

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2022/NK/023
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 22.03.2022
		Verfasser: Herr R. Jennerjahn
		FBL: Herr R. Jennerjahn
Beschluss über die Billigung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Vorentwurfes der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Peenestadt Neukalen		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Nichtöffentlich	07.04.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Neukalen
Öffentlich	21.04.2022	Stadtvertretung Neukalen

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Neukalen billigt den vorliegenden Vorentwurf über die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Peenestadt Neukalen einschließlich der Begründung und beschließt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes über die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung während der Dienst- und Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Malchin erfolgen.

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

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

Sach- und Rechtslage:

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

Das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Peenestadt Neukalen wurde mit Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung vom 22.04.2021 eingeleitet. Gegenstand der 5. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Ausweisung weiterer Entwicklungsgebiete für Tourismus, Gewerbe und Wohnen sowie die planungsrechtliche Sicherung einzelner Ortsteile und die Berichtigung auf grund vergangener oder laufender Planung sein. Die Stadt beabsichtigt damit die Leitziele ihrer Entwicklung für die nächsten 20 Jahre vorzugeben, um die Entwicklung selbst zu steuern und die Nachfrage nach Baugrundstücken zu lenken. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans sieht Änderungen in 10 Teilbereichen vor.

Die Planungsabsichten der Peenestadt Neukalen wurden dem Amt für Raumordnung und Landesplanung am 02.06.2021 mitgeteilt. Die Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 01.07.2021 mitgeteilt, dass die Planungsunterlagen um eine Begründung hinsichtlich der Änderungsflächen M2, GE1, GE2 zu ergänzen sind.

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes wurde die Planung angepasst.

Finanzielle Auswirkungen:

