen vorhandenen Straßen und Wege zu erfolgen.

Die Änderungsfläche 3 umfasst 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 50 m Gewässerschutzstreifen. Die im 50 m 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. Die gegenüber der Motel-Anlage vorhandenen Parkflächen werden in die Darstellungen über Wohnbauflächen mit einbezogen. Zuordnungen in die Darstellungen über Grünflächen sind nicht gewollt; von verbindliche Darstellungen als Parkplatz wird ebenfalls abgesehen. Aufgrund der Lage im bebauten Stadtgebiet und der östlich vorhandenen straßenbegleitenden Bebauungen werden Entwicklungen westlich der Straße durchaus gesehen und mit der Überplanung als Wohnbauflächen offen gehalten.

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.

Hinweise:

1. *Auf Bauungsplanebene sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen und Festsetzungen zu treffen, dass der Uferbereich der Peene (50 m Gewässerschutzstreifen) nicht mit baulichen Anlagen zugebaut wird. Der unbebaute Gewässerrandstreifen ist als naturnaher Uferbereich zu schützen und zu erhalten (§ 38 WHG*

MV); die Unterhaltung des Gewässers ist zu sichern. In der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Festlegungen mit aufzunehmen.

2. *Ein einheitliches Erscheinungsbild und Höhenausbildung der Gebäude ist aus denkmalpflegerischer Sicht zu befürworten.*

Neue Rahmenbedingungen (Überschwemmungsgebiete)

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Gewässer I. Ordnung, die Teterower Peene direkt berührt. Teile der Änderungsfläche 3 liegen in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet, in dem die gesetzlichen Regelungen (Schutzvorschriften) der §§ 78 FF WHG zu beachten sind und die Ausweisung neuer Baugebiete untersagt ist.

Innerhalb der Ä3 erfolgt keine Ausweisung von neuen Baugebieten. Die Flächen sind bebaut und werden vorwiegend zur Erholung genutzt. mit der 4. Änderung wird die Ausgrenzung geringfügig korrigiert und unter Berücksichtigung des 50 m Gewässerschutzstreifens die Entwicklung als Wohngebiet neu vorgegeben. Im 50 m Bereich erfolgen Darstellungen von Grünflächen und entlang des Warsower Weges Darstellungen von Wohnbauflächen.

Derzeit existiert der Entwurf über die Verordnung über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Peene des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Ein entsprechender textlicher Vermerk zum Überschwemmungsgebiet wird in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird das mit Entwurf ausgewiesene Gebiet in einem Beiplan gesondert ausgewiesen und dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind für die innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegenden Flächen Festsetzungen zur höhenmäßigen Anordnung erforderlich; die entsprechenden Festlegungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung mit aufzunehmen.

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, gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen Wochenendhaus-/ Ferienhausgebiet).

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 umfasst die für touristische Nutzungen vorgesehenen Flächen am östlichen Ortsrand im Bereich südlich der Peene. Das Plangebiet umfasst die östlich an das B-Plangebiet Nr. 7 „Beim alten Schlossgarten“ angrenzenden Flächen bis zum Graben am Stadtrand. Hier war die Errichtung eines neuen Hafens vorgesehen. Im wirksamen Flächennutzungsplan erfolgten 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“ umfassen das Gebiet außerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens bis zum Weg an den Garagen und zum Graben am Ortsrand. Die Randflächen zur Peene (50 m 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 50 m Gewässerschutzstreifen. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiete „Motel“ und „Bootshäuser“ bleiben unberührt.

Die im 50 m 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.

Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als nutzbares Gut zu sichern. Für oberirdische Gewässer ist ein guter ökologischer und chemischer Zustand zu erreichen bzw. zu halten.

Eine nachhaltige Hochwasserrückhaltung sowie die Verringerung nachteiliger Hochwasserfolgen, eine Hochwasservorsorge sowie die Verminderung der Hochwasserwahrscheinlichkeit sind gemäß §§ 72 -81 zu gewährleisten. Für das Grundwasser ist gemäß § 47 WHG ein guter mengenmäßiger und chemischer Zustand zu erreichen und zu halten.

Derzeit existiert ein Entwurf über die Verordnung über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Peene des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÜSG Peene-VO von 2016). Das Überschwemmungsgebiet Neukalen wird als Vermerk in den Flächennutzungsplan übernommen.

Innerhalb des Gebietes gelten die Verbote nach § 78 Absatz 1 WHG wonach u. a. die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt ist.

Das Wasserhaushaltsgesetz wird bei der Planung berücksichtigt.

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.

Die Maßnahme „Umbau der Pappelbestände“ ist aufgrund der Randlage weiterhin umsetzbar und gewollt. Anstelle des Rückbaus am Standort der ehemaligen LPG werden neu Umnutzungen geplant, die das Orts- und Landschaftsbild auch aufwerten werden. Im Landschaftsplan wird auf diese Änderung hingewiesen; die Maßnahme zum Rückbau wird gestrichen.

7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen 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	
<p>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.</p>	<p><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>	<p>Temporäre Belastung durch Lärm während der Bau-phase</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 Lärmmissionen</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 von gemischten Bauflächen östlich des Salemer Weges wird dem Trennungsgrundsatz entsprochen</p>
<p>Mit der 4. Änderung werden die bisher als landwirtschaftliche ausgewiesene Flächen als „gemischten Bauflächen“ überplant, um die Entwicklung von Wohn- und Gewerbenutzungen auf der Fläche zu ermöglichen.</p>	<p><u>Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt</u></p> <p>Biotoptypen</p> <p>14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete (ODB) (geringes Biotoppotenzial)</p> <p>2.4.1 Windschutzpflanzungen (BWW) geschützt nach § 18 NatSchAG M-V</p> <p>Innerhalb der Änderungsfläche befindet sich ein nach § 20 NatSchAG M-V das gesetzlich geschützte Biotop DEM3625 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Teich Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.</p> <p>Innerhalb der Änderungsfläche befinden sich gem. §18 NatSchAG M-V 3 gesetzlich geschützte Bäume</p> <p>Innerhalb der Änderungsfläche ist das Vorkommen von gebäudebesiedelnden Vogelarten und Fledermäusen nicht auszuschließen.</p> <p>Ca. 400 m nordöstlich befindet sich das FFH-Gebiet DE 2045-302 Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See</p> <p>Östlich 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>Die geplante Entwicklung führt durch Flächenentsiegelung zur Erhöhung der Vegetationsfläche und somit zur Erhöhung der Biodiversität im Plangebiet</p> <p>Abstand FFH Gebiet DE 2045-302 zum Plangebiet größer als 300 m, → Verzicht auf Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung</p> <p>Die Verträglichkeits-Vorprüfung (s. Punkt 7.3) ergab, dass die geplante</p>	<p>Satus quo bleibt erhalten</p>	<p>Anpflanzung von Gehölzen am Rand des Plangebietes zur freien Landschaft sowie innerhalb des Plangebietes</p> <p>Gebäude und Bäume sind vor dem Abbruch auf das Vorkommen von gebäudebesiedelnden Vogelarten und Fledermäusen zu untersuchen.</p> <p>Erhaltung des nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotops</p> <p>Erhaltung der nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume und Windschutzpflanzungen Festlegungen von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen</p> <p>Bauzeitenregelung bestimmten</p> <p>Nisthilfen und Ersatzlebensräume schaffen (Fledermäuse/Gebäudebewohnende Vögel)</p>

	<p>das Landschaftsschutzgebiet L64 b Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See und der Naturpark Nr. NP3 Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See</p>	<p>Wohn- und Gewerbenutzung keine Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebietes verursachen wird.</p> <p>Keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete zu erwarten</p>		
	<p><u>Fläche</u> Gesamtfläche 54.970 m² Ca. 36.336 m² davon versiegelt</p> <p>Entspricht einem Versiegelungsgrad von 66 % bzw. 0,7</p>	<p>Verringerung des Versiegelungsgrades.</p> <p>Gesamtgröße Mischgebiet 54.970 m² Im MI zulässige GRZ 0,6 (BauNVO) = 32.928 m² Versiegelung</p> <p>Eine Überschreitung der gegenwärtigen Versiegelung ist nicht zu erwarten</p> <p>Außenbereichsfläche wird Mischgebietsfläche</p>	<p>Hohe Versiegelung bleibt bestehen.</p> <p>Hohe Flächeninanspruchnahme, hoher Versiegelungsgrad steht in keinem Verhältnis zur aktuellen Nutzung</p>	<p>Flächenversiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen für Flächenversiegelungen werden vorgesehen</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 (Braunstaugley</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>Erhöhung der Grundwasserneubildung</p>	<p>Reduzierung der Grundwasserneubildung</p>	<p>Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grund- und Oberflächenwassers.</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><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 Großlandschaft: Oberes Peenetal Landschaftseinheit: Teterower + Malchiner Becken / Peenegebiet und Mecklenburger Schweiz</p> <p>Das Landschaftsbild ist an dieser Stelle durch die ruinöse Bausubstanz erheblich beeinträchtigt.</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 Erhaltung gesetzlich geschützter Gehölze</p>
<p><u>Kulturelles Erbe</u></p> <p>Gegenwärtig sind keine historischen, architektonischen oder archäologischen bedeutenden Stätten und Bauwerke oder Kulturlandschaften innerhalb des Änderungsbereichs bekannt</p>			<p>Hinweisen auf Meldepflicht bei Funden, Sicherstellung der fachgerechten Bergung und Dokumentation bei Funden.</p>

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</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>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>Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt</u></p> <p>Biototyp</p> <p>13.7.2 Strukturarme Kleingartenanlage (PKA)</p> <p>Ca. 130 m nordöstlich befindet sich das FFH-Gebiet DE 2045-302 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>Reduzierung der Vegetationsfläche</p> <p>Die Verträglichkeits-Vorprüfung (s. 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>keine Reduzierung der Vegetationsfläche</p>	<p>Uferbereich (private Grünflächen) Wiesen und Weiden entwickeln → Private Grünfläche – für Freizeit und Erholung</p> <p>Bauzeitenregelung</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-</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>Pseudogley (Amphigley); Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluss, eben bis kuppig</p> <p>Durch Kleingartennutzung anthropogen vorbelastet</p>			
<p><u>Wasser</u></p> <p>Im Norden verläuft außerhalb des Geltungsbereichs entlang der Grenze der Änderungsfläche die Peene.</p> <p>Die Änderungsfläche liegt zum Teil innerhalb eines ermittelten Überschwemmungsgebietes. Derzeit existiert ein Entwurf über die Verordnung über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Peene des Landes Mecklenburg-Vorpommern; das Überschwemmungsgebiet wird im Flächennutzungsplan vermerkt.</p> <p>Grundwasserüberdeckung: weichselzeitlicher Geschiebemergel - NH2 Grundwasserleiter: glazifluviatile 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>Mächtigkeit bindiger Deckschichten: > 10 m Grundwasserleiter: bedeckt Geschütztheit: hoch</p>	<p>Reduzierung der Grundwasserneubildung</p>	<p>Keine Reduzierung der Grundwasserneubildung</p>	<p>Berücksichtigung der Verbote nach § 78 (1) WHG, für innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegende Teilbereiche sind im B-Planverfahren Festsetzungen zur höhenmäßigen Anordnung erforderlich</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>
<p><u>Klima/Luft</u></p>	<p>keine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas zu erwarten. Auch die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt</p>	<p>keine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas. Auch die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt</p>	
<p><u>Landschaft</u></p> <p>Landschaftszone: Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte Großlandschaft: Oberes Peenetal Landschaftseinheit: Teterower + Malchiner Becken</p> <p>Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung ist der Standort durch die innerhalb der Fläche liegenden Kleingartenanlagen geprägt</p>	<p>Bei einer Umnutzung zum Wochenendhaus-/ Ferienhausgebiet ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten</p>		<p>Berücksichtigung gestalterischer Belange bei der Planung des Vorhabens</p> <p>Landschaftliche Einbindung durch Eingrünung am östlichen Ortsrand</p> <p>Landschaftlicher Freiraum zur Peene bleibt als private Grünfläche gewahrt</p>

	<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 Bergrung 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 Ferienwohnutzung nicht gänzlich ausgeschlossen wird. Der 50 m Gewässerschutzstreifen bleibt als Freiraum erhalten.	<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 Siedlungsereichs Ca. 430 m östlich befindet sich das FFH-Gebiet DE 2045-302 Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See Das europäische Vogelschutzgebiet DE 2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ befindet sich westlich und östlich der Änderungsfläche Ä3 im Abstand < 300m Östlich befindet sich das Naturschutzgebiet Nr. 327 Peenetal von Salem bis Jarmen, 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	Die geplante Entwicklung führt zu einer Verringerung der Vegetationsfläche Abstand FFH Gebiet DE 2045-302 zum Plangebiet größer als 300 m, → Verzicht auf Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung Keine erheblich Beeinträchtigung der Schutzgüter	Keine Verringerung der Vegetationsfläche	Bauzeitenregelung Festlegungen von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen Reduzierung der Vegetationsfläche wird auf das notwendige Maß beschränkt und durch entsprechende Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen kompensiert. Erhaltung der nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume
	<u>Fläche</u>	Versiegelung wird sich voraussichtlich verdoppeln.	Keine Erhöhung des Versiegelungsgrades.	Flächenversiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt

				Ausgleichsmaßnahmen für Flächenversiegelungen werden vorgesehen
	<u>Boden</u> Mittlere diluviale Böden MV Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley-Pseudogley (Amphigley); Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluss, eben bis kuppig Durch Freiflächennutzung im Siedlungsbereich anthropogen vorbelastet	Erhöhung des Versiegelungsgrades	Keine Erhöhung des Versiegelungsgrades	Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt
	<u>Wasser</u> Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Der Anteil bindiger Bildungen beträgt 20 - 80 % und der Flurabstand 5-10 m. Die Fläche liegt innerhalb des geplanten Überschwemmungsgebietes über die Verordnung über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Peene des Landes Mecklenburg-Vorpommern	Reduzierung der Grundwasserneubildung	Keine Reduzierung der Grundwasserneubildung	Berücksichtigung der Verbote nach § 78 (1) WHG, für innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegende Teilbereiche sind im B-Planverfahren Festsetzungen zur höhenmäßigen Anordnung erforderlich
	<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 Magno-potamions 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 (<i>Molinion caeruleae</i>)	A	B	A
6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe	A	A	A
6510	Magere Flachland-Mähwiesen (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)	B	B	B

7210	Kalkreiche Niedermoore mit <i>Cladium mariscus</i> und Arten von <i>Caricion davallianae</i>	B	B	C
7230	Kalkreiche Niedermoore	A	B	A
9130	Waldmeister-Buchenwald (<i>Asperulo-Fagetum</i>)	B	B	B
91E0	Auen-Wälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)	A	B	A
91U0	Kiefernwälder der sarmatischen Steppe	C	B	C
9110	Hainsimsen-Buchenwald (<i>Luzulo-Fagetum</i>)	B	B	B
9160	Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald (<i>Carpinion betuli</i>)	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-Glanzkrout, 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 Standard-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 Bepflanzungen 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 Verbuchungsstadien (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 derr 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 Standart-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 Großseenefischerei, 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 Umgebun“g
- 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
Grauschnäpper	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. Weggraine, 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.

Vorprüfung für das Europäische Vogelschutzgebiet DE2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und 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 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 Grünlandflächen
 führen.
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.

7.3.5 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 stadt spezifische 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 Biotope 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.

Anlage 1 (Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Punkt 3.0)**3.0 AUSGANGSSITUATION****3.1 Historische und städtebauliche Entwicklung der Stadt Neukalen**

Der Ort Kalen entstand mit der Christianisierung der slawischen Völkerschaften ostwärts der Elbe im 12. Jahrhundert zunächst als Befestigungsanlage zum Schutze der wichtigen Handelsstraßen von Stettin über Demmin, Dargun, Laage nach Rostock (beurkundet am 13.6.1244).

Doch die Stadt Kalen hat nicht lange bestanden, denn 1281 wurde aus strategischen Gründen durch Fürst Waldemar von Rostock die Stadt „mit all' ihren Gerechtigkeiten“ an den 10 km südlich gelegenen kleinen slawischen Ort Bugelmast verlegt. Das Jahr 1281 gilt somit als das Gründungsjahr der Stadt Neukalen. Zum ersten Mal wird Kalen in einer Urkunde von 1174 erwähnt. Die Bezeichnung Kalen ist slawischen Ursprungs (Kal) und bedeutet so viel wie Sumpf, Morast. Damit wird die Örtlichkeit als Sumpfort gut charakterisiert.

Der Grundriß der Stadt war der eines typischen mecklenburgischen Rundlings, durchzogen von einem rechtwinklig zueinander verlaufenden Straßennetz. Zum Schutz gegen äußere Feinde umgab sie eine übermannshohe Mauer mit Wall und Graben. Zwei Stadttore, das Mühlentor im Norden und das Malchiner Tor im Süden, beherrschten die Stadtausgänge und schlossen die Hauptstraßen. Die Mauer und die Stadttore wurden gegen Ende des 19. Jahrhunderts abgebrochen.

Die Wohnbauten innerhalb der Stadtmauern waren eingeschossig und strohgedeckt, ohne besonderen Schmuck. Auch Scheunen und Stallungen bestimmten das Stadtbild. Es ist heute unvorstellbar, daß auf diesem engen Raum bis zu 3000 Menschen gelebt haben sollen.

Im Zentrum der Stadt fand bald nach der Stadtgründung die Kirche ihren Platz, umgeben vom Friedhof und einer Steinmauer, welche die Rückseiten kleinerer angebauter Häuser aufnahm. An der Westseite der Stadtmauer befand sich die ehemalige Bastion. Nach ihrem Abtragen war an dieser Stelle von 1788-1835 der städtische Friedhof lokalisiert.

Zwischen der heutigen Wilhelm-Pieck-Straße (Mühlenstraße), der Amtsstraße und dem Forsthof befand sich eine Burg.

Wie viele mittelalterliche Städte wurde auch Neukalen von verheerenden Kriegen und Bränden heimgesucht. Nach dem Brand von 1777 erfolgte der Wiederaufbau nach einem Regierungsplan, der festlegte, daß alle Häuser mit Ziegeln zu decken sind und innerhalb der Stadtmauern keine Scheunen entstanden.

1801 wurde das heutige Rathaus unverputzt eingeweiht.

Die ärmlichen Wohnverhältnisse innerhalb der Mauern der Stadt wurden dem aufstrebenden Bürgertum zu eng. Als 1844 vor dem Malchiner Tor 42 Scheunen abbrannten, baute man sie nicht wieder auf. An ihrer Stelle entstanden im Laufe der Jahre Wohnhäuser. So entwickelte sich in südlicher Richtung vom Altstadt kern ein umfangreiches Wohngebiet, welches bis in die jüngste Vergangenheit ständig baulich ergänzt wurde. Nördlich entstand außerhalb der Altstadtanlage ein in seinem Umfang weitaus geringeres Wohngebiet.

Das Verkehrswesen entwickelte sich ebenfalls. Bis 1850 hatte Neukalen nur über kleine Feldwege nach Malchin, Teterow, Lelkendorf und Dargun Verbindung. 1852 erfolgte der Ausbau der Landesstraße nach Malchin, und 1866 war die Straße nach Dargun fertiggestellt. 1863 hatte die Stadt 2.511 Einwohner (ca. 600 EW mehr als heute im gesamten Stadtgebiet außer Ortsteile).

In den Jahren 1863 bis 1866 erfolgte die Erbauung des Kanals und des Hafens nördlich der Stadt. Damit besaß Neukalen eine Wasserverbindung nach Demmin und Malchin.

1907 erfolgte der Bahnanschluß der Stadt. Damit waren wichtige Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Aufschwung und eine bauliche Weiterentwicklung gegeben.

Die Landwirtschaft und kleine landwirtschaftliche Betriebe in der Altstadt waren jedoch lange Zeit die Lebensgrundlage der Stadt. Die Wohnhäuser mit den Tordurchfahrten und die Stallanlagen in den Innenhöfen der Quartiere zeugen noch heute vom „Ackerbürgertum“ der Vergangenheit.

Die historische, fast kreisrunde Altstadtanlage mit ihren engen Gassen und niedrigen Häusern ist bis heute erhalten und dominiert ganz entscheidend das Stadtbild.

Bestimmt wurde das Stadtbild auch von den Mühlen auf dem Mühlenberg, von denen nur eine bis in die Gegenwart erhalten ist.

In der DDR-Zeit sind umfangreiche bauliche Ergänzungen der historisch gewachsenen Stadtanlage erfolgt, die sich nicht in jedem Fall günstig auf das Stadtbild und die Stadtstruktur auswirken.

Nach der so genannten Wende nach 1990 vollzog sich auch in Neukalen eine bescheidene bauliche Entwicklung.

Im Norden der Stadt entstand ein Gewerbegebiet, welches noch erhebliche Flächenreserven aufweist.

Wohnungsneubau entstand auf dem Mühlenberg und im Bereich des ehemaligen Landambulatoriums. Weiterhin wurden Lückenschließungen in der Altbausubstanz im gesamten Stadtgebiet durchgeführt.

Die nachfolgenden Beipläne Nr. 2, 3 und 4 zeigen die Entwicklung der Stadt anhand historischer Karten.

3.2 Stadtstruktur / Stadtbild / Stadtgestalt

Die städtebauliche Struktur der Stadt Neukalen wird von der historischen Altstadtanlage dominiert, die mit ihren Randzonen als Sanierungsgebiet der Stadt förmlich festgelegt ist. Neukalen bietet auch heute noch dem Betrachter das typische Bild einer mecklenburgischen Kleinstadt. Die Altstadt mit ihrem mittelalterlichen Grundriss, dem orthogonalen Straßenraster, den geschwungenen engen Gassen und der Stadtsilhouette ist zweifelsfrei ein Denkmalsbereich im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Damit das Gesetz seine Schutzwirkung entfalten kann, verlangt es die förmliche Ausweisung durch Rechtsverordnung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Die Entscheidung zum Erlass der Rechtsverordnung für die förmliche Ausweisung des Denkmalsbereiches Altstadt steht noch aus.

Die historische Altstadt und ihre Randzonen sind weitestgehend in ihrer ursprünglichen Struktur und Gestalt erhalten. In der Vergangenheit gab es direkt in der Altstadt keine groben Eingriffe in die bestehende Stadtstruktur. An ihrem Ostrand wurde jedoch in der Hafenstraße ein 4-geschossiger Wohnblock errichtet, der trotz Sanierung im Jahre 1996 und neuer Farbgebung das Stadtbild erheblich stört.

Die historischen Straßennamen wurden nicht in vollem Umfang beibehalten.

Die bedeutendsten Baudenkmale in der Altstadt sind die Kirche St. Johannis und das Rathaus. Diese beiden Gebäude bilden auf dem Markt den Mittelpunkt der Kleinstadt in einer städtebaulich außerordentlich beeindruckenden und einmaligen Weise.

Der Altstadtkern ist das Zentrum der Stadt Neukalen. Hier befindet sich der Hauptgeschäftsbereich in der Straße des Friedens, am Markt und in der Wilhelm-Pieck-Straße.

Im Westen und Norden schließen sich Grünflächen mit Naherholungscharakter (Sportplatz, Wassersportanlage, Park, Hafen) an die Altstadt an, während die östliche Stadtrandzone der Übergang zum wertvollen Landschaftsbereich am Kummerower See mit Garagen und Wirtschaftsgebäuden verbaut ist.

Umfangreiche städtebauliche Missstände und Mängel sind im gesamten Altstadtgebiet immer noch anzutreffen. Sie erfordern weiterhin umfangreiche Maßnahmen zur Stadtsanierung und zur Erhaltung ihrer städtebaulichen Besonderheiten.

Der Durchgangsverkehr der Landesstraße 20 verläuft durch das gesamte Stadtgebiet über die Straße der Freundschaft, die Straße des Friedens, über den Markt, durch die Wilhelm-Pieck-Straße und die Darguner Straße. Damit treten erhebliche Störungen durch Lärm, Staub, Erschütterung und Schadstoffe auf. Die wertvolle Altbausubstanz, insbesondere die Denkmale Kirche und Rathaus auf dem Markt, sind dieser Verkehrslast ununterbrochen ausgesetzt. Da die historische Altstadt in sehr hohem Maße auch ein Wohnstandort ist und bleibt, sind auch die Bewohner stark von den Belastungen des fließenden und ruhenden Verkehrs betroffen.

Der Markt in Neukalen ist als Platz kaum erlebbar, da durch die Verkehrsführung des fließenden Verkehrs und die Anordnung von Stellflächen ausschließlich verkehrliche Belange Berücksichtigung finden.

Die gesamte, den Marktplatz begrenzende Bebauung, weist noch Spuren einstiger Schönheit auf, insbesondere die Eckhäuser. Es besteht einerseits noch immer ein hoher Sanierungsbedarf an dieser stadtbildprägenden Bausubstanz, andererseits wurden gerade im Marktbereich einige sehr bedeutsame und vorbildliche Gebäudesanierungen vollzogen.

Weitere empfindliche Störungen des Stadtbildes werden durch Baulücken und Leerstände hervorgerufen. Während mit Ausnahme des Marktes, der Wilhelm-Pieck-Straße und der Straße des Friedens alle Straßen und Gassen in der Altstadt erneuert wurden, ist der Sanierungsbedarf an der straßenbegleitenden Bausubstanz immer noch hoch. Eine Vielzahl von Gebäuden, die bereits saniert wurden, weisen gestalterische Mängel auf, die sich insbesondere durch den Einbau unmaßstäblicher Fenster, durch die nicht fachgerechte Veränderung von Gaupen und Zwerchhäusern und –giebeln und durch unsachgemäße Aufstockungen der ursprünglich zumeist eingeschossigen Altbausubstanz in den Ringstraßen dokumentiert.

Die Eingangssituation zur Altstadt weist sowohl von Norden als auch von Süden erhebliche gestalterische Mängel auf (Garagen, Leerstand, Lücken, unpassende Anbauten, überdimensionale Werbeschriften). Mit der Sanierung und Umgestaltung der städtebaulichen Situation am Ratmannsteich (Teichsanierung, Straßen- und Freiflächengestaltung, Sanierung und bauliche Ergänzung Feuerwehrgebäude) ist der südliche Eingang zur historischen Altstadt deutlich aufgewertet worden.

Im Anschluss an die historische Altstadtanlage hat sich die Stadt in nördlicher und südlicher Richtung ausgedehnt. Die Bebauung im Süden, Südwesten und Südosten der Altstadt hat jedoch keine großflächige Ausdehnung der Stadt bewirkt, da man zu jeder Zeit bemüht war, die Baumaßnahmen im altstadtnahen Raum auszuführen.

Die Bebauung der Stadtrandzone im Südosten mit Wohnblöcken ist trotz des Abstandes zur Altstadt ein starker Maßstabsbruch zur vorherrschenden zwei- bis max. dreigeschossigen Bebauung im gesamten Stadtgebiet.

3.3 Natürliche Gegebenheiten

3.3.1 Naturräumliche Grundlagen

Die Stadt Neukalen liegt am Westufer des Kummerower Sees am Rand des Malchiner Beckens. Während der nördliche Teil des Plangebietes zur flachwelligen Grundmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichsel-Kaltzeit zählt, gehört der südliche Teil zur reliefgeprägten Endmoräne. Zwischen diesen Bereichen befindet sich das Tal der Teterower Peene, das wie das Westufer des Kummerower Sees durch holozäne Vermoorung gekennzeichnet ist. Die Entstehung des Malchiner Beckens mit dem Kummerower See geht nach neueren Erkenntnissen nicht auf die ausschürfende Wirkung einer Gletscherzunge zurück, sondern auf Schmelzwasser, das sich unter dem Inlandeis sammelte und zum Eisrand floss.

Die Stadt Neukalen liegt innerhalb der Landschaftszone "Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte" in der Großlandschaft "Oberes Peenegebiet". Der überwiegende Teil wird der Landschaftseinheit "Kuppiges Peenegebiet mit Mecklenburgischer Schweiz" zugeordnet. Der Kummerower See, der Malchiner See und der Teterower See sowie die sie verbindenden vermoorten Niederungen des Peenetals mit der Teterower Peene, dem Peenekanal und dem Dahmer Kanal gehören zur Landschaftseinheit "Teterower und Malchiner Becken".

Die Peene entwässert das Becken nach Nordosten.

Das Relief der Landschaftseinheit "Kuppiges Peenegebiet mit Mecklenburgischer Schweiz" wird geprägt durch die wellige bis kuppige Grundmoräne mit Zwischenstufen und Übergängen zur kuppigen Endmoräne der Mecklenburger Staffel. Diesen Höhenzügen am Rande des Malchiner Beckens verdankt die Mecklenburgische Schweiz ihren Namen. Die charaktervolle Landschaft setzt sich aus abwechslungsreichen vielschichtigen Bildern zusammen: ruhige Feldlandschaften, ein wohlproportionierter Wechsel von Wald und

Offenlandschaften, die bewaldeten Höhenzüge der Mecklenburgischen Schweiz mit vielen reizvollen Aussichten und schöne Blickbeziehungen zum Kummerower und Malchiner See. In die Ackerflächen sind reich gegliederte Grünlandbereiche, kleine Fließgewässer und Bäche sowie zahlreiche Sölle und Gräben eingestreut. Die Vegetation ist gekennzeichnet durch Wiesen, Feldgehölze, Alleen, markante Baumgruppen und Einzelbäume sowie die mit Laubwäldern bestandenen Höhenzüge.

Der Charakter der Mecklenburgischen Schweiz ist vor allem auch dadurch bedingt, dass die bis zu 120 m aufragenden Stauchmoränen unmittelbar an die Flachmoorsenken des Teterower und Malchiner Seebeckens grenzen, die nur wenige Meter über dem Meeresspiegel liegen.

Die Landschaftseinheit "Teterower und Malchiner Becken" wird gebildet durch die vermoorten Becken des Malchiner und Kummerower sowie Teterower Sees. Neben diesen Seen gibt es in der Landschaftseinheit die Peene, den Peenekanal, ein verzweigtes Grabensystem sowie Torfstiche. Die Vegetation wird von kleinen Wäldern, Wiesen, Gehölzgruppen, Buchen- und Bruchwäldern, dem Begleitgrün an Wasserläufen und Torfstichen sowie Trockenrasengesellschaften geprägt. Während am Kummerower See Schilfgürtel und breite Verlandungszonen dominieren, ist der Malchiner See von ausgedehnten Bruchwäldern umgeben. Weitere Flächen werden als Grünland sowie für die Erholung genutzt.

Der besondere Charakter dieser Landschaft ergibt sich aus dem Wechsel zwischen weiten Wiesen und Weiden, die von Hügeln gerahmt und von Fließgewässern und Gehölzstrukturen gegliedert werden, mit dem Kummerower und dem Malchiner See als große, überschaubare Wasserflächen vor einer beeindruckenden Naturkulisse.

Die von der Eiszeit geprägte Landschaft der Mecklenburgischen Schweiz ist Teil des Geoparks Mecklenburgische Eiszeitlandschaft. Dieser Geopark umfasst eine Fläche von ca. 5000 km² und ist gleichermaßen geologische Modellregion und Tourismusobjekt im Südosten Mecklenburg-Vorpommerns. Er weist mit seinen Höhenzügen, Groß- und Kleinseen, lang gestreckten Flusstälern, Söllen und Mooren ein überaus reizvolles und abwechslungsreiches Landschaftsbild auf. Diese bemerkenswerte Naturraumausstattung ist das Ergebnis der geologischen Vorgänge während der jüngsten Vereisung, der Weichselkaltzeit, deren älteste Bildungen vor ca. 25.000 Jahren im Geopark entstanden. Damit sind die im Geopark anzutreffenden Landschaften und Gesteinsablagerungen geologisch sehr jung. Entsprechend gut sind die Formen erhalten, die Eis und Schmelzwasser einst geschaffen haben. Mit dem vollständig erhaltenen, durch eiszeitliche Vorgänge entstandenen Formenschatz stellt der Geopark Mecklenburgische Eiszeitlandschaft eine geologische Modellregion in Mitteleuropa dar. Auf relativ kleinem Raum ist der grundsätzliche Ablauf der Vereisungen im Pleistozän (Eiszeitalter) – Eisvorstoß, Eisstillstand, Eiszerfall, Zwischeneiszeit / Warmzeit anhand des kompletten Formenschatzes glazialer Landschaften nachvollziehbar.

3.3.2 Landschaftsbild

Die ästhetische Wirkung der Landschaft besteht im Kontrast zwischen weithin offenen landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Baum- und Strauchgruppen, Hecken und Alleen, weiten offenen Niederungen mit Grünlandnutzung und großen geschlossenen Waldgebieten. In die Landschaft eingestreut liegen Dörfer und Siedlungspunkte. Sie sind zum Teil durch Alleen entlang der Straßen miteinander verbunden.

Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind der Kirchturm von Neukalen, der Kirchturm von Schlakendorf sowie die Windmühle bei Neukalen. Diese Bauten sind schon aus der Entfernung sichtbar, ohne dass man hinter Hügeln und Baumgruppen bereits einen Ort erkennen könnte.

Zur Bereicherung des Landschaftsbildes tragen in der offenen Landschaft kleine Gewässer, Einzelbäume und Baumgruppen sowie Alleen bei. Diese Alleen haben eine räumliche Verbindungsfunktion zwischen Land- und Ortschaft.

Innerhalb der Waldgebiete sind es die stellenweise extrem hohe Reliefenergie und die Kleingewässer, Brüche und Moore, die die Erlebniswirksamkeit dieses Landschaftsteiles

ausmachen. Auch die alten Buchenbestände mit ausgeprägter standortheimischer Bodenvegetation tragen dazu bei.

Als weiteres wichtiges Element des Landschaftsbildes stellt sich die Beckensituation mit den Niederungen, dem Peenefluss und dem Seeufer dar. Diese Landschaft bildet einen ruhenden Pol neben der bewegten Kerbstrauchmoräne. Der Kummerower See ist eingebettet in einen Gürtel aus Röhricht und Feuchtgebüsch, der ihn als abgeschlossene Einheit erscheinen lässt. Die weit gehend gehölz- und gebäudefreie Landschaft im östlichen Teil des Stadtgebietes erlaubt es, von höheren Punkten aus sowohl den See in seiner weiteren Ausdehnung, als auch das jenseitige Ufer wahrzunehmen.

Die Bewertung des Landschaftsbildpotenzials erfolgt auf Grund der Kriterien Eigenart, Vielfalt und Naturnähe innerhalb einer 4-stufigen Skala:

- sehr hoch
- hoch bis sehr hoch
- mittel bis hoch
- gering bis mittel.

sehr hoch

Dazu gehören die markanten Reliefstrukturen der Stauchendmoräne im Süden des Plangebietes. Die höchsten Erhebungen wie die Friedrich-Franzens-Höhe (98,8 m HN) und der Schlangenberg (91,2 m HN) sind von Wald bedeckt, so dass das interessante Relief besonders gut im Bereich der stark welligen Ackerlandschaft südlich der Kreisstraße 1 erlebt werden kann.

hoch bis sehr hoch

die landschaftsprägenden Niederungen am Westufer des Kummerower Sees und das Peenetal westlich von Neukalen

mittel bis hoch

Dazu gehört die stark ausgeräumte Ackerlandschaft im Norden des Plangebietes.