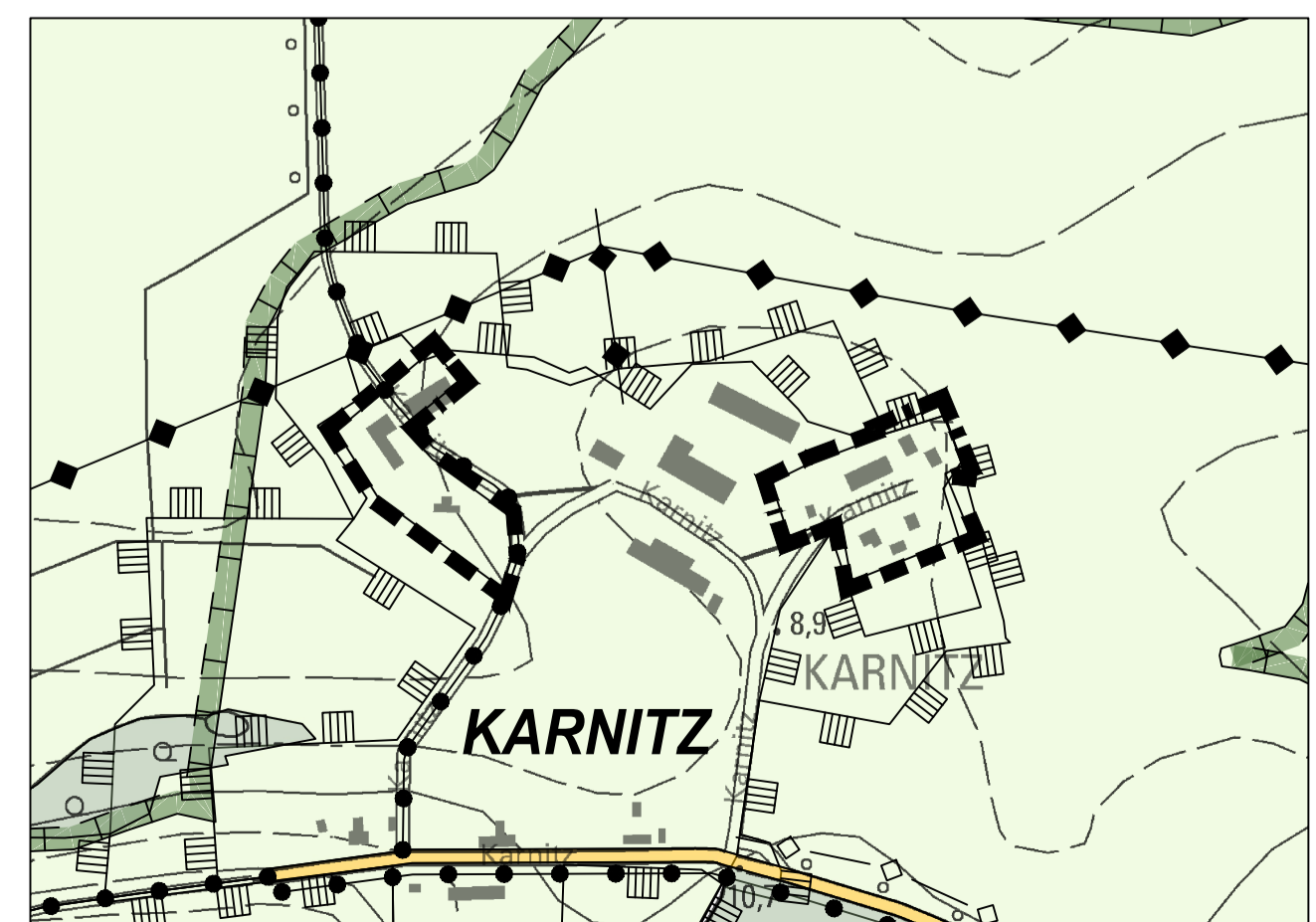
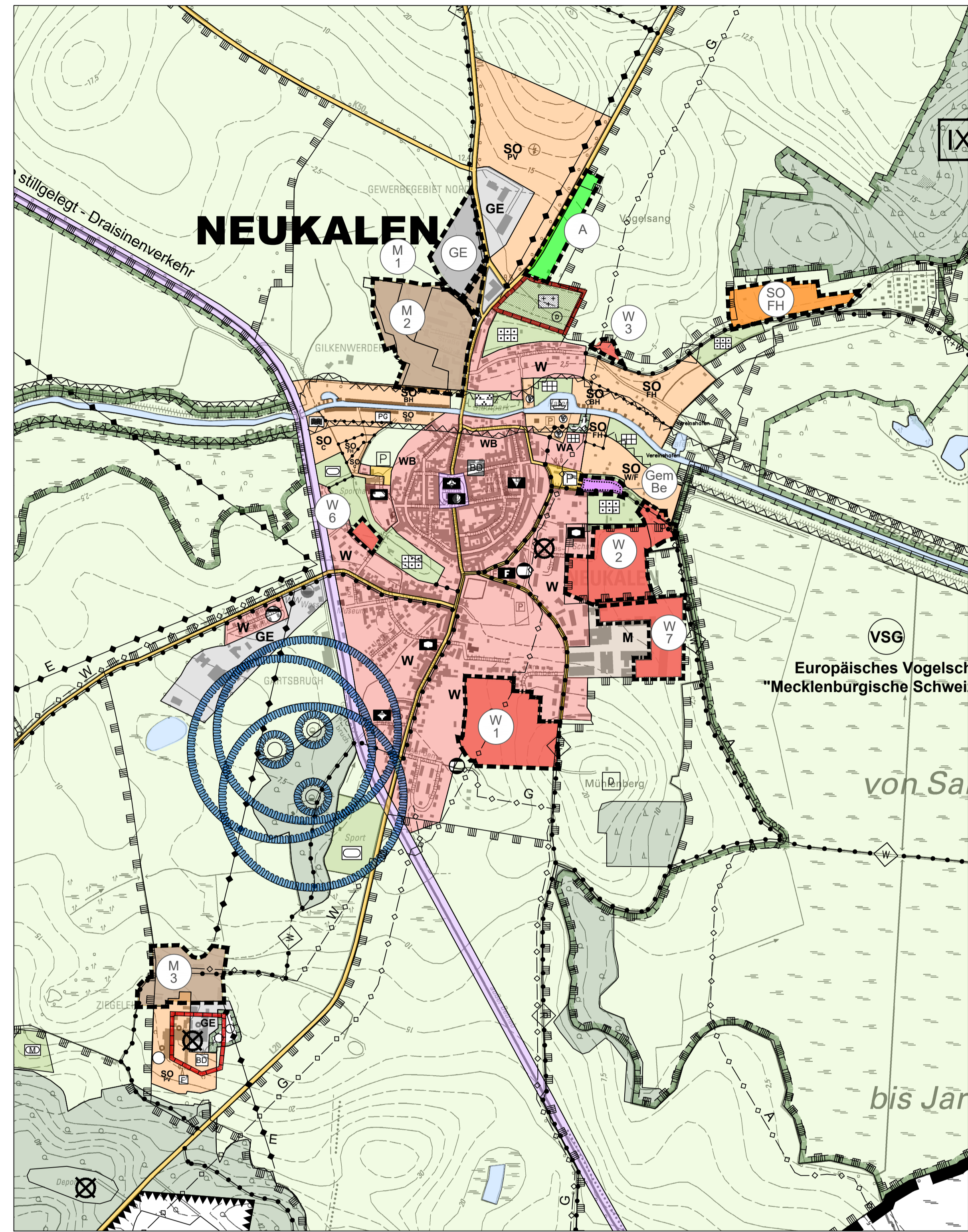
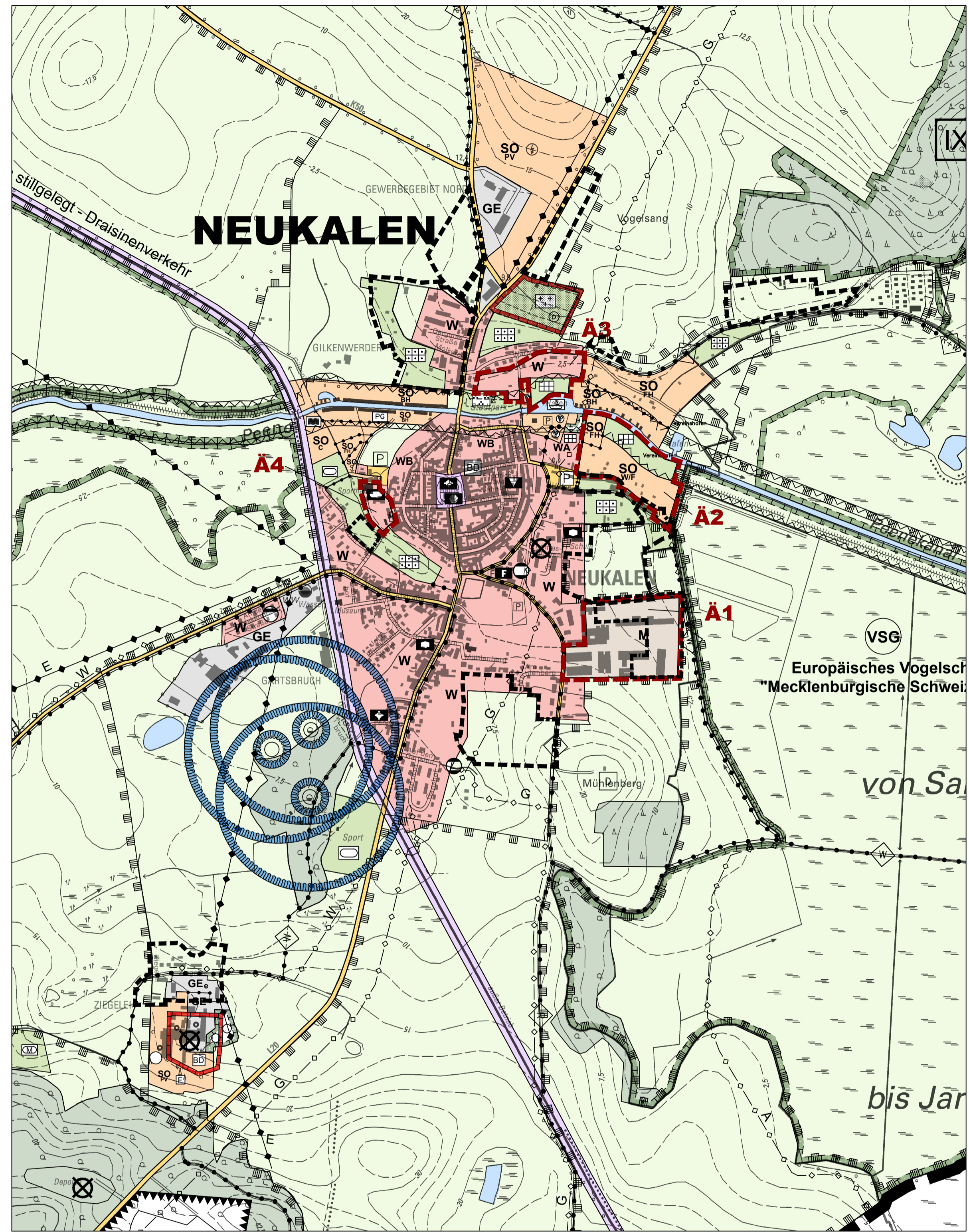
Die Kosten für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden von der Stadt Neukalen

übernommen. Die finanziellen Mittel zur Beauftragung der Erstellung des Vorentwurfes wurden durch Minderaufwand/Auszahlung im Jahre 2021 gedeckt. (s. Beschlussvorlage 2021/NK/061). Die Mittel für die Weiterbeauftragung der weiteren Leistungsphasen werden in die Haushaltssatzung 2022/23 eingestellt.