Architektonische Höhendominanten stellen die Mühle von Neukalen, die Kirchen in Neukalen, Schlakendorf und Schorrentin sowie der Gebäudekomplex der ehemaligen Ziegelei dar. Die Mühle fällt durch ihre Lage abseits der Stadt auf dem Mühlenberg in der Blickachse der Landesstraße 20 besonders ins Auge. Auch vom Warsower Weg aus gibt es Blickbeziehungen zur Mühle.

Schöne Aussichten in die weite Beckenlandschaft bieten sich vom Mühlenberg, vom Salemer Weg, vom Aussichtsturm am Warsower Weg, von der Ortslage Warsow, von Franzensberg G, vom Weg an den Tongruben oder von der Schäferei Karnitz aus.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bestehen in Form von baulichen Anlagen, die auf Grund ihres Erscheinungsbildes (zum Beispiel Stallanlagen in Neukalen, Warsow und Schorrentin) oder auf Grund ihrer fehlenden bzw. unzureichenden Eingrünung (zum Beispiel Wohnblöcke östlich des Stadtkerns von Neukalen und in Karnitz, landwirtschaftliche Betriebe in Warsow und Schönkamp) störend wirken. Störend wirkt auch die Ablagerung von Müll und Gartenabfällen in der freien Landschaft.

Als Problem erweist sich auch, dass die Wirtschaftsstellen von Wiedereinrichtern in der Regel nicht ausreichend bemessen sind, um den Technikpark aufnehmen zu können. Landmaschinen werden daher ungeordnet am Rand von Gehöften oder in Wiesen abgestellt. Der Abbau von Kiessand vollzieht sich gleichzeitig an drei Standorten, ohne dass die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen dem Abbau zeitnah folgt.

3.3.3 Geomorphologie

Zum Gebiet der Stadt Neukalen gehören besonders interessante geologische Bildungen der Mecklenburger Schweiz. Das Gebiet wird beherrscht durch den Höhenzug der

Kerbstauchmoräne im Süden, die sich bis an die Endmoränenzüge bei Langhagen fortsetzt. Das nördliche Ende der beim Pommerschen Eisvorstoß entstandenen Gabelmoräne konnte während des Mecklenburger Eisvorstoßes nicht mehr überfahren werden. Es wurde am Kopfende (nördlicher Waldrand des Neukalener Stadtwaldes) gestaucht und gepresst. Vor und während des Pressungsvorganges wurde das Neukalener Becken ausgeschoben. Dort bereits vorhandene tonige Ablagerungen wurden an den Rand der Gabelmoräne angepresst und gefaltet. Dadurch entstand die Kerbstauchmoräne, die mit der Friedrich-Franz-Höhe bei 98,8 m über HN ihren höchsten Punkt erreicht. In den Falten quer zur Eisschubrichtung finden sich vermoorte Senken und Quellbereiche in einer Höhe von 60 m über HN. Hier tritt auch im Sommer Grundwasser aus, so dass sich wertvolle Feuchtgebiete entwickeln konnten.

Der Wasserspiegel des Kummerower Sees, der das städtische Territorium im Osten begrenzt, liegt heute bei durchschnittlich 0,3 m Meereshöhe. Der Höhenkontrast zwischen hoher Kerbstauchmoräne und niedrigem Seespiegel mit umgebenden flachen Moorniederungen charakterisiert das Gebiet.

Die Stadt Neukalen befindet sich als kleine Erhebung in dem flachen Neukalener Becken, das sich bis zum Teterower Becken hinzieht. Der nördliche Teil des Stadtgebietes wird durch die wellige Grundmoräne gebildet. Hier ist vor allem Geschiebelehm bzw. –mergel zu finden. Zwischen den Grundmoränen und den Moorflächen finden sich Talsande der Beckenbildungen bzw. Untere Sande.

Innerhalb des Gebietes der Stadt Neukalen treten zahlreiche verschiedene eiszeitliche Geländestrukturen auf. Dazu zählen:

- Rinnenseen mit glazialen Beckenbildungen, Beckentonen,
- Grundmoräne,
- Erosionstäler und
- Sölle.

3.3.4 Geologie / Böden

Geschiebelehme bzw. Geschiebesande bilden den Hauptanteil der im Gemeindegebiet vorkommenden Bodenarten. Es handelt sich um Lehm- und Tieflehmstandorte, die im Gebiet der Endmoräne und der Kerbstauchmoräne staunässe- und/oder grundwasserbeeinflusst sind. In den stärker bewegten Randbereichen der Grundmoräne kommen auch grundwasserbestimmte Sandböden vor. In den Niederungen finden sich Niedermoortorfe mit Mächtigkeiten von über 10 m mit teilweise mächtigen Tonunterlagerungen oder Sandunterlagen.

Im Übergangsbereich zwischen den Niederungen und den Geschiebelehmen und –mergeln treten bandartig eiszeitliche Abschlämmsmassen auf. Sie bilden Tieflehm-Fahlerde und Lehmsand-Braunerden und stellen oft vernässungsfreie Standorte dar. Anstehende Tone wurden bis 1991 im Tagebau abgebaut.

Durch die Verwitterung der oberflächennahen Schichten der pleistozänen Sedimente entstanden je nach ihrer Zusammensetzung Bodenarten mit unterschiedlicher Ertragsfähigkeit, die stark wechseln. Die Auswertungskarten der landwirtschaftlichen Bodenschätzung (Klassenflächenkarten) M 1:10.000 weisen im Stadtgebiet folgende Bodenarten aus: Sand, anlehmiger Sand, lehmiger Sand, stark lehmiger Sand, Lehm, schwerer Lehm und Moorboden.

Während im nördlichen Teil des Gemeindegebietes der lehmige Sand überwiegt, ist der Süden des Plangebietes durch einen mosaikartigen Wechsel der Bodenarten von Sand bis zu schwerem Lehm und Moorboden gekennzeichnet.

Moorböden prägen das Peenetal, die Uferbereiche des Kummerower Sees, die Vurzbachniederung sowie zahlreiche vermoorte Hohlformen.

Die vorherrschenden Bodentypen sind schwach bis mäßig gebleichte braune Waldböden. Im Beckeninneren kommen organische Nassböden vor.

Weitere detaillierte Angaben zu Boden, Bodenbelastung und Bewertung sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.

3.3.5 Hydrologische Verhältnisse

Im Bereich des Plangebietes lassen sich die hydrogeologischen Verhältnisse in zwei Bereiche gliedern:

- Niederungen und Senken
- Pleistozänhochfläche

Im Bereich der Niederungen und deren unmittelbaren Randbereichen sowie in den Senken ist der Grundwasserspiegel allgemein oberflächennah und zusammenhängend ausgebildet, wobei er allgemein Tiefen von 2,0 m unter Gelände erreicht.

Auf der Pleistozänhochfläche ist Grundwasser erst in größeren Tiefen zu erwarten, dabei ist mit jahreszeitlichen Schwankungen zu rechnen. An der Grenze vom rolligen zum bindigen Gestein ist mit temporärem Stau- und Sickerwasser zu rechnen.

3.3.6 Baugrundbedingungen

Die in den Ortslagen anstehenden pleistozänen Sedimente wie Geschiebemergel, Sand und Schluff können grundsätzlich für eine Bebauung als tragfähig eingestuft werden. Unterschiede in der Tragfähigkeit der Einzelsedimente müssen durch eine entsprechende Bemessung der Gründung kompensiert werden. Zu beachten sind die im Endmoränenbereich zu erwartenden gestörten Lagerungsverhältnisse.

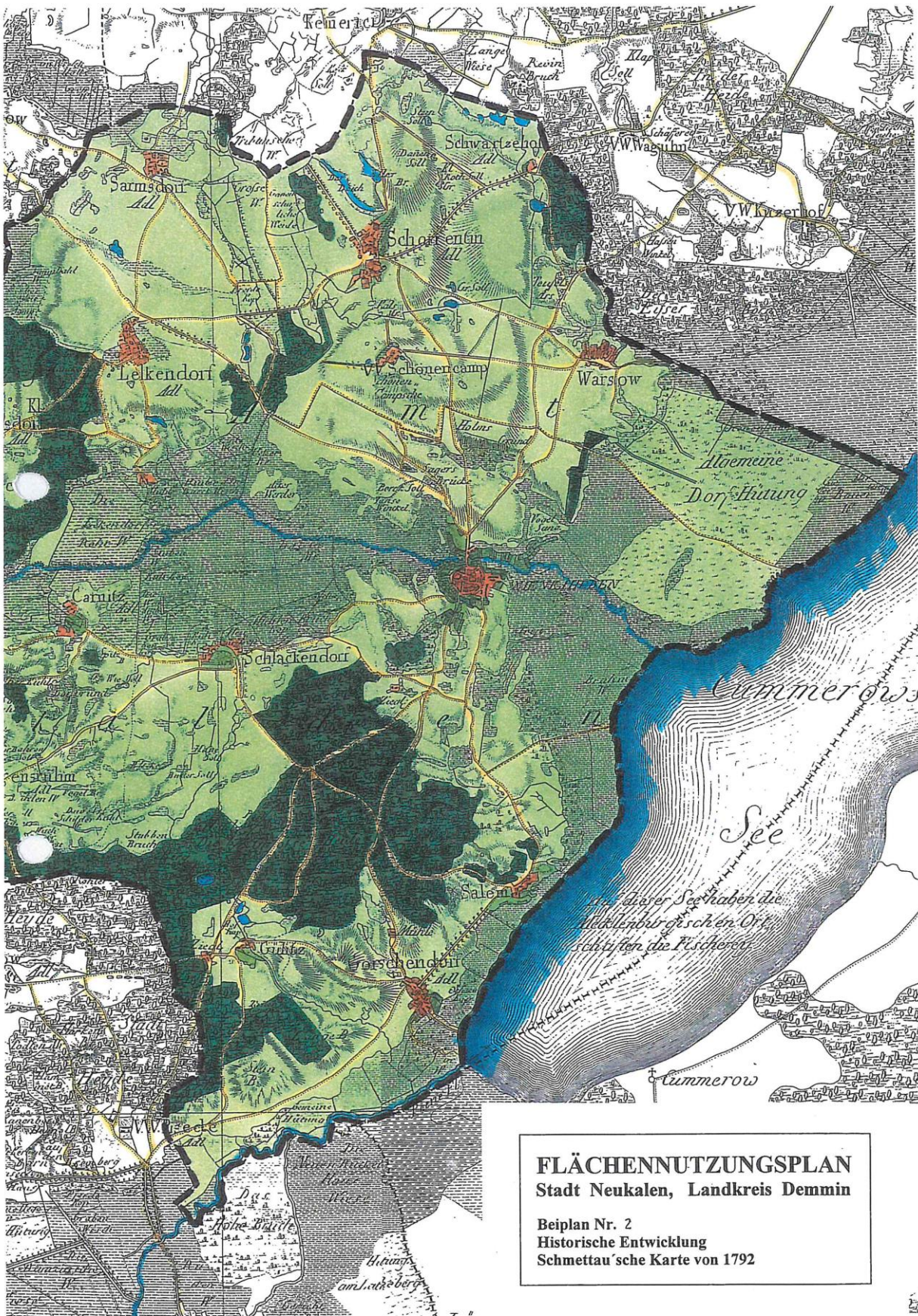
Die in Hohlformen und in den Hangfußbereichen abgelagerten holozänen Weichschichten (Torf, Moorerde u.ä) und Abschlammungen sind für die Aufnahme von Bauwerkslasten nicht bzw. nur bedingt geeignet. Die Verbreitungsgebiete dieser organogenen und organisch durchsetzten Bildungen befinden sich in Randlage der Orte und sind dem so genannten Außenbereich zuzuordnen und kommen daher für eine Bebauung nur im Ausnahmefall in Frage.

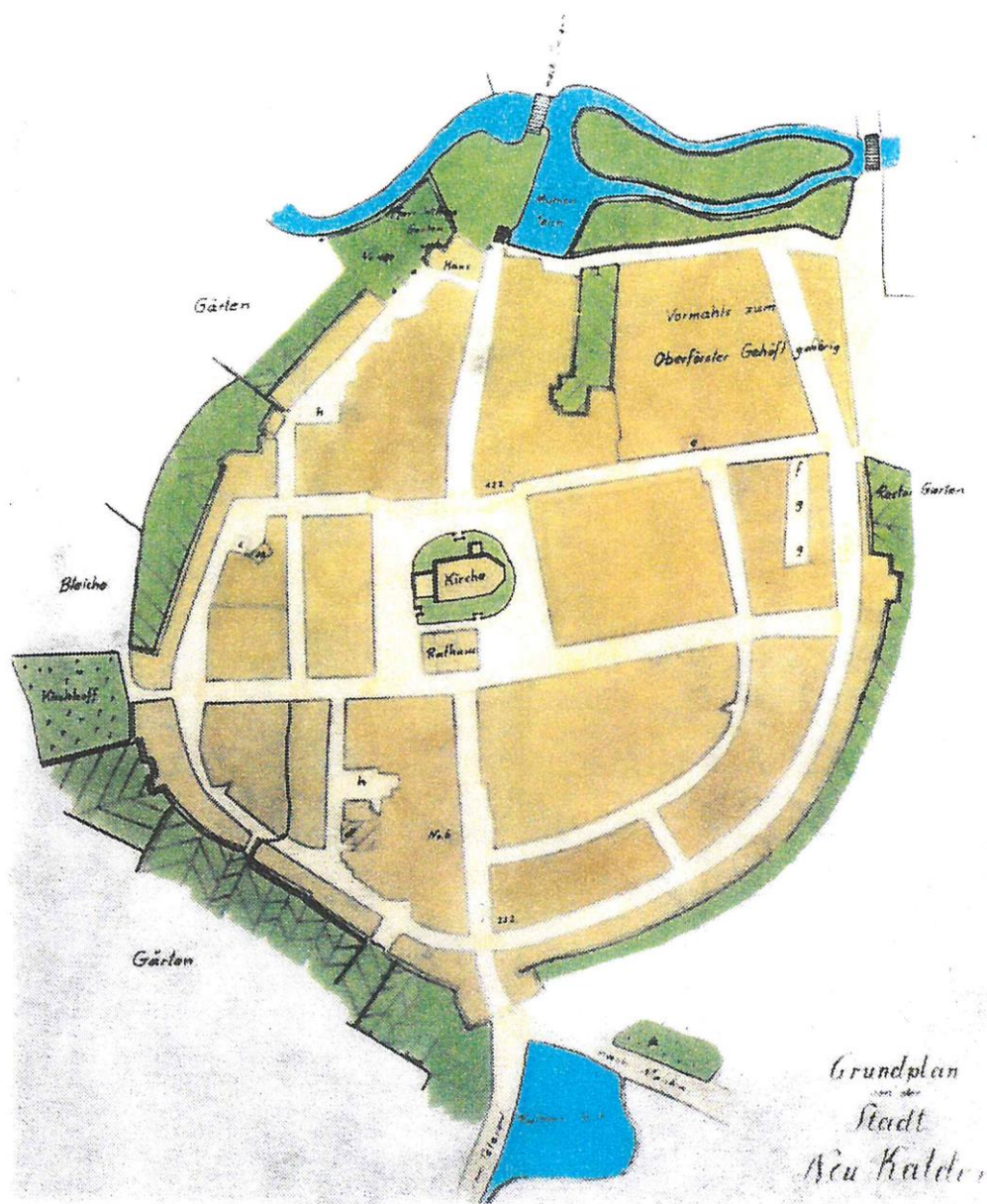
Beipläne

Beiplan Nr.2 Historische Entwicklung (Schmettau`sche Karte von 1792)

Beiplan Nr.3 Historische Entwicklung (Stadtgrundriß um 1836)

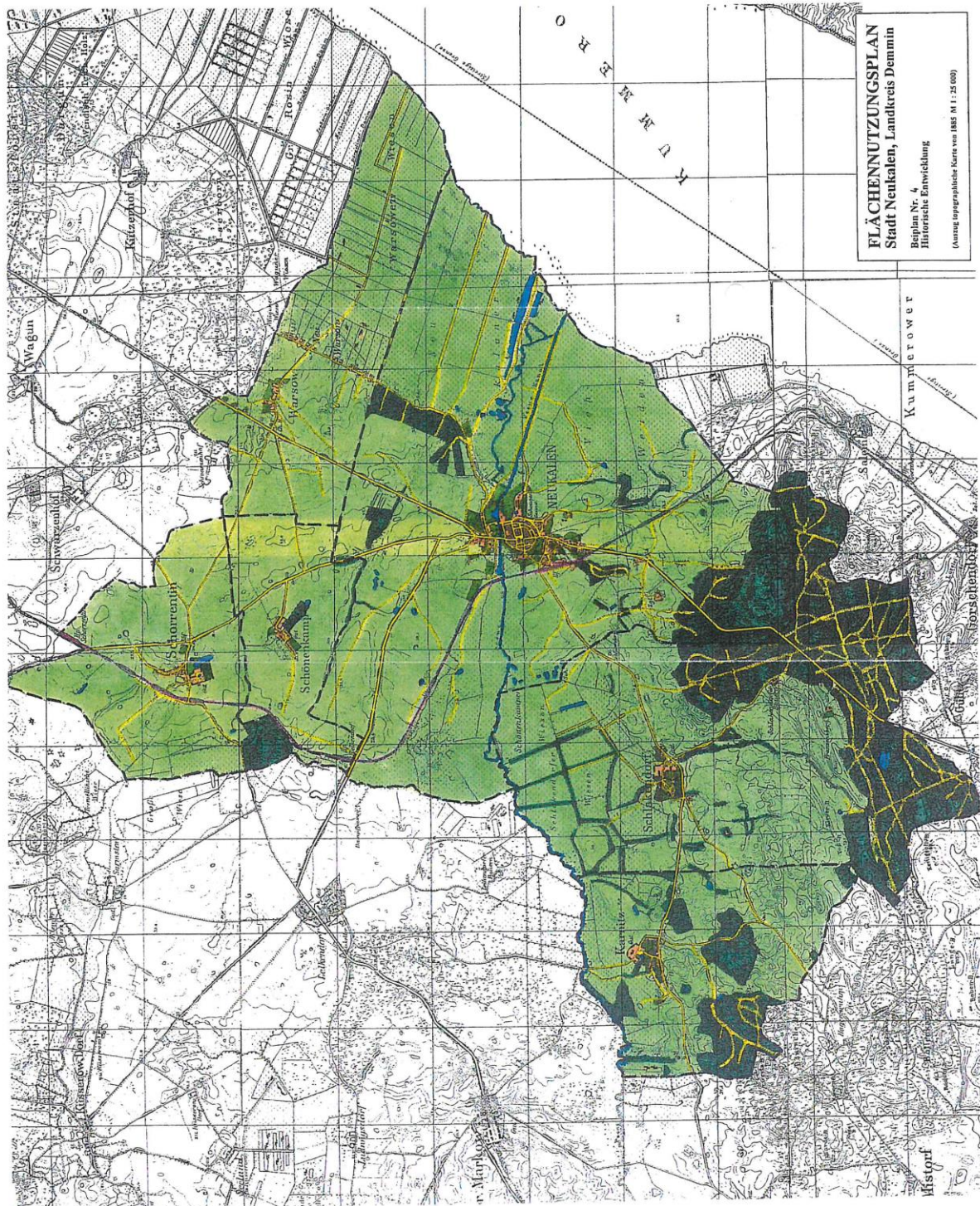
Beiplan Nr.4 Historische Entwicklung (Auszug Topogr. Karte von 1885 M:1:25.000)





**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
Stadt Neukalen, Landkreis Demmin**

Beiplan Nr. 3
Historische Entwicklung
Stadtgrundriß um 1836



Anlage 2 (Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Punkt 4.0)**4.0 STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHEM, BEWERTUNG UND BEDARFS-ERMITTLUNG**

Die Ausführungen der Begründung im Punkt 4.0 des am 10.01.2009 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes werden in die Begründung 4. Änderung/ Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes abgeändert, z. T. zusammengefasst, verkürzt und aktualisiert nach folgender Gliederung übernommen:

- 4.1 / 4.2 Bevölkerung / Wohnungswesen**
- 4.3 Wirtschaft**
- 4.4 Verkehr**
- 4.5 Gemeinbedarf**
- 4.6 Technische Infrastruktur**
- 4.7 Freiraum, Umwelt und Denkmalschutz**

4.1 / 4.2 BEVÖLKERUNG / WOHNUNGSWESEN

Grundlage für die Aufstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes waren die zum damaligen Zeitpunkt vorliegenden Entwicklungsprognosen. Aus den vorhandenen Analysen zur Bevölkerungsentwicklung im Land und zur Einwohnerentwicklung in der Stadt Neukalen wurde ein Wohnflächenbedarf ermittelt.

Für allen Planungsregionen und auch in der Stadt Neukalen wurden Bevölkerungsverluste und Verschiebungen in der Altersstruktur vorausgesagt. Es wurde von einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum, speziell in den Städten, bis zum Jahr 2010 ausgegangen.

Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in der Stadt Neukalen, resultierte aus folgenden Komponenten:

- *strukturelle Zusammensetzung und baulicher Zustand des Wohnungsbestandes (Ersatzbedarf)*
- *Zunahme des Anteils der Bevölkerung, der sich in der Haushalts- und Familien-gründungsphase befindet*
- *zusätzlicher Wohnraumbedarf durch Zuwanderung von außen/ Binnenwanderungen*
- *steigender Wohnflächenverbrauch pro Einwohner*
- *Zunahme Anteil an über 60-jährigen an der Gesamtbevölkerung führt zu einem steigenden Bedarf an alten- und pflegegerechten Wohnformen und zu kleinen Haushalten*

Für die Stadt Neukalen wurde 2009 ein voraussehbarer Bedarf an Wohnungen mit 50-60 WE angenommen.

4.3 WIRTSCHAFT

Zur gesamtwirtschaftlichen Situation / Wirtschaftsstruktur in der Stadt Neukalen kann folgendes zusammengefasst werden:

Allgemein waren bedingt durch die landschaftliche Lage und verkehrstechnisch gute Erschließung des ehemaligen Landkreises Demmin/ A 20 Planung gute Voraussetzungen für

wirtschaftliche Entwicklungen gegeben. Drastischen Veränderungen insbesondere in der Landwirtschaft (hohe Arbeitslosenzahl im ländlichen Raum) waren zu verzeichnen.

Für die Stadt Neukalen wurde folgendes herausgearbeitet:

- keine industrielle Nutzung im Stadt Neukalen beabsichtigt
- langjähriger Leerstand der Gebäude und Anlagen der ehemaligen Ziegelei (Bau-/ Bodendenkmal) problematisch, Versuche die Anlagen für kulturelle Zwecke zu nutzen, scheiterten
- vorhandene GE-Standorte darstellen
 - GE Nord (15ha), durch Bebauungsplan Baurecht geschaffen, Flächen teilerschlossen/ wenig ausgelastet
 - GE südlich der Schlakendorfer Straße mit Peene-Baugesellschaft mbH, Peene-Stahlgesellschaft und 1 Ingenieurbüro
- sonstige Handwerksbetriebe (Tischlerei, Maler, Elektro, Bauunternehmer in Stadt, leerstehende ehemalige landwirtschaftliche Anlagen am Salemer Weg)

Die Ausführungen in der Begründung bezogen sich auf folgenden Punkten

1. Industrie
2. Handwerk und Gewerbe
3. Landwirtschaft
4. Forstwirtschaft
5. Handels- und Dienstleistungseinrichtungen
6. Fremdenverkehr und Erholung

Zu 1. Industrie

Aufgrund der landschaftlich exponierten Lage bietet sich eine industrielle Nutzung in Neukalen nicht an. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und Anlagen der ehemalige Ziegelei waren durch den seit Jahren andauernden Leerstand dem Verfall preisgegeben. Versuche einer kulturellen Nutzung scheiterten.

Zu 2. Handwerk und Gewerbe

Im Gewerbegebiet Nord haben sich 4 Firmen angesiedelt (Fliesen Wolf, Baubetrieb und Fliesenarbeiten, Tankstelle, NETTO-Verbrauchermarkt, Heizung und Sanitärbetrieb).
größter Betrieb im Süden: Peene-Baugesellschaft mbH, außerdem ansässig Peene-Stahlgesellschaft und ein Ingenieurbüro

zu 3. Landwirtschaft

Hinweis: siehe hierzu auch detaillierte Aussagen im Landschaftsplan

Ansässige Landwirtschaftliche Unternehmen: Pflanzenbau AG Wagun

Wiedereinrichter in Schorrentin, Schlakendorf, Warsow, Schönkamp und Neukalen

Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen

Landwirtschaftliche Nutzung in starkem Maße landschaftsprägend im Stadtgebiet/ besondere Verantwortung für Pflege der Kulturlandschaft, Sicherung Naturhaushaltsfunktionen und den Erhalt der Vielfalt der Arten und Lebensräume

Zu 4. Forstwirtschaft

Hinweis: siehe hierzu auch detaillierte Aussagen im Landschaftsplan

Herausragende Funktion des Waldes für Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Sicherung ökologischer Funktionen wie Boden-, Klima- und Wasserschutz sowie für die Erholungsvorsorge betont,

30% des Stadtgebietes mit Wald bedeckt (> Landesdurchschnitt)

Waldgebiete:

- Waldgebiet „Judentannen“ / 35,78 ha / Naherholungsgebiet vor allem für die Neukalener und Warsower Bürger
- Waldgebiet „Heidetal“ im Norden der Stadt / 9,22 ha / Naherholungsgebiet für die Neukalener Bürger mit schönem Aussichtspunkt
- Waldgebiet „Erlen-Quellenmoor“ (1,38 ha) am Salemer Weg und „Mühlenberg“ (3,45 ha) südöstlich der Mühle / Erlen-Quellmoor mit bemerkenswerte Waldgesellschaft, Mühlenberg mit 46jährigen Kiefern, Privatwald
- Waldgebiet „Gartzbruch“ / 6,37 ha / Naherholungsgebiet der Stadt mit Festplatz und Angrenzendem Sportplatz
- Waldgebiet „An der Kiesgrube“ / 107,92 ha / Naherholungsgebiet für Neukalen und auch Malchin, 67% mit Laubholz bestockt
- Weitere Waldflächen im Süden des Stadtterritoriums mit Gesamtfläche von 588 ha / Bewirtschaftung als Hochwald im LSG und Naturpark Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See

Zu 5. Handels-/ Dienstleistungseinrichtungen

Vorhandene Einrichtungen (Märkte und Läden in Altstadt) ausreichend

Zu 6. Fremdenverkehr und Erholung

Die Lage der Stadt in einem Tourismusedentwicklungsraum bzw. teilweise in einem Tourismusschwerpunktraum begünstigt ihre weitere Entwicklung zu einem begehrten Urlaubsort. Die geordnete städtebauliche Entwicklung, welche die Stadt bislang konsequent durchgesetzt hat, veranlasst zu der berechtigten Hoffnung, das in Ansätzen vorhandene Fremdenverkehrsgewerbe weiter auszubauen.

Einschränkend wirkt allerdings, dass der Kummerower See an seinem Nordwestufer nicht zum Baden geeignet ist und von Land aus nicht aus der Nähe erlebt werden kann.

Gegenwärtig sind insgesamt ca. 250 Betten für die Beherbergung von Urlaubern vorhanden. Sie sind vornehmlich im Ortsteil Warsow konzentriert, hier befinden sich ein Hotel und ein Reiterhof mit Übernachtungsmöglichkeiten sowie die Ferienhausanlage „Am Waldesrand“. In Neukalen selbst ist das Motel „Am Hafen“ ansässig. Am Warsower Weg befindet sich eine kleine Wochenendhaussiedlung.

Im ehemaligen Gutshaus in Schorrentin hat sich das Kunstgut "Patapaya" etabliert. Hier bestehen ebenfalls Übernachtungsmöglichkeiten.

Mit dem großzügigen Ausbau des alten Hafens zum Wasserwanderrastplatz ist ein schöner touristischer Anziehungspunkt geschaffen worden. Die Bootsvermietung „Kuhle-Tours“ hat hier eine Charterbasis eingerichtet. Vom Neukalener Hafen erreicht man über die kanalisierte Westpeene den Kummerower See. Dieses Gewässer ist eines der reizvollsten und schönsten in Mecklenburg. Bei Verchen beginnt der Verlauf der Peene über Demmin, Loitz und Jarmen bis Anklam und weiter zum Stettiner Haff bzw. Achterwasser. Es besteht also die Möglichkeit, von Neukalen aus das Meer zu erreichen.

Ca. 300 m östlich des alten Hafens ist auf der Nordseite des Peenekanals ein Vereinshafen entstanden.

Am Peenekanal ist im Laufe der Jahre eine Vielzahl von privaten Bootshäusern errichtet worden, teilweise mit Beherbergungsmöglichkeiten im Dachgeschoss.

Besonders die älteren Bootshäuser westlich der L 20 (zwischen der Brücke und dem Bahndamm) bilden ein gestalterisches Konglomerat verschiedenster Bauart, so dass sie weder zur Aufwertung des Stadt- noch des Landschaftsbildes beitragen.

Rückschlüsse der wirtschaftlichen Entwicklung auf die städtebauliche Struktur der Stadt

Die in Neukalen vorhandene, historisch gewachsene, weitestgehende Trennung von gewerblicher Nutzung zur Wohnnutzung findet mit der Flächenausweisung für Gewerbe in nördlicher Richtung im Dreieck zwischen den Landesstraßen L 20 und L 201 im F-Plan Berücksichtigung. Von einer Ausweisung weiterer neuer gewerblicher Flächen in anderen Entwicklungsräumen der Stadt wurde Abstand genommen

Für das touristische Gewerbe werden vorrangig Flächen und Gebäude und Anlagen in Hafennähe und entlang des Peenekanals genutzt. Hier werden auch weitere Flächenausweisungen vorgenommen.

In den Ortsteilen ist kein Gewerbegebiet ausgewiesen.

4.4 VERKEHR

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukalen befinden sich die Landesstraßen L 20 und L 201, die in der Baulast des Landes M-V liegen und die durch das Straßenbauamt Güstrow verwaltet werden. Auf der Grundlage des Straßen- und Wegegesetzes M-V (StrWG-MV) wurden die Ortsdurchfahrten an den Landesstraßen neu festgesetzt. Die L 20 bildet den Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt Neukalen

von Abschnitt 100 - km 7,283

bis Abschnitt 110 - km 0,897

Des Weiteren verlaufen im Stadtgebiet die Kreisstraßen MSE 44, 45 und 46, die sich in der Baulast des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte befinden und von diesem verwaltet und unterhalten werden.

Die erforderlichen Schutzabstände zu den Landesstraßen und Kreisstraßen von 20 m werden in der Planzeichnung nicht dargestellt, sondern es erfolgt eine textliche Darstellung auf der Planzeichnung mit folgendem Wortlaut:

Gemäß § 31 (1) des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) dürfen außerhalb der nach § 5 (2) festgesetzten Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landesstraßen und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m von der L 20 und der L 201 sowie von den Kreisstraßen MSE 44, 45 und 46 gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gemäß § 31(2) StrWE M-V stehen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrten den baulichen Anlagen des Absatzes 1 gleich.

Zum fließenden Verkehr/ Straßennetz

Für die Stadt Neukalen wurde bislang weder ein Verkehrskonzept erarbeitet, noch liegt eine Linienplanung für eine Ortsumgehungsstraße vor.

Im städtebaulichen Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Historische Altstadt sowie auch in älteren Vorentwürfen des Flächennutzungsplanes wurde jedoch der Bau einer Ortsumgehungsstraße bzw. die Lösung oder Verbesserung des Problems der Trassenführung der L 20 durch die Altstadt planerisch kontinuierlich berücksichtigt.

Durch die Stadt Neukalen führt die Landesstraße 20, die auf diesem Straßenabschnitt eine Verbindung von der B 104 zur B 110 (A20) herstellt. Beide Bundesstraßen sind in überregionale Achsen eingebunden. Damit ist die Bedeutung der L 20 eindeutig determiniert. Der gegenwärtige Zustand wird geprägt durch ein hohes Verkehrsaufkommen und die damit einhergehenden Lärm- und Abgasbelastigungen, obwohl von 2002 bis 2005 eine Verringerung des Gesamtverkehrs auf der L 20 eingetreten ist.

Die Verkehrsmengenkarte Mecklenburg - Vorpommern von 2005 weist für die L 20 folgende Belegungsquoten auf:

Zählstelle 0085 an der L 20 nördlich Altstadt:

3.040 DTV – KFZ/24 h (Gesamtverkehr) davon

372 DTV - SV (Schwerverkehr).

Im Jahre 2002 betrug der DTV-Kfz (Gesamtverkehr) noch 4.496 Kfz/24 h.

Die Verkehrszählung legt eindeutig dar, dass ca. 3.000 Fahrzeuge täglich durch die Stadt Neukalen fahren. Aufgrund ihrer geringen Größe und der Stadtstruktur werden alle Bereiche der Stadt mehr oder minder stark mit dieser Verkehrslast Tag für Tag konfrontiert. Insbesondere ist die schöne historische Altstadt den Störungen ausgesetzt, die sich voraussichtlich nicht mehr wesentlich verringern werden.

Ausgehend von diesem Sachverhalt sind Lösungen zu suchen, die zu einer Entlastung der kleinen Stadt führen.

Die Landesstraße 20 führt durch den zentralen Bereich der Stadt Neukalen, durch die Straße des Friedens, den Markt und die Wilhelm-Pieck-Straße. Da dieser Bereich gleichzeitig die Hauptgeschäftsstraße Neukalens bildet und die Belieferung von vorn erfolgt, wird der fließende Verkehr ständig behindert. Das wiederum hat eine Erhöhung der Lärm- und Abgaswerte durch Brems- und Anfahrvorgänge zur Folge. Die Straßenquerung ist für Fußgänger erschwert und der Erlebniswert der Stadt wird eingeschränkt.

Gleichzeitig überlagern sich in diesem Bereich die Verkehrsströme von Ziel- und Quellverkehr, Durchgangsverkehr und Lieferverkehr.

Neben der Landesstraße 20 haben im Straßennetz der Stadt die Amtsstraße, die Rektorstraße, die Lutherstraße und die Bahnhofsstraße / Teterower Straße / Schlakendorfer Straße eine gewisse innerstädtische Bedeutung, während die übrigen Straßen Sammel- bzw. Anliegerstraßen mit untergeordneter verkehrlicher Bedeutung darstellen.

Die Ortsteile sind über befestigte Straßen und Wege an das Straßennetz der Stadt angeschlossen. Nach Schlakendorf und Karnitz gelangt man auf der asphaltierten Kreisstraße 44. Warsow befindet sich beidseitig der L 20. Von Neukalen führt desweiteren der Warsower Weg über das Waldgebiet Judentannen bis ins Unterdorf Warsow (Neu Warsow). Von dort gelangt man über einen Plattenweg an die Kopfsteinpflasterstraße des Oberdorfes und wieder an die L 20. Eine Ortsumgehungsstraße zur Entlastung des Oberdorfes vom landwirtschaftlichen Verkehr ist 2004 gebaut worden.

Schorrentin und Schönkamp erreicht man über von der Landesstraße 201 abzweigende, befestigte Zufahrtsstraßen. Von Schorrentin gelangt man über die Kreisstraße 46 über die Ortsteile Schwarzenhof und Wagun der Stadt Dargun wieder an die Landesstraße 20.

Anmerkung:

Die vorgenannten Ausführungen wurden unverändert übernommen. Aktuell ist jedoch davon auszugehen, dass weder die Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes noch die Planung einer Ortsumgehung Gegenstand zukünftiger Planungen sein werden. Die Ortsdurchfahrt der L 20 ist in den vergangenen Jahren in 3 Bauabschnitten saniert worden (2011 der Markt, 2013 der Abschnitt Ortsausfahrt Richtung Malchin, 2015 der Abschnitt Ortsausfahrt Richtung Dargun).

Schiennetz

Der Zugverkehr auf kleineren Nebenstrecken ist mit dem schnellen Anwachsen der Autoanzahl in den fünf neuen Bundesländern zur Bedeutungslosigkeit zusammengeschrumpft, daher wurde auch die Nebenlinie Malchin - Dargun 1996 stillgelegt. Der eingerichtete Draisinenverkehr durch die reizvolle Landschaft der Mecklenburgischen Schweiz von Malchin über Salem bis Neukalen und weiter bis Dargun ist eine touristische Attraktion, die viel Zuspruch findet.

ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr)

Der ÖPNV ist ein unverzichtbarer Bestandteil des Verkehrsgeschehen.

Neukalen wird von folgenden Linien der Mecklenburg Vorpommersche Verkehrsgesellschaft mbH (MVVG) angefahren:

Linie 401 Malchin - Neukalen - Dargun - Demmin und zurück

Linie 402 Malchin - Neukalen - Dargun - Gnoien und zurück

Linie 444 Teterow - Lelkendorf - Neukalen und zurück

Linie 453 Neukalen - Altkalen - Gnoien - Tessin - Rostock und zurück

Verknüpfungspunkt der Buslinien ist der Marktplatz. Die Mehrzahl der Linien wird täglich mehrfach bedient.

Wanderwege

Über das Territorium der Stadt verlaufen folgende Wanderwege:

- Naturparkrundweg Mecklenburgische Schweiz von Dargun über Kützerhof, Neu Warsow, Warsower Weg, Hafen, Hafenstraße, Rathmannsteich, Bürgersteig L 20 bis Katholische Kirche, Ziegelei, über die L 20, Kiesgrube, Friedrich-Franzens-Höhe nach Salem und Gorschendorf, Markierung: roter Balken
- Wanderrundweg Mecklenburgische Schweiz vom Parkplatz an der L 20 durch den Neukalener Stadtwald, über die Friedrich-Franzens-Höhe Richtung Salem, Markierung: grüner Punkt

Folgende Radwege queren das Plangebiet:

- Um den Kummerower See von Verchen über Kützerhof und Hafen (wie Naturparkrundweg Mecklenburgische Schweiz) weiter über den Salemer Weg nach Salem, Markierung: rotes Kreuz
- Eiszeitroute Mecklenburgische Schweiz entlang der Kreisstraße 1 von Pohnstorf, Karnitz und Schlakendorf nach Neukalen über Rathmannsteich und Salemer Weg nach Salem.

Für die Eiszeitroute werden zwei Umwege angeboten:

1. Umweg: Tongruben südlich von Schlakendorf

2. Umweg Strauchmoräne: ab Rathmannsteich über Ziegelei und Friedrich-Franzens-Höhe Richtung Salem (wie Naturparkrundweg Mecklenburgische Schweiz).

Bei den regionalen Touren handelt es sich meist um Rundwege verschiedener Länge, die abschnittsweise die gleiche Route nutzen und so miteinander kombinierbar sind. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von Wegeverbindungen von örtlicher Bedeutung, die die attraktive Landschaft erschließen und für den Besucher erlebbar machen. Überregionale Rad- und Wanderwege sowie öffentlich ausgewiesene Reitwege sind nicht vorhanden.

Der Geopark Mecklenburgische Eiszeitlandschaft verfolgt das Ziel, das geologische Naturerbe stärker als bisher der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und die regionale Tourismusentwicklung zu stärken. Diesem Ziel dienen die Eiszeitrouten Mecklenburgische Schweiz und Mecklenburgische Seenplatte (verläuft außerhalb des Plangebietes) sowie die Geopark-Aktionszentren. Die Eiszeitrouten sind thematische Rundkurse vorzugsweise für Radfahrer, die an geologischen und anderen touristischen Punkten vorüber führen und vielfältige Möglichkeiten bieten, die eiszeitlich geformte Landschaft zu erleben. An besonders markanten Stellen sind Informationstafeln aufgestellt, die nicht nur über geologische Besonderheiten informieren. Eine dieser Tafeln informiert am Aussichtsturm am Warsower Weg über die Moorbildung im Malchiner Becken sowie über das Naturschutzgroßprojekt „Peenetal-Landschaft“. Die Aktionszentren untersetzen das gemeinsame „Eiszeitthema“ mit spezifischen Angeboten. Für das Aktionszentrum Eiszeitregion Mecklenburgische Schweiz sind dies u.a. das Malchiner Becken mit dem Malchiner und dem Kummerower See als eiszeitliches Tunneltal und die durch Stauchungen durch das vorrückende Inlandeis entstandenen Höhen der Mecklenburgischen Schweiz mit der Retzow-Gülitzer Endmoräne, die bei Burg Schlitz auf die Pommersche Hauptendmoräne treffen.

Die Stadt Neukalen ist über die Peene mit dem Teterower See und dem Kummerower See verbunden. Vom Kummerower See bestehen Verbindungen über den Dahmer Kanal zum Malchiner See und über die Peene sowie den Peene-Strom mit der Ostsee. Die Peene und die durch sie verbundenen Seen sind als Wasserwanderwege ausgewiesen.

Bundeswasserstraßen

Das Territorium der Stadt Neukalen grenzt an die Bundeswasserstraße „Kummerower See“. Entsprechend § 5 Abs. 4 BauGB ist die nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung erfolgt. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I, S. 971 und 972)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über und unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern – Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im Plangebiet, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme / Genehmigung vorzulegen.

Ruhender Verkehr

Ebenso wie der Durchgangsverkehr die historische Altstadt stark belastet, so wirkt sich auch der ruhende Verkehr negativ auf sie aus. Der Marktplatz ist zu allen Tageszeiten zugestellt. In einigen Nebenstraßen wird ebenfalls geparkt, obwohl ihr Gassencharakter nicht erlaubt, dass Autos dauerhaft abgestellt werden. Auf dem Markt sind ca. 35 Stellplätze vorhanden (Ostseite, Westseite und zwischen Rathaus und Kirche). In der Rektorstraße ist aufgrund ihrer Breite das Parken problemlos möglich, da sie zusätzlich auch als Einbahnstraße geführt wird. Vielfach sind auch Garagen an städtebaulich bedeutsamen Standorten vorhanden. Sie beeinträchtigen das Stadtbild erheblich (Hafenstraße, Wallstraße, Ringstraße).

Insbesondere störend im Landschaftsraum wirkt sich der Garagengroßstandort in der östlich der Altstadt gelegenen Zone aus. Grundsätzlich kann aber gesagt werden, dass an normalen Werktagen im Stadtgebiet kaum Parkprobleme auftreten. Große, nicht zu bewältigende Probleme entstehen allerdings an den Wochenenden, wenn die Besucher der Großraumdiskothek alle Straßenzüge mit ihren Autos zuparken. Für dieses Problem wurde bislang noch keine Lösung gefunden.

Langfristig ist ein Parkplatz am Schäferteichplatz in Hafennähe geplant.

4.5 EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Die Ausführungen werden aktualisiert wie folgt übernommen:

Verwaltung

Die Stadt Neukalen wird vom Amt Malchin Am Kummerower See verwaltet. Das im Jahre 1801 errichtete Rathaus in Neukalen wurde saniert. Im Rathaus befinden sich heute das Büro des Bürgermeisters, der Sitzungssaal, die Stadtbibliothek/-information sowie weitere Räumlichkeiten, die fremdvermietet werden (Ingenieurbüro, Wohnungen).

Schulen

Neukalen ist heute kein Schulstandort mehr. Die ehemaligen Schulgebäude wurden umgenutzt. In einem Gebäude befinden sich heute altersgerechte Wohnungen; ein anderes wurde zu einem Freizeitzentrum ausgebaut. Die Sporthalle wird weiterhin durch die Vereine genutzt. Das nördlich der Sporthalle liegende Gebäude wurde in das Campingplatzgebiet integriert.

Südwestlich der Stadt befindet sich das Landschulheim Franzensberg.

Kindertagesstätten

In der Stadt sind 2 Kindertagesstätten vorhanden.

Die Einrichtung in Trägerschaft der AWO befindet sich am östlichen Stadtrand im Bereich der Neubaublöcke in der Thomas-Müntzer-Straße. Hier werden Krippenkinder, Kindergartenkinder und Hortkinder betreut. Im AWO-Gebäude befindet sich die Spatzenschule Neukalen.

Die evangelische Kindertagesstätte ist in der Straße der Freundschaft angesiedelt. In dieser Einrichtung werden ebenfalls Krippenkinder, Kindergartenkinder und Hortkinder betreut.

Die Einrichtungen sind für Neukalen ausreichend.

Jugendfreizeiteinrichtungen

Der Jugendclub ist heute im neuen Vereinsgebäude am Sportplatz mit untergebracht.

Ärztliche Versorgung

Die ärztliche Versorgung der Bevölkerung in der Stadt und den Ortsteilen ist durch in Neukalen niedergelassene Ärzte, Zahnärzte und eine Apotheke gegeben. In der Straße der Freundschaft befindet sich das medizinische Versorgungszentrum (MZV) Neukalen; in der Schulstraße befindet sich eine Praxis des DRK MVZ Teterow.

Alters- und Pflegeheime

Ein Alten- und Pflegeheim ist in Neukalen nicht vorhanden; in der Stadt sind altersgerechte Wohnungen vorhanden.

Kirchliche Einrichtungen

Für die evangelischen Christen werden der Gottesdienst und sonstige christliche Handlungen in der Stadtkirche vollzogen. Eine weitere prächtige evangelische Kirche befindet sich im Ortsteil Schorrentin, eine kleine Kirche in Schlakendorf.

Für die katholischen Christen wurde eine neue Kirche in der Straße der Freundschaft errichtet. Die kirchlichen Einrichtungen sind ausreichend.

Kulturelle Einrichtungen

Die Stadtbibliothek und -information ist im Rathaus untergebracht.

Ein städtisches Museum bzw. eine Heimatstube existiert in Neukalen nicht, eine umfangreiche private Sammlung zur Stadt- und Heimatgeschichte ist jedoch vorhanden.

sonstige soziale Infrastruktur

Die postalische Versorgung ist abgesichert. Seit dem 01.10.1999 ist eine Postagentur im EDEKA – Neukauf -Markt tätig.

In Neukalen haben die Sparkasse und die Raiffeisenbank Filialen eingerichtet.

Die Feuerwehr befindet sich am Platz am Ratmannsteich. Das denkmalgeschützte Gebäude ist das älteste Feuerwehrgebäude Mecklenburgs, welches noch als solches genutzt wird. Ein neues Feuerwehrgebäude ist als Anbau mit Zwischenbau am gleichen Standort 2007 fertiggestellt worden.

Vereinswesen

In Neukalen hat sich ein vielgestaltetes Vereinsleben entwickelt. Die nachfolgend genannten Vereine und Verbände sind in der Stadt selbst ansässig:

- Anglerverein e.V.
- Karnevalsclub NCC
- Schützengunft Neukalen e.V.
- Turn- und Sportverein Neukalen e.V.
- Wassersportverein e.V.
- Heimatverein Neukalen e.V.
- Imkerverein Neukalen e.V.
- Bootschuppenverein e.V.
- Bungalowverein e.V.
- Geflügelverein e.V.
- Volkssolidarität

Verschiedene Feste wie das Hafenfest und der Königsschuss sind in der Stadt bereits zur Tradition geworden.

Insbesondere ist Neukalen jedoch als Karnevalshochburg „Neukaledonien“ bekannt.

4.6 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Zur Darstellungen des Leitungsbestandes

Die technische Infrastruktur ist in der Stadt Neukalen in einem guten bis sehr guten Zustand. Insbesondere im Sanierungsgebiet der historischen Altstadt ist es gelungen, im Zuge der Straßenerneuerung alle Medienträger zu koordinieren und die Bestände zu erneuern.

Die Leitungsbestände auf dem Stadtgebiet wurden – soweit sie von den Versorgungsunternehmen und sonstigen Institutionen zugearbeitet sind – nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Dabei wurde nur der Leitungsbestand außerhalb der Ortslagen dargestellt. Auf eine Darstellung von Leitungen im bebauten Gebiet wurde zu Gunsten der besseren Lesbarkeit der Planzeichnung verzichtet.

Dargestellt sind die Trinkwasserversorgungsleitungen zwischen den Ortslagen Schorrentin, Schönkamp und Warsow sowie zur Nachbargemeinde Stadt Dargun / Ortsteil Schwarzenhof und von Neukalen nach Karnitz, Schlakendorf und Neukalen - Ziegelei.

Des Weiteren ist die Druckrohrleitung nach Gorschendorf in der Planzeichnung dargestellt.

Die Wasserwerke und die Brunnen sind mit den entsprechenden Schutzzonen ebenfalls aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Der WasserZweckVerband fordert gemäß DVGW Regelwerk W 403 einen Schutzstreifen von 6 m (je 3 m links und rechtsseitig der Rohrleitungsachse). Hier dürfen für die Dauer des Bestehens von Leitungen keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Dazu zählen auch Erdstoffauf- und -abtragungen. Die gärtnerische oder landwirtschaftliche Nutzung dieses Schutzbereiches ist mit Einschränkungen möglich.

Es dürfen nur Bepflanzungen vorgenommen werden, deren verholzende Wurzeln 1,30 m Tiefe nicht überschreiten.

Des Weiteren ist der Leitungsbestand des Versorgungsunternehmens E.ON edis AG (Elektroenergieversorgung und Gasversorgung) ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt.

Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung ist über Kabel und Freileitungen stabil abgesichert.

Die Freileitungen und Trafos wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Wasserver-/ Abwasserentsorgung

Die Stadt Neukalen verfügt über eine zentrale Wasserversorgungsanlage, die vom WZV - WasserZweckVerband Malchin-Stavenhagen betrieben wird.

Die Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) sowie die Lage der Brunnen wurden nachrichtlich in den F-Plan übernommen und entsprechend Planzeichenverordnung dargestellt.

Das Wasserwerk von Neukalen liegt jenseits der Bahntrasse. Drei Brunnen liegen südlich des Wasserwerkes im Gartzbruch. Der Brunnen auf dem Wasserwerksgelände wurde 1999 stillgelegt. Eine Änderung der Trinkwasserschutzzone war damit nicht verbunden.

Die Wasserschutzzone II beträgt 150 m im Radius um jeden Brunnen. Die Schutzzone III umfasst 500 m und reicht weit in das bebaute Stadtgebiet hinein.

Ein zweites Wasserwerk wird durch den WasserZweckVerband Malchin-Stavenhagen in Schorrentin betrieben. Das Wasserwerk versorgt die Orte Schorrentin, Schönkamp und Warsow sowie die außerhalb des Plangebietes gelegenen Ortslagen Schwarzenhof und

Kämmerich mit Trinkwasser. Der Brunnen direkt am Wasserwerk wurde 2005 außer Betrieb genommen. Im gleichen Jahr erfolgte eine Neubemessung der Schutzzonen, die beim Landkreis Demmin zur Bestätigung vorliegt. 3 weitere Brunnen werden ca. 350 m nördlich des Wasserwerkes betrieben.

Die Trinkwasserschutzzonen II und III des Wasserwerkes Schorrentin wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Im Bereich der Wasserfassungen besteht keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Ca. 600 m südlich der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Neukalen befindet sich die ehemalige Deponie, deren Rekultivierung noch nicht abgeschlossen ist. Der zwischen dem Wasserwerk und der ehemaligen Deponie eingerichtete Grundwasserbeobachtungspegel hat bisher keine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Deponie angezeigt. Dennoch ist wegen der potenziellen Gefährdung der Wasserfassung auf Grund der fehlenden Abdichtung des Untergrundes mittelfristig die Stilllegung des Wasserwerkes Neukalen beabsichtigt.

Die Trinkwasserkonzeption aus dem Jahr 1996 wurde 2003 letztmalig aktualisiert. Darin wird der Ausbau des Wasserwerkes Schorrentin mit Anschluss der Ortslagen Neukalen, Schlakendorf und Karnitz favorisiert.

Das Abwasserableitungs- und -behandlungssystem ist in Neukalen noch nicht vollständig ausgebaut. Die Straßenzüge Rohrplage, Rektorstraße, Forsthof, Amtsstraße, Klosterstraße, Lutherstraße, Ringstraße, Wasserstraße, Wallstraße, Thomas-Müntzer-Straße, Salemer Weg, Hafenstraße, Straße der Freundschaft, Markt, Bahnhofstraße, Teterower Straße und in der Wilhelm-Pieck-Straße werden bereits im Trennsystem entsorgt. Auch die neue Wohnsiedlung „Am Mühlenberg“ und die Eigenheimsiedlung „Gartzhof“ sind an das Trennsystem angeschlossen. Die Arbeiten für den Anschluss der Stadt Neukalen an das zentrale Entsorgungsnetz Malchin – Stavenhagen und somit an das Klärwerk in der Reuterstadt Stavenhagen sind abgeschlossen. Es erfolgten der Kanalbau am Warsower Weg und in der Parkstraße sowie der Bau eines Pumpwerkes mit Verlegung einer Druckrohrleitung in der Schlakendorfer Straße. Die Abwasserdruckrohrleitung von Neukalen bis Gorschendorf ist verlegt und in Betrieb genommen.

Für das Jahr 2008 ist der Ausbau des Trennsystems in der Fritz-Reuter-Straße und in der John-Brinkmann-Straße vorgesehen.

Die öffentliche Kläranlage ist stillgelegt worden. Seitens des Verbandes ist ein Rückbau der Teichanlage zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen. Dazu sind Abstimmungen mit dem Landkreis erforderlich, insbesondere mit der unteren Naturschutzbehörde, da die Anlage den Status eines Biotops gemäß § 20 LNatG M-V trägt (siehe „Biotoptypenkarte“ und „Karte der Schutzgebiete“ im Landschaftsplan).

Die Ortsteile werden über dezentrale Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik entsorgt. Lediglich der Ortsteil Warsow verfügt über eine biologische Kompaktkläranlage, an die große Teile des Dorfes angeschlossen sind.

Auf Antrag des WasserZweckVerbandes wurde der Verband von seiner Entsorgungspflicht enthoben.

Die Entpflichtung gilt

für Schorrentin bis zum	30.04.2016
für Karnitz bis zum	31.03.2019
für Schlakendorf bis zum	30.04.2019
für Teile von Warsow und Neu Warsow bis zum	31.03.2019

für Schönkamp bis zum

28.02.2019.

Die als Wohnbaufläche bzw. Dörfliches Mischgebiet dargestellten Bereiche der Ortslagen Schlakendorf und Schorrentin werden daher mit dem Planzeichen 15.1 "Umgrenzung von Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist" umgrenzt.

Neu Warsow, Karnitz und Schönkamp sowie der westliche Ortsbereich von Schlakendorf sind als Außenbereich überplant. Hierfür erfolgt keine Darstellung mit dem o.g. Planzeichen 15.1.

Anmerkung:

Die vorgenannten Ausführungen wurden unverändert übernommen.

Das Abwasserableitungs- und –behandlungssystem in der Stadt Neukalen wurde weiter ausgebaut. Die Entpflichtung wird weiterhin betrieben.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung in der Stadt und den Ortsteilen wird abgesichert.

In Neukalen erfolgt die Löschwasserentnahme aus dem Ratmannsteich und aus der Peene sowie auch aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage; außerdem verfügt die Feuerwehr über ein Tanklöschfahrzeug.

Nach Stilllegung des Wasserwerkes in Neukalen und dem dann erforderlichen Transport des Trinkwassers von Schorrentin nach Neukalen, wird der WasserZweckVerband die Vorhaltung der Löschwassermenge in der öffentlichen Anlage auf ein Minimum beschränken müssen. Eine Vereinbarung muss dazu noch mit der Stadt Neukalen abgeschlossen werden.

In den Dörfern wird das Löschwasser aus den Dorfteichen und aus für diesen Zweck angelegten Löschteichen entnommen. Im ländlichen Bereich ist es generell nicht möglich, Löschwasser aus den Versorgungsanlagen zu entnehmen.

Gasversorgung

Im gesamten Stadtgebiet ist eine Versorgung mit dem Energieträger Gas für Haushalts- und Heizzwecke möglich.

Im äußersten Norden der Stadtgebietsgrenze tangiert im Bereich Crambeersmoor eine Ferngasleitung der Verbundnetz Gas AG den Planbereich.

Eine weitere Gasleitung verläuft über das Gebiet der Stadt Neukalen und tangiert die Altstadt im Osten. Sie wird von der E.ON / E.Dis AG betrieben. Die Leitung ist im F-Plan dargestellt.

Fernmeldetechnische Versorgung

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom. Ein Sendemast ist östlich der Altstadt am Schäfersteichplatz errichtet worden.

Über das Territorium der Stadt verlaufen die im Beiplan Nr. 9 dargestellten fünf Richtfunkverbindungen, die bei Baumaßnahmen zu beachten sind. Die Deutsche Telekom AG ist an weiter führenden Planungen erneut zu beteiligen.

Das Straßen- und Wegenetz ist auf die Anlagen der Telekom abzustimmen.

In geplanten Straßen sind geeignete und ausreichend bemessene Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.

Abfallbeseitigung

Entsorgungspflichtige Körperschaft ist der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, der die Fa. Remondes mit der Entsorgung beauftragt hat.

Papier- und Wertstoffcontainer sind im Stadtgebiet und in den Ortsteilen in ausreichender Anzahl aufgestellt.

4.7 FREIRAUM, UMWELT UND DENKMALSCHUTZ

4.7.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Im Territorium der Stadt Neukalen befinden sich aktuell folgende **Schutzgebiete**:

- NSG „Peenetal von Salem bis Jarmen“
- LSG „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“
- NP „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“
- FFH-Gebiet „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See
- FFH-Gebiet „Stauchmoräne nördlich von Remplin“
- VSG-Gebiet „Mecklenburgische Schweiz, Recknitz- und Trebeltal“
- VSG-Gebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“

Die Ausführungen zu Schutzstatus, Schutzerfordernisse, Arten und Lebensraumtypen, Erhaltungsziele der einzelnen Gebiete werden nicht mit übernommen; diese Aussagen sind im Einzelnen auch dem Landschaftsplan bzw. den Verordnungen der Gebiete zu entnehmen.

Im Stadtgebiet befinden sich geschützte **Biotope und Geotope**.

Der in der Begründung des wirksamen Flächennutzungsplanes enthaltene Beiplan Nr.6 (Biotopkartierung) beinhaltet eine erste Kartierung des LUNG und ist somit nicht mehr aktuell. Der Beiplan wird nicht übernommen; die aktuellen gesetzlich geschützten Biotope und Geotope sind im Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie (LUNG) einsehbar.

Gemäß § 20 des Gesetzes des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausgleichsgesetz) NatSchG M-V vom 23. Februar 2010 sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstiger erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung der in den Anlagen 2 und 3 des Gesetzes aufgeführten Biotope und Geotope führen können unzulässig.

Folgende **geschützte Parkanlagen und Friedhöfe** sind im Stadtgebiet vorhanden:

- der ehemalige Gutspark in Schorrentin
- der Friedhof in Neukalen
- die Friedhöfe in Schorrentin und Schlakendorf als Gesamtanlage mit Kirche
- der jüdische Friedhof in Neukalen (ältester jüdischer Begräbnisplatz, ca. 3km nördlich des Stadtzentrums in Nähe einer slawischen Burganlage gelegen)

Gemäß § 13 NatSchAG M-V sind **Alleen** und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt.

Als **Naturdenkmal** ist die Stieleiche am Waldschulheim Franzensberg geschützt.

Im Stadtgebiet befinden sich zwei Wasserfassungen (WF Neukalen und WF Schorrentin).

Die **Trinkwasserschutz**zonen der Wasserfassungen wurden nachrichtlich in den Plan übernommen. (Hinweis: die Ausgrenzungen erfolgte auf der Grundlage der vorliegenden aktuellen Karten)

Allgemein gelten die Nutzungseinschränkungen innerhalb der Trinkwasserschutzzonen entsprechend DVGW-Regelwerk W 101 "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete" wie folgt:

Trinkwasserschutzzone I:

Sie stellt die unmittelbare Fassungszone dar und genießt den höchsten Schutzstatus. Hier muss eine Gewässerverunreinigung und –verseuchung unbedingt ausgeschlossen werden. Die Schutzzone I ist einzuzäunen und geht in das Eigentum des Betreibers über.

Trinkwasserschutzzone II

Sie wird auch engere Schutzzone genannt. Alle Arten von Neubebauung sind hier unzulässig. Hier sind Gewässerverunreinigungen und –verseuchungen zu verhindern. Diese Schutzzone soll auch einen Schutz vor biologisch abbaubaren Kontaminationen gewährleisten, die ggf. aus der angrenzenden Trinkwasserschutzzone III a in das Grundwasser gelangen.

Trinkwasserschutzzone III

In der Trinkwasserschutzzone III – die ggf. in III a und III b unterteilt werden kann, sofern die Ausdehnung etwa 2 km ab Brunnen übersteigt – sind Gewässerverunreinigungen durch schwer- und / oder nicht zu entfernende Kontaminationen auszuschließen. Die Schutzzone III reicht bis zur Grenze des Einzugsgebietes der Wasserfassung. Sie überschreitet die Grenzen des Gemeindegebietes.

4.7.2 Denkmalschutz

Denkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) vom 6. Januar 1998 (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.2003 (GVBl. M-V 2004, S. 2), Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen.

Baudenkmale sind Denkmale, die aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen bestehen. Ebenso zu behandeln sind Garten-, Friedhofs- und Parkanlagen sowie andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, wenn sie die Voraussetzungen des o.g. Absatzes erfüllen. Historische Ausstattungsstücke sind wie Baudenkmale zu behandeln, sofern sie mit dem Baudenkmal eine Einheit von Denkmalwert bilden.

Denkmalbereiche sind Gruppen baulicher Anlagen, die aus den in Absatz 1 genannten Gründen erhaltenswert sind, unabhängig davon, ob die einzelnen baulichen Anlagen für sich Baudenkmale sind. Denkmalbereiche können Stadtgrundrisse, Stadt-, Ortsbilder und –silhouetten, Stadtteile und –viertel, Siedlungen, Gehöftgruppen, Straßenzüge, bauliche Gesamtanlagen, Produktionsstätten und Einzelbauten sein sowie deren engere Umgebung, sofern sie für deren Erscheinungsbild bedeutend ist. Mit dem Denkmalbereich wird das äußere Erscheinungsbild geschützt.

Bewegliche Denkmale sind alle nicht ortsfesten Denkmale.

Bodendenkmale sind bewegliche oder unbewegliche Denkmale, die sich im Boden, in Mooren sowie in Gewässern befinden oder befanden. Als Bodendenkmale gelten auch:

- insbesondere Zeugnisse, die Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte geben, über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen als Existenz- und Verhaltensgrundlage der Menschen,
- Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, die durch nicht mehr selbstständig erkennbare Bodendenkmale hervorgerufen worden sind, sofern sie die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllen.
- Auf Archivgut finden die Vorschriften des Gesetzes keine Anwendung.
- Denkmale sind in die Denkmallisten einzutragen. Die Denkmallisten führen die unteren Denkmalschutzbehörden getrennt nach Bodendenkmalen, Baudenkmalen und beweglichen Denkmalen (§ 5, Abs. 1).

Im Stadtgebiet befinden sich Bau- und Bodendenkmale.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Denkmale aufgeführt und nachrichtlich übernommen worden. Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig.

Gemäß § 7 Abs.1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde die zuständige Behörde und Genehmigungsbehörde. Bedarf das Vorhaben nach anderen gesetzlichen Bestimmungen einer Genehmigung, Erlaubnis, Zulassung oder Zustimmung, ersetzt gemäß § 7 Abs.6 DSchG die Entscheidung der zuständigen Genehmigungsbehörde/ Stelle im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege die Denkmalgerechte Genehmigung nach Abs.1.

Die Bodendenkmale sind im Beiplan Nr.7 kartiert (Zuarbeit des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 4.05.2006); der Beiplan wird übernommen. *Hinweis: Ergänzend wird ein Auszug des aktuell ausgegrenzten Bodendenkmals Altstadt mit angefügt.*

Eingriffe in bekannte Bodendenkmale und deren Umgebung bedürfen zuvor gemäß § 7 Abs.1 DSchG oder gemäß § 7 Abs.6 DSchG M-V einer Genehmigung. Bei der Umsetzung und Realisierung einzelner Vorhaben ist zu beachten, dass eine jeweilige Genehmigung mit folgenden Auflagen oder Bedingungen einzuhalten sein wird:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe BLAU gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Baubeginn der Erdarbeiten zu unterrichten

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten in Bereichen, in denen z.Z. keine Bodendenkmale bekannt sind, zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§11 Abs.3 DSchG M-V).

Die folgende Liste der Baudenkmale mit Stand Mai 2006 wird in die Begründung übernommen:

Neukalen

821	Am Markt 1	Rathaus
822	Am Markt 2	Hofgebäude (Speicher)
823	Am Markt 7/9	Wohnhaus mit Stall (Pfarrhaus)
824	Bahnhofstraße	Bahnhof mit Nebengebäude
825	Bahnhofstraße 3	Wohnhaus
826	Bahnhofstraße 40	Wohnhaus
827	Bahnhofstraße	Kriegerdenkmal 1870/1871
828	Darguner Straße	Kriegerdenkmal 1914/1918
829	Friedhof Darguner Straße mit Kapelle, Gedenkstätte 1945/46, Kriegsgräber 1914/1918, Grabstätte Diakonissin Agnes Elwert (starb 1945 an Folgen ihres Einsatzes für Thyphuskranken)	

830	Jüdischer Friedhof (Warsower Weg, im Wald gelegen)	
831	Hafenstraße 2	Gaswerk mit Verwaltungsgebäude (Nr. 2)
832	Hafenstraße 1	Wohnhaus
833	Am Markt	Kirche
834	Lutherstraße 19	Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude
835	Promenade	Schule
836	Rektorstraße 16	Wohnhaus
837	Ringstraße 3	Wohnhaus
840	Salemer Weg 2/2a	Wohnhaus
841	Salemer Weg	Feuerwehr
842	Salemer Weg	Windmühle
843	Straße der Freundschaft 13a ehemaliges Krankenhaus	
844	Straße der Freundschaft 36 Wohnhaus	
845	Straße des Friedens 2 Gaststätte	
846	Straße des Friedens 5 Wohnhaus	
847	Straße des Friedens 14 Ackerbürgerhaus (Gaststätte)	
848	Straße des Friedens 18 Wohnhaus	
849	Straße des Friedens 20 Post	
850	Wallstraße 19 Wohnhaus	
851	Wallstraße 51 Wohnhaus	
852	Wilhelm-Pieck-Straße 13 Wohnhaus (Wohn- und Geschäftshaus)	
853	Wilhelm-Pieck-Straße 18 Wohnhaus	
854	Ziegelei mit allen Baulichkeiten, erhaltener technischer Ausstattung und Feldbahnanlage mit Dämmen, Einschnitten und Nebeneinrichtungen	

Die Bauten und Anlagen der Ziegelei stehen seit 15 Jahren leer. Bislang wurde kein Weg gefunden, dieses Produktions- und Baudenkmal einer neuen Nutzung zuzuführen.

Ortsteil Karnitz

855	Dorfstraße 14	Speicher
-----	---------------	----------

Keller des ehemaligen Gutshauses

Ortsteil Schlakendorf

857	Dorfstraße 2	Flüchtlingshaus
858	Dorfstraße 44	ehemalige Schule
859	Friedhofsanlage mit Kirche	

Ortsteil Schorrentin

860	Bahnhof mit Gepäckabfertigung und Toilettengebäude	
861	Dorfstraße 23	Gedenkplatte „Willi Schröder“
862	Gedenkstein „Willi Schröder“	
863	Dorfstraße 26	Pfarrhaus mit Wirtschaftsgebäude
864	Dorfstraße 30	Gutshaus mit Park, Wirtschaftsgebäude und Taubenturm

Kirche mit Friedhof, Backsteinmauer und Portalrest, klassizistisches Mausoleum
Grabstein, Viereck, Grabkreuz v. Maltzahn und Grabplatte

Die Lage der Denkmale im Stadtbereich Neukalen sind im Beiplan Nr. 8 dargestellt.

4.7.3 Freiraum

(Hinweise: siehe hierzu auch Landschaftsplan und Ausführungen zu den natürlichen Gegebenheiten - Anlage 1 der Begründung)

Die Übernahme der textlichen Erläuterungen erfolgt in Auszügen; auf die Übernahme der Aussagen zum Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) und gesetzlicher Grundlagen wird verzichtet da sich die Rechtsgrundlagen geändert haben. Aktuell gilt das RREP MS vom 15.Juni 2011.

4.7.3.1 Wirtschaftliche Freiraumnutzung

Landwirtschaft

Das Gebiet der Stadt Neukalen und ihrer Ortsteile ist durch die Landwirtschaft als traditioneller und tragfähiger Wirtschaftszweig geprägt. Die Landwirtschaft trägt wesentlich zum Image der Region bei.

Die landwirtschaftlichen Betriebe weisen eine günstige Unternehmensstruktur auf. Somit besteht eine gute Ausgangssituation für weitere Stabilisierung und Entwicklung der Landwirtschaft. Die Bindung von Arbeitskräften einschließlich der sozialen Komponente und die Kulturlandschaftspflege können zu der dringend notwendigen Erhöhung der Lebensqualität in den ländlichen Räumen führen.

Die umweltverträgliche, standortgerechte landwirtschaftliche Nutzung ist Voraussetzung für die langfristige Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit, die Sicherung des Wasserhaushaltes, eine strukturierte Feldflur und die Gewährung eines intakten Naturhaushaltes. Dies stellt die Grundlage für die Erzeugung gesunder Lebensmittel, die Entwicklung des Tourismus und das Bestehen der Kulturlandschaft dar.