Anlagen:

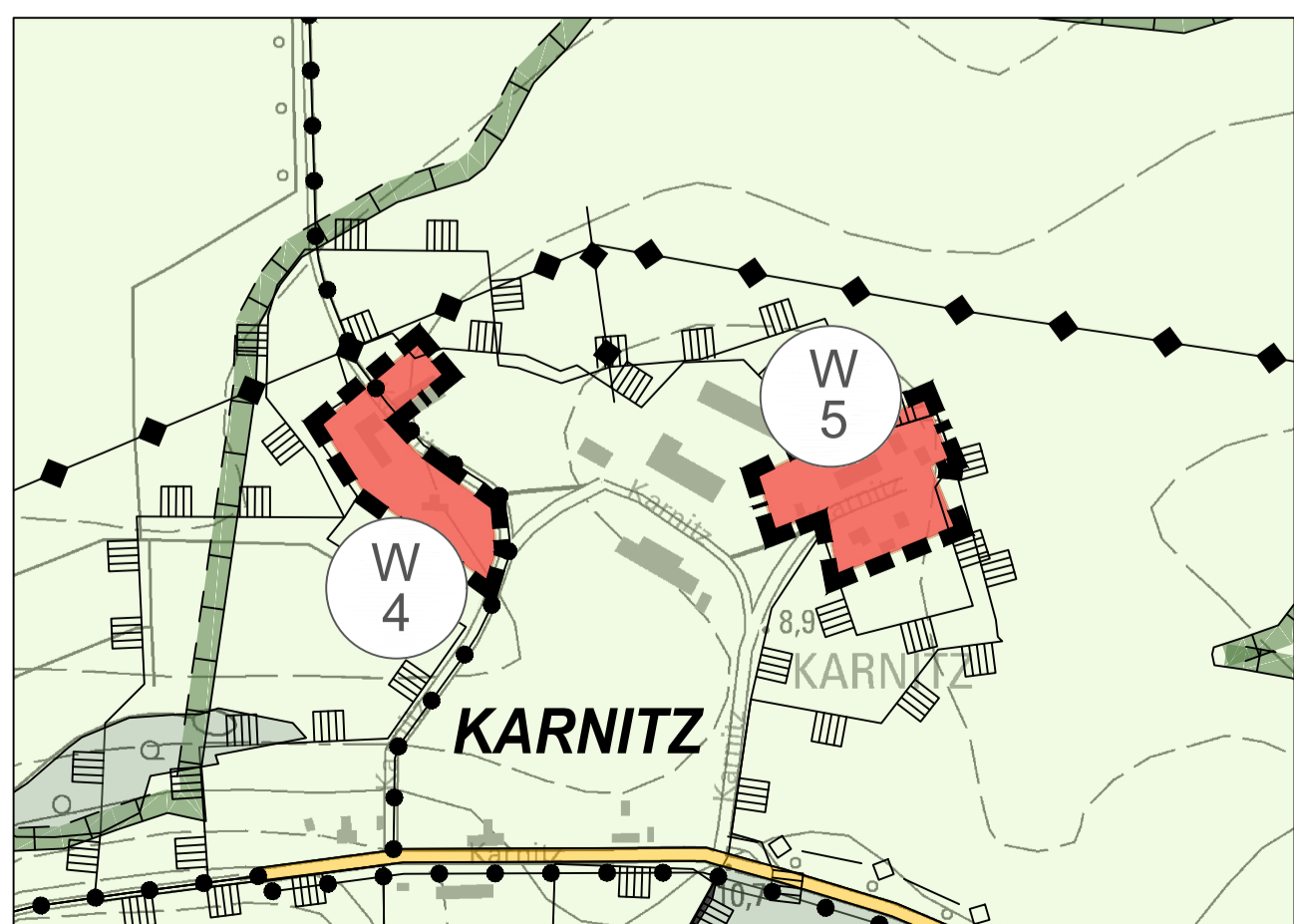
Planzeichnung

Begründung



Auszug wirksamer F-Plan mit Kennzeichnung der Geltungsbereiche - Teilplan B

5. Änderung des Flächennutzungsplans - Teilplan B



5. Änderung des Flächennutzungsplanes Peenestadt Neukalen

Amt Malchin am Kummerower See

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



Auf Grund des § 5 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom folgenden 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Peenestadt Neukalen erlassen:
Es gilt die BauNVO 2017.

Zeichenerklärung

Planzeichen (der Änderung)

1. Art der baulichen Nutzung

	Wohnbauflächen	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 1 Abs. 1 Nr. 1	BauGB i.V.m. BauNVO
	gemischte Bauflächen	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 1 Abs. 1 Nr. 2	BauGB i.V.m. BauNVO
	Gewerbegebiete	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 5	BauGB i.V.m. BauNVO
	Sondergebiete, die der Erholung dienen (F1 - Ferienhausgebiet)	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 10	BauGB i.V.m. BauNVO
	Ausgleichsfläche	§ 5 Abs. 2 Nr. 10	BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 5 Abs. 2 Nr. 2	BauGB

Planzeichen (nachrichtliche Übernahme)

	Wohngebiete WA - Allgemeine Wohngebiete WB - Besondere Wohngebiete	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 4 + § 4a	BauGB i.V.m. BauNVO
	Dorfgebiete	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 5	BauGB i.V.m. BauNVO
	Sonderbauflächen Erholung W/F - Wochenendhäuser, Ferienhäuser zulässig C - Campingplatzgebiet	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 1 Abs. 1 Nr. 4	BauGB i.V.m. BauNVO
	sonstige Sondergebiete BH - Bootshäuser H - Hafen M - Hotel P - Photovoltaik	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 11	BauGB i.V.m. BauNVO

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

	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 5 Abs. 2 Nr. 2	BauGB
	Öffentliche Verwaltung		
	Feuerwehr		
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		
	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		

3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege

	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	§ 5 Abs. 2 Nr. 3	BauGB
	ruhender Verkehr	§ 5 Abs. 2 Nr. 3	BauGB
	Hauptwanderweg	§ 5 Abs. 2 Nr. 3	BauGB
	Radwanderweg	§ 5 Abs. 2 Nr. 3	BauGB
	Rad- und Wanderweg	§ 5 Abs. 2 Nr. 3	BauGB

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Elektrizität	§ 5 Abs. 2 Nr. 4	BauGB
	Wasser		
	Gas		
	Abwasser		
	Mobilfunkanlage		

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

	oberirdische Leitungsführung E - Elektro W - Wasser A - Abwasser	§ 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		
	Motocrossbahn		
	private Grünfläche Hausgarten		

Rechtsgrundlagen

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 1 Abs. 1 Nr. 1	BauGB i.V.m. BauNVO
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 1 Abs. 1 Nr. 2	BauGB i.V.m. BauNVO
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 5	BauGB i.V.m. BauNVO
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 10	BauGB i.V.m. BauNVO
§ 5 Abs. 2 Nr. 10	BauGB
§ 5 Abs. 2 Nr. 2	BauGB