Im Gebiet der Stadt Neukalen sind hohe durchschnittliche Ackerwertzahlen von 44 ausgewiesen.

Forstwirtschaft

Die Stadt Neukalen liegt in einem Gebiet, in dem eine umfassende Waldmehrung vorgesehen ist, die im Nordwesten des Gemeindegebietes (um den Ortsteil Schorrentin) erfolgen sollte.

Die multifunktionale Forstwirtschaft hat sowohl der Nutzfunktion des Waldes als auch seinen vielfältigen Schutzfunktionen (zum Beispiel Wasserschutz, Klimaschutz, Immissionsschutz, Boden- und Erosionsschutz), seiner Erholungsfunktion und seiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz Rechnung zu tragen.

Die forstwirtschaftliche Flächennutzung hat umweltschonend zu erfolgen.

Der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft kommt für die Erhaltung einer ökologisch stabilen, vielfältigen und artenreichen Kultur- und Erholungslandschaft eine zentrale Bedeutung zu.

Gemäß § 11 Abs. 2 LWaldG sind die Waldbesitzer verpflichtet, ihre Wälder im Rahmen der Zweckbestimmung nach anerkannten forstlichen Grundsätzen so zu bewirtschaften und zu pflegen, dass die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes unter Berücksichtigung der langfristigen Wachstumszeiträume stetig und auf Dauer erbracht wird (Nachhaltigkeit). Die für alle Waldbesitzer bindenden Kriterien einer ordnungsgemäßen und somit umweltschonenden Forstwirtschaft sind im § 12 Abs. 1 LWaldG festgeschrieben.

Gemäß dem Landschaftsprogramm M-V erfordert die gute fachliche Praxis der Forstwirtschaft eine naturnahe Bewirtschaftung auf der gesamten Waldfläche, welche der Mehrfachfunktion des Waldes Rechnung trägt und eine nachhaltige Holznutzung mit dem Erhalt einer größtmöglichen biologischen Vielfalt vereinbart. Im Landschaftsprogramm M-V wurde als Ziel der naturnahen Forstwirtschaft formuliert, durch die Bewirtschaftung von standortangepassten

und strukturreichen Mischbeständen unter Ausnutzung der natürlichen Produktionskräfte und der biologischen Regulationsmechanismen stabile, gesunde und ertragreiche Wälder zu bewahren und zu entwickeln. Eine wechselnde, naturnahe Baumartenzusammensetzung, unterschiedliche forstliche Bewirtschaftungsmaßnahmen und verschiedene Altersstrukturen sollen dazu beitragen, die biologische Vielfalt im Wald zu sichern und zu entwickeln. Die verbliebenen Reste naturnaher, d.h. struktur- und altholzreicher Laubwälder sollen gesichert werden. Eine besondere Bedeutung hat der Schutz des Lebensraumes Buchenwald mit seinem Arteninventar.

Die im Landschaftsprogramm M-V formulierten Kriterien sind weit gehend identisch mit den Zielen und Grundsätzen einer naturnahen Forstwirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern gemäß dem Erlass des Ministeriums für Ernährung, Forsten und Fischerei M-V vom 5.12.1995. Diese Ziele und Grundsätze sind verbindlich für die Landesforstverwaltung. Für den Privat- und Kommunalwald werden sie zur Anwendung empfohlen. Ökologische Leistungen, die Eigentümer oder Besitzer von Privat und Kommunalwald über die o.g. ordnungsgemäße Forstwirtschaft hinaus erbringen, können mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.

Nach dem o.g. Erlass vom 5.12.1995 gehört zu den Merkmalen der naturnahen Forstwirtschaft, die natürlichen Regelungsmechanismen sinnvoll auszunutzen, um das wirtschaftliche Ertragsvermögen, die biologische Vielfalt und die landeskulturelle Funktion der Wälder nachhaltig optimal zu sichern bzw. zu verwirklichen. Größere Naturnähe dient der nachhaltigen Entwicklung der Naturressource Wald, ihrer Erhaltung und Mehrung im Sinne einer stetigen und zunehmend besseren Erfüllung der verschiedenen Waldfunktionen. Empfehlungen für konkrete Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Wälder enthalten die Maßnahmen W 1 – W 3 im Landschaftsplan.

Abbau von Bodenschätzen

Das Plangebiet südlich der Linie Neukalen-Schlakendorf-Karnitz war seit rd. 40 Jahren Gegenstand umfangreicher geologischer Untersuchungsarbeiten zum Nachweis von Ziegelton und Kiessand. Diese Bodenschätze bildeten seit Jahrzehnten die Rohstoffgrundlage für die Baustoff- und Bauindustrie in Neukalen.

Perspektivisch verfügen das Ziegeltonvorkommen Neukalen-Schlakendorf und das Kiessandvorkommen Neukalen im Neukalener Stadtwald über eine größere Bedeutung. Beide Vorkommen wurden mit dem Einigungsvertrag als Bergwerkseigentum der Treuhandanstalt in den auf dem Flächennutzungsplan eingetragenen Grenzen zur Privatisierung übergeben. Es handelt sich bei beiden Vorkommen um lagerstättegeologische Vorranggebiete, deren Nutzung mit den Planungsarbeiten unbedingt gesichert werden sollte.

Aus der Stellungnahme des Bergamtes Stralsund vom 10.09.2007 werden folgende Aussagen übernommen:

Gemäß Bundesberggesetz (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) in Verbindung mit Kapitel V Sachgebiet D Abschnitt III der Anlagen I und II zu Artikel 8 und 9 des Einigungsvertrages, sind folgende bergbauliche Belange im Flächennutzungsplan der Stadt Neukalen zu berücksichtigen:

1. Bergbauberechtigungen (§§ 7, 8, 9, 151 BBergG)
2. Anträge auf Bergbauberechtigungen (§ 10 BBergG) - entfällt
3. Baubeschränkungsgebiete (§§ 107 – 109 BBergG, Kapitel V Sachgebiet D Abschnitt III Nr. 1 Buchstabe i der Anlage I zu Artikel 8 EV)
4. Alter Bergbau – entfällt
5. Gewinnung grundeigener Bodenschätze (§ 34 BergG).

Zu 1.: Bergbauberechtigungen

Es befinden sich zum heutigen Zeitpunkt mehrere Bergbauberechtigungen innerhalb der Grenzen des Flächennutzungsplanes. Folgende Bergbau- und Gewinnungsberechtigungen sind zu beachten:

- | | | |
|-----|--|--|
| 1.1 | Feldesname:
Bodenschatz:
Wandbauelemente
Status:
Befristung:
Nr. der Bergbauberechtigung:
Feldgröße:
Rechtsinhaber: | Neukalen / Schlakendorf
tonige Gesteine zur Herstellung kleinformatiger
Bergwerkseigentum nach § 151 BBergG (BWE)
unbefristet
III-A-f-197/90-2142
2 883 832 m ²
BVVG Bodenverwertungs- und
-verwaltungs GmbH, Berlin |
| 1.2 | Feldname:
Bodenschatz:

Status:
Befristung:
Nr. der Bergbauberechtigung:
Feldgröße:
Rechtsinhaber: | Neukalen
Kiese und Kiessande zur Herstellung von
Betonzuschlagstoffen
Bergwerkseigentum nach § 151 BBergG (BWE)
unbefristet
III-A-f-551/90-2142
214 786 m ²
Peene-Baugesellschaft mbH
Schlakendorfer Straße
17154 Neukalen |

Aufrechterhaltenes Bergwerkseigentum im Sinne des § 149 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 151 BBergG gewährt das nicht befristete ausschließliche Recht, nach den Vorschriften des BBergG die in der Verleihungsurkunde bezeichneten Bodenschätze aufzusuchen und zu gewinnen.

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.3 | Feldname:
Bodenschatz:

Status:
Befristung:
Nr. der Bergbauberechtigung:
Feldgröße:
Rechtsinhaber: | Neukalen Ost
Kiese und Kiessande zur Herstellung von
Betonzuschlagstoffen
Bewilligung nach § 8 BBergG (B/B)
31.03.2015
II-B-f-014/95-2142
18 600 m ²
Peene-Baugesellschaft mbH
Schlakendorfer Straße
17154 Neukalen |
|-----|---|---|

Die Bewilligung gewährt das ausschließliche Recht, in einem bestimmten Feld die in der Bewilligung bezeichneten Bodenschätze aufzusuchen und zu gewinnen (§ 8 BBergG).

Zu 3. Baubeschränkungsgebiet

Teile des o.g. Bergwerkseigentums (BWE) Neukalen / Schlakendorf sind Baubeschränkungsgebiet gemäß §§ 107 bis 109 BBergG. Eine Ausweisung als Bergbauschutzgebiet erfolgte durch den Bezirkstag Neubrandenburg am 22. Dezember 1977 Beschluss-Nr. 42/77.

Gemäß Anlage I Kapitel V Sachgebiet D Abschnitt III Nr. 1 Buchstabe i des Vertrages zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der DDR – Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. I S. 889, 1003) gilt:

Festgesetzte Bergbauschutzgebiete im Sinne des § 11 des Berggesetzes der DDR, bei denen nach Feststellung der für die Zulassung von Betriebsplänen zuständigen Behörde innerhalb der nächsten 15 Jahre eine bergbauliche Inanspruchnahme von Grundstücken zu erwarten

ist, gelten für den Bereich des Feldes, für dass das Gewinnungsrecht bestätigt worden ist, als Baubeschränkungsgebiet nach §§ 107 – 109 BBergG.

Im Baubeschränkungsgebiet darf die für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen erforderliche baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung oder eine diese einschließende Genehmigung nur mit Zustimmung des Bergamtes Stralsund erteilt werden (§ 108 Abs. 1 BBergG).

Zu 5. Gewinnung grundeigener Bodenschätze (§ 34 BBergG)

Im Bereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukalen befinden sich zwei grundeigene Abbaue von Quarz/Quarzit gemäß § 34 BBergG.

5.1 Feldesname: Karnitz
Bodenschatz: Quarz/Quarzit
Status: § 34 BBergG (grundeigene Gewinnung)
Befristung: 28.02.2009
Feldesgröße: 4,87 ha
Rechtsinhaber: Peene-Baugesellschaft mbH
Schlakendorfer Straße
17154 Neukalen

5.2 Feldesname: Schlakendorf
Bodenschatz: Quarz/Quarzit
Status: § 34 BBergG (grundeigene Gewinnung)
Befristung: 32.05.2008
Rechtsinhaber: Peene-Baugesellschaft mbH
Schlakendorfer Straße
17154 Neukalen

Maßgebend für die Befugnis zur Gewinnung grundeigener Bodenschätze ist, dass an die Stelle des Bewilligungsfeldes das Grundstück tritt, auf das sich das Grundeigentum bezieht (§ 34 BBergG).

Es existieren zugelassene Betriebspläne für eine Gewinnung von Bodenschätzen für den größten Teil der Bergbauberechtigungen. Die o.g. Abbaue sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die Eintragungen in den als Anlage der Stellungnahme beigefügten Übersichtskarten wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (Planzeichen 11.2 "Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen").

Der Abbau von Ton wurde im Zuge der Stilllegung der Ziegelei Neukalen eingestellt.

Die Kiesgruben Karnitz, Schlakendorf und Neukalen sind in Betrieb. Allerdings wird in Karnitz und Schlakendorf nur zeitweilig Kies abgebaut.

Folgende negative Auswirkungen der Rohstoffgewinnung sind festzustellen:

- Beeinträchtigung der Wohnnutzung in der Stadt Neukalen sowie in den Ortsteilen Karnitz und Schlakendorf durch den mit dem Kiestransport verbundenen Schwerlastverkehr
- Beeinträchtigung der Wohnnutzung in der Ortslage Karnitz durch die Kiesgewinnung
- Beseitigung von Wald bei einer Erweiterung der Kiesgrube Neukalen
- Beseitigung bzw. Beeinträchtigung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren
- Abbau von Bodenschätzen innerhalb des LSG, des Naturparks und des EU-Vogelschutzgebietes
- Veränderung der Standortbedingungen (Bodengefüge, Bodenstruktur, Bodenwasserhaushalt)
- Risiko des Eintrags von Schadstoffen in den Boden und in das Grundwasser

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, zum Beispiel durch wallartige Ablagerung des Abraumes am Rand der Kiesgrube Schlakendorf, durch den teilweisen Abbau des bewaldeten Hügels am Ortsrand von Karnitz, die unsensible Eingrünung der Kiesgrube Karnitz mit einem Kiefernreinbestand und die Beseitigung der markanten Endmoränenbildungen.

Für den Kiestagebau Neukalen wurde im Jahr 1992 ein Landschaftspflegerischer Begleitplan auf der Grundlage des Betriebsplanes vom 18.10.1991 aufgestellt (Planverfasser: Grünspektrum, Büro für Landschaftsplanung * Freiraumplanung * Ökologie Neubrandenburg). Der südöstliche Teil des BWE Neukalen wurde nicht in die Planung einbezogen.

Die Planung geht davon aus, dass der Abbau unterhalb des Grundwasserspiegels ausgeweitet wird, so dass das Abtragungsgewässer im westlichen Teil wesentlich vergrößert wird. Zur Wiedernutzbarmachung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- standsichere Gestaltung der Endböschungen
- landschaftsgerechte leicht wellige Ausformung der Grubensohle
- Entwicklung eines naturnahen Kleingewässers mit ausgedehnten Flachwasserzonen und Geröllablagerungen
- Anpflanzung von ca. 2,2 ha Laubwald mit Waldrandcharakter im nordöstlichen, südwestlichen und südlichen Randbereich
- Sukzession der übrigen Abbauflächen
- Sickerung der Steilkanten durch bewehrte Sträucher und Holzzäune
- Anlage eines Rundweges am Rand der Abbaufläche und eines Weges über die Grubensohle.

Die Waldinseln sollten so angeordnet werden, dass sich von den Hochflächen im Südwesten ein Blick zum Kummerower See ergibt.

Als weitere Ausgleichsmaßnahmen wurden in Abstimmung mit dem 1992 in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan 1993 die Anpflanzung einer Allee an der L 20 vom Stadtwald bis zum südlichen Stadtrand und die Anpflanzung einer Baumreihe am Salemer Weg vorgesehen. Diese durchgehenden Baumpflanzungen sind kritisch zu sehen, da sie für den Besucher, der sich auf der Landesstraße 20 von Süden der Stadt nähert, den imposanten Blick auf die Mühle und in den Landschaftsraum hinein versperrt.

Für den Kiestagebau Karnitz wurde im Jahr 1993 vom Büro Grünspektrum ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Er basiert auf dem Hauptbetriebsplan vom Juli 1991 und geht von der Entstehung eines durch Grundwasser gespeisten Gewässers im westlichen Teil aus. Folgende Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung sind geplant:

- Entwicklung eines naturnahen Kleingewässers mit flachen strukturreichen Ufern im nordwestlichen Teil
- landschaftsgerechte Ausformung der vom Abbau betroffenen westlichen Seite des Hügels mit einer Geländehöhe von 35 m HN
- Entwicklung von ca. 1,5 ha Laubwald mit Saumvegetation auf dem Hügel
- Anpflanzung von Gehölzgruppen aus vorwiegend einheimischen Baum- und Straucharten am nördlichen, westlichen und südlichen Rand der Abbaufläche
- Anpflanzung einer Baumreihe am westlich vorhandenen Weg
- Entwicklung einer morphologisch gegliederten Sukzessionsfläche mit Lesesteinhaufen und Mulden zur Ausbildung temporärer Kleingewässer in den übrigen Bereichen
- Anlage von Fußwegen am Rand der Abbaufläche und auf der Grubensohle mit einem Aussichtspunkt am Waldrand auf dem Hügel
- Öffnung des verrohrten Grabens in der Senke westlich der Abbaufläche und Anpflanzung von Gehölzgruppen an dem Fließgewässer sowie am vorhandenen temporären Kleingewässer.

In der Zwischenzeit ist am nordwestlichen Rand der Kiesgrube eine Kiefernauaufforstung entstanden. Die strukturarme Kiefernauaufforstung aus Bäumen einer Altersklasse in regelmäßiger Anordnung ist für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und für die Neugestaltung des Landschaftsbildes nahezu ungeeignet.

Für die Kiesgrube Schlakendorf liegt bisher keine Planung zur Wiedernutzbarmachung vor. Im Rahmen des Abschlussbetriebsplanes werden Festlegungen zur Wiedernutzbarmachung getroffen. Vorgesehene Maßnahmen sind die standsichere Gestaltung der Böschungen und die Sukzession der Abbaufäche. Darüber hinaus wird die Eingrünung mit dornenreichen einheimischen Sträuchern empfohlen.

Die Dauer des Rohstoffabbaus ist abhängig vom Bedarf am jeweiligen Bodenschatz und lässt sich nicht konkret festlegen. Somit wurden auch für die Durchführung der Wiedernutzbarmachungsmaßnahmen keine Fristen angegeben. Es ist jedoch festzustellen, dass das parallele Betreiben von drei Kiestagebauen auf dem Gebiet der Stadt Neukalen über einen sehr langen Zeitraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft und somit auch für die Entwicklung von Tourismus und Erholung nicht förderlich ist.

Nutzung regenerativer Energien

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte sind umfangreiche Ausführung und Festlegungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen.

Drohende Klimaveränderungen, Umweltbeeinträchtigungen durch Luftschadstoffe und begrenzte Ressourcen an fossilen Rohstoffen erfordern die verstärkte Nutzung regenerativer Energien. Es ist deshalb mit Nachdruck dafür einzutreten, diese Art der Energieerzeugung überall dort zu fördern, wo sowohl ein wirtschaftliches Betreiben der entsprechenden Anlagen als auch eine Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist.

Das gilt insbesondere auch für Windkraftanlagen. Diese Anlagen verursachen in laufendem Betrieb keine Emissionen an Kohlendioxid und klassischen Luftschadstoffen. Mecklenburg - Vorpommern verfügt wegen seines langen Küstenabschnittes der Ostsee und seiner flach reliefierten Landschaft über erhebliche Windenergiepotentiale. Diese sollten in den Gebieten des Landes erschlossen werden, in denen Konflikte mit Belangen des Naturschutzes und des Tourismus vergleichsweise gering sind. In Mecklenburg-Vorpommern ist die Entscheidungsfindung über Eignungsräume für Windenergieanlagen flächendeckend vorgenommen und abgeschlossen worden.

Grundlage waren zwei Gutachten, in denen die Windhöufigkeit und Nutzungskonflikte untersucht wurden. Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind die Eignungsräume ausgewiesen worden. Ziel der Landesregierung ist es, ca. 12 % des Gesamtstrombedarfs des Landes durch Windenergie zu erzeugen. Dazu ist die optimale Besiedlung dieser Eignungsräume anzustreben. Die Errichtung von Windkraftanlagen soll in den in der Karte im Maßstab 1:100.000 zum Regionalen Raumordnungsprogramm dargestellten Eignungsräumen für Windkraftanlagen erfolgen. Außerhalb dieser Eignungsräume sind Windkraftanlagen nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig. Die ausgewiesenen Eignungsräume für Windkraftanlagen wurden unter Berücksichtigung von naturschutzrelevanten Belangen, wie Arten- und Lebensraumpotential und Landschaftsbild, sowie unter Beachtung windklimatologischer, technischer und wirtschaftlicher Belange ermittelt.

Die konzentrierte Ansiedlung von Windkraftanlagen in den Eignungsräumen soll Nutzungskonflikte mit Belangen des Naturschutzes, des Tourismus und der Naherholung vermindern und eine technische Überformung der Landschaft verhindern. Darüber hinaus beschleunigt die Zusammenfassung zu Windparks an konfliktarmen Standorten die Genehmigungsverfahren und reduziert den Erschließungsaufwand.

Eine entsprechende Textliche Darstellung ist auf der Planzeichnung erfolgt.

Auf dem Territorium der Stadt Neukalen ist kein Windenergieeignungsraum ausgewiesen.

Die in der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte vorhandenen Potentiale zur Nutzung der Geothermie sind auch künftig weiter auszuschöpfen. Die Nutzung von Biogas, Deponiegas und nachwachsenden Rohstoffen soll auf der Grundlage vorhandener Erkenntnisse und technischer Verfahren entsprechend den gegebenen Möglichkeiten weiter vorangetrieben werden. Auf die Nutzung der Sonnenenergie in der Planungsregion soll durch geeignete Wissensermittlung und durch Realisierung von Demonstrationsprojekten hingewirkt werden.

4.7.3.3 Funktionsorientierte Grünflächen

Die Freiflächenstruktur der Stadt wird geprägt durch die vielen vorhandenen Kleingärten und Grünflächen um den historischen Altstadt kern. Sie bilden einen gewachsenen „Grüngürtel“ und die grüne Verbindung zwischen Stadt und der freien Landschaft.

Parkanlagen

Nördlich der Altstadt befindet sich jenseits des Peenekanals eine kleine Parkanlage. Darin befindet sich das Denkmal für die Gefallenen des Ersten Weltkrieges.

Einziger Grünbereich im Altstadtgebiet ist der Großbaumbestand an der Kirche.

Am Ratmannsteich wurde ein kleiner Bürgerpark angelegt.

Sport- und Spielplätze

Der große gesamtstädtische Sportplatz befindet sich südlich der Stadt zwischen Gartzbruch und Landesstraße 20. Der Sportplatz ist neben dem Großfeld mit einer Laufbahn, einer Weitsprunganlage, einer Kugelstoßanlage, 2 Volleyballfeldern und einem Kleinspielfeld mit Flutlichtanlage ausgestattet. Die ehemalige Schulsportplatzanlage wurde in den Campingplatz an der Alten Peene integriert.

Im Stadtgebiet sind 2 öffentliche Spielplätze an der Thomas-Müntzer-Straße und im Park an der Peene vorhanden. Die Kindertagesstätten verfügen ebenfalls über je einen Spielplatz.

Kleingärten / Hausgärten

Der Bedarf an Kleingärten ist in Neukalen abgedeckt. Sie bilden rings um die Stadt einen Grüngürtel. Sie sind jedoch nur noch teilweise intensiv genutzt.

Sie sind im Flächennutzungsplan als *Kleingärten* dargestellt und genießen Bestandschutz.

In den Ortsteilen befinden sich keine organisierten Dauerkleingartenanlagen. Hier sind den Wohngrundstücken in der Regel Haus- und Vorgärten zugeordnet.

Friedhöfe

Der Neukalener Friedhof ist Eigentum der Kirche. Er wurde um 1830 östlich der Landesstraße nach Dargun angelegt. Es ist ein Friedhof mit Monopolcharakter. Die denkmalgeschützte Anlage hat eine Größe von 2,03 ha.

Der Friedhof in Schlakendorf ist 0,6 ha groß.

In Schorrentin beträgt die Größe des Friedhofes 0,64 ha.

4.7.4 Wasserflächen/ Gewässerschutz

Das Stadtgebiet von Neukalen grenzt im Osten an den Kummerower See. Der mit 3.239 ha viertgrößte See in Mecklenburg-Vorpommern gehört zu den Gewässern glazialen Ursprungs. Die mittlere Tiefe des Sees beträgt 7,9 m, während die maximale Tiefe 25,5 m erreicht. Der langgestreckte See liegt im 1.147 km² umfassenden Einzugsgebiet der Ostpeene und wird vornehmlich von der Ostpeene, dem Dahmer Kanal und der Teterower Peene bzw. dem Peenekanal gespeist. Infolge seiner windexponierten Lage ist der Kummerower See trotz seiner großen Tiefe polymiktisch, d. h. der Wasserkörper wird mehrmals im Jahresverlauf umgewälzt. Im Plangebiet ist der Uferbereich des Kummerower Sees naturnah ausgebildet

und setzt sich aus Röhrichten und Feuchtgebüschern zusammen. Diese sind den geschützten Biotopen zugeordnet.

Nach dem potenziellen natürlichen Nährstoffeintrag gehört der Kummerower See zu den mesotrophen Gewässern. Insbesondere in der 2. Hälfte des vorigen Jahrhunderts haben Einleitungen von Gülle aus Tierproduktionsanlagen und diffuse Einträge aus landwirtschaftlichen Nutzflächen des Einzugsgebietes sowie die langjährige Einleitung lediglich mechanisch gereinigter kommunaler und industrieller Abwässer zu einer massiven Eutrophierung des Kummerower Sees geführt.

Vorliegende aktuelle Daten belegen, dass trotz der Reduzierung der Tierhaltung im Einzugsgebiet des Sees und der Auflagen bezüglich des Umgangs mit Gülle keine positive Entwicklung der Wasserqualität zu verzeichnen ist. Durch die in der Umgebung intensiv betriebene Landwirtschaft sowie durch unzureichend gereinigtes Abwasser gelangen nach wie vor hohe Nährstoffmengen in den See.

Hauptansatzpunkt für eine Verbesserung der Wasserqualität kann daher nur das Einzugsgebiet sein. Erforderlich ist die Reduzierung der Nährstoffeinträge aus den zulaufenden Bächen und Gräben sowie der diffusen Einträge durch Düngung, Versickerung von Abwässern sowie Wind- und Wassererosion. Auch durch den geplanten Anschluss der Stadt Neukalen an die Kläranlage Stavenhagen ist eine Entlastung des Kummerower Sees zu erwarten (detaillierte Aussagen zur Gewässergüte siehe Landschaftsplan).

Der Uferbereich des Kummerower Sees stellt ein Vernässungs- und Überflutungsgebiet dar. Auf Grund der Bedeutung für den Landschaftshaushalt und seiner natürlichen Entstehung wird dem Kummerower See eine hohe Schutzwürdigkeit zuerkannt.

Auf dem Gebiet der Stadt Neukalen ist des Weiteren eine Vielzahl von Kleingewässern vorhanden:

- nährstoffreichen Torfstichgewässer (in den Niederungen am Kummerower See und im Peenetal)
- Altarm der Peene (nördlich des Peenekanals)
- naturnahe Weiher (Kleingewässer mit permanenter Wasserführung)
- naturnahe Tümpel (Kleingewässer mit periodischer Wasserführung)
- naturferne Abtragungsgewässer
- Klärteiche und
- sonstige naturferne Standgewässer.

Alle Kleingewässer sind gemäß § 20 LNatG M-V gesetzlich geschützte Biotope. Von den beiden Klärteichen am östlichen Stadtrand ist nur der nördliche auf Grund seiner ausgeprägten Röhrichtbestände als geschütztes Biotop erfasst.

Bei den Kleingewässern mit permanenter bzw. periodischer Wasserführung handelt es sich meist um Sölle, d.h. um während der letzten Inlandvereisung entstandene ovale bis kreisrunde Toteishohlformen geringer Größe, die meist nur periodisch Wasser führen und im Acker, weniger häufig im Grünland, liegen.

Die Kleingewässer besitzen eine hohe Schutzwürdigkeit und ein hohes Entwicklungspotenzial.

Als bedeutendes Fließgewässer durchquert die Peene durchquert mit einer Länge von ca. 8,5 km das Plangebiet in West-Ost-Richtung und mündet ca. 2 km östlich von Neukalen in den Kummerower See. Auf ca. 3,5 km Länge bildet der Fluss, der auch als Teterower oder Neukalener Peene bezeichnet wird, die Grenze zur Gemeinde Lelkendorf. Die Peene ist kanalisiert und weitestgehend eingedeicht worden. Der Abschnitt vom Neukalener Hafen bis zum Kummerower See bildet den Peenekanal. Er entstand gegen Ende des 19. Jahrhunderts mit der beginnenden Intensivierung der Landnutzung. Der Kanal ist bis zur Eisenbahnbrücke

schiffbar. Durch Verbreiterung wurde nordöstlich des Stadtkerns ein Hafen geschaffen, der seit der Realisierung von Ausbau- und Umgestaltungsmaßnahmen vorwiegend touristisch genutzt wird. Nördlich des Kanals sind noch Teile des Peene-Altarms mit seinem mäandrierenden Verlauf erhalten. Der Abschnitt westlich von Neukalen wurde im 20. Jahrhundert begradigt und zum Vorfluter ausgebaut.

Die Teterower Peene ist von der Mündung in den Kummerower See bis zum Auslauf aus dem Teterower See ein Gewässer erster Ordnung.

Gemäß § 19 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande M-V dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand (Geländestreifen) bis zu 100 Metern landwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Die so genannte 100 m Uferschutzzone ist um den Kummerower See und der Peene bzw. dem Peenekanal mit dem Planzeichen 15.8 (Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind) nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Weitere Gewässer, die mit diesem Planzeichen im 100 m Abstand umgrenzt werden müssten, befinden sich im Außenbereich und eine Bebauung in ihrer 100 m Uferschutzzone erscheint höchst unwahrscheinlich. Um jedoch den Schutzstatus nicht außer Acht zu lassen, ist eine textliche Darstellung auf der Planzeichnung erfolgt.

Neben der Peene sind weitere wichtige Fließgewässer auf dem Gebiet der Stadt Neukalen vorhanden.

Der Vurzbach fließt, aus Richtung Norden kommend, in einer vermoorten Niederung am nordwestlichen Rand des Plangebietes der Peene zu.

Der südliche Abschnitt bildet auf ca. 2,5 km Länge die Grenze zur Gemeinde Lelkendorf. Innerhalb der von weiteren Gräben durchzogenen Großen Wiese westlich von Schorrentin fließt der Bach in einem vertieften, begradigten Bachbett mit vereinzelt Gehölzen. Im Bereich der Buschkoppel, einem Wäldchen westlich von Schönkamp, verläuft der Vurzbach augenscheinlich noch in seinem ursprünglichen mäandrierenden Bachbett. Der südliche Abschnitt ist ebenfalls weitgehend begradigt und vertieft und wird von einzelnen Bäumen und Sträuchern begleitet.

Der Schlangenbach entwässert das von feuchten Senken und Kleingewässern durchzogene Waldgebiet südwestlich von Franzensberg und durchzieht in einem tief eingekerbten gewundenen Bachbett die hügelige Ackerlandschaft südlich von Schlakendorf. In diesem Abschnitt ist der Bach von einem Gehölmantel aus Erlen, Weiden, Eichen, Ahorn, Esche und Hainbuche gesäumt und als geschütztes Biotop erfasst. Im Bereich der Schlakendorfer und Schönkamper Wiesen ist der Schlangenbach als Vorfluter L250 im Zuge der Melioration in der Peeneniederung naturfern ausgebaut worden, d. h. begradigt, vertieft und nur in Teilbereichen mit begleitendem Gehölzbewuchs versehen.

Ca. 800 m westlich des Schlangenbaches fließt der Grenzbach Karnitz-Schlakendorf (L250) in Süd-Nord-Richtung der Peene zu. Er ist südlich der K1 weitgehend gewunden und weist in Teilabschnitten einen bachbegleitenden Gehölzbewuchs auf, der als geschützte Biotope erfasst wurde. Der nördliche Abschnitt ist teilweise verrohrt oder naturfern ausgebaut.

Die Niedermoorflächen sind von Gräben durchzogen. Gräben verlaufen auch entlang der eingedeichten Abschnitte der Peene. Im Bereich der ehemaligen Polder am Kummerower See haben die Gräben ihre entwässernde Funktion inzwischen verloren.

Ein großer Teil der Fließgewässer im Gebiet der Stadt Neukalen wurde naturfern ausgebaut, um eine effektive Abführung des Wassers aus den landwirtschaftlichen Nutzflächen, insbesondere aus den Niedermooeren zu erreichen. Während auf den Niedermoorflächen am Kummerower See die Wiederherstellung des natürlichen Überflutungsregimes eingeleitet

wurde, werden das Peenetal westlich von Neukalen und die Niederung des Vurzbaches nach wie vor mehr oder weniger intensiv entwässert. Die Entwässerung erfolgt vorwiegend über Grabensysteme, die zur meist eingedeichten Peene führen. Über Pumpwerke am nördlichen und südlichen Ufer der Peene wird das Wasser aus den Gräben in den Fluss befördert. Die künstlich angelegten Entwässerungsgräben unterliegen in der Regel einer intensiven Unterhaltung.

Die Entwässerung der Niedermoore führt zu Moorschwind, CO₂-Freisetzung sowie Vermüllung und hat zu einer starken Verschlechterung der Wasserqualität des Kummerower Sees beigetragen. Die direkte Einleitung der Dränage von Ackerflächen führt zu einer Beeinträchtigung von Kleingewässern.

Die Wasserwirtschaft hat eine besondere Verantwortung für die Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen und den Erhalt der Arten und Lebensräume.

Entsprechend § 1 a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit ... dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

§ 3 Landeswassergesetz (LwaG) nennt als Ziele der Wasserwirtschaft, die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensgrundlage für den Menschen, Tiere und Pflanzen zu schützen und zu pflegen, ihre biologische Eigenart und Vielfalt sowie ihre wasserwirtschaftliche Funktionsfähigkeit zu erhalten, die Gewässergüte zu verbessern und bei Beeinträchtigungen wieder herzustellen. Bei der Beurteilung des Wohl der Allgemeinheit sind die Erhaltung der Grundwasserneubildung, die Vermeidung von Verunreinigungen durch Stoffeinträge, die Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Wasserrückhalte- und Selbstreinigungsvermögens sowie die Bedeutung der Gewässer und ihrer Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild insbesondere zu berücksichtigen. Gewässer dürfen nur so ausgebaut werden, dass insbesondere durch Bepflanzungen an Ufern und Böschungen natürliche Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren erhalten bleiben oder sich neu entwickeln können. In gegebenen Fällen soll eine Renaturierung gefördert werden (§ 68 LwaG).

Der Schutz von Gewässern 2. Ordnung (u.a. Binnengräben, Teiche, Sölle) ist neben den naturschutzrechtlichen Bestimmungen im Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LwaG) geregelt.

Der § 81 bestimmt den Schutz der Gewässerbetten und Uferbereiche.

Gemäß § 81 Abs. 1 sind die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses zu schützen.

Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 7 m jeweils landseits der Böschungsoberkante. Das gilt auch für verrohrte Vorfluter beidseits.

Absatz 2 bestimmt, dass bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, in diesem Bereich unzulässig sind.

Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedürfen der Genehmigung.

Die vorhandenen natürlichen Retentionsflächen für Hochwasser im Einzugsgebiet des Kummerower Sees sind zu beachten. Ein nachhaltiger und nicht ausgleichbarer Eingriff in das System des Hochwasserschutzes durch zusätzliche Überbauung der vorhandenen Hochwasserschutzflächen ist unzulässig.

Beim Ausbau eines Gewässers sind so weit wie möglich die Grundprinzipien eines naturnahen Gewässerausbaus durchzusetzen. Nicht jedes künstlich veränderte oder angelegte Gewässer kann mit vertretbarem technischem und finanziellem Aufwand in ein naturnahes Gewässer umgewandelt werden. Dies kann weder den Gemeinden noch den Grundstückseigentümern und Flächennutzern generell abverlangt werden.

Die Fließgewässer zweiter Ordnung auf dem Gebiet der Stadt Neukalen werden von den Wasser- und Bodenverbänden „Obere Peene“ Stavenhagen und „Teterower Peene“ Jördenstorf unterhalten. Die Stadt Neukalen ist Mitglied der Verbände für die der Grundsteuerpflicht unterliegenden Grundstücke innerhalb ihres Gemeindegebietes. Die Unterhaltung der Gewässer ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung.

Gemäß § 61 Abs. 4 Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) sind Anlagen in, an, unter und über Gewässern von ihren Eigentümern so zu unterhalten und zu betreiben, dass die Erfüllung der Pflichten nach den Absätzen 1 und 2 nicht mehr erschwert wird, als den Umständen nach unvermeidbar ist.

§ 62 LWaG regelt den Umfang der Gewässerunterhaltung. § 66 LWaG bestimmt, dass die Eigentümer des Gewässerbettes, die Anlieger und die Hinterlieger die zur Unterhaltung des Gewässers erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen an Gewässern und auf den Ufergrundstücken zu dulden haben. Der Anlieger und die Hinterlieger haben das Aufbringen und Einebnen des Aushubs auf ihren Grundstücken zu dulden.

Die Gewässer des Planungsgebietes gehören zur Flussgebietseinheit Warnow/Peene. Gemäß § 130 a LWaG sind für die einzelnen Flussgebietseinheiten bis zum 22.12.2009 Maßnahmeprogramme und Bewirtschaftungspläne aufzustellen, um die nach der „Richtlinie 2000/60 EG zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (EU-Wasserrahmenrichtlinie WRRL)“ vorgegebenen konkreten ganzheitlichen Bewirtschaftungsziele zu erreichen.

Der Entwurf des Bewirtschaftungsplanes für das Flussgebiet Warnow/Peene soll bis zum 22.12.2008 veröffentlicht werden.

4.7.6 Lage- und Höhenfestpunkte

Die vom Landesvermessungsamt M-V übergebenen Höhen- und Lagefestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V sind im nachfolgenden Beiplan Nr. 9 dargestellt.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVOBl. M-V S. 566) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

Da die Festpunktfelder ständigen Veränderungen unterliegen, ist es notwendig, bei allen weiteren Planungsvorhaben erneut Stellungnahmen beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern einzuholen, um den aktuellen Bestand der zu schützenden Festpunkte zu erhalten.

Zur Vorbereitung konkreter Bauvorhaben wird die Festpunktbeschreibung so konkretisiert, dass daraus die genaue Lage der zu schützenden Festpunkte zu entnehmen ist.

Falls geodätische Festpunkte durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.

Die Zerstörung von Festpunkten der geodätischen Grundlagennetze wird mit empfindlichen Ordnungsstrafen geahndet.

Beipläne

Beiplan Nr. 7 Bodendenkmale

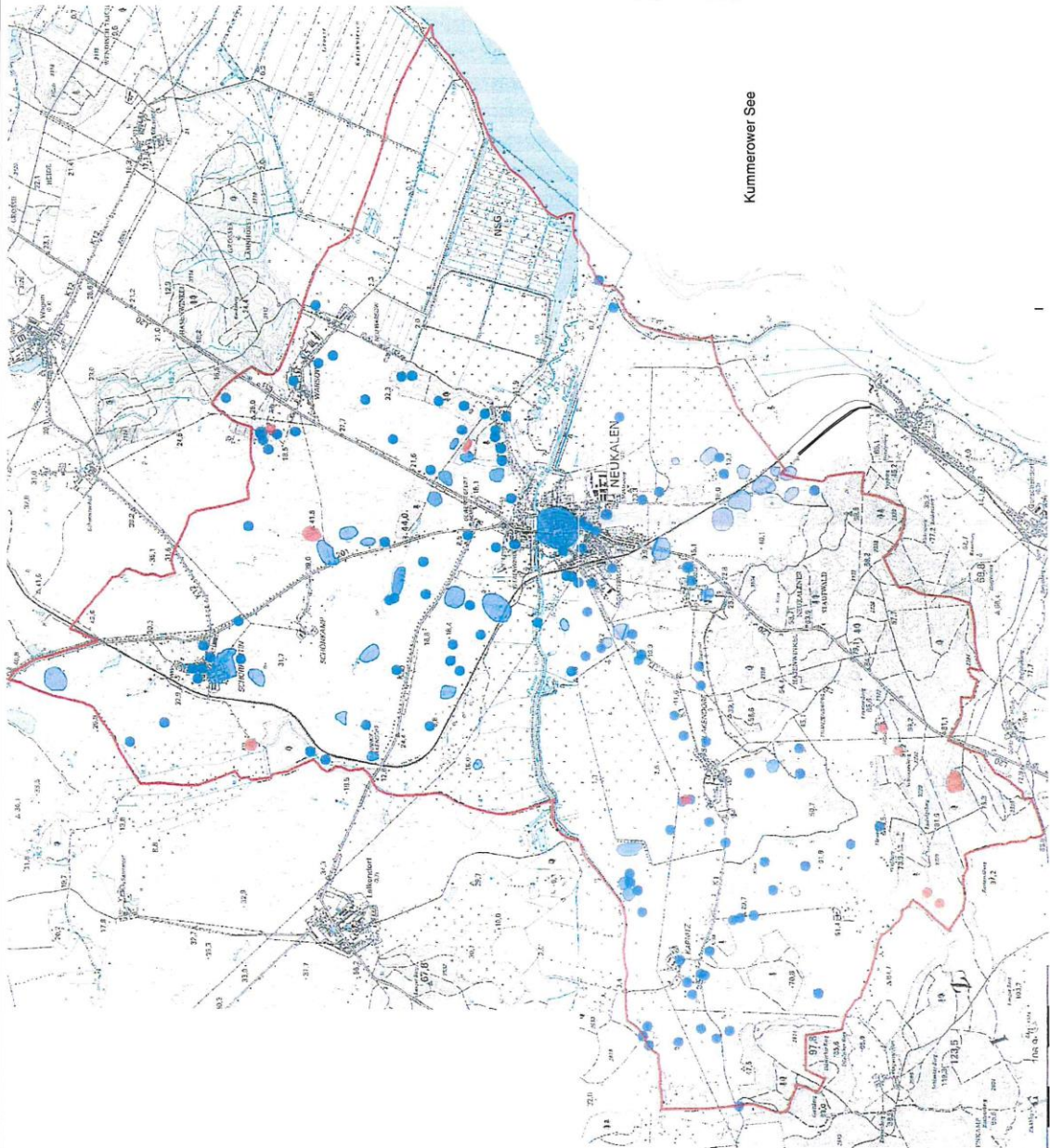
Aktuelle Ausgrenzung Bodendenkmal Altstadt

Beiplan Nr.8 Baudenkmale Stadtbereich

Beiplan Nr.9 Lage- und Höhenfestpunkte/ Richtfunktrassen

STADT NEUKALEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2007

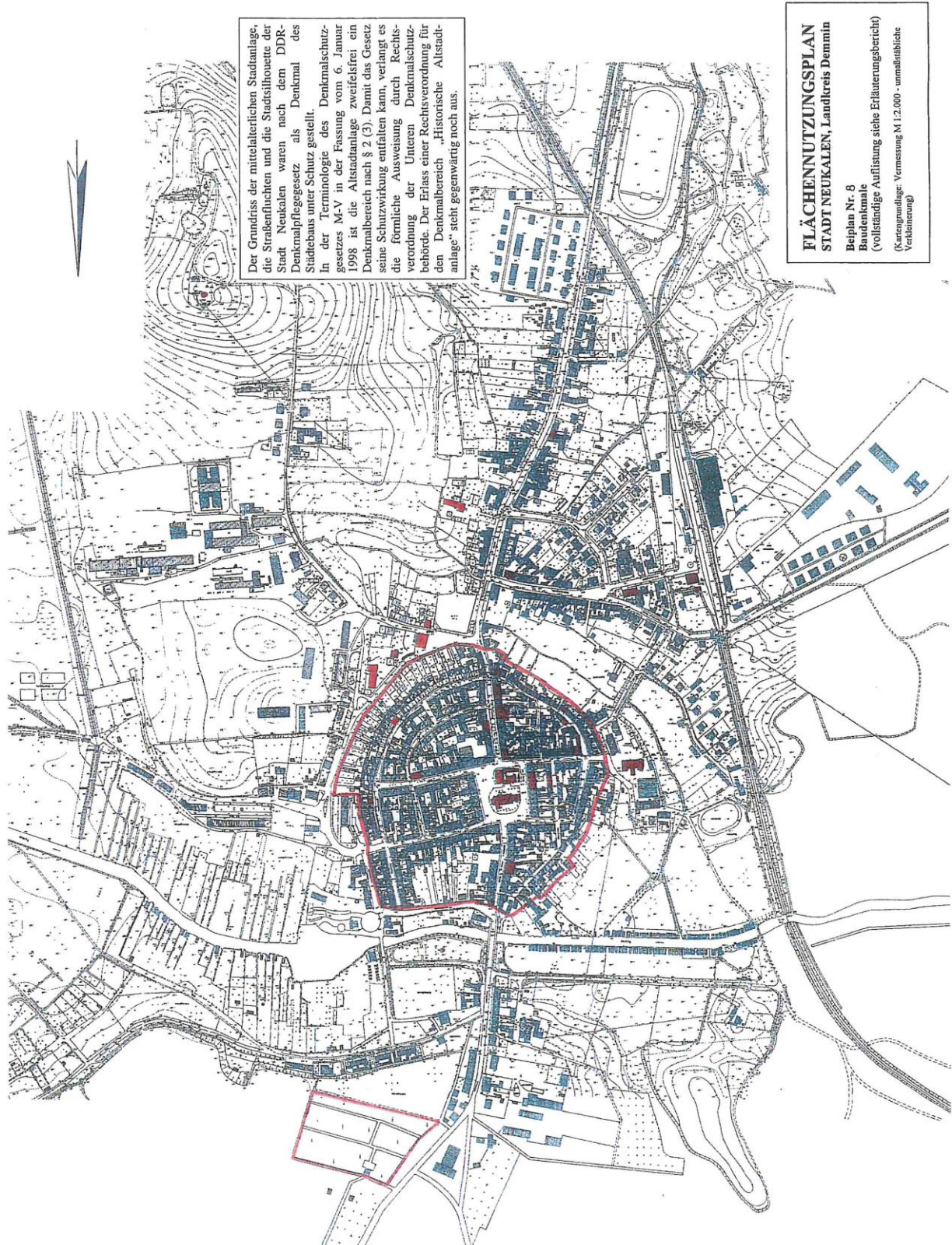
Bodendenkmale
(Auszug aus der topographischen Karte Mecklenburg- Vorpommern M 1:10000)



Die mit der Farbe **ROT** gekennzeichneten Bodendenkmale und ihre Umgebung dürfen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung gemäß § 1 (3) DSchG M-V (vgl. auch § 1), Nr.2 DSchG M-V) grundsätzlich nicht verändert werden.

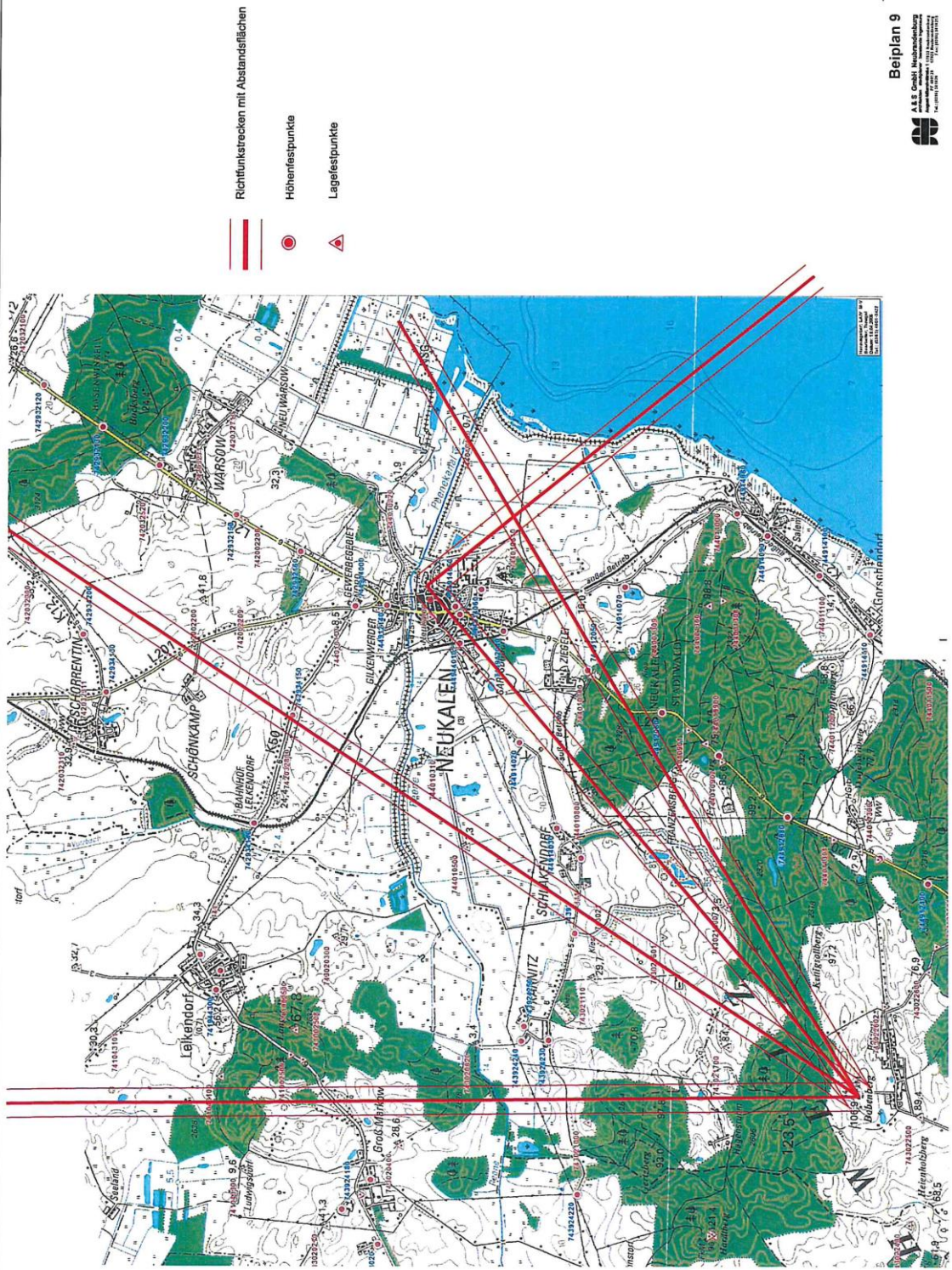
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachkundliche Bergung und Dokumentation der mit der Farbe **BLAU** gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 5 DSchG M-V).
Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmal ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Kummerower See



STADT NEUKALEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2007

Lage- und Höhenfestpunkte, Richtfunktrassen
(Grundlage: Festpunktkübersicht der Lage, der Höhe und der Schwere, Herausgeber LAV M-V, M. 1:25000)



Beiplan 9
ALS GmbH, Neubrandenburg
Planungsbüro
Tel. 03993 142221
Fax 03993 142222

Anlage 3 (Auszug aus dem wirks. Flächennutzungsplan, Pkt 5.0 mit Anmerkungen)**5.0 ENTWICKLUNGSKONZEPT****5.1 Städtebauliches Leitbild**

(unter Beachtung einer dauerhaft umweltgerechten Entwicklung im Sinne der Agenda 21)

Im Ergebnis der Analyse des gesamtstädtischen Entwicklungsstandes wird unter besonderer Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten das Leitbild der weiteren städtebaulichen und sonstigen Entwicklung der Stadt Neukalen mit nachfolgenden Thesen untersetzt:

1. Die Siedlungsentwicklung orientiert sich an den naturräumlichen Gegebenheiten und denkmalpflegerischen Belangen, so dass die natürlichen Lebensgrundlagen sowie die Schönheit und der Erholungswert der Landschaft gewahrt bleiben. Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete wird Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen eingeräumt.
Die Bodenversiegelung wird auf das unvermeidbare Maß begrenzt. Ökologisch bedeutsame Strukturen werden erhalten und entwickelt. Dabei gelten insbesondere folgende Grundsätze:
 - Erhaltung der historisch gewachsenen Grundstruktur der Stadt und ihres charakteristischen Flairs mit dem malerischen Gassenpanorama und geduckten Häusern in der Altstadt
 - Sanierung der Altbausubstanz unter besonderer Beachtung des Denkmalschutzes und der Verbesserung der Wohnqualität in der Altstadt und den Altbaugebieten
 - Neubau von Wohnungen zur Verbesserung der Wohnbedingungen (Auflockerungs- und Ersatzbedarf)
 - Erhaltung und Aufwertung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs zur Stärkung der sozialen Infrastruktur
 - wirtschaftliche Stärkung durch Schaffung von Arbeitsplätzen durch Ansiedlung von Gewerbe, Erhaltung und Erneuerung vorhandener Betriebe, Handwerksbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen
 - Ausbau und Neubau touristisch genutzter Gebäude und Anlagen insbesondere für die landschaftsgebundene Erholung.
2. Verbesserung der technischen und verkehrlichen Infrastruktur, insbesondere Abwasserbeseitigung und Straßenbau.
3. Die Naturgüter sollen nur in der Weise und in dem Umfang beansprucht werden, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auf Dauer gesichert wird. Die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima und Luft wird durch eine Reduzierung gegenwärtiger und eine Vermeidung zukünftiger Belastungen erhalten, verbessert oder wieder hergestellt. Aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes werden besonders wertvolle Biotope vorrangig geschützt, gepflegt und entwickelt.
4. Land- und Forstwirtschaft sind so ausgerichtet, dass eine umweltverträgliche und standortgerechte Bewirtschaftung des Bodens unter weit gehender Minimierung der Grundwasserabsenkung erfolgt. Die Landwirtschaft trägt durch eine extensive Wirtschaftsweise zum Erhalt der Kulturlandschaft sowie einer artenreichen Tier- und Pflanzenwelt bei. Die Bewirtschaftung der Wälder nach den Grundsätzen einer naturnahen Forstwirtschaft sichert sowohl das wirtschaftliche Ertragsvermögen als auch die biologische Vielfalt und die landeskulturelle Funktion der Wälder.

5. Der Abbau von oberflächennahen Bodenschätzen beschränkt sich auf Vorrang- und Vorsorgegebiete Rohstoffsicherung. Der Rohstoffgewinnung folgt eine fortlaufende Renaturierung bzw. Rekultivierung.

5.2 Flächenausweisungen

5.2.1 Wohngebiete / Wohnbauflächen

In der Stadt Neukalen und in den Ortsteilen sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen (W) und besondere Wohngebiete (WB) mit einer Größe von ca. 62,80 ha ausgewiesen. Damit wird der Stadt und ihren Ortsteilen eine große Präferenz als Wohnstandort eingeräumt, ohne jedoch andere verträgliche Nutzungen auszuschließen.

5.2.1.1 Neukalen

- Besondere Wohngebiete (WB)

Im Altstadtkern von Neukalen wurde das besondere Wohngebiet festgelegt.

Das Besondere Wohngebiet - WB - ist in der Baunutzungsverordnung wie folgt definiert:

- Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung - Besondere Wohngebiete § 4a BauNVO

- (1) Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.
- (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
 3. sonstige Gewerbebetriebe
 4. Geschäfts- und Bürogebäude
 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
 2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
 3. Tankstellen.

Die Nutzungsfestlegung „besonderes Wohngebiet“ wurde getroffen, um damit die ausgeprägte Stadtstruktur, das unverwechselbare Stadtbild mit all seinen städtebaulichen Besonderheiten und vor allem auch die Wohnfunktion in der historisch gewachsenen Altstadtanlage zu schützen und modernen Anforderungen anzupassen. Der Flächennutzungsplan befindet sich somit in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Rahmenplan, der für das Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ erarbeitet wurde. Die bestehende Durchmischung der Funktionen Wohnen / Gewerbe / Kultur / Handel / Dienstleistung und Freizeit soll in der Altstadt erhalten und gefördert werden.

In der Altstadt wurden bislang ca. 45 Wohnhäuser über das Städtebauförderprogramm saniert bzw. teilsaniert. In einer Baulücke in der Wilhelm-Pieck-Straße entstanden 10 WE als altersgerechte Wohnungen. Durch Bebauung von Baulücken, Ausbau von Dachraum bei Sanierungen und Modernisierung und Instandsetzung leer stehender Bausubstanz ist in der

Altstadt ein Wohnungszuwachs von etwa 20 WE zu erwarten. Dabei ist nicht berücksichtigt, weil schwer einschätzbar, wie viel WE bei Modernisierungen und für andere zulässige Nutzungen verloren gehen.

- Wohnbauflächen

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen in der Stadt Neukalen selbst umfassen eine Größenordnung von ca. 43 ha. Hierin sind die geplanten und die bereits bebauten Flächen enthalten.

Neben der dicht besiedelten Altstadt sind vor allem die südwestlich der Altstadt gelegenen Wohnbauflächen beidseitig entlang der Straße der Freundschaft und zwischen dieser Straße und dem Bahngleis von Bedeutung im Stadtgefüge. Die bauliche Entwicklung in nördlicher Richtung ist weniger intensiv.

Die Abdeckung der für die langfristige Entwicklung der Stadt Neukalen und ihrer Ortsteile angenommenen rund 60 WE kann sich, wie im Folgenden dargelegt, vollziehen:

Baugebiet „Am Mühlenberg“

I. und II. Bauabschnitt (zwischen Salemer Weg und Straße der Freundschaft im Südosten der Stadt)

bereits errichtet:	13 WE als Einzelhäuser
	9 WE als Reihenhäuser
Flächenreserven für:	3 WE als Einzelhäuser

Baugebiet zwischen dem Baugebiet „Am Mühlenberg“ und dem Salemer Weg

Neubau von 15 – 20 Einzelhäusern auf einer Fläche von ca. 2,0 ha

Die teilweise aufgelassenen Kleingärten westlich des Salemer Weges sollen zu einem Wohnungsbaustandort entwickelt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Teilerschließung des Gebietes ist ein dringendes Erfordernis, auch vor allem weil das Angebot von erschlossenem Bauland fehlt.

Die beeindruckende, bereits auf historischen Fotos dargestellte Blickbeziehung vom Ratmannsteich zum Mühlenberg mit der Mühle ist bei der Bebauung dieser Fläche zu berücksichtigen und zu erhalten. Ebenso ist die Blickbeziehung vom Salemer Weg auf die Kirche durch die entsprechende Anordnung der Gebäude zu berücksichtigen.

Bebauung Ostseite Salemer Weg

Neubau von ca. 10 Einzelhäusern

Auf der Ostseite des Salemer Weges befinden sich gegenwärtig noch die Gebäude und Anlagen der ehemaligen LPG Tierproduktion. Wie bereits mehrfach erwähnt, stören die zum Teil ruinösen Gebäude das Stadt- und das Landschaftsbild erheblich. Eine wegbegleitende Bebauung als Ersatz für die einstige Produktionsstätte würde diesen städtebaulichen Missstand beseitigen. Der schrittweise Abriss der vorhandenen Bausubstanz würde nicht nur den Versiegelungsgrad reduzieren, sondern auch zur Verbesserung des Landschaftsbildes im stadtnahen Raum entscheidend beitragen.

(entsprechend städtebaulichem Rahmenplan)

Bebauung Ostseite Hafenstraße

Neubau von 10 WE in Einzel- oder Doppelhäusern

Die Ostseite der Hafenstraße ist gegenwärtig noch mit Garagen, leer stehenden ehemals gewerblich genutzten Gebäuden und sonstigen Nebengebäuden verbaut. Der städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet "Historische Altstadt und ihre Randzonen" sieht eine schrittweise funktionell-gestalterische Aufwertung der östlichen Altstadtrandzone vor, in dem das vorhandene Konglomerat unterschiedlichster Gebäude und Nutzungen durch Eigenheimbau ersetzt wird. 3 Eigenheime sind hier bereits entstanden, ein weiteres war vorhanden.

20 WE als Lückenschließungen im gesamten Stadtgebiet einschließlich Sanierungsgebiet und in den Ortsteilen**INSGESAMT: ≈ 60 WE**

Die Aufstellung zeigt, dass die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen für die weitere Entwicklung der Stadt ausreichend groß sind.

5.2.1.2 Ortsteile Karnitz, Schlakendorf, Schönkamp, Schorrentin und Warsow

Die Stadt Neukalen hat sich dazu bekannt, die zu ihrem Territorium gehörenden Dörfer zu erhalten und umzugestalten. Eine Hilfe in diesem Prozess ist die Realisierung der angedachten Maßnahmen in den einzelnen Dörfern, die im Dorferneuerungsplan zusammengefasst sind. Unter Zuhilfenahme von Fördermitteln aus dem ELER-Programm ist eine schrittweise Umsetzung der Planung möglich.

Die vor etwa 10 Jahren eingeleiteten Verfahren zur Aufstellung von Abrundungssatzungen für die Ortsteile der Stadt Neukalen wurden nicht beendet. Die Entwicklungsstrategien für die Ortsteile, die Inhalt der Satzungen waren, haben sich grundlegend geändert. Die Darstellungen der Ortsteile im Flächennutzungsplan entsprechen dem gegenwärtigen Entwicklungsstand und den derzeit erkennbaren Entwicklungschancen.

Karnitz

Das südwestlich der Stadt Neukalen gelegene Dorf Karnitz hatte mit dem Jahre 1232 seine urkundliche Ersterwähnung. In der Urkunde vom 04. April 1232, in der auch Warsow erwähnt wird, verleiht Konrad, Bischof zu Kamin, den Kirchen zu Dargun, Polchow und Röcknitz mehrere Zehnten. Die Kirche zu Röcknitz erhält Zehntrechte in Karnitz (Mecklenburgisches Urkundenbuch, Bd. I, Schwerin 1863-1936).

Der Name des Ortes hat sich nach Paul Kühnel („Die slawischen Ortsnamen in Mecklenburg“ T. 1) von der Bezeichnung „Ort des Karnis“ über Karnese, Karniz, Karendze und KARENZE zum heutigen Namen entwickelt.

Im Laufe der Jahrhunderte wurde aus dem Bauerndorf ein Gutsdorf. Die Gutshofanlage war im Norden an das Dorf angelagert. Die Katenzeile mit ihren schlichten Fachwerkdoppelhäusern befand sich südlich des Gutes an der Dorfstraße. Im Wesentlichen ist die historische Grundstruktur noch erkennbar. Außerhalb des Ortes befand sich eine Ziegelei (siehe topografische Karte von 1885 unter Pkt. 3.1). Gegenwärtig vermittelt das Dorf dem Betrachter einen äußerst desolaten Eindruck.

Die vorhandene Altbausubstanz ist zum Teil in einem schlechten Zustand oder aber sogar schon abgerissen. Ein Wohnblock mit 12 Wohnungen hat entscheidend dazu beigetragen, dass die Altbausubstanz leergezogen wurde und verfiel.

Der kleine Wohnblock ist nun allerdings auch nahezu leer gezogen. Andererseits aber lassen umfangreiche Sanierungsarbeiten an der Altbausubstanz erkennen, dass viele Einwohner gewillt sind, hier zu leben.

In Karnitz leben 35 Einwohner.

Von 1998 bis 2006 erfolgte ein Einwohnerrückgang von 36 % (20 Einwohner).

Die verkehrliche Erschließung des Dorfes ist durch die Kreisstraße 1 gesichert, deren Befestigung mit Bitumen in Karnitz endet. Befahrbar ist die Straße als unbefestigter Weg jedoch bis in den Nachbarort Pohnstorf im Landkreis Güstrow.

Die Wasserversorgung des Ortes erfolgt über das Wasserwerk Neukalen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Kleinkläranlagen. (Entpflichtung des WZV Malchin – Stavenhagen bis 2019).

Karnitz befindet sich in einer landschaftlich exponierten Lage am Rande der Kernzone der Mecklenburgischen Schweiz. Eine bauliche Erweiterung des Dorfes ist nicht vorgesehen. Auf

Grund der geringfügigen vorhandenen Wohnnutzung ist das Dorf als Außenbereich überplant. Alle Gebäude und Anlagen genießen hier Bestandschutz. Sanierungen und geringfügige Erweiterungen sind zulässig.

Schlakendorf

Schlakendorf wurde am 30. März 1287 erstmalig urkundlich erwähnt. Inhalt der Urkunde ist, daß der Ritter Nikolaus Hahn dem Kloster in Doberan 6 Mark jährlicher Hebung aus seinem Dorf Schlakendorf verkauft (Mecklenburgisches Urkundenbuch, Bd. III, 1896). Nach Paul Kühnells Buch „Die slawischen Ortsnamen in Mecklenburg“ ist der Name Schlakendorf von Slawekestorp, Zlawekendorp, Slawekendorp - „Dorf der Slavik“ - abgeleitet.

Das Dorf entwickelte sich zu einem Gutsdorf mit einer großen Gutsanlage und der Katenzeile an der Straße nach Neukalen.

Diese historisch gewachsene Struktur des Dorfes ist noch heute erkennbar. Sie wurde jedoch im Laufe der Jahre durch eine Bebauung entlang der Durchfahrtsstraße ergänzt, während Teile des Gutshofes im Norden des Dorfes nicht mehr vorhanden sind (vergleiche Auszug aus der topografischen Karte von 1885 unter Pkt. 3.1).

Im westlichen Teil des Ortes war von jeher eine unbebaute Niederung vorhanden, die zum Teil den Gutsgarten bildete. Die Kapelle und der Friedhof befinden sich im Südwesten außerhalb des Dorfes auf einer kleinen Anhöhe.

In Schlakendorf leben gegenwärtig 101 Einwohner. Es erfolgte ein Einwohnerrückgang von 1998 – 2006 von 11 % (13 EW).

Die vorhandene Bausubstanz wurde mehrheitlich durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erhalten und verschönert.

Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt vom Wasserwerk Neukalen aus.

Für die Abwasserbeseitigung gilt die Entpflichtung des WasserZweckVerbandes bis 2019. Somit bleibt die dezentrale Abwasserentsorgung über Kleinkläranlagen bestehen.

Verkehrstechnisch ist Schlakendorf gut erschlossen. Die Kreisstraße 1 führt durch das Dorf. Sie ist mit einem bituminösen Belag befestigt. Nördlich der Kreisstraße führt eine nur mit wenigen Anliegern bebaute Straße vom westlichen Ortseingang bis in die Dorfmitte. Sie ist ebenfalls mit einem bituminösen Belag ausgeführt.

Schlakendorf liegt südwestlich der Stadt Neukalen in einem äußerst reizvollen Landschaftsraum. Das Dorf selbst weist allerdings neben strukturellen Mängeln vor allem auch bauliche Mängel auf. Das ehemalige Gutshaus und die dazugehörigen Restställe sind in einem desolaten Bauzustand, ja sogar ruinöse Gebäude und Gebäudeteile wirken hier besonders störend im Dorfbild. Des Weiteren hat sich im ehemaligen Gutsbereich ein bäuerlicher Betrieb angesiedelt, der durch große Unordnung geprägt ist.

Neben der Schaffung von Ordnung und Sauberkeit wäre für Schlakendorf eine bauliche Ergänzung eine weitere Möglichkeit, das Dorfbild zu verschönern. Dabei könnte an der Kreisstraße 1, in Lücken gebaut werden, während an der nördlich der Kreisstraße gelegenen Dorfstraße eine beidseitige, lockere Bebauung mit ca. 5-6 Eigenheimen möglich ist. Die Niederung im Westen des Ortes bleibt erhalten, ebenso auch der Grünzug, der das Dorf mit dem Schlangenbach durchzieht.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil mit seinen Abrundungsmöglichkeiten ist teilweise als Wohnbaufläche -W- im F-Plan dargestellt. Dabei handelt es sich um die Bebauung beidseitig der Dorfstraße vom östlichen Ortseingang bis zur Dorfmitte. Die ehemalige Gutshofanlage und der Bauernhof mit Umgebung sind als Dorfgebiet – MD – dargestellt, was dem Charakter des Dorfes in diesem Bereich entspricht.

Der westliche Dorfbereich mit vereinzelt angeordneten Gehöften ist als Außenbereich überplant. Hier soll keine verdichtende Bebauung erfolgen.

Schönkamp

Nach dem von Fritz Haeger 1935 herausgegebenen Buch „Die deutschen Ortsnamen Mecklenburgs“ besteht Schönkamp bereits seit dem 18. Jahrhundert. Da jedoch nur wenige

historische Angaben zu Schönkamp vorliegen, kann eine urkundliche Ersterwähnung nicht genannt werden.

Der Auszug aus der topografischen Karte von 1885 (siehe unter Pkt. 3.1) zeigt das kleine mecklenburgische Dorf als intaktes Gutsdorf mit einem symmetrisch angelegten Gutshof und einer Katenzeile an der Dorfstraße. Bis in die jüngste Vergangenheit war diese Dorfstruktur im Wesentlichen erhalten.

Inzwischen ist die Einwohnerzahl jedoch auf 11 gesunken. Das Gutshaus und zwei Katen wurden abgerissen.

Schönkamp ist an die zentrale Wasserversorgung aus dem Nachbardorf Schorrentin angeschlossen.

Für die Abwasserentsorgung besteht die Entpflichtung des WasserZweckVerbandes bis 2019. Schönkamp ist im Flächennutzungsplan als Außenbereich überplant. Die Entwicklung des Dorfes ist in starkem Maße von der derzeitigen Nutzung der vorhandenen Bausubstanz abhängig. Eine bislang ohne Verfahrensabschluss aufgestellte Außenbereichssatzung aus dem Jahre 1997 sollte für Bauwillige Baurecht schaffen. Die Notwendigkeit der Fortsetzung des Verfahrens ist gegenwärtig nicht erkennbar, obwohl die noch vorhandene Wohnbebauung und die landschaftlich exponierte Lage des Dorfes am Rande der Mecklenburgischen Schweiz von einigem Gewicht sind und Veranlassung sein könnten, das Dorf Schönkamp in Anlehnung an die alte Dorfstruktur neu zu beleben. Allerdings ist eine landwirtschaftliche Prägung durch die Nutzung der alten Gutsställe gegenwärtig gegeben. In der Katenzeile sind Baulücken vorhanden, welche für die Errichtung von Wohngebäuden als Doppelhäuser geeignet sind. Hier sollte die umgebende Bebauung besondere Beachtung bei der Wahl der Neubebauung finden. Durchaus denkbar ist die Einordnung eines Handwerks- oder Gewerbebetriebes, der sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Insgesamt ist jedoch die weitere Entwicklung des Ortes zu beobachten und entsprechende Entscheidungen zu treffen.

Schorrentin

Schorrentin wurde in einer Urkunde vom 01. Juni des Jahres 1305 erstmals urkundlich erwähnt. Heinrich, Bischof von Kamin, beurkundet, daß er die vom Ritter Dietrich Moltke zu Schlakendorf gegründete Kirche geweiht hat. Gleichzeitig bestätigte er das Pfarrgut und trennt die Schlakendorfer Kirche von der Mutterkirche zu Schorrentin (Mecklenburgisches Urkundenbuch, Bd. V).