1. Flächen für die Wasserversorgung

	Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen		
	Trinkwasserschutzzone II		
	Trinkwasserschutzzone III		

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		
	Landschaftsschutzgebiet		
	Naturschutzgebiet		
	Europäisches Vogelschutzgebiet		
	FFH-Gebiet		
	Naturdenkmal		
	Naturpark		
	gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchG		
	Umgrenzung von der Bebauung frei zu haltenden Schutzflächen (hier: 50 m Gewässerschutzstreifen gem. § 29 NatSchG M-V)		

3. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen		
	- denkmalgeschützter Gutspark, Jüdischer Friedhof		
	- Bodendenkmal Altstadt/ Bodendenkmal Alte Ziegelei		

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 Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist	§ 5 Abs. 2 Nr. 1	BauGB

Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4	BauNVO
	Gemeindegrenze räumlicher Geltungsbereich		
	Topografische Karte		
	Nummer der Baufläche bzw. des Baugebietes		

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 zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenbereiche i.V.S.)		
--	---	--	--

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom
- Die Stadtvertretung hat am den Vorentwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung gebilligt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 LPfG ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom bis zum durchgeführt worden. Der Öffentlichkeit wurde dabei Gelegenheit zur Erläuterung und Äußerung gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist erfolgt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert.

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

13. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird hiermit aufgestellt.

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

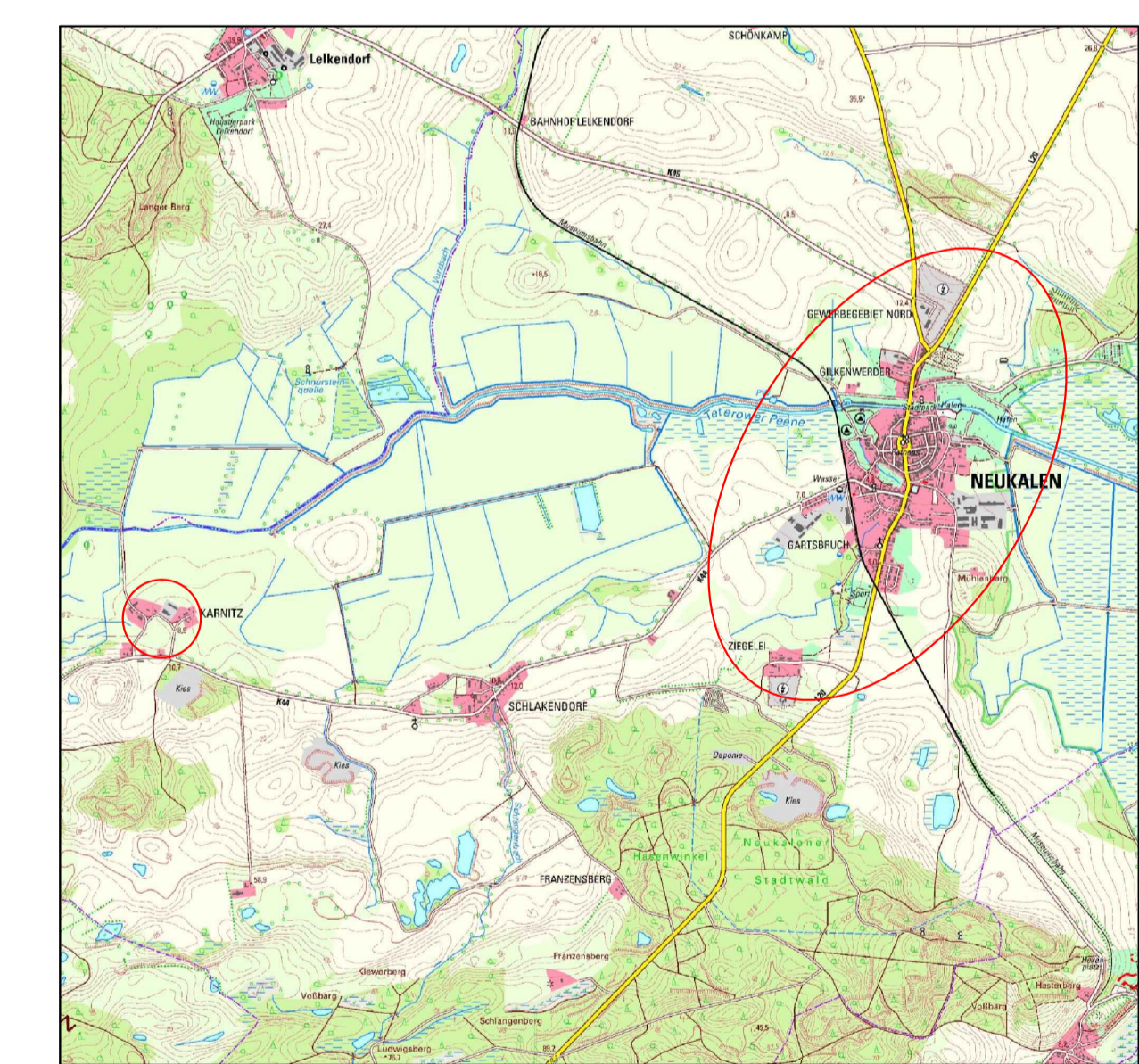
Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Neukalen, (Siegelabdruck) Voß Bürgermeister

Übersichtskarte M 1 : 40.000



Vorentwurf
Waren (Mürit), den 21.03.2022
ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbb
Lloydstraße 3
17192 Waren (Mürit)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10
ign+architekten
ingenieure

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Peenestadt Neukalen
Amt Malchin am Kummerower See
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Peenestadt Neukalen
Amt Malchin am Kummerower See
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Begründung

nach § 5 Abs. 5 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen



über die

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Peenestadt Neukalen

Vorentwurf

Bearbeitet:

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10



Waren (Müritz), den 21.03.2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans	3
1.1.	Lage	3
1.2.	Planungsanlass	3
1.3.	Gesetzliche Grundlagen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes	4
1.3.2.	Flächennutzungsplanung	4
1.3.3.	Ziele der Raumordnung.....	5
1.4.	Bestandssituation	7
1.5.	Ziele und Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans	9
1.6.	Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung	17
1.6.1.	Erweiterung von Bauflächen	17
1.6.2.	Erschließung	17
1.6.3.	Ver- und Entsorgung	17
1.6.4.	Brandschutz	19
1.6.5.	Denkmalschutz	19
1.6.6.	Altlasten/ Kampfmittel.....	19
1.6.7.	Immissionen	19
1.6.8.	Klimaschutz/ Klimaanpassung.....	20
1.6.9.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	20

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans

1.1. Lage

Die beiden Plangebiete, in denen Änderungen vorgenommen werden, bezeichnen die Stadt Neukalen und das Dorf Karnitz ca. 4 km westlich davon. Die Plangebiete werden umschlossen von weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Flächen. Durch die Stadt Neukalen fließt der Fluss Peene weiter in den nahegelegenen Kummerower See.