Der Name Schorrentin ist vom slawischen Scorentin, Scorentyn, Scharentin „Ort des Skoreta“ abgeleitet (Paul Kühnel „Die slawischen Ortsnamen in Mecklenburg“, Schwerin 1881, S. 129). Im Laufe der Jahrhunderte entwickelte sich Schorrentin von einem Kirch- und Bauerndorf zu einem Gutsdorf. Der nahezu symmetrisch angelegte Gutshof war dem Dorf im Süden angelagert. In der Dorfmitte stand von jeher die Kirche, die vom Kirchhof umgeben ist.

Das Dorfbild von Schorrentin wird ganz entscheidend von der Dorfkirche geprägt, die aufgrund ihrer Größe und ihres Standortes auf einem Hügel weithin sichtbar in der Landschaft steht.

Die Kirche wurde von den Rittern Peter und Ruchill zu Schorrentin gegründet. Das unter Denkmalschutz stehende Bauwerk ist ein Backsteinbau mit eingezogenem Rechteckchor. Der quadratische Westturm entstand um 1400, seine Bekrönung mit Helm und Laterne mit einer aufgesetzten Spitze mit Knopf und Hahn erhielt er in der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts.

Der Bauzustand der Kirche ist durch Sanierungsarbeiten verbessert worden. Die Dacheindeckung wurde erneuert und der gesamte Turm sowie der wertvolle gotische Dachstuhl sind saniert worden. Das gesamte Außenmauerwerk mit seinen Maßwerken, Friesen und Verzierungen muss allerdings noch restauriert werden.

Das auf dem Kirchhof befindliche Erbbegräbnis, ein klassizistischer Putzbau aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts, ist dem Verfall preisgegeben.

In westlicher Nachbarschaft zur Kirche befindet sich das Pfarrhaus mit großem Pfarrgarten und nördlich steht die ehemalige Schule. Beide Backsteingebäude sind gut erhalten und gestalterisch kaum verändert.

Nördlich der Kirche sind an der Dorfstraße beidseitig Katen und Häuslereien angesiedelt worden.

Weniger dominant im Dorfbild, jedoch ursprünglich sicher auch sehr beeindruckend, ist die Gutshofanlage, die nur noch unvollständig erhalten ist. Die Nebengebäude sind in einem desolaten Zustand.

Diese historisch gewachsene Grundstruktur ist bis in die Gegenwart erhalten geblieben und wurde nur durch wenige Gebäude ergänzt. Störend im Dorfbild wirkt die westlich des Gutshofes entstandene größere Stallanlage, welche die Wohnfunktion beeinträchtigt.

Das Dorf Schorrentin liegt im nordwestlichen Bereich des Territoriums der Stadt Neukalen nahe an der Kreisgrenze zum Landkreis Güstrow. Das Dorf ist über die Landesstraße 201 Neukalen - Gnoien, von der die Dorfstraße abzweigt, an das Straßennetz angebunden.

Westlich der Ortslage führt die stillgelegte Bahnlinie Malchin - Neukalen - Dargun an Schorrentin vorbei. Der Haltepunkt Schorrentin befindet sich nördlich des Dorfes.

In Schorrentin leben 87 Einwohner. Von 1998 – 2006 ist ein Einwohnerrückgang von 16 % (17 EW) eingetreten.

Schorrentin verfügt über eine eigene Wasserversorgungsanlage. Für die Abwasserbeseitigung gilt die Entpflichtung des AbwasserZweckVerbandes bis 2016.

Verkehrstechnisch ist Schorrentin voll erschlossen. Die Straßenbereiche, die noch mit Kopfsteinpflaster befestigt sind, sollen erhalten werden (umpflastern). Die Erschließungsstraße im Bereich des Gutshauses ist mit kleinteiligem Betonpflaster erneuert worden, eine angenehme Bereicherung gegenüber bituminösen Belägen.

In Schorrentin sind folgende Gebäude und Anlagen unter Denkmalschutz gestellt:

- Bahnhof mit Gepäckabfertigung und Toilettengebäude
- Gedenkstein „Willi Schröder“
- Dorfstraße 23 Gedenkplatte „Willi Schröder“
- Dorfstraße 26 Pfarrhaus mit Wirtschaftsgebäude
- Dorfstraße 30 Gutshaus mit Park, Wirtschaftsgebäude und Taubenturm
- Kirche mit Friedhof, Backsteinmauer und Portalrest, klassizistisches Mausoleum
- neuer Friedhof Grabmal „Herrmann Müller“.

Im Flächennutzungsplan ist die Ortslage teilweise als Wohnbaufläche -W- dargestellt. Die Wohnfunktion ist im nördlichen Bereich des Dorfes stark ausgeprägt. Der südlich der Dorfstraße gelegene Bereich ist auf Grund seiner Nutzungsdurchmischung als Dorfgebiet – MD – dargestellt. Damit wird auch die Nachbarschaft zur Tierhaltung berücksichtigt.

Landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen liegen im Außenbereich.

Es ist möglich, in geringem Umfang (ca. 5-6 WE) in gestalterischer Hinsicht gut angepasste Wohngebäude auf vorhandenen Flächenreserven insbesondere im Bereich des ehemaligen Gutshofes in Schorrentin zu errichten, ohne in die gewachsene Dorfstruktur einzugreifen.

Warsow

Die Ortslage Warsow besteht urkundlich nachgewiesen bereits seit 1232, als sie in der Urkunde vom 04. April des gleichen Jahres erwähnt wird. In der Urkunde verleiht der Bischof von Kamin den Kirchen zu Dargun, Polchow und Röcknitz mehrere Zehnten, darunter auch in Warsow.

Das Dorf bestand aus mehreren Bauernhofanlagen, die größtenteils, wenn auch stark verunstaltet und verbaut, bis in die Gegenwart erhalten sind.

An dem südlich des Dorfes nach Neukalen führenden Weg entstand das Unterdorf von Warsow, auf älteren Karten Neu Warsow genannt (siehe Auszug topografische Karte von 1885 unter Pkt. 3.1).

Einzelne Gehöfte und eine Gaststätte wurden an der Landesstraße 20 gebaut. Weitere Neubauten wurden an der Dorfstraße und an einem südwestlich der Dorfstraße gelegenen Weg errichtet.

Südwestlich des Ortes befindet sich eine Getreidetrocknungs- und Lagerhalle der Pflanzenbau AG Wagun. Des Weiteren befindet sich im Unterdorf ein Hotel mit Reiterhof.

Die Ortslage weist insgesamt einen guten Bestand an Großgrün auf, der ebenso wie die Reste einer Allee an der Dorfstraße, zu erhalten ist.

Insgesamt ist Warsow mit allen v. g. Bereichen ein weit auseinander gezogenes Dorf, das eine homogene Ortsstruktur und einen Dorfkern vermissen lässt.

In Warsow leben derzeit 128 Einwohner.

Von 1998 bis 2006 gab es einen Einwohnerrückgang von 6 % (8 EW).

Das Oberdorf von Warsow ist entsprechend der örtlichen Gegebenheiten im westlichen Bereich als Wohnbaufläche -W- im Flächennutzungsplan dargestellt. Die gute verkehrliche Anbindung an die Landesstraße 20, die von Malchin nach Dargun führt, und die 1993 installierte Kompaktkläranlage bilden gute technische Voraussetzungen, die hier eine ergänzende Bebauung der Dorfanlage unterstützen. Auch die Wasserversorgung ist durch das Schorrentiner Wasserwerk gesichert. Die Abrundung und Vervollkommnung der Ortsstruktur im Oberdorf von Warsow kann sich in einer geringfügigen Größenordnung mit ca. 5-6 WE vollziehen.

Die landschaftlich reizvolle Lage in der Nähe ausgedehnter Wälder und des Kummerower Sees unterstützen die vorhandenen guten technischen und verkehrlichen Voraussetzungen für eine abrundende Bebauung sehr eindrucksvoll. Der dörfliche Charakter ist im westlichen Ortsbereich weitestgehend verloren gegangen. Hier überwiegt eindeutig die Wohnfunktion, selbst die Kleintierhaltung ist hier nicht mehr ausgeprägt.

Im Gegensatz dazu ist der östliche Teilbereich als Dorfgebiet – MD – dargestellt. Im Teilbereich des MD ist eine Nutzungsmischung von Wohnen, Tierhaltung und Reiterhof in Nachbarschaft zur Getreidetrocknungsanlage vorhanden, die den dörflich geprägten Charakter dieses Teilbereiches von Warsow unterstreicht. Die standörtlich ungünstig eingeordnete Getreidetrocknungs- und Lagerhalle ist ein Störfaktor, der in der Erntezeit vorübergehend Belästigungen (Lärm, Staub) hervorruft. Die Anlage genießt jedoch Bestandschutz und die landwirtschaftliche Produktion ist und bleibt ein wichtiger wirtschaftlicher und lebensbestimmender Bestandteil der Region. Zur Entlastung des Dorfes im Bereich der Wohnbaufläche ist für den landwirtschaftlichen Verkehr eine Ortsumgehung im Oberdorf gebaut worden. Dieser Teilbereich des Dorfes ist daher auch aus diesem Grund für das Wohnen prädestiniert.

Zwischen dem als Wohnbaufläche dargestellten Bereich der Ortslage und dem als Dorfgebiet – MD – dargestellten Bereich im Osten des Dorfes befinden sich Stallanlagen, die als Außenbereich überplant sind.

Die Rinderstallanlage genießt Bestandsschutz. Sie liegt günstig in der Hauptwindrichtung. Die Geruchsfahne driftet nach Ost / Nordost ab. Um Konflikte zur westlich gelegenen Wohnbebauung zu vermeiden, soll die Anlage schrittweise modernisiert und entsprechend Landschaftsplan (Pkt. 7.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft), Maßnahmeblatt L 2(e), landschaftsgerecht zur Minderung der Beeinträchtigung des Dorf- und Landschaftsbildes eingegrünt werden. Das Anlegen einer mehrreihigen Gehölzpflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern bzw. die Ergänzung der vorhandenen Gehölze im Bereich der Anlage in Warsow würde nicht nur das Dorf- und Landschaftsbild entscheidend verbessern, sondern auch eine klare Abgrenzung zur Wohnbaufläche bewirken sowie mit einer psychologischen Wirkung einher gehen. Die möglichen Ergänzungsstandorte befinden sich in ca. 300 m Entfernung zur Rinderanlage und kommen somit nicht mit der Anlage in Berührung.

Das Unterdorf – Neu Warsow – ist als Außenbereich überplant. Hier ist vor allem auch aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Lückenbebauung ausführbar. Die lockere Bebauung passt sich in ihrer jetzigen Form gut in das Landschaftsbild ein.

Ein kleines Sondergebiet - Hotel ist jenseits der Landesstraße 20 ausgewiesen. Hier sind ein Hotel mit einem Tennisplatz und eine Gaststätte angesiedelt. Erweiterungen der Hotelanlage sind am Standort möglich. Ein weiteres Sondergebiet mit einer kleinen Ferienhaussiedlung – SO_{FH} – befindet sich im Nordteil der Ortslage an der Landesstraße L 20. Die gepflegte Anlage erfreut sich großer Beliebtheit.

5.2.2 Gewerbliche Bauflächen

Die Gewerbegebiete sind in der Baunutzungsverordnung wie folgt definiert:

§ 8 Gewerbegebiete

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind:
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 3. Tankstellen
 4. Anlagen für sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 3. Vergnügungsstätten

In Neukalen sind mit der Ausweisung des Gewerbegebietes „Nord“ weitreichende Flächenangebote für die Ansiedlung neuer Gewerbe gegeben. Die im Südwesten angesiedelten Betriebe Peenebaugesellschaft und Peenestahlgesellschaft haben am Standort Flächenreserven.

Weitere Gewerbegebiete werden auf dem Territorium der Stadt nicht ausgewiesen. Die Produktionsstätten und -hallen der ehemaligen LPG Neukalen östlich des Salemer Weges im Südosten der Stadt sind langfristig abzureißen. Sie stören das Landschaftsbild, insbesondere zum Kummerower See hin, erheblich. Die hier noch teilweise vorhandene gewerbliche Nutzung (Lagerfläche) ist langfristig abzulösen. Die Fortsetzung der Wohnbebauung beidseitig des Salemer Weges ist die städtebauliche Zielstellung, welche der Verbesserung von Stadt- und Landschaftsbild am zuträglichsten ist.

Anmerkung:

Mit Aufstellung der 4.Änderung des Flächennutzungsplanes ändert die Stadt ihre Planungsabsichten. Am ehemaligen LPG-Standort erfolgen Darstellungen von „Mischbauflächen“. Teilflächen sollen weiterhin gewerblich nutzbar sein; auf den Randflächen zur Landschaft werden Entwicklungen in der Wohnnutzung für einen langfristigen Bedarf vorgesehen.

5.2.3 Sonderbauflächen

Sonderbauflächen sind in der Baunutzungsverordnung im § 10 und § 11 festgesetzt. Der § 10 regelt die Zulässigkeiten für Sondergebiete, die der Erholung dienen. Der § 11 ist für die Festlegung von sonstigen Sondergebieten maßgebend.

Die Stadt Neukalen verfügt auf Grund ihrer naturräumlichen Qualitäten sowie ihrer Lage in der Tourismusregion Mecklenburgische Schweiz mit dem Kummerower und Malchiner See über eine zunehmende touristische Bedeutung. Einschränkend wirkt allerdings, dass der Kummerower See an seinem nordwestlichen Ufer nicht zum Baden geeignet ist und nicht aus der Nähe (Uferspaziergänge) erlebt werden kann.

Auf dem Gebiet der Stadt Neukalen sind im Flächennutzungsplan Sondergebiete in einer Größenordnung von insgesamt 11,60 ha ausgewiesen.

Zunächst seien an dieser Stelle nochmals das Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO) und das Sondergebiet – Ferienhäuser (§ 10 BauNVO) im Ortsteil Warsow genannt.

In Neukalen selbst ist mit dem Ausbau des alten Hafens zum Wasserwanderrastplatz ein touristischer Anziehungspunkt entstanden. Ca. 200 m östlich des alten Hafens ist nördlich des Peenekanals ein Vereinshafen ausgebaut worden. Ein Pendant zum Vereinshafen soll auch auf der Südseite des Kanals entstehen.

Am Peenekanal ist im Laufe der Jahre eine Vielzahl von privaten Bootshäusern errichtet worden, teilweise mit Beherbergungsmöglichkeiten im Dachgeschoss.

Die touristische Entwicklung der Stadt soll künftig auf den Bereich des Hafens konzentriert werden. Angrenzend an den Wasserwanderrastplatz wird am südlichen Ufer des Peenekanals ein Sondergebiet Beherbergung / Tourismus nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Auf Grund der naturräumlichen Bedingungen des meist privat genutzten Peeneufers und der Vielzahl von Schutzgebieten handelt es sich um die einzige Möglichkeit für eine touristische Entwicklung in Wassernähe. Daher sollte dieser Standort vorrangig für sowohl gestalterisch als auch funktionell attraktive Einrichtungen mit einem hohen Publikumsinteresse reserviert werden, die eine touristische Belebung der Stadt bewirken. Zulässig sind hier ein Camping- und Caravanplatz, eine Kanustation, Jugendherberge, Bootshausanlage mit Übernachtungsmöglichkeiten, Pensionen und / oder ein kleines Hotel. Der geplante Standort liegt innerhalb des Tourismusschwerpunktraumes „Mecklenburgische Schweiz mit dem Kummerower und Malchiner See“. Überwiegend eigengenutzte Freizeitwohnanlagen und reine Dauercamping- und Mobilheimplätze sollen in der Regel nicht in diesen Räumen ausgewiesen werden. Direkt am Peenekanal wird eine Uferpromenade entstehen, die vom Wasserwanderrastplatz aus in Richtung Osten führt und an den Wanderweg östlich des Mühlenberges angebunden wird. Damit wird die Lage der Stadt am Wasser für Bewohner und Gäste stärker erlebbar. Gleichzeitig wird damit die Verbindung Stadt – Landschaft am Kummerower See aufgewertet, da der Wanderweg am östlichen Stadtrand, der bisher über den unschönen Bereich mit dem Garagenstandort in den Stadtkern führt, damit eine attraktive Anbindung an die Altstadt erhält.

Auf der gegenüber liegenden Seite des Hafens ist ein kleines Sondergebiet – Motel – (§ 11 BauNVO) vorhanden. Die östlich an das Sondergebiet anschließende Wiese sollte von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Sie ist daher als Außenbereichsfläche dargestellt und entspricht somit dem Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte in dem eindeutig formuliert ist: „Die Bauleitplanung sollte darauf hinwirken, noch unverbauete Uferbereiche auch in den Siedlungsbereichen vor einer Bebauung durch Erholungsinfrastruktur wie Bootsstege, Bootshäuser, Zeltplätze etc. freizuhalten. Derartige Einrichtungen sollen sich auf die bestehenden Standorte beschränken.“

Der sich im Osten an die Wiese anschließende Uferbereich ist als Sondergebiet – Bootshäuser – dargestellt und auch die Bootshäuser westlich zwischen Landesstraße L 20 und Bahntrasse haben diese Darstellung als Sondergebiet – Bootshäuser – nach § 11 BauNVO. Die Bootshäuser entlang des Peenekanals bilden insgesamt ein funktionell-gestalterisches Sammelsurium verschiedenster Größen und Bauart, so dass sie nicht zur Aufwertung des Stadtbildes beitragen. Die Umgestaltung nach einem einheitlichen Konzept ist wünschenswert. Die Kleingärten südlich des Warsower Weges sollen bis an das Sondergebiet Bootshäuser nordöstlich des Hafens zu einem Ferienhausgebiet entwickelt werden. Diese Fläche ist als Sondergebiet – Ferienhäuser – dargestellt (§ 10 BauNVO). Dieser Standort an der Nahtstelle zwischen Stadt und Landschaft an einem stark frequentierten Wanderweg birgt einerseits die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in sich, ist aber andererseits auch eine große Chance, die Stadtrandzone in diesem Bereich aufzuwerten. Die Umnutzung sollte sich daher unter Berücksichtigung gestalterischer Belange in einer städtebaulich geordneten Weise vollziehen.

Zur Verbesserung der landschaftsbezogenen Erholung werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen und zum Teil im F-Plan dargestellt:

- Ausbau eines straßenbegleitenden Radweges entlang der Landesstraße L 201 von Neukalen nach Schorrentin (Weiterführung bis Gnoien)

- Der Radweg ist mit Anbindung an den Weg Schorrentin – Lelkendorf im F-Plan dargestellt.
- Schaffung von Rastmöglichkeiten für Wanderer und Radfahrer an Standorten mit bevorzugten Blickbeziehungen in die weite Beckenlandschaft, zum Beispiel
 - am Salemer Weg südlich des Kreuzungspunktes mit der Bahntrasse
 - am Waldrand nördlich von Franzensberg
 - am Weg südlich der Tingruben und
 - südöstlich des Kiefernwäldchens am Mühlenberg
- Der Aussichtsturm am Warsower Weg sollte langfristig durch eine höhere Ausführung ersetzt werden.
- Ausbau einer Uferpromenade am Südufer des Peenekanals vom Wasserwanderrastplatz aus mit Anschluss an den Weg östlich des Mühlenberges (im F-Plan dargestellt)
- Westlich der Bootshäuser führt eine Brücke über die Peene. Der Blick in die Landschaft wird durch den Bahndamm und die Eisenbahnbrücke versperrt. Ein Sitzbereich zwischen den Bootshäusern und der still gelegten Bahntrasse auf dem Niveau des Bahndammes würde die angrenzende Peeneniederung erlebbar machen
- Wiederherstellung des Weges Schorrentin – Lelkendorf auf dem Gebiet der Gemeinde Lelkendorf zur Entwicklung einer Wegeverbindung Schorrentin – Lelkendorf – Karnitz (im F-Plan dargestellt).
-

Anmerkung:

Im Rahmen der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes und mit Aufstellung der 4.Änderung des Flächennutzungsplanes ändert die Stadt ihre Planungsabsichten.

Als Pendant zum Vereinshafen wird südlich der Peene kein Hafen mehr geplant.

Die Sonderbauflächen südlich der Peene wurden / werden neu überplant (siehe Begründung Punkt 5.2 und 6.2)

5.2.4 Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Die Ausstattung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs ist in Neukalen als gut einzuschätzen. Vorhandene Einrichtungen lassen sich in der Regel am Standort erweitern bzw. sind sie bereits ausreichend bemessen. Eine zusätzliche Flächenausweisung erfolgte daher nicht.

Die kleine Stadt Neukalen hat ihre wichtigste Gemeinbedarfseinrichtung – die Schule – verloren. Die Bemühungen, eine Schule in privater Trägerschaft in Neukalen zu etablieren, führten nicht zum Erfolg. Die ehemaligen Schulgebäude wurden zwischenzeitlich umgenutzt. Unter Berücksichtigung der allgemeinen demografischen Entwicklung wäre es durchaus denkbar, in der idyllischen Kleinstadt ein Altenheim zu errichten. Geeignete Standorte wurden zwar in den beschriebenen geplanten Wohnbauflächen am Salemer Weg, an der Hafenstraße oder im Nordosten der Altstadt jenseits der Peene gesehen; ein Altenheim ist in Neukalen bisher nicht entstanden.

5.2.5 Grünflächen / Parke

Ansprechend gestaltete Grünflächen sind sowohl für die touristische Funktion einer Kommune als auch für die Naherholung ihrer Einwohner unentbehrlich. Hinzu kommt die positive Wirkung öffentlicher, gut gestalteter Grünflächen im Stadt- oder Dorfbild.

Die Stadt Neukalen beabsichtigt, zur Stärkung der im Stadtbild nur am Hafen gegebenen Repräsentation einer Beziehung zum Wasser, die Peene mehr in das Freiflächensystem der Stadt einzubeziehen. Es sind daher am Südufer des Peenekanals der Ausbau einer Uferpromenade vom Hafen in Richtung See vorgesehen. Von hier führt ein weiterer Weg zum

Mühlenberg, der wiederum an den Salemer Weg anschließt und somit in das Wanderwegenetz auf dem Territorium der Stadt einbindet.

Der schöne Neukalener Friedhof soll als Ort der Besinnung und Erholung besonders für ältere Menschen durch entsprechende Maßnahmen in einigen Bereichen parkartig gestaltet werden. Die Eingänge des Friedhofes sollen dabei in das Fußgängerwegenetz der Stadt einbezogen werden. Da der Friedhof Monopolcharakter trägt, d. h. Menschen aller Konfessionen werden hier beigesetzt, ist die Kommune verpflichtet, sich an entstehenden Kosten für die Gestaltung und Umgestaltung des Friedhofes zu beteiligen.

Der städtische Sportplatz im Gartzbruch ist durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen funktionell und auch gestalterisch deutlich verbessert worden. Der ehemalige Schulsportplatz wurde in die Campingplatzanlage an der Alten Peene integriert.

Außerhalb der Ortslagen befindet sich im Außenbereich westlich der Ziegelei eine Motocrossbahn.

5.2.6 Verkehrsflächen

• Fließender Verkehr

Planungen für eine Ortsumgehungsstraße existieren für die Stadt Neukalen nicht. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes und der Arbeit zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden konzeptionelle Überlegungen zur Lösung der Verkehrsproblematik angestellt und diskutiert.

Für die weitere Entwicklung der zentrumsbildenden Funktionen und der Wohnfunktion ist eine Verkehrsentslastung der Altstadt erforderlich.

Seitens der GOS-Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH, Kiel, als treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Neukalen, wurde durch das Regionalbüro Bützow eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, mit der Zielstellung, Möglichkeiten zu prüfen, ob zukünftig der vorhandene Zweirichtungsverkehr auf der Ortsdurchfahrt der Landesstraße 20 im Bereich der Innenstadt durch die Einrichtung einer Einbahnstraßenregelung ersetzt werden kann und wie die vorhandenen Engpässe in den Knotenpunktbereichen Wilhelm-Pieck-Straße Süd / Hafenstraße sowie Straße des Friedens Nord / Hafenstraße mit nicht ausreichender Durchfahrtsbreite für den Begegnungsfall Lkw/Lkw zu beseitigen sind.

Es wurde der Auftrag erteilt, eine Verkehrsuntersuchung zur Führung einer Richtungsfahrbahn über die Hafenstraße (Planfall) für den Prognosehorizont 2015 durchzuführen.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass es grundsätzlich möglich ist, den Einrichtungsverkehr über die Hafenstraße zu führen. Es wären jedoch erhöhte Aufwendungen für den Ausbau der Hafenstraße sowie die Aufstufung dieser Gemeindestraße zur Landesstraße L 20 erforderlich.

In mehreren Beratungen mit dem Straßenbauamt Güstrow als Baulastträger der Landesstraße 20 wurde die Problematik mehrfach erörtert. Das Straßenbauamt Güstrow hat in seiner Stellungnahme zum v.g. Gutachten die Aufstufung der Hafenstraße mit folgender Begründung abgelehnt: (aus der Stellungnahme übernommen)

„Das Straßenbauamt Güstrow lehnt derzeit eine Aufstufung der Hafenstraße zur Landesstraße 20 ab. Das ihrerseits erstellte und eingereichte Gutachten ist nicht hinreichend aussagekräftig. So fehlen u.a. Angaben zu den vorhandenen Straßenaufbauten in der Hafenstraße und somit die notwendige Bauklassenbestimmung.

Weiterhin sind keine Schleppkurvennachweise erbracht, aus denen eventuell ersichtlich wäre, ob ein Lastzug den Bereich der gesamten Hafenstraße passieren könnte.

Nach einer Ortsbegehung war ebenfalls zu erkennen, dass eine intakte Straßenentwässerung nicht vorhanden ist – besonders auffällig im Bereich der Betonplattenbefestigung, die im Zuge einer Landesstraße keinesfalls eine akzeptable Oberfläche und den damit verbundenen Straßenaufbau gewährleistet.

Der Garagenkomplex und der sich daraus ergebene Ladezonenverkehr sind in Bezug auf die notwendigen Sichtfelder bei dem zu erwartenden Landesstraßenverkehr als sehr bedenklich einzustufen.

Durch die vorhandene Bebauung ist auch eine Verbreiterung der Fahrbahn auf mindestens 5,50 m in einer Einbahnstraßenführung sehr problematisch.

Daraus resultierend ist auch zu prüfen, ob es verhältnismäßig wäre, den neuen Baulastträger Land Mecklenburg-Vorpommern, mit den Kosten zu belasten, die mit einem eventuellen Ausbau der Hafestraße verbunden wären. Zumal dieser derzeit einen Landesstraßenverkehr, wenn auch nicht als Ideallösung, durch die Ortslage Neukalen realisiert und somit seiner Aufgabe gerecht wird.“

Anmerkungen:

Weitere Ausführungen werden nicht übernommen.

Die Ortsdurchfahrt der Landesstraße 20 wird weiterhin vollends durch das Stadtgebiet und somit auch durch die historische Altstadt geführt. Die Sanierung der Landesstraße ist zwischenzeitlich abgeschlossen worden.

Im gesamten Stadtgebiet und in den Ortsteilen sind umfangreiche Straßenbauarbeiten durchgeführt worden.

• Ruhender Verkehr

Ein Auffangparkplatz mit ca. 95 Stellplätzen, ist am ehemaligen Schäferteich konzipiert.

Im Altstadtkern wird man weiterhin in den Straßen parken können, wenn es die Straßenbreite zulässt und keine Behinderungen für den fließenden Verkehr entstehen. Das gilt auch in den Straßenzügen südlich und nördlich der Altstadt.

Für die Discothek wurde ein Parkplatz am Salemer Weg ausgebaut, dieser Bereich wurde später mit dem Bebauungsplan Nr.4 Rathmannsteich neu mit dem Entwicklungsgebot „Wohnen“ überplant.

• Wanderwege, Radwege, Reitwege

Die Stadt Neukalen liegt gemäß des Reitwegenetzes des Landkreises Demmin an einer Reitfernwegetrasse. In diesem Zusammenhang sollte durch die Stadt abgeprüft werden, ob diesbezüglich und historisch gesehen die Möglichkeit besteht, an alte „Ausspann-Traditionen“ anzuknüpfen, um dem sich entwickelnden Pferde- und Kutschensport in der Stadt Neukalen zu entsprechen. Unterkunft für Pferd und Reiter bzw. Kutscher mit Verpflegung oder gastronomischer Versorgung können die Stadt für dieses Klientel attraktiv machen. Mögliche Standorte für die „Ausspannen“ bieten sich in der Stadt selbst (z. B. an der Hafestraße) oder in den Ortsteilen an.

Eine weitere attraktive Möglichkeit, sich zu erholen und die schöne Landschaft zu erkunden, ist eine Fahrt mit Draisinen auf der stillgelegten Bahnstrecke Malchin - Neukalen - Dargun durch die schönsten Bereiche der Mecklenburgischen Schweiz.

Die vorhandenen Wanderwege wurden bereits unter Punkt 4.4.2.4 beschrieben. Dem Landschaftsplan ist ein Plan mit der Kartierung der Wander- und Radwege beigelegt.

5.2.7 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Es wurden keine zusätzlichen Flächen über die vorhandenen Anlagen hinaus ausgewiesen. Es sind im F-Plan dargestellt:

- die Kläranlage in Warsow
- die Wasserwerke und Brunnen in Neukalen und Schorrentin und die Haupt-Wasserversorgungsleitungen
- Trafos und Versorgungsleitungen der Elektroenergie
- Ferngasleitungen
- Abwasserleitungen (Druckrohrleitung).

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen ausreichende Trassen für die Unterbringung von unterirdischen Leitungen vorzusehen.

5.2.8 Altlastenverdachtsflächen / Deponien

In der Planzeichnung sind folgende Deponien und Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet:

- Deponie im Neukalener Wald
- Ziegelwerke GmbH
- ehemaliges Gaswerk.

Die ehemalige Deponie im Neukalener Wald befindet sich in der Schließungsphase unter der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur (STAUN) Neubrandenburg. Bei dem ehemaligen Ziegelwerk handelt es sich um einen Altstandort, der aber keinen sofortigen Handlungsbedarf aufzeigt. Bei erneuter gewerblicher oder sonstiger Nutzung ist eine bodenschutzrechtliche Prüfung mit Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Für das ehemalige Gaswerk wurde im Auftrag der e.dis Energie Nord AG die Altlastenerkundung durch den TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co.KG durchgeführt (18.07.2005) und dem STAUN Neubrandenburg zur Stellungnahme vorgelegt. Im Gutachten wurde eine hochgradige Bodenkontamination im Bereich der Teergruben festgestellt. Als Ursache wird von einer Leckage der Teergruben ausgegangen. Das Sanierungserfordernis ist eindeutig. Es ist als Quellensanierung der Rückbau der Teergruben und der Aushub des kontaminierten Bodens geplant. Der Schaden ist offensichtlich lokal eng begrenzt (ca. 30 m²). Zum zeitlichen Ablauf der Maßnahme liegen keine aktuellen Daten vor. Bei Bedarf ist Rücksprache mit der e.dis Energie Nord AG zu führen. Der Landkreis Demmin als untere Wasserbehörde hat die vorgeschlagene Quellensanierung bestätigt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes waren im Stadtgebiet zwei weitere Deponien bekannt (Deponie Warsow und eine wilde Deponie an der L 20 nördlich des Friedhofes/ wilde Ablagerungen aus Kleingärten und Friedhof), die in der Planzeichnung nicht mehr gekennzeichnet wurden. Die Deponie Warsow wurde ca. 1994 / 95 geschlossen und der Sukzession überlassen, die Deponie an der L 20 wurde beräumt.

Hinweis: Der Standort der alten Ziegelei wurde zwischenzeitlich überplant (B-Plan Nr. 8 Photovoltaikanlage Alte Ziegelei). Im Zusammenhang mit der Errichtung der PV-Anlage wurden die Flächen bis in eine Tiefe von 0,30m unter Gelände beräumt; der Standort blieb als Altstandort im Altlastenkataster des Landkreises registriert.

5.2.9 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Ausführungen zur Land- und Forstwirtschaft sind von grundsätzlicher Bedeutung für die wirtschaftliche Freiraumnutzung auf dem Gebiet der Stadt Neukalen.

Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen, die in der Planzeichnung dargestellt sind, wurden aus der topografischen Karte von 1996 im Maßstab 1:10.000, übernommen und durch aktuelle Bestandsaufnahmen bzw. Zuarbeiten zuständiger Behörden und Träger öffentlicher Belange ergänzt.

Die Forstwirtschaft wird auf Grund ausgedehnter Waldgebiete weiterhin ihre Bedeutung in der Region behalten. Entsprechend der im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) vorgesehenen Erhöhung der Waldflächen im Land Mecklenburg-Vorpommern ist das Territorium der Stadt überwiegend einem Gebiet mit geringer möglicher Waldmehrung zugeordnet. Die Bereiche nördlich der Stadt und um die Ortslage Schorrentin sind ein Schwerpunktbereich für Waldmehrung. Bei erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen die ist die Waldmehrung zu beachten.

1997 erfolgte eine Aufforstung im Bereich Schlakendorf / Karnitz als Ausgleichsmaßnahme für die Erweiterung des Kiestagebaus in Karnitz. Diese Flächen sind im F-Plan bereits als Wald dargestellt.

Um auch schon in der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Einhaltung des Waldabstandes von 30 m entsprechend § 20 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) vom 8. Februar 1993 (GVOBl.

M-V S. 90) zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung des Landeswaldgesetzes – 1. ÄndG LWaldG vom 18. Januar 2005 (GS M-V, Gl. Nr. 790-2-8) hinzuweisen ist eine textliche Darstellung auf der Planzeichnung erfolgt.

Ein Rückgang landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgt, wenn Poldergebiete durch die Schaffung von freien, naturnahen Vorflutverhältnissen für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr geeignet sein werden.

5.2.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 13 LNatG M-V sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Vorbereitung von Flächennutzungsplänen in Landschaftsplänen darzustellen und bei Bedarf fortzuschreiben.

Die raumbedeutsamen Inhalte des Landschaftsplanes werden von der Gemeinde unter Abwägung mit den anderen bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigenden Belangen als Darstellung in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Damit erlangt dieser Inhalt die Rechtsverbindlichkeit der Bauleitplanung, d.h. er wird verbindlich für Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Abgeleitet aus den übergeordneten Planungsinstrumenten des Naturschutzes wie dem Gutachterlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (August 2003) und dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Region Mecklenburgische Seenplatte (Oktober 1997) wurden im Landschaftsplan Qualitätsziele und ein Leitbild für die Stadt Neukalen formuliert. Die konkreten Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung dieser Planungsziele wurden in einem Maßnahmenkatalog aufgelistet und erläutert und im Plan der Erfordernisse und Maßnahmen im Landschaftsplan dargestellt. Dabei wurde unterschieden zwischen Einzelmaßnahmen wie dem Anpflanzen von Gehölzen, der Sanierung von Kleingewässern und dem Rückbau bzw. der Eingrünung baulichere Anlagen und komplexen Maßnahmen in großräumigen Bereichen. Die folgenden 11 Bereiche mit einer herausragenden bzw. besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Flächennutzungsplan übernommen.

Nummer der Maßnahmebereiche	Bezeichnung
I	Ehemaliger Polder "Große Rosin" am Westufer des Kummerower Sees
II	Ehemaliger Polder "Neukalener Moorwiesen" am Westufer des Kummerower Sees
III	Naturschutzgebiet "Neukalener Moorwiesen"
IV	Ehemaliger Polder "Neukalen / Salem"
V	Schönkamper und Schlakendorfer Wiesen
VI	Naturnahe Umgestaltung der Peene
VII	Vurzbachniederung westlich von Schorrentin
VIII	Renaturierung des Vurzbachs
IX	Kiefernwäldchen am Warsower Weg

Die Zielstellung und die grundsätzlichen Erfordernisse für die einzelnen Bereiche werden in den folgenden Maßnahmeblättern aufgezeigt.

Bei den Schwerpunkten wird unterschieden zwischen den Kategorien

Schutz } ein ökologisch hochwertiger Zustand

Pflege } soll erhalten werden

Entwicklung: zur Wiederherstellung gestörter Naturhaushaltsfunktionen sind gezielte Maßnahmen erforderlich.

In der Regel ist eine Überlagerung dieser Kategorien zu verzeichnen, da bei Schutz- und Pflegemaßnahmen ergänzende Entwicklungsmaßnahmen erforderlich sein können und Entwicklungsmaßnahmen oft durch Schutz- oder Pflegemaßnahmen begleitet werden müssen. Die Bereiche mit dem Schwerpunkt Entwicklung eignen sich besonders zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. In der Regel besteht das naturschutzfachliche Ziel nicht in einer Aufgabe der bisherigen Nutzung, sondern in einer naturschutzgerechten Bewirtschaftung.

Daher wird die Darstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Darstellung der jeweils zulässigen Nutzung, zum Beispiel als Flächen für die Landwirtschaft bei extensiv zu bewirtschaftenden Grünlandflächen, überlagert.

Die Maßnahmebereiche sind mit dem Planzeichen 13.1 und der jeweiligen römischen Ziffer in der Planzeichnung dargestellt.

5.2.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der folgende Maßnahmenkatalog, bestehend aus einer Auflistung der Einzelmaßnahmen und dem jeweiligen Maßnahmeblatt, enthält die konkreten Maßnahmen, die für das Stadtgebiet von Neukalen zur Umsetzung der Qualitätsziele erforderlich sind.

Die meist kleinräumigen Maßnahmen sind in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Ihre Darstellung ist dem Landschaftsplan zu entnehmen.

Liste der Maßnahmen

W	Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Wälder
W 1	Entwicklung von artenreichen Waldsäumen
W 2	Umwandlung von monotonen Fichten-, Douglasien- und Lärchenwälder in naturnähere Laubmischwaldbestände
W 3	Umwandlung von monotonen mittelalten Kiefernwäldern in stabile und standortgerechte Mischwälder
G	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Gehölzbestandes
G 1	Anpflanzung einer Allee an der L 20
G 2	Pflege und Ergänzung der Straßenbäume an der L 201
G 3	Anpflanzung von Straßenbäumen an der K 1
G 4	Ergänzung der Gehölze an der K 12 zwischen Schorrentin und Schwarzenhof
G 5	Anpflanzung von Bäumen am Weg östlich von Warsow
G 6	Pflege und Ergänzung der Allee südwestlich von Schorrentin
G 7	Pflege der Kopfweiden
G 8	Pflanzung neuer Kopfweiden
G 9	Schutz der Feldhecken und sonstigen Feldgehölze
G 10	Anpflanzung von Feldhecken

G 11	Umbau der Windschutzpflanzungen an der L 201 und an der K 50
G 12 a - e	Umbau der Pappelbestände
G 13	Entfernung der Pappelreihe am Darguner Damm
G 14	Ersatz der landschaftsfremden Nadelgehölze am Verkehrsgarten
G 15	Anpflanzen von Solitärbäumen und Baumgruppen
G 16	Umbau der Feldhecke an der K 12
L	Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes
L 1 a-h	Rückbau baulicher Anlagen
L 2 a-n	Eingrünung baulicher Anlagen
L 3	Entfernung von Landmaschinen aus den Schlakendorfer Wiesen
L 4a-h	Entsorgung von Müll- und Gartenabfällen
K	Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Kleingewässer
K 1	Entwicklung von Pufferzonen im Umfeld der Kleingewässer und Feuchtgebiete
S	Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
S 1	Erhalt und Entwicklung der Rastplatzfunktion der Ackerflächen zwischen den Landesstraßen 20 und 201 sowie der landwirtschaftlichen Nutzfläche nordwestlich von Schorrentin
S 2	Schutz der Sandabbruchkante im Hudewaldbereich westlich von Neukalen

5.3 Windenergieanlagen

Mit Wirkung vom 01.01.1997 sind im Außenbereich auch Vorhaben zulässig, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dienen. Der § 35 BauGB ist um die Nr. 7 ergänzt worden, wonach Wind- und Wasseranlagen den privilegierten Vorhaben im Außenbereich zugeordnet werden. Der Gesetzgeber hat die Privilegierung jedoch unter einen Planungsvorbehalt gestellt. Die Errichtung derartiger Anlagen ist nicht an jedem Standort erwünscht. Die Standorte für Windenergieanlagen sollen in besonders windhöffigen Gebieten liegen, die keine besondere naturräumliche Ausstattung ausweisen, günstig zu erschließen sind und sich mit anderen räumlichen Nutzungsansprüchen im Einklang befinden.

Ein wirtschaftliches Betreiben und die Vereinbarung mit der Umgebung muß also gewährleistet sein. Windenergieanlagen stellen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar, daher sind Nationalparke, Landschafts- und Naturschutzgebiete grundsätzlich Ausschlussgebiete für Windkraftanlagen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte sind für das Territorium der Stadt Neukalen keine Eignungsflächen für raumbedeutsame Windenergieanlagen ausgewiesen.

Der F-Plan wird den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Windenergieanlagen werden nicht ausgewiesen.

Eine entsprechende textliche Darstellung erfolgt auf der Planzeichnung.

5.4 Bau- und Bodendenkmalpflege / Schutz von Parkanlagen und Friedhöfen

Die Anzahl der auf der Denkmalliste erfassten Bau- und Bodendenkmale sowie Parkanlagen und Friedhöfe der Stadt und ihrer Ortsteile wird sich zukünftig nicht mehr wesentlich verändern. Sie wurden bereits unter Punkt 4.7 (siehe Anlage 2) genannt und beschrieben. Ihr Schutz, ihre Erhaltung und Sanierung ist ständig zu beachten und zu verfolgen.

Die in der Begründung und auf dem Beiplan Nr. 7 getroffenen Aussagen zu den Bodendenkmalen sind im Bereich Neukalen von ganz besonderer Bedeutung, da außerordentlich reiche Vorkommen an Bodendenkmalen zu verzeichnen sind. Sie bedürfen einer ständigen Beachtung.

Textliche Darstellungen zur Bau- und Bodendenkmalpflege sind auf der Planzeichnung vorgenommen worden.

5.5 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme / Textliche Darstellungen

In den Flächennutzungsplan wurden nachrichtlich übernommen:

- Naturschutzgebiet "Peenetal bis Jarmen" (ersetzt das bisherige NSG „Neukalener Moorwiesen")
- FFH-Gebiete:
 - DE 2045-302 "Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See"
 - DE 2242-302 "Stauchmoräne nördlich von Remplin"
- Europäische Vogelschutzgebiet DE 2241-401 "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" (SPA 09)
- Landschaftsschutzgebiet und Naturpark „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See"
- Biotop- und besonders wertvolle Naturräume (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)
- Wasserschutz-zonen II und III
- Bodendenkmale
- Baudenkmale
- Flächen für den Abbau von Bodenschätzen
- Hauptwanderwege, Radwege
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Richtfunktrassen
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (50 m Uferschutzzone am Kummerower See und an der Peene)
- Flächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
- Lage- und Höhenfestpunkte.

gekennzeichnet sind:

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsflächen)

Textlich dargestellt sind:

1. Im Regionalen Raumordnungsprogramm „Mecklenburgische Seenplatte“ sind für die Stadt Neukalen keine Eignungsgebiete für Windenergieanlagen ausgewiesen worden. Raumbedeutsame Windenergieanlagen werden im gesamten Gemeindegebiet ausgeschlossen.
2. Im gesamten Gebiet der Stadtgemeinde sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderungen des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen aller nach § 20 NatSchG M-V geschützten Biotop- und Geotope führen können, unzulässig.
3. Gemäß § 29 NatSchAG M-V dürfen an Gewässer erster Ordnung sowie an Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand bis zu 50 m landwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

4. Im Gebiet des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukalen sind Baudenkmale bekannt (vgl. Liste in der Begründung). Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.
5. Im Plangebiet sind die im Beiplan Nr. 7 kartierten Bodendenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden [§ 11 (3) DSchG M-V].
6. Gemäß § 31 (1) Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) dürfen außerhalb der nach § 5 (2) festgesetzten Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landesstraßen und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m von der L 20, der L 201 und den Kreisstraßen MSE 44, 45 und 46, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gemäß § 31 (2) StrWG-MV stehen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrten den baulichen Anlagen des Absatzes 1 gleich.
7. Entsprechend § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 27. Juli 2011 (GVObI. I M-V S. 870) beträgt der Abstand baulicher Anlagen zum Wald 30 m. Dieser Waldabstand beginnt bereits mit dem Traufbereich des Waldes und gilt auch für genehmigungsfreie Banken.

Hinweis.

Im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ergänzend folgender Vermerk mit aufgenommen.

*Gemäß §§ 72-81 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist eine nachhaltige Hochwasserrückhaltung sowie die Verringerung nachteiliger Hochwasserfolgen, eine Hochwasservorsorge sowie die Verminderung der Hochwasserwahrscheinlichkeit zu gewährleisten. Nach § 5 Abs. 4a BauGB sind festgesetzte Überschwemmungsgebiete i. S. von § 76 Abs. 2 WHG MV bzw. Risikogebiete i. S. von § 78b Abs. 1 WHG MV nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen werden; noch nicht festgesetzte Gebiete sind zu vermerken.
Derzeit existiert ein Entwurf über die Verordnung über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Peene des Landes M-V (ÜSG Peene-VO von 2016). Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes sind in einem Beiplan (siehe Anlage Nr. 5 der Begründung) vermerkt.*

5.6 Flächenbilanz

Gesamtfläche der Stadt Neukalen (Geltungsbereich des F-Planes)	47.000 ha
Bebautes Gebiet (Stadt und Ortsteile)	130,07 ha
1. Wohnbauflächen und Wohngebiete	62,80 ha
2. Dörfliche Mischgebiete	9,19 ha
3. Gewerbliche Bauflächen	17,11 ha
4. Sonderbauflächen	11,60 ha
5. Flächen für den Gemeinbedarf	1,09 ha
6. Verkehrsflächen (Hauptverkehrswege)	26,50 ha
7. stillgelegte Bahntrasse	10,97 ha
Unbebaute Flächen	
Grünflächen	20,44 ha
Friedhöfe	3,32 ha
Kleingärten	11,14 ha
Sportanlagen und Spielplätze	4,04 ha
sonstige öffentliche Grünflächen / Park	1,94 ha
Flächen für die Landwirtschaft / Außenbereich	3.690,42 ha
Flächen für Wald	772,23 ha
Flächen für den Abbau von Bodenschätzen	34,95 ha
Wasserflächen	51,89 ha
Peene / Peenekanal	1,03 ha
Tongruben	2,59 ha
sonstige Gewässer	48,27 ha

Hinweis:

Die Flächenbilanz wurde unverändert übernommen. Durch die wirksamen Änderungen sind Korrekturen erfolgt; die Angaben entsprechen nicht den aktuellen Gegebenheiten.

Anlage 4 (Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Punkt 6.0)**6.0 UMWELTBERICHT****6.1 Einleitung****6.1.1 Vorbemerkungen**

Die Stadt Neukalen stellt einen Flächennutzungsplan auf. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und § 1 a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB.

In die Umweltprüfung werden alle geplanten Vorhaben (Bauflächen) einbezogen, für die noch keine genehmigten verbindlichen Bauleitpläne vorliegen. Zum gegenwärtigen Planungsstand sind dies:

1. die Wohnbaufläche Salemer Weg West
2. die Wohnbaufläche Salemer Weg Ost / Hafenstraße
3. das Sondergebiet Beherbergung / Tourismus Neukalen
4. das Sondergebiet Ferienhausgebiet am Warsower Weg
5. Wohnbaustandorte im Ortsteil Schlakendorf
6. Wohnbaustandorte im Ortsteil Schorrentin
7. Wohnbaustandorte im Ortsteil Warsow.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, gegliedert in die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung erfolgt Vorhaben bezogen und wird einschließlich einer Kurzdarstellung der geplanten Vorhaben sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen tabellarisch aufbereitet.

6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**Fachgesetze**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplanungen zu berücksichtigen sind. Gemäß § 1 a Abs. 2 soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Standorte der Vorhaben Nr. 1, 2, 4, 6 und 7 wurden bereits in der Vergangenheit ganz oder teilweise baulich genutzt.

Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 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 Bauleitplanungen vorbehalten.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See". Alle geplanten Bauflächen liegen außerhalb des LSG.

Gemäß § 19 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) dürfen bauliche Anlagen an Gewässern in einem Abstand von bis zu 100 m landwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet, nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Das Sondergebiet Beherbergung / Tourismus liegt vollständig und das SO Ferienhausgebiet am Warsower Weg teilweise innerhalb des Gewässerschutzstreifens, so dass eine Ausnahmegenehmigung nach § 19 LNatG M-V erforderlich ist.

Fachplanungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogramms "Mecklenburgische Seenplatte". Der Süden und der Osten des Stadtgebietes sind als Tourismusentwicklungsraum und als Vorsorgegebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Der Bereich südöstlich der Stadt Neukalen ist als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Auf Grund der Überlagerung dieser Funktionen ergibt sich ein erhöhter Ordnungsbedarf. Beide Funktionen sind sorgfältig untereinander abzustimmen mit dem Ziel, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Voraussetzungen der Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert werden. Das Naturschutzgebiet "Moorwiesen bei Neukalen" ist als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege eingestuft. Die Uferzone des Kummerower Sees wurde als tiefgründiger Moorstandort gekennzeichnet.

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan "Mecklenburgische Seenplatte" weist Teile des Plangebietes als Bereich mit herausragender bzw. mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt aus. Die ökologisch wertvollsten Bereiche des Plangebietes werden nicht als Bauflächen überplant.

Freizeit- und Erholungseinrichtungen sollen in bestehende Siedlungsbereiche integriert werden. Die Standorte 3 und 4 befinden sich in direkter Anbindung an die bebaute Ortslage.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Vorhaben Nr. 1: Wohnbaufläche Salemer Weg West

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	
Die zum Teil aufgelassenen Kleingärten westlich des Salemer Weges sollen zu einem Wohnungsbaustandort entwickelt werden. Die ca 2,0 ha große Fläche hat eine Kapazität von ca. 15 WE.	<u>Pflanzen und Tiere</u> Biotoptypen 13.7.1 Struktureiche ältere Kleingartenanlage 13.7.3 Aufgelassene Kleingartenanlage, beides mittleres Biotoppotenzial Schutzgebiete Standort liegt im EU-VSG DE 2241-401 Abstand zum FFH-Gebiet DE 2045-302 ca. 500 m	Reduzierung der Vegetationsfläche keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete (s.a. Pkt. 6.3)	keine Reduzierung der Vegetationsfläche	Umnutzung eines anthropogen vorbelasteten Standortes Überprüfung des Gehölzbestandes auf seine Erhaltungswürdigkeit und ggf. Festsetzung von Erhaltungsgeboten im B-Plan Pflanzung eines Laubbaumes je Grundstück
	<u>Boden</u> Sand (2-5 m) stark lehmiger Sand, hohes Ertragspotenzial	Erhöhung des Versiegelungsgrades	keine Erhöhung des Versiegelungsgrades	
	<u>Wasser</u> Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt (Standorttyp A 1, Flurabstand > 2-5 m).	Reduzierung der Grundwasserneubildung	keine Reduzierung der Grundwasserneubildung	Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung
Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter	<u>Landschaft</u> Vom Salemer Weg aus ergibt sich über den Standort hinweg ein schöner Blick zur Kirche.	Verbauung der Blickbeziehung zur Kirche mit Wohngebäuden	keine Verbauung der Blickbeziehung zur Kirche	Erhaltung des Blicks zur Kirche durch entsprechende Anordnung der Gebäude und der Bäume
Mensch Klima / Luft Kultur- und Sachgüter				

Vorhaben Nr. 2: Wohnbaufläche Salemer Weg Ost / Hafenstraße

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	
Die östliche Stadtrandzone ist geprägt durch das Nebeneinander von ungenutzten Stallanlagen, mehrgeschossigen Wohngebäuden und Garagen. Zur Aufwertung dieses Bereiches soll nach dem Abriss der Stallgebäude östlich des Salemer Weges eine weg begleitende Bebauung erfolgen. Diese kleinteilige Bebauung soll den neuen Stadtrand bilden. Die Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 0,8 ha hat eine Kapazität von ca. 10 WE. Weitere 10 WE können als Ersatz für unterschiedliche Gebäude und Nutzungen östlich der Hafenstraße entstehen.	<u>Pflanzen und Tiere</u> Biotoptypen 10.1.2 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte, mittleres Biotoppotenzial 14.11.1 Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete, sehr geringes Biotoppotenzial 14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete, dicht bebaut und versiegelt, sehr geringes Biotoppotenzial, am nördlichen Rand Sträucher und alte Pappeln, am südlichen Rand Weiden und Pappeln, an der Straße 2 Birken Schutzgebiete Standort liegt im EU-VSG 2241-401 Abstand zum FFH-Gebiet DE 2045-302 ca. 300 m	keine Reduzierung der Vegetationsfläche	keine Vergrößerung der Vegetationsfläche	Umnutzung eines überwiegend bebauten und sehr stark anthropogen vorbelasteten Standortes Vergrößerung der Vegetationsfläche Erhaltung des Gehölzbestandes Durchgrünung des Gebietes durch Anlage von Hausgärten mit Bäumen und Sträuchern auf den nicht überbauten Flächen Eingrünung der Randzone
	<u>Boden</u> Standort ist bebaut und größtenteils versiegelt Sand (2-5 m) lehmiger Sand, stark sandiger Lehm,	keine Erhöhung des Versiegelungsgrades	keine Reduzierung des Versiegelungsgrades	Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Abriss der vorhandenen Bebauung und Befestigung
Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter	<u>Wasser</u> Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt (Standorttyp A 1, Flurabstand > 2-5m)	keine Reduzierung der Grundwasserneubildung	keine Erhöhung der Grundwasserneubildung	Erhöhung der Grundwasserneubildung durch Entsiegelungsmaßnahmen Umnutzung reduziert das Risiko der Grundwasserverunreinigung
Mensch Klima / Luft Landschaft Kultur- und Sachgüter				

Vorhaben Nr. 3: Sondergebiet Beherbergung Tourismus Neukalen

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>Angrenzend an den Wasserwanderrastplatz wird am südlichen Ufer des Peenekanals ein Sondergebiet Beherbergung / Tourismus mit einer Fläche von ca. 2,6 ha ausgewiesen.</p> <p>Dieser letzte Standort am Wasser sollte vorrangig für funktionelle und gestalterisch attraktive Einrichtungen mit einem hohen Publikumsinteresse reserviert werden, die eine touristische Belebung der Stadt bewirken. Direkt am Peenekanal sollte eine Uferpromenade entstehen.</p> <p>Den östlichen Abschluss bildet ein kleines Hafenbecken analog des Vereinshafens am gegenüberliegenden Peeneufer.</p>	<p><u>Pflanzen und Tiere</u> Biotoptyp 12.4.1 Fläche mit kleinräumigen Nutzungswechsel aus Feuchtgrünland und Kleingärten einzelne Bäume (Weiden und Birken)</p> <p>Schutzgebiete Standort liegt im EU-VSG DE 2241-401, aber außerhalb des LSG und des geplanten NSG "Obere Peene" Abstand zum FFH-Gebiet DE 2045-302 ca. 250 m Abstand zum FFH-Gebiet DE 2242-302 ca. 3.250 m</p>	<p>Reduzierung der Vegetationsfläche</p> <p>keine erhebliche Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete (s. a. Pkt. 6.3)</p>	<p>keine Reduzierung der Vegetationsfläche</p>	<p>Erhaltung der großen Bäume</p>	
	<p><u>Boden</u> Aufschüttungen über Moorboden</p>	<p>teilweise Versiegelung des Bodens</p>	<p>keine teilweise Versiegelung des Standortes</p>		
	<p><u>Wasser</u> Der Standort grenzt an den Peenekanal und liegt innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Die Peene ist nicht öffentlich zugänglich. Das Grundwasser ist durch flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht unmittelbar gefährdet (Standorttyp C 1).</p>	<p>Ausnahmegenehmigung nach § 19 LNatG M-V erforderlich.</p>			

<p>Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter</p>	<p><u>Landschaft</u> Der Standort grenzt im Osten an das LSG (Abstand ca. 50 m). Die weite Beckenlandschaft mit den ausgedehnten Wiesen am Kummerower See weist ein hohes bis sehr hohes Landschaftsbildpotenzial auf und steht u.a. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes unter Schutz. Auch dem Standort wird eine hohe bis sehr hohe Bewertung des Landschaftsbildpotenzials zugeordnet. Dagegen ist die Stadtrandzone südlich des Standortes mit dem Garagenkomplex, den mehrgeschossigen Wohnblöcken und den ungenutzten Stallanlagen wenig attraktiv.</p>	<p>Der Standort an der Nahtstelle zwischen Stadt und Landschaft birgt sowohl das Risiko der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als auch die Chance zur Aufwertung der Stadtrandzone in sich.</p>	<p>keine Veränderung des Landschaftsbildes</p>	<p>Berücksichtigung gestalterischer Belange bei der Planung des Vorhabens landschaftliche Einbindung durch Eingrünung am östlichen Rand.</p>
---	---	--	--	---

Vorhaben Nr. 4: Sondergebiet Ferienhausgebiet am Warsower 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	
Die Kleingärten südlich des Warsower Weges sollen zu einem Ferienhausgebiet entwickelt werden. Das Sondergebiet weist eine Größe vonha auf.	<p><u>Pflanzen und Tiere</u> Biototyp 13.7.1 Strukturierte ältere Kleingartenanlage, mittleres Biotoppotenzial</p> <p>südöstlich der Wegegabelung artenarme, ältere Pappelbestände, am südöstlichen Rand erhaltenswerte Heckenstrukturen</p> <p>Standort liegt im EU-VSG DE 2241-401</p> <p>Abstand zum FFH-Gebiet DE 2045-302 ca. 190 m</p>	<p>Reduzierung der Vegetationsfläche</p> <p>keine erhebliche Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete (s. a. Punkt 6.3)</p>	<p>keine Reduzierung der Vegetationsfläche</p>	<p>Erhaltung der Heckenstrukturen am südöstlichen Rand zur Eingrünung und als Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum</p> <p>Eingrünung entlang der Wege</p>
	<p><u>Boden</u> Die Grundstücke sind in unterschiedlichem Maße bebaut und versiegelt. Der Standort ist durch die kleingärtnerische Nutzung vorbelastet. Nordöstlicher Teil Abschlamm-massen, südwestlicher Teil Aufschüttungen über Moorboden, im Südosten Moorboden</p>	<p>Erhöhung des Versiegelungsgrades</p>	<p>keine Erhöhung des Versiegelungsgrades</p>	

<p>Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter</p>	<p><u>Wasser</u> Der Standort liegt ca. 50 – 80 m nördlich des Peenekanals und somit teilweise innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Das Grundwasser ist durch flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht unmittelbar gefährdet (Standorttyp C 1).</p>	<p>Ausnahmegenehmigung nach § 19 LNatG M-V erforderlich</p>	<p>keine Reduzierung der Grundwasserneubildung</p>	
<p>Mensch Klima / Luft Kultur- und Sachgüter</p>	<p><u>Landschaft</u> Der Standort liegt an einem stark frequentierten Wanderweg von regionaler Bedeutung. Er weist eine mittlere bis hohe Bewertung des Landschaftsbildpotenzials auf und grenzt im Osten an das LSG, das u.a. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes unter Schutz steht. Die relativ dichte ungeordnete Bebauung direkt am Warsower Weg beeinträchtigt das Stadtbild und somit auch die landschaftsgebundene Erholung.</p>	<p>Eine städtebaulich geordnete Umnutzung kann zu einer Aufwertung des Stadtbildes beitragen. Wenn jedoch lediglich die vorhandenen Gebäude erweitert und zusätzliche Ferienhäuser errichtet werden sollen, ist durch die Umnutzung eine Verstärkung der vorhandenen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>	<p>keine Veränderung der gegenwärtigen Situation</p>	<p>Berücksichtigung gestalterischer Belange bei der Planung des Vorhabens. Umgestaltung bzw. Abriss störender Bauten. Erhaltung bzw. Schaffung von Blickbeziehungen zur Peene, zum Hafen, zum Kirchturm und zur Mühle. Keine Bebauung östlich der erhaltenswerten Heckenstrukturen</p>

Vorhaben Nr. 5: Wohnbaustandorte im Ortsteil Schlakendorf

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>Die von der Kreisstraße 1 abzweigende Dorfstraße ist gegenwärtig nur einseitig bebaut, im Westen auf der Nordseite, im Osten auf der Südseite. Seit dem vor langer Zeit erfolgten Abriss der Bebauung auf der Nordseite reichen die Schlakendorfer Wiesen bis an die Straße. Auch die unbebauten Flächen auf der Südseite waren teilweise bebaut und werden gegenwärtig als Grünland genutzt. In Lücken und beiderseits der Dorfstraße können ca. 5-6 WE entstehen.</p>	<p><u>Pflanzen und Tiere</u> Biotoptypen 9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten, geringes Biotoppotenzial nördlich der Straße unebenes Gelände (vermutlich auf Grund von Fundamentresten) mit Brombeergebüsch, östlich angrenzend ein permanentes Kleingewässer mit Röhricht und Weiden (geschütztes Biotop Nr. 393) westlich 2 große Eschen südlich der Straße mehrere Gehölze (Weiden, am südlichen Rand große Linden) Schutzgebiete Lage im EU-VSG DE 2241-401 Abstand zum FFH-Gebiet DE 2242-302 ca. 800 m</p>	<p>Reduzierung der Vegetationsfläche Beseitigung des Brombeergebüsches</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Kleingewässers ist unzulässig.</p> <p>keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete</p>	<p>keine Reduzierung der Vegetationsfläche keine Beseitigung des Brombeergebüsches</p> <p>keine Beeinträchtigung des Kleingewässers</p>	<p>weit gehende Erhaltung des Gehölzbestandes (Ausnahme Brombeergebüsch),</p> <p>Schutz der großen Linden,</p> <p>Schutz des Kleingewässers durch Freihaltung einer Pufferzone von Bebauung</p> <p>Eingrünung der Bauflächen,</p> <p>Pflanzung eines Laubbaumes je Grundstück</p>
	<p><u>Boden</u> Sand lehmiger Sand, hohes Ertragspotenzial Vorbelastung durch die auf dem Messtischblatt von 1885 dargestellte Bebauung</p>	<p>teilweise Versiegelung</p>	<p>keine Versiegelung</p>	

<p>Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter</p>	<p><u>Wasser</u> Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt (Standorttyp A 1, Flurabstand > 2-5 m).</p>	<p>Reduzierung der Grundwasserneubildung</p>	<p>keine Reduzierung der Grundwasserneubildung</p>	
<p>Mensch Klima / Luft Landschaft</p>	<p><u>Kultur- und Sachgüter</u> Im Bereich der Eschengruppe befindet sich ein Bodendenkmal, das nicht überbaut werden darf. Südlich davon befindet sich ein Bodendenkmal, dessen Beseitigung o. Veränderung genehmigt werden kann, sofern die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird.</p>	<p>Eine Überbauung des nördlichen Bodendenkmals ist unzulässig. Durch die Bebauung südlich der Straße wird das südliche Bodendenkmal beseitigt.</p>	<p>keine Beseitigung des südlichen Bodendenkmals</p>	<p>Schutz des nördlichen Bodendenkmals fachgerechte Bergung und Dokumentation des südlichen Bodendenkmals</p>

Vorhaben Nr. 6: Wohnbaustandorte im Ortsteil Schorrentin

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	
In Schorrentin können in Lücken und insbesondere im Bereich der ehemaligen Gutsanlage ca. 5-6 WE entstehen.	<u>Pflanzen und Tiere</u> Biotoptypen 2.5.1 geschlossene Allee aus Birken am Weg zum Gutshaus, sehr hohes Biotoppotenzial 9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten geringes Biotoppotenzial 13.8.3 Nutzgarten, geringes Biotoppotenzial 13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage (Reitplatz mit 2 großen Bäumen) geringes Biotoppotenzial 14.5.5 Tierproduktionsanlage, sehr geringes Biotoppotenzial Abstand zu Schutzgebieten FFH DE 2142-301 ca. 1,8 km EU-VSG DE 2241-401 ca. 1,8 km	Reduzierung der Vegetationsfläche	keine Reduzierung der Vegetationsfläche	Erhaltung und Schutz der Birkenallee und der Bäume auf dem Reitplatz Überprüfung des Gehölzbestandes in den Gärten auf seine Erhaltungswürdigkeit und Festsetzung von Erhaltungsgeboten im B-Plan Eingrünung der Bauflächen zur Landschaft Pflanzung eines Laubbaumes je Grundstück
	<u>Boden</u> Geschiebemergel im Umfeld stark lehmiger Sand mit hohem Ertragspotenzial Vorbelastung durch ursprüngliche und vorhandene Bebauung	Erhöhung der Versiegelung	keine Erhöhung der Versiegelung	
Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter	<u>Wasser</u> Das Grundwasser ist durch flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht unmittelbar gefährdet (Standorttyp C 1, Flurabstand > 10 m).	Reduzierung der Grundwasserneubildung	keine Reduzierung der Grundwasserneubildung	
Mensch Klima / Luft Landschaft	<u>Kultur- und Sachgüter</u> Die Reste der ehemaligen Gutsanlage stehen unter Denkmalschutz			

	<p><u>Wasser</u> Das Grundwasser ist im Osten der Ortslage gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt (Standorttyp A 1, Flurabstand > 5-10 m). Im Süden ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt (Standorttyp B 4, Flurabstand > 5-10 m bzw. > 10 m)</p>	<p>Reduzierung der Grundwasserneubildung</p>	<p>keine Reduzierung der Grundwasserneubildung</p>	
<p>Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter</p>	<p><u>Kultur- und Sachgüter</u> Eine Elt-Freileitung quert die Ergänzungsfläche im Südwesten.</p>			<p>Abstände einhalten oder Leitung verkabeln</p>
<p>Klima / Luft Landschaft</p>				

6.3 Prüfung der FFH-Verträglichkeit

6.3.1 Prüfungsablauf

Wie in Punkt 4.7.2 beschrieben, liegen Teile des Stadtgebietes innerhalb der FFH-Gebiete DE 2045-302 "Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See" und DE 2242-302 "Strauchmoräne nördlich von Remplin" sowie des EU-Vogelschutzgebietes DE 2241-401 "Mecklenburgische Schweiz, Recknitz- und Trebeltal, Teil Mecklenburgische Schweiz". Nordwestlich des Stadtgebietes befindet sich das FFH-Gebiet DE 2142-301 "Wald- und Kleingewässerlandschaft südöstlich von Altkalen".

Die Grenzen der Schutzgebiete wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

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 er grundsätzlich unzulässig (§ 18 Abs. 1 LNatG M-V).

§ 35 BNatSchG verlangt eine Verträglichkeitsprüfung nur für Pläne im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG, d.h. für Pläne, die geeignet sind, ein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigen zu können.

Bei der Prüfung von Planungen nach § 35 BNatSchG lassen sich folgende Schritte unterscheiden:

- Vorprüfung: Prüfung, ob eine Handlung im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG vorliegt, die ggf. im Zusammenwirken 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 FFH-Verträglichkeitsprüfung erfolgt integriert in das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan. Die Entscheidung über das Vorliegen eines Planes im Sinne des § 18 LNatG M-V, §§ 34, 35 BNatSchG (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 eines Bauleitplanes die Gemeinde.

Hinweis:

Das EU-Vogelschutzgebietes DE 2241-401 "Mecklenburgische Schweiz, Recknitz- und Trebeltal, Teil Mecklenburgische Schweiz" ist heute Bestandteil des VSG „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“.

6.3.2 Vorprüfung

Im Punkt 6.2 sind die Abstände der geplanten Vorhaben zu den Schutzgebieten wie folgt angegeben:

Vorhaben	FFH-Gebiet DE 2045-302	FFH-Gebiet DE 2242-302	FFH-Gebiet 2142-301	EU-VSG DE 2241-401
1. Wohnbaufläche Salemer Weg West	500 m			innerhalb
2. Wohnbaufläche Salemer Weg Ost / Hafenstraße	300 m			innerhalb
3. Sondergebiet Beherbergung / Tourismus Neukalen	250 m			innerhalb
4. Sondergebiet Ferienhausgebiet am Warsower Weg	190			innerhalb
5. Wohnbaustandorte Schlakendorf		800 m		innerhalb
6. Wohnbaustandorte Schorrentin			1.800 m	1.800 m
7. Wohnbaustandorte Warsow	550 m			innerhalb

Wo keine Abstände angegeben sind, liegen diese über 2,0 km.

Für die Vorhaben 1, 2, 5, 6 und 7 gilt, dass der Abstand der baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 LBauO zu den FFH-Gebieten mindestens 300 m beträgt (Anlage 5 B Nr. I.8). Sie gehören somit zu den Vorhaben, bei denen in der Regel nicht davon ausgegangen werden kann, dass sie geeignet sind, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der FFH-Gebiete zu führen. Diese Regelvermutung gilt für das Vorhaben Nr. 6 auch bezüglich des EU-Vogelschutzgebietes.

In die weitere Vorprüfung werden somit nur die Vorhaben 1-5 und 7 einbezogen.

Feststellung, ob die Vorhaben 1-5 und 7 die Kriterien nach Anlage 4 des Erlasses vom 16.07.2002 für einen Plan im Sinne von § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG erfüllen:

- Die Standorte der Vorhaben Nr. 1-5 und 7 liegen innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes DE 2241-401. Sie sind Handlungen innerhalb eines Natura 2000-Gebietes.
- Die Umnutzung des Standortes der ehemaligen Stallanlagen östlich des Salemer Weges zu einer Wohnbaufläche (Vorhaben Nr. 2) kann die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen und wird somit nicht als Eingriff in Natur und Landschaft gewertet. Die Vorhaben 1, 3-5 und 7 stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar.
- Die Vorhaben 1-5 und 7 stellen keine nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen oder nach WHG erlaubnis- bzw. bewilligungsbedürftige Gewässerbenutzungen dar.