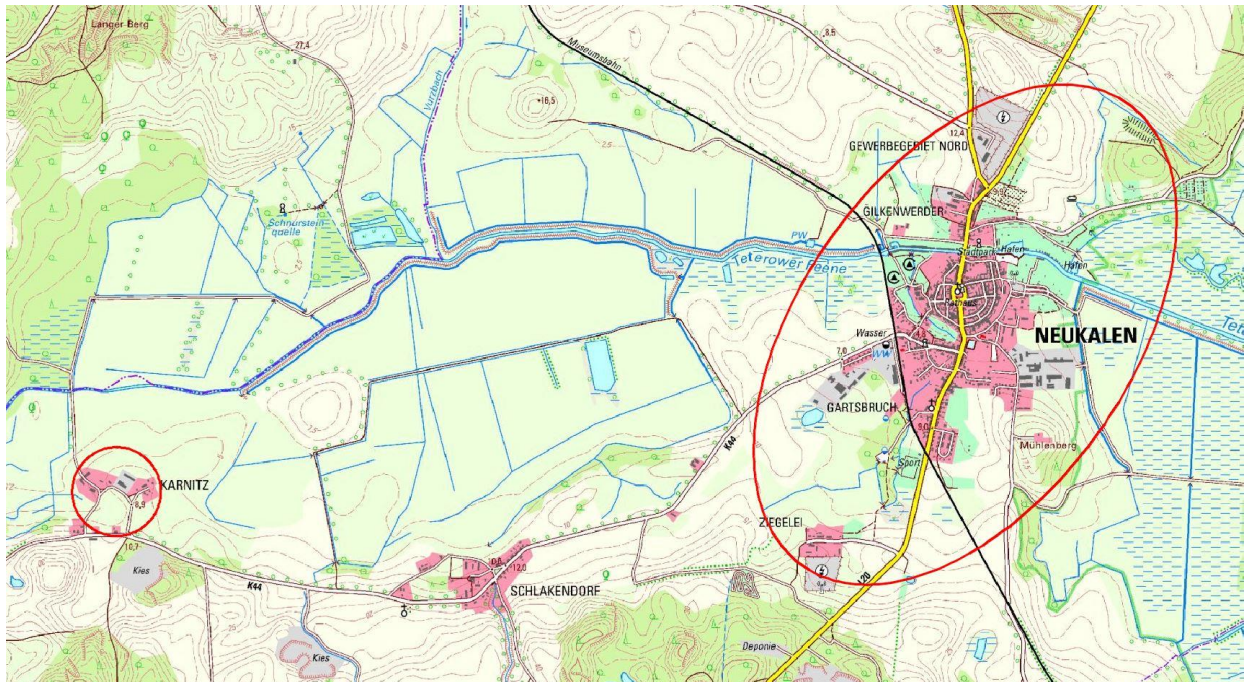


Abb. 1: Übersichtskarte (Quelle: GeoPortal.MV, 14.12.2021);
bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

1.2. Planungsanlass

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes dient als planungsrechtliche Grundlage zur Aufstellung von Bebauungsplänen in den Änderungsbereichen.

Sie soll für die Vorhaben der Antragsteller eine planungsrechtliche Grundlage schaffen und für eine städtebaulich verträgliche Entwicklung Neukalens sorgen. Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darzustellen.

Um die Stadt Neukalen zukunftsfähig zu gestalten und ihr Entwicklungsmöglichkeiten vielfältiger Art und Weise zu ermöglichen, werden einige Flächen, vornehmlich am Stadtrand, in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans anders dargestellt. Es handelt sich dabei um Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete, aber auch eine Grünfläche, ein Sondergebiet und eine Fläche für den Ge-

meinbedarf. Teilweise liegen bereits konkrete Pläne zur weiteren Bebauung der Änderungsbereiche vor, aber es werden auch Flächen für zunächst noch unspezifische Entwicklungen ausgewiesen.

1.3. Gesetzliche Grundlagen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.3.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. Sep 2021 BGBl. I S. 4147
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1.3.2. Flächennutzungsplanung

Das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung eingeleitet. Nach einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger, wurde der Plan am 11.01.2009 wirksam.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung ist der Flächennutzungsplan in der Fassung seiner 1. Änderung mit Ablauf des 25.11.2012 wirksam geworden. Gegenstand der 1. Änderung waren die Darstellung von Sondergebietsflächen für ein Ferienhausgebiet und zwei Campingplatzgebiete, die Ausweisung eines besonderen Wohngebietes und verschiedener Grünflächen. Sämtliche Änderungen fanden nordwestlich des Stadtzentrums auf einer bisherigen Grünfläche statt.

Die zweite Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 23.08.2015 wirksam. Sie beinhaltete die Änderung eines Sondergebiets Beherbergung/Tourismus in ein Sondergebiet Hafen und ein Sondergebiet, welchem der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Campingplatz/Caravanstellplatz sowie eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die südlich angrenzende Grünfläche (Zweckbestimmung Kleingärten) wurde als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Zusätzlich wurde ein Bodendenkmal mitaufgenommen. Sämtliche Änderungen fanden nordöstlich des Stadtzentrums statt.

Am 22.05.2016 erlangte die dritte Änderung des Flächennutzungsplans ihre Rechtswirksamkeit. Ihr zugrunde lag der Abriss der Ziegelei südlich der Stadt. Der Geltungsbereich der Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterlag, wurde etwas verschoben und nun als Gesamtanlage Bodendenkmal „Alte Ziegelei“ geführt. Die umgebenden Flächen, welche bisher als Flächen für die Landwirtschaft geführt wurden, sind im Zuge der Änderung als Gewerbegebiete (teils eingeschränktes Gewerbegebiet) und Sondergebiet Photovoltaik dargestellt worden. Außerdem wurden drei gesetzlich geschützte Biotope, eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und eine Mobilfunkanlage eingetragen.

2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für die vierte Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Nach dem Planbeschluss im Mai 2019 und der Genehmigung im September 2019 erfolgte die Wirksamkeit am 17.11.2019. Der neue Plan stellt das gesamte Stadtgebiet mit den umliegenden Dörfern dar. Es wurden verschiedene Änderungen wie beispielsweise ein großes neues Mischgebiet im Südosten des Stadtkerns eingearbeitet.

Der Beschluss der Gemeindevertretung über den Antrag auf Änderung des Teilflächennutzungsplanes zum fünften Mal wurde am 22.04.2021 in der Stadtvertretung Neukalen gefasst.

1.3.3. Ziele der Raumordnung

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV 2016)

Die Stadt Neukalen liegt zwischen den beiden Mittelzentren Teterow und Demmin innerhalb eines Ländlichen GestaltungsRaums. Durch den nahe gelegenen Kummerower See, einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, führt eine Wasserstraße bis zur Ostsee. Das Plangebiet ist ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus und zum Teil ein Vorbehalts- oder ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

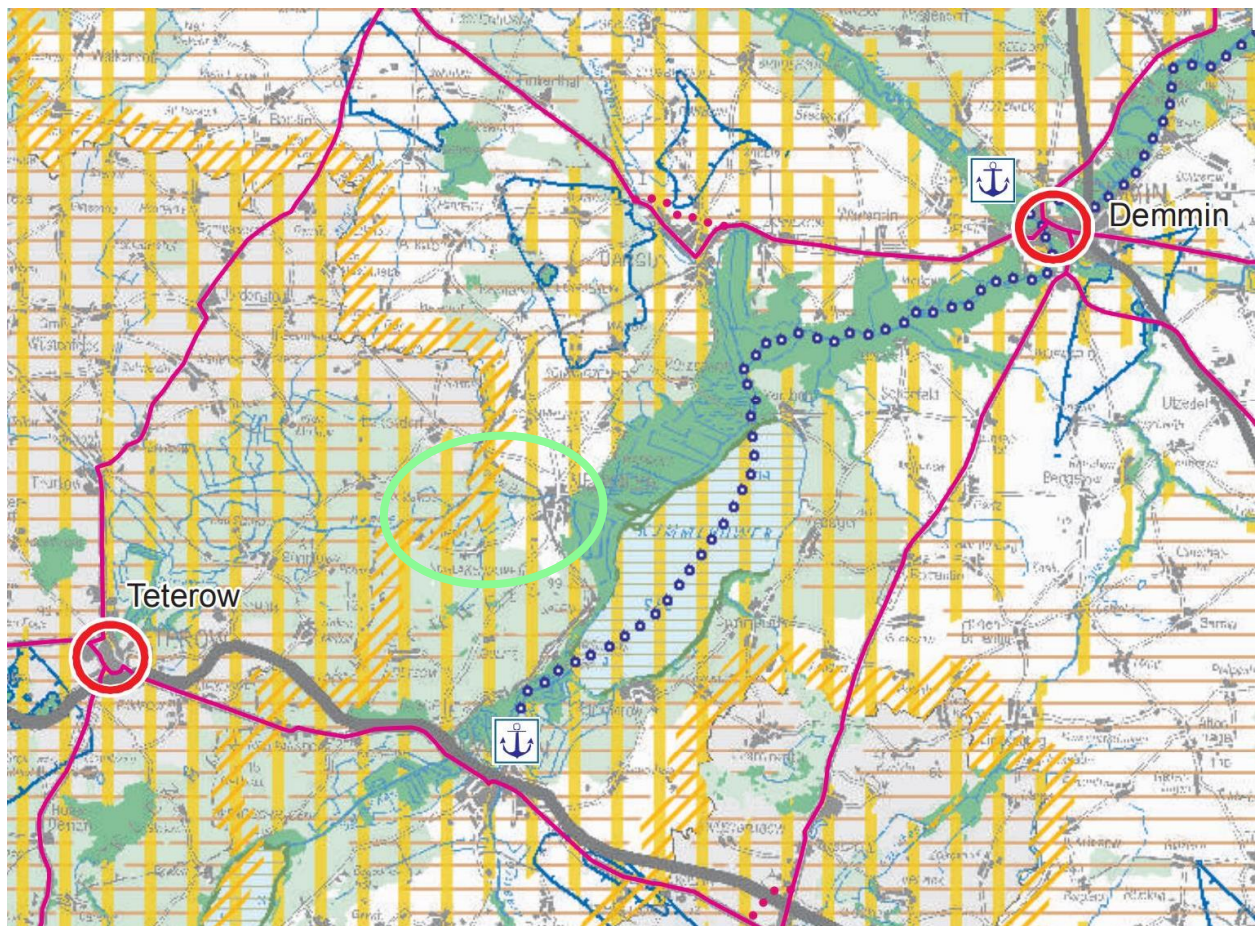


Abb. 2: Auszug aus der Karte des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (hellgrünes Oval Mitte),
bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MSE) sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten. Neukalen befindet sich am nordwestlichen Rand des RREP MSE am Rand eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft und eines Tourismusentwicklungsraums. Die Stadt, eingestuft als Siedlungsschwerpunkt, befindet sich zwischen einem Vorbehaltsgebiet und einem Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Durch bzw. an Neukalen vorbei verlaufen ein regionales Straßennetz, ein regional bedeutsames Radroutennetz und eine Ferngasleitung. Neben dem Ortsteil Karnitz befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung, neben Neukalen eines für Trinkwasser.