Die Vorhaben 1, 3-5 und 7 erfüllen die Kriterien a und b, das Vorhaben Nr. 2 nur das Kriterium a nach Anlage 4 des Erlasses vom 16.07.2002 für einen Plan im Sinne von § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG.

Feststellung, ob die Vorhaben geeignet sind, ggf. im Zusammenwirken mit anderen Handlungen eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes herbei zu führen:

In der Anlage 5 B sind Beispiele für Vorhaben 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 § 18 LNatG M-V und § 34 BNatSchG zu führen. Die Vorhaben 1-5 und 7 sind im Regelbeispielkatalog (Anlage 5 B) nicht aufgeführt. In der Regel sind Vorhaben dieser Art geeignet, eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes herbei zu führen.

6.3.3 Hauptprüfung für das FFH-Gebiet DE 2045-302 "Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See"

Im Rahmen der Hauptprüfung ist zu untersuchen, ob und inwieweit die Vorhaben Nr. 3 Sondergebiet Beherbergung / Tourismus Neukalen und Nr. 4 Sondergebiet Ferienhausgebiet am Warsower Weg das FFH-Gebiet "Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See" in seinen für die Erhaltungsziele oder für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Diese Bestandteile sind die in Punkt 4.7.1.4 aufgeführten FFH-Arten und –Lebensraumtypen. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurden entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand und dem Detaillierungsgrad eines Flächennutzungsplanes im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Punkt 6.2 beschrieben. Ein Vergleich mit den Erhaltungszielen und den Schutzerfordernissen zeigt:

Vorhaben Nr. 3: Sondergebiet Beherbergung / Tourismus

- Der Standort südlich des Peenekanals weist zum FFH-Gebiet nördlich des Peenekanals einen Abstand von ca. 250 m auf.
- Das nördliche Peeneufer zwischen dem Wasserwanderrastplatz und dem Vereinshafen ist relativ dicht mit Bootshäusern bebaut. Der Abstand zwischen dem Vereinshafen und dem FFH-Gebiet beträgt ca. 200 m.
- Das geplante Sondergebiet soll auf Flächen entstehen, die durch Aufschüttungen überformt wurden und gegenwärtig kleinteilig als Grünland und als Kleingärten genutzt werden. Die Zäune der Grundstücke reichen bis an den Peenekanal heran.
- FFH-Lebensraumtypen werden nicht überbaut und nicht beeinträchtigt.
- Die Lebensräume der FFH-Arten werden durch das geplante Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

Vorhaben Nr. 4: SO Ferienhausgebiet am Warsower Weg

- Der Abstand zum FFH-Gebiet beträgt ca. 190 m.
- Der größte Teil der Flächen ist durch Aufschüttungen überformt worden.
- Der Standort ist durch die vorhandene Bebauung und die langjährige kleingärtnerische bzw. Erholungsnutzung vorbelastet.
- FFH-Lebensraumtypen werden nicht überbaut und nicht beeinträchtigt.
- Die Lebensräume der FFH-Arten werden durch die Umnutzung der Kleingärten nicht erheblich beeinträchtigt.

6.3.4 Hauptprüfung für das EU-Vogelschutzgebiet DE 2241-401 "Mecklenburgische Schweiz, Recknitz- und Trebeltal"

Im Rahmen der Hauptprüfung ist zu untersuchen, ob und inwieweit die Vorhaben 1-5 und 7 EU-Vogelschutzgebiet DE 2241-401 "Mecklenburgische Schweiz, Recknitz- und Trebeltal, Teil Mecklenburgische Schweiz" in seinen für die Erhaltungsziele oder für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können.

Diese Bestandteile sind, wie in Punkt 4.7.1.5 aufgeführt, die Brut-, Balz- und Schlafplätze sowie Nahrungsflächen von 18 Brutvogelarten sowie die Lebensräume von vier Vogelarten, die im Gebiet rasten bzw. überwintern.

Die Auswirkungen der Vorhaben wurden entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand und dem Detaillierungsgrad eines Flächennutzungsplanes im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Punkt 6.2 beschrieben.

Die Vorhaben 1-5 und 7 befinden sich in Bereichen mit einer geringen bis mittleren Bewertung des Lebensraumpotenzials und einer geringen bis mittleren Bewertung der Rastgebietsfunktion.

Ein Vergleich mit den Erhaltungszielen und Schutzerfordernissen zeigt, dass durch die o.g. Vorhaben folgende Lebensräume nicht erheblich beeinträchtigt werden:

- große unzerschnittene und störungsarme Offenland- und Wasserflächen,
 - der Luftraum,
 - Seggen-Riede und Schilf-Röhrichte,
 - ausgedehnte extensiv bewirtschaftete Feuchtwiesen,
 - gebüschreiche Zonen innerhalb der Niedermoorbereiche,
 - störungsarme Wälder mit hohen Anteilen von Altholzbeständen,
 - unterholz- und baumartenreiche, störungsarme Altholzbestände,
 - intakte Waldmoore und –sümpfe,
 - strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen,
 - ausgedehnte Überflutungsräume,
 - ungestörte Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und die erforderliche Wasserqualität,
 - lange, störungsarme Uferlinien sowie möglichst große störungsfreie Wasserflächen,
 - nährstoffarme Gewässer mit einem hohen Fischaufkommen,
 - ausgedehnte, vitale Schilf-Röhrichte in den Uferbereichen des Kummerower Sees und der Torfstiche
- sowie
- störungsarme Moore und Sümpfe.

6.3.5 Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsprüfung

Gemäß § 1 a Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 32 bis 38 BNatSchG, den §§ 18 und 28 LNatG M-V und dem Erlass vom 16.07.2002, zuletzt geändert durch Erlass vom 31.08.2004, wurde seitens des Bürgermeisters der Stadt Neukalen geprüft, ob durch die im Flächennutzungsplan dargestellten Vorhaben die Natura 2000-Gebiete

- DE 2045-302 "Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See",
- DE 2242-302 "Stauchmoräne nördlich von Remplin"
- DE 2142-301 "Wald- und Kleingewässerlandschaft südöstlich von Altkalen" sowie
- DE 2241-401 "Mecklenburgische Schweiz, Recknitz- und Trebeltal"

in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden können.

Im Ergebnis dieser Prüfung wurde seitens der Stadt Neukalen festgestellt, dass die Realisierung des Flächennutzungsplanes nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen wird.

6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Tabellen zu den Vorhaben 1-7 in Punkt 6.2 enthalten Vorschläge für die auf dem jeweiligen Standort zum gegenwärtigen Planungsstand relevanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Eine Darstellung von Ausgleichsflächen im Bereich der Bauflächen erfolgt auf Grund ihrer Kleinteiligkeit nicht. Ob und in welchem Umfang Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Bauflächen 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 Bauflächen 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. In der Regel ist das der Fall. Eine Ausnahme dürfte das Vorhaben Nr. 2 darstellen, auf dessen Standort umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen möglich sind.

Die Größe der erforderlichen Ausgleichsflächen ergibt sich aus dem Kompensationsdefizit sowie der Art und der Kompensationswertzahl der Maßnahmen.

Die folgenden im Landschaftsplan dargestellten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bieten sich für den Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB an:

- die Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushalts und die Extensivierung der Grünlandnutzung im Peenetal westlich von Neukalen
- die Renaturierung der Peene und des Vurzbachs
- die Umwandlung des Kiefernwäldchens am Warsower Weg in einem naturnäheren Laubmischbestand mit artenreichen Waldsäumen
- die Entwicklung von Pufferzonen an Kleingewässern und Feuchtgebieten.

sowie

- Baumpflanzungen an Verkehrswegen und auf Kuppen.

Eine Zuordnung einer Ausgleichsfläche oder –maßnahme zu einem speziellen Vorhaben ist zum gegenwärtigen Planungsstand nicht möglich.

Wenn einzelne Maßnahmen ganz oder teilweise realisiert werden, bevor sie im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens einem bestimmten Vorhaben zugeordnet wurden, wird die Stadt Neukalen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein so genanntes Ökokonto einrichten. Auf dem Ökokonto werden die vorab realisierten Maßnahmen als "Haben" angespart und später mit den durch einen Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffen verrechnet.

6.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Neukalen hat bereits im Jahr 1991 mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes begonnen.

Im Laufe des Planverfahrens wurden verschiedene Varianten zur baulichen Entwicklung der einzelnen Dörfer dargestellt und geprüft. Dazu wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der Vorentwurf Stand Dezember 2005 umfasste u.a. ein Sondergebiet Beherbergung an der Mühle und Wohnbaustandorte im Ortsteil Karnitz.

Das Sondergebiet an der Mühle wurde auf Grund naturschutzfachlicher und denkmalpflegerischer Bedenken bezüglich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Baudenkmals Mühle aus dem Plan herausgenommen. Das Sondergebiet Beherbergung / Tourismus am Peenekanal in der Nachbarschaft zum Wasserwanderrastplatz stellt die alternative Lösung für die touristische Entwicklung der Stadt Neukalen dar.

Im Ortsteil Karnitz soll das planerische Ziel in der Bestandserhaltung bestehen. Die Ortslage wird als Außenbereich überplant.

In den Ortsteilen Schlakendorf, Schorrentin und Warsow wurde die Kapazität der Wohnbaustandorte reduziert.

Auf Wunsch eines Bürgers wurde die Umnutzung der Kleingärten am Warsower Weg in ein Ferienhausgebiet zusätzlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

6.6 Zusätzliche Angaben

6.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung kamen technische Verfahren nicht zu Anwendung.

6.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4 c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Auswirkungen können erst mit der Realisierung der geplanten Vorhaben auf der Grundlage von Bebauungsplänen entstehen.

Die in den B-Plänen festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

6.6.3 Zusammenfassung

Die Stadt Neukalen stellt einen Flächennutzungsplan auf. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In Punkt 6.1.1 werden die Vorhaben aufgeführt, die in die Umweltprüfung einbezogen werden, da für diese noch keine genehmigten verbindlichen Bauleitpläne vorliegen:

1. die Wohnbaufläche Salemer Weg West
2. die Wohnbaufläche Salemer Weg Ost / Hafenstraße
3. das Sondergebiet Beherbergung / Tourismus Neukalen
4. das Sondergebiet Ferienhausgebiet am Warsower Weg
5. die Wohnbaustandorte im Ortsteil Schlakendorf

6. die Wohnbaustandorte im Ortsteil Schorrentin
7. die Wohnbaustandorte im Ortsteil Warsaw

Da gemeindespezifische Umweltschutzziele nicht vorliegen, wurden die Ziele des Umweltschutzes aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen abgeleitet (siehe Punkt 6.1.2).

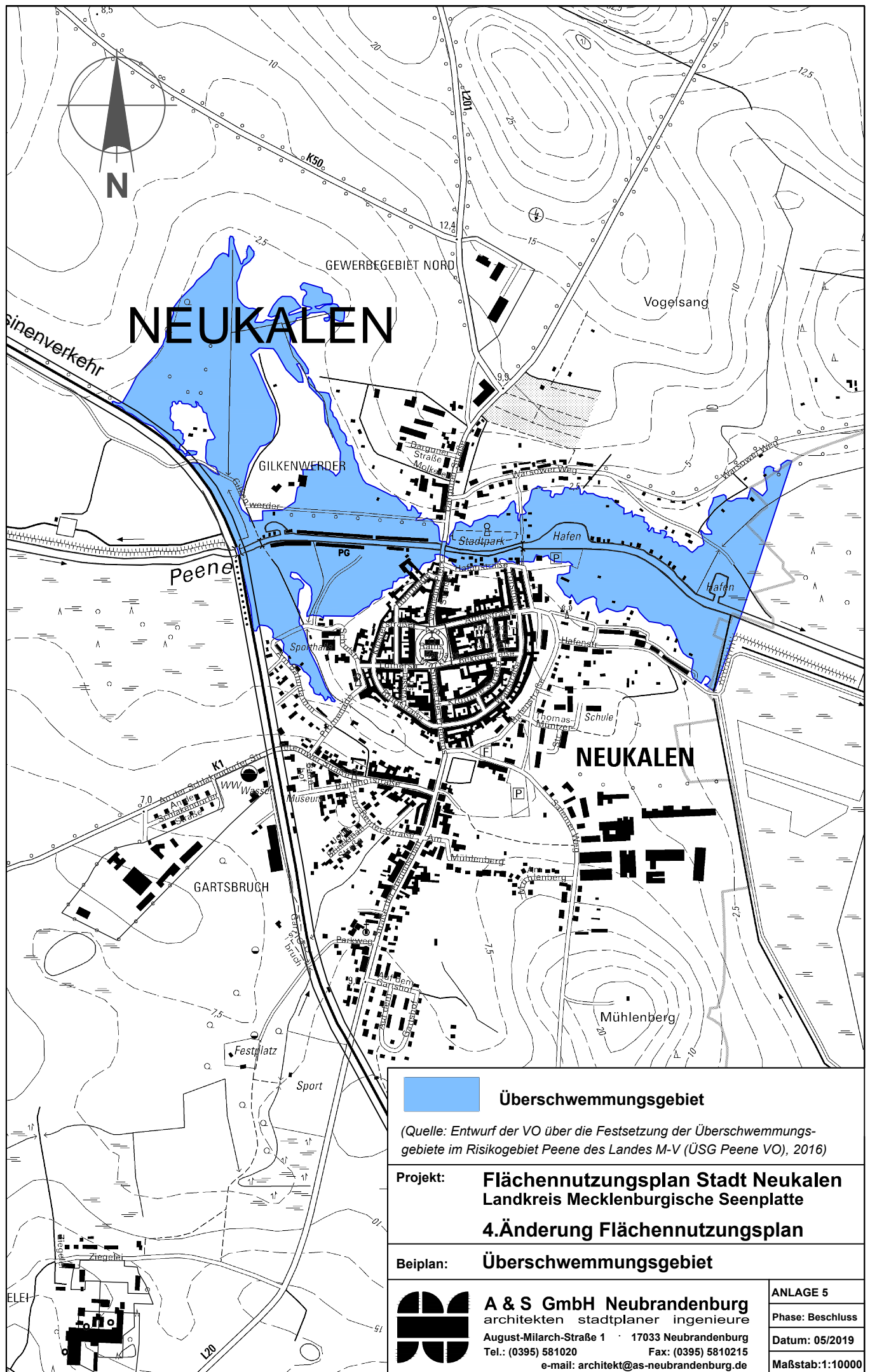
Auf Grund der Vielzahl der geplanten Vorhaben erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, gegliedert in die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung Vorhaben bezogen und wird einschließlich einer Kurzdarstellung der geplanten Vorhaben sowie möglicher Kompensationsmaßnahmen auf den Standorten in Punkt 6.2 tabellarisch aufbereitet.

Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung (siehe Punkt 6.3) wurde festgestellt, dass die im Flächennutzungsplan geplanten Vorhaben nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete DE 2045-302 "Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See", DE 2242-302 "Stauchmoräne nördlich vom Remplin" und DE 2142-301 "Wald- und Kleingewässerlandschaft südöstlich von Altkalen" sowie EU-Vogelschutzgebiet DE 2241-401 "Mecklenburgische Schweiz, Recknitz- und Trebeltal, Teil Mecklenburgische Schweiz") in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen werden.

In Punkt 6.4 sind folgende Maßnahmen für den Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB, d.h. außerhalb der geplanten Bauflächen, aufgeführt:

- die Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushalts und die Extensivierung der Grünlandnutzung im Peenetal westlich von Neukalen
- die Renaturierung der Peene und des Vurzbachs
- die Umwandlung des Kiefernwäldchens am Warsower Weg in einen naturnäheren Laubmischbestand mit artenreichen Waldsäumen
- die Entwicklung von Pufferzonen an Kleingewässern und Feuchtgebieten sowie
- Baumpflanzungen an Verkehrswegen und auf Kuppen.

Punkt 6.5 enthält Aussagen zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten, Punkt 6.6.1 zu technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Punkt 6.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.



 **Überschwemmungsgebiet**

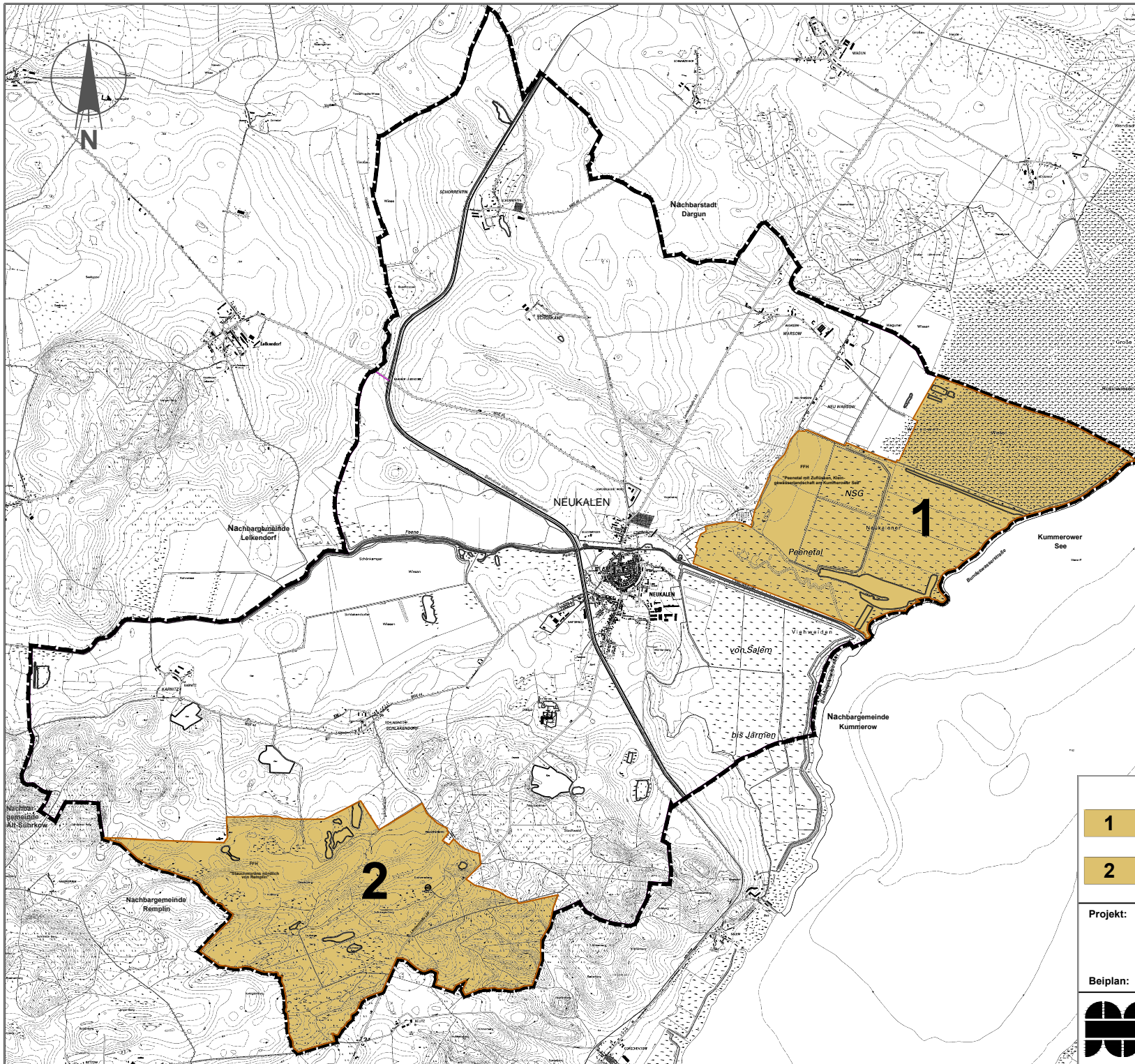
(Quelle: Entwurf der VO über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Peene des Landes M-V (ÜSG Peene VO), 2016)

Projekt: Flächennutzungsplan Stadt Neukalen
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
4.Änderung Flächennutzungsplan

Beiplan: Überschwemmungsgebiet

 **A & S GmbH Neubrandenburg**
architekten stadtplaner ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

ANLAGE 5
Phase: Beschluss
Datum: 05/2019
Maßstab: 1:10000

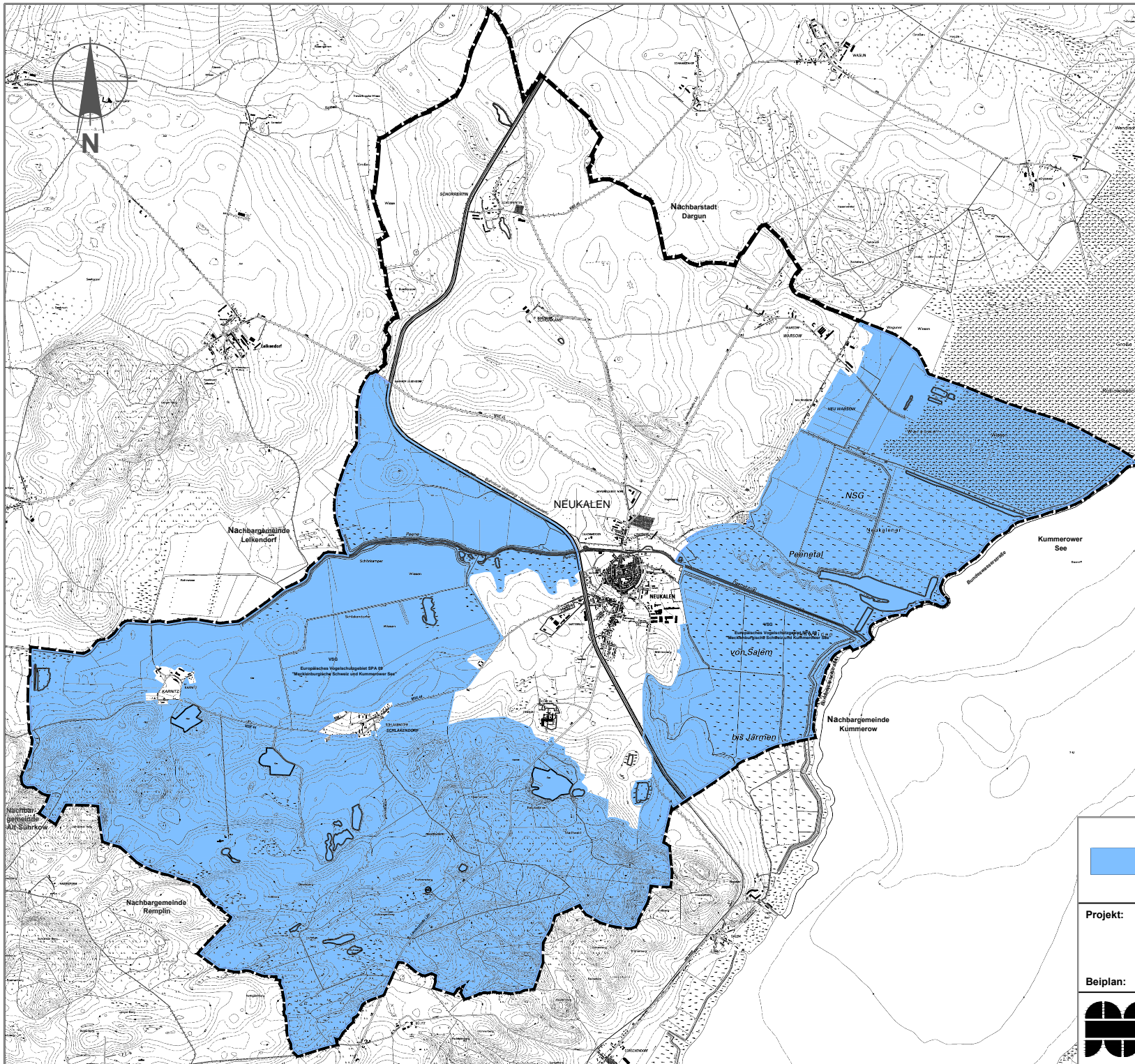



- 1** DE 2242-302 Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See"
- 2** DE 2045-302 Stauchmoräne nördlich von Remplin

Projekt: **Flächennutzungsplan Stadt Neukalen**
 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
4.Änderung Flächennutzungsplan

Beiplan: **Schutzgebiete (FFH - Gebiete)**

	A & S GmbH Neubrandenburg architekten stadtplaner ingenieure August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215 e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de	ANLAGE 6
	Phase Beschluss	
	Datum: 05/2019	
	Maßstab: ohne	

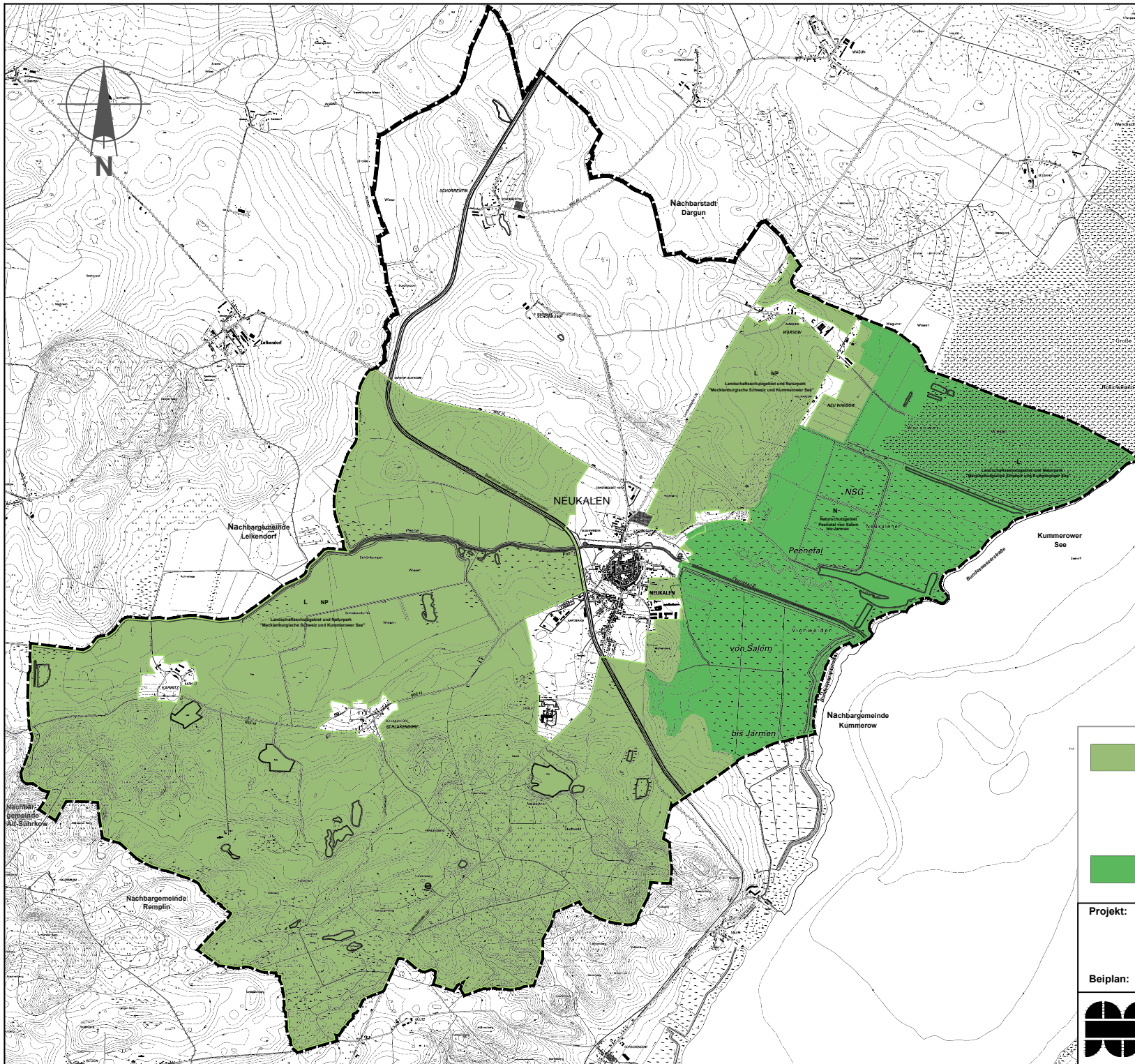


 DE 2242-401 Europäisches Vogelschutzgebiet
"Mecklenburgische Schweiz und Kummerower
See"

Projekt: **Flächennutzungsplan Stadt Neukalen**
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
4.Änderung Flächennutzungsplan

Beiplan: **Schutzgebiete (Europäisches VSG)**

 A & S GmbH Neubrandenburg architekten stadtplaner ingenieure August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215 e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de	ANLAGE 7
	Phase: Beschluss
	Datum: 05/2019
	Maßstab: ohne



- Landschaftsschutzgebiet
"Mecklenburgische Schweiz und
Kummerower See"
- Nationalpark
"Mecklenburgische Schweiz und
Kummerower See"
- Naturschutzgebiet
"Peenetal von Salem bis Jarmen"

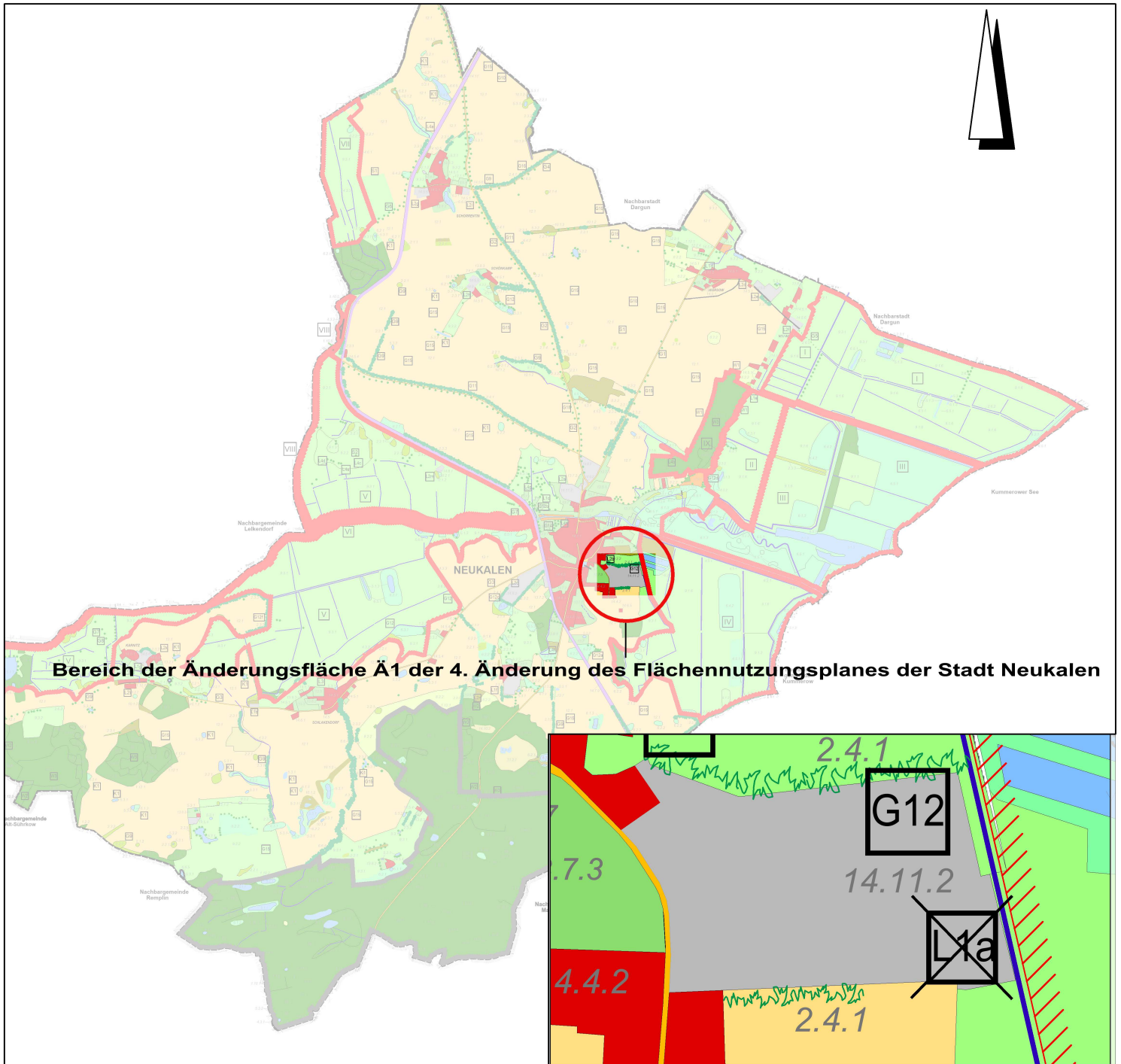
Projekt: **Flächennutzungsplan Stadt Neukalen**
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
4.Änderung Flächennutzungsplan

Beiplan: **Schutzgebiete (LSG, NP, NSG)**

 **A & S GmbH Neubrandenburg**
architekten stadtplaner ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

ANLAGE 8
Phase: Beschluss
Datum: 05/2019
Maßstab: ohne

ÄNDERUNG DER MAßNAHMEFLÄCHEN DES LANDSCHAFTS- PLANES NEUKALEN IM ZUGE DER 4. ÄNDERUNG DES FLÄ- CHENNUTZUNGSPLANES DER STADT NEUKALEN



Im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukalen wurden innerhalb der Änderungsfläche Ä1 Einzelmaßnahmen des Landschaftsplanes berührt.

Das betrifft den geplanten Rückbau der baulichen Anlagen (L1a) in der Fläche und den Umbau der Pappelbestände (G12).

G12

Der Umbau der Pappelbestände ist weiterhin umsetzbar und gewollt.

L1a

Anstelle des Rückbaus werden jetzt Umnutzungen geplant, welche das Orts- und Landschaftsbild aufwerten werden.

Die Maßnahme zum Rückbau wird gestrichen

Projekt:	STADT NEUKALEN 4. Änderung des Flächennutzungsplanes		
Auftraggeber:	Stadt Neukalen, vertreten durch das Amt Malchin am Kummerower See Am Markt 1, 17139 Malchin		
Plan:	Änderung der Maßnahmefläche des Landschaftsplanes		
N:\2017\F022\Landschaftsplan von CD\ÄNDERUNG LP Maßnahmeplan.dwg			
	A & S GmbH Neubrandenburg	Dipl. Ing. R. Nietiedt	
	architekten · stadtplaner · ingenieure	M.Sc. F. Milbrandt	
	August-Milarch-Straße 1	17033 Neubrandenburg	Phase: Beschlussfassung
	Tel.: (0395) 581020	Fax: (0395) 5810215	Datum: 15. April 2019
E-Mail:	architekt@as-neubrandenburg.de	Maßstab:	-