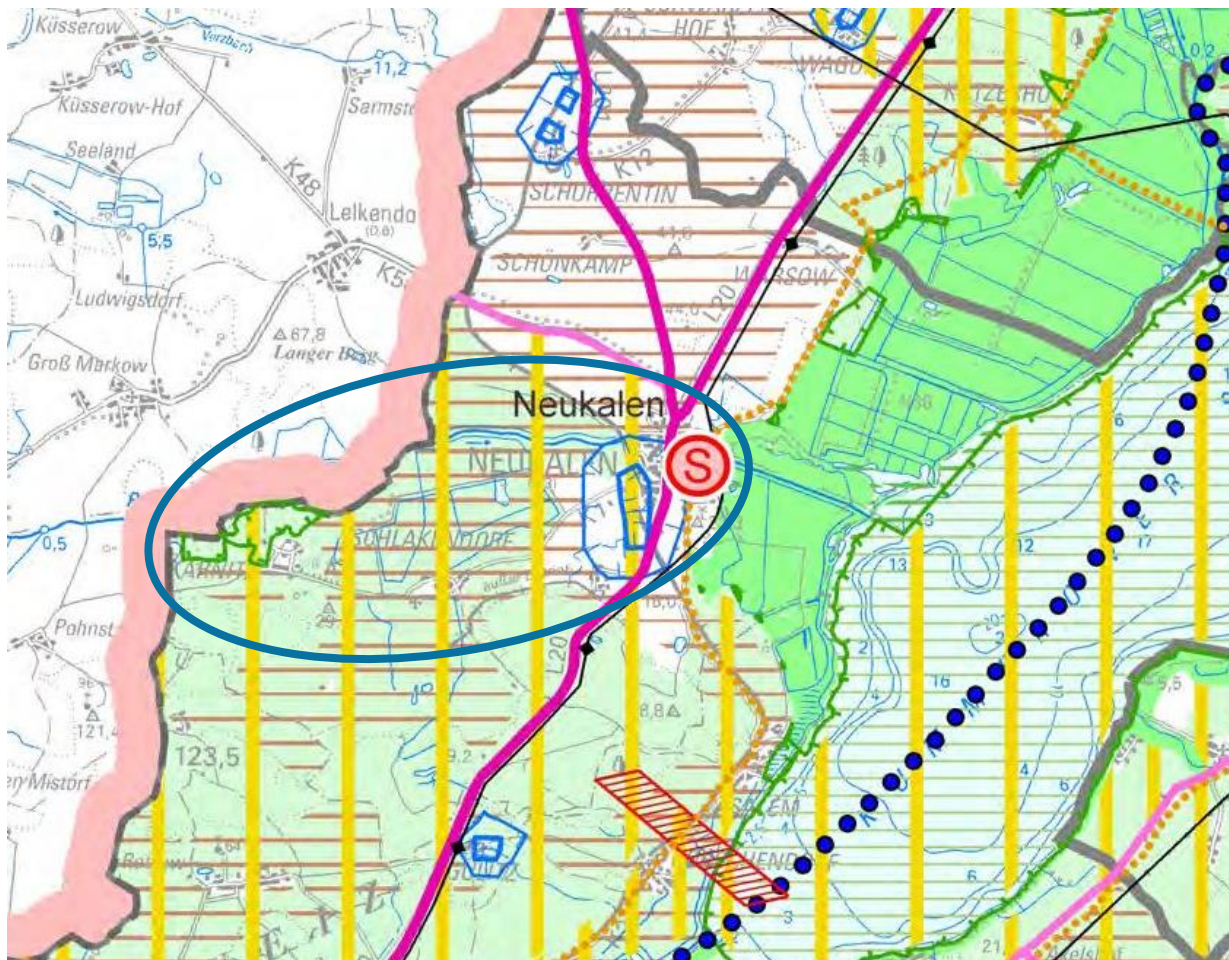


Abb. 3: Auszug aus der Karte des Regionales Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (dunkelblaues Oval), bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

1.4. Bestandssituation

Die Stadt Neukalen ist vom Zentrum aus unregelmäßig nach außen gewachsen. Dadurch sind verschiedenartige Siedlungen und einige unbebaute Leerstellen entstanden. Darüber hinaus sind einzelne Grundstücke in Ortslage im Laufe der Zeit Brach gefallen. Im Norden, Osten und Westen ragen Gewerbegebiete in die Landschaft hinein. Ein Ferienhausgebiet hat sich als eine Art Splittersiedlung östlich der Stadt entwickelt. Das Areal der Ziegelei im Süden Neukalens wurde mehreren Nutzungsänderungen unterzogen, die nur noch bedingt der aktuellen Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechen.

1.5. Ziele und Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

Es besteht der Wunsch sich langfristig als Siedlungsschwerpunkt behaupten und erweitern zu können. Dafür ist eine Weiterentwicklung nötig, die sowohl das Angebot an Bauplätzen für Wohngebäude betrifft, als auch Flächenpotentiale für Gewerbe-, Misch- und Sondergebiete. Dazu kommt, dass die Nachfrage nach Bauplätzen in der Stadt hoch ist.

Der Ortsteil Karnitz ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um auch hier den Bestand langfristig sichern zu können und gegebenenfalls Neubauten zu ermöglichen, sollen Teile des Ortes als Wohngebiet dargestellt werden.

Folgender Inhalt ist Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung:

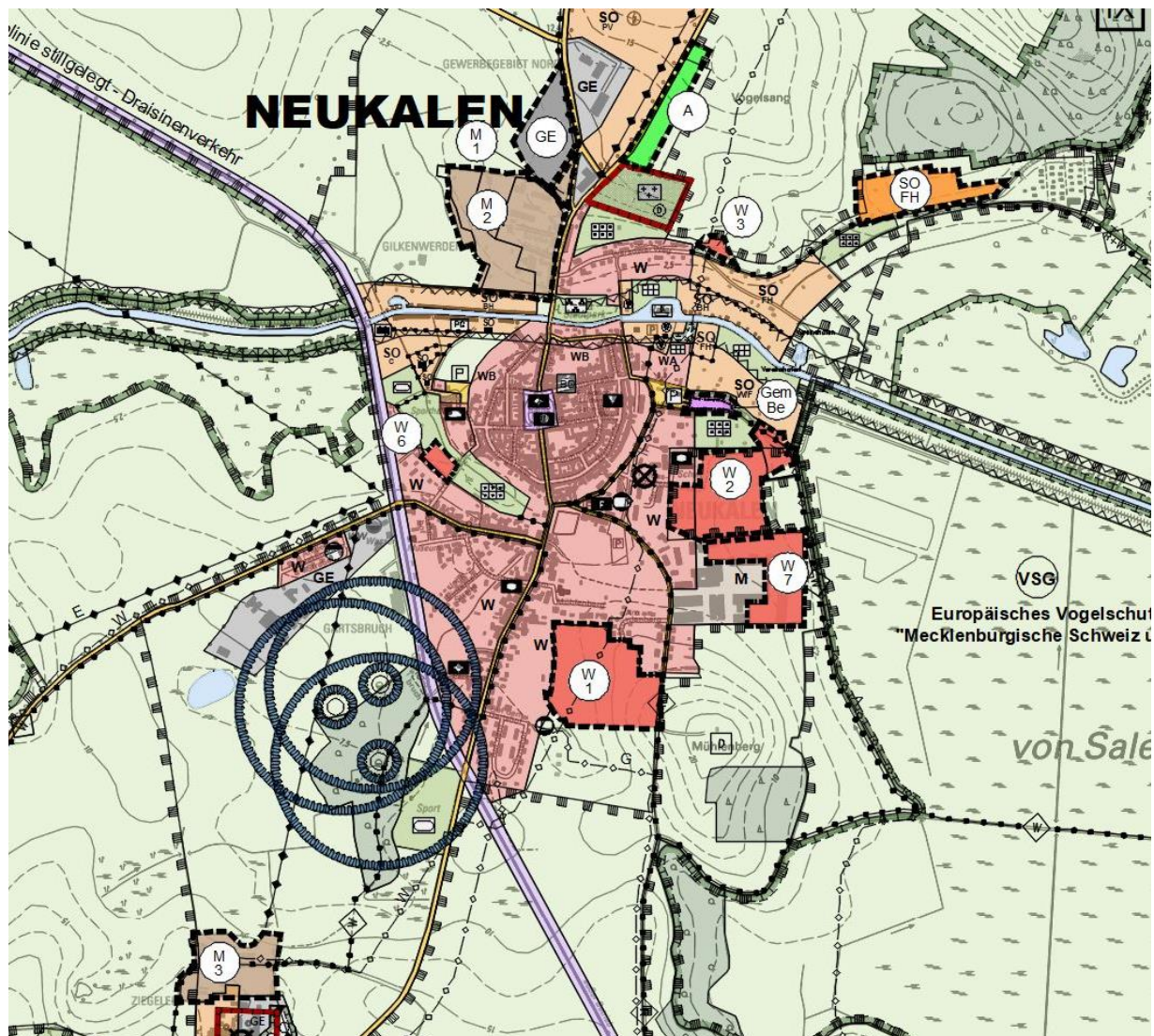


Abb. 6: Ausschnitt aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplans
(Quelle: ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB)

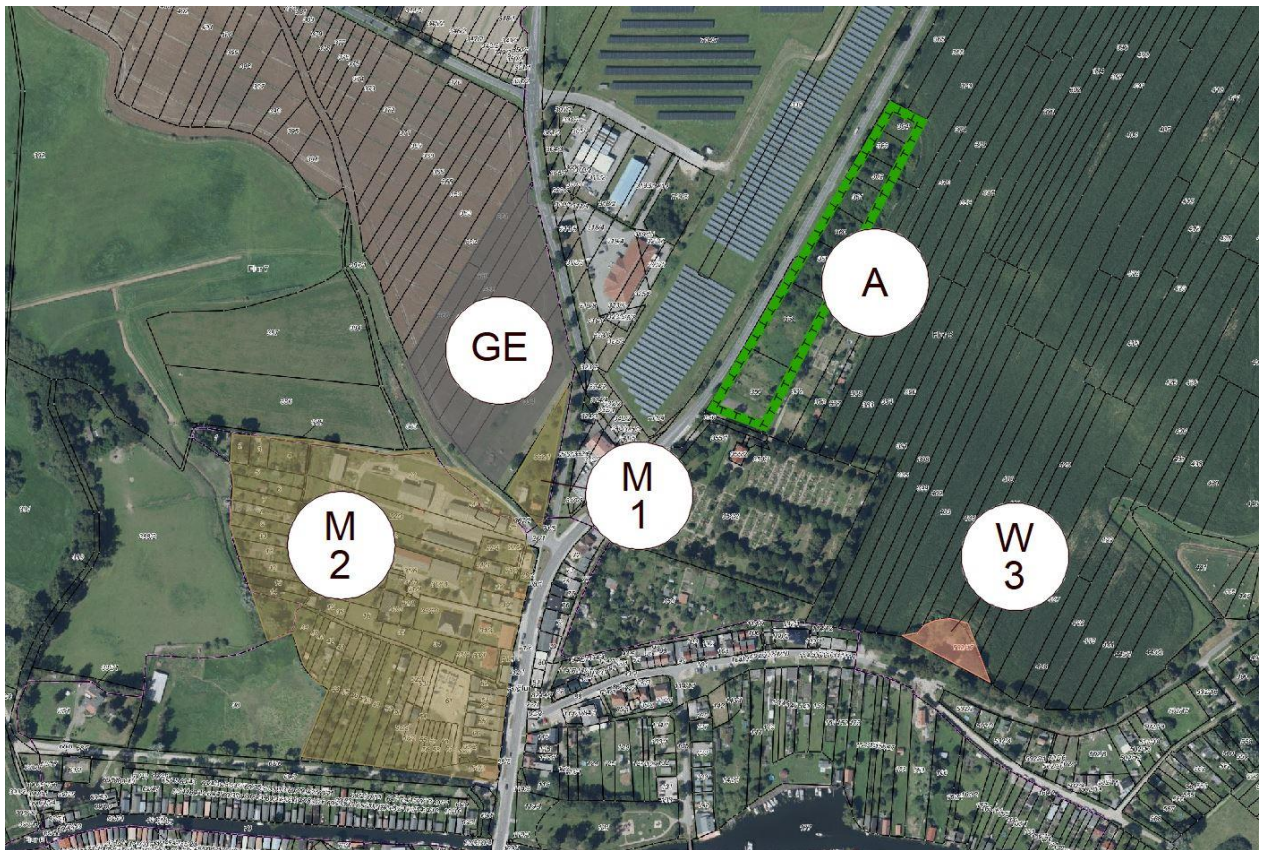


Abb. 7: Luftbild der Mischflächen M1+2, der Gewerbeflächen GE, der Ausgleichsfläche A und der Wohnfläche W3
(Quelle: [GeoPortal.MV](#) vom 03.01.2022) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

M1 und **M2** sind bereits durchmischert bebaut, bisher jedoch als Gewerbegebiet bzw. als Wohnbaufläche dargestellt. Da die zukünftige Bebauung weiterhin gemischt gestaltet werden soll (Wohngebäude, Erweiterung eines Gewerbebetriebs), wird eine Änderung in ein Mischgebiet vorgenommen.

Die Grünfläche **A** soll als solche bestehen bleiben, wird nun jedoch als Ausgleichsfläche eingetragen und mit zusätzlichen Bepflanzungen/ Maßnahmen in ihrer Wertigkeit verbessert.

Das Areal **GE** ist eine landwirtschaftliche Fläche mit einem Anteil privater Wiesenfläche. Ringsherum befinden sich bereits einige gewerbliche Betriebe, sodass mit der Erweiterung um eine Gewerbefläche eine sinnvolle Ergänzung am Ortsrand erfolgt.

Die Fläche **W3**, welche derzeit mit einer Gebäuderuine bebaut und ansonsten stark bewachsen ist, wird als Wohnfläche dargestellt, um den Ersatzbau eines Wohnhauses zu ermöglichen.



Abb. 8: Luftbild der Wohnfläche W6
(Quelle: [GeoPortal.MV](#) vom 03.01.2022) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Die grüne Brache nahe des Zentrums bedarf einer Veränderung, um sie nutzen zu können. Die Umgebung besteht aus Wohngebäuden mit Gärten, sodass eine Fortführung als Wohngebiet auf der Fläche **W6** konsequent ist.



Abb. 9: Luftbild der Sondergebietsfläche Ferienhaus
(Quelle: [GeoPortal.MV](#) vom 03.01.2022) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Nördlich des Warsower Wegs befinden sich einzelne Ferienhäuser in direkter Nachbarschaft zu einer größeren Ferienhauseanlage. Zukünftig sollen hier weitere Ferienhäuser auf den angrenzenden Flächen ergänzt werden. Da sich das gesamte Gebiet laut aktuell gültigem Flächennutzungsplan auf einer Fläche für die Landwirtschaft befindet, wird das Areal stattdessen zukünftig als Sondergebiet für Ferienhäuser (**SO FH**) dargestellt.



Abb. 10: Luftbild der Wohnfläche W1
(Quelle: [GeoPortal.MV](https://www.geoportal.mv.de/) vom 03.01.2022) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Im Süden Neukalens ragt eine weitläufige landwirtschaftlich genutzte Fläche in die Stadt hinein und unterbricht die ansonsten zusammenhängende Bebauung. Um die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu befriedigen, wird der Stadtrand durch die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebiets **W1** abgerundet.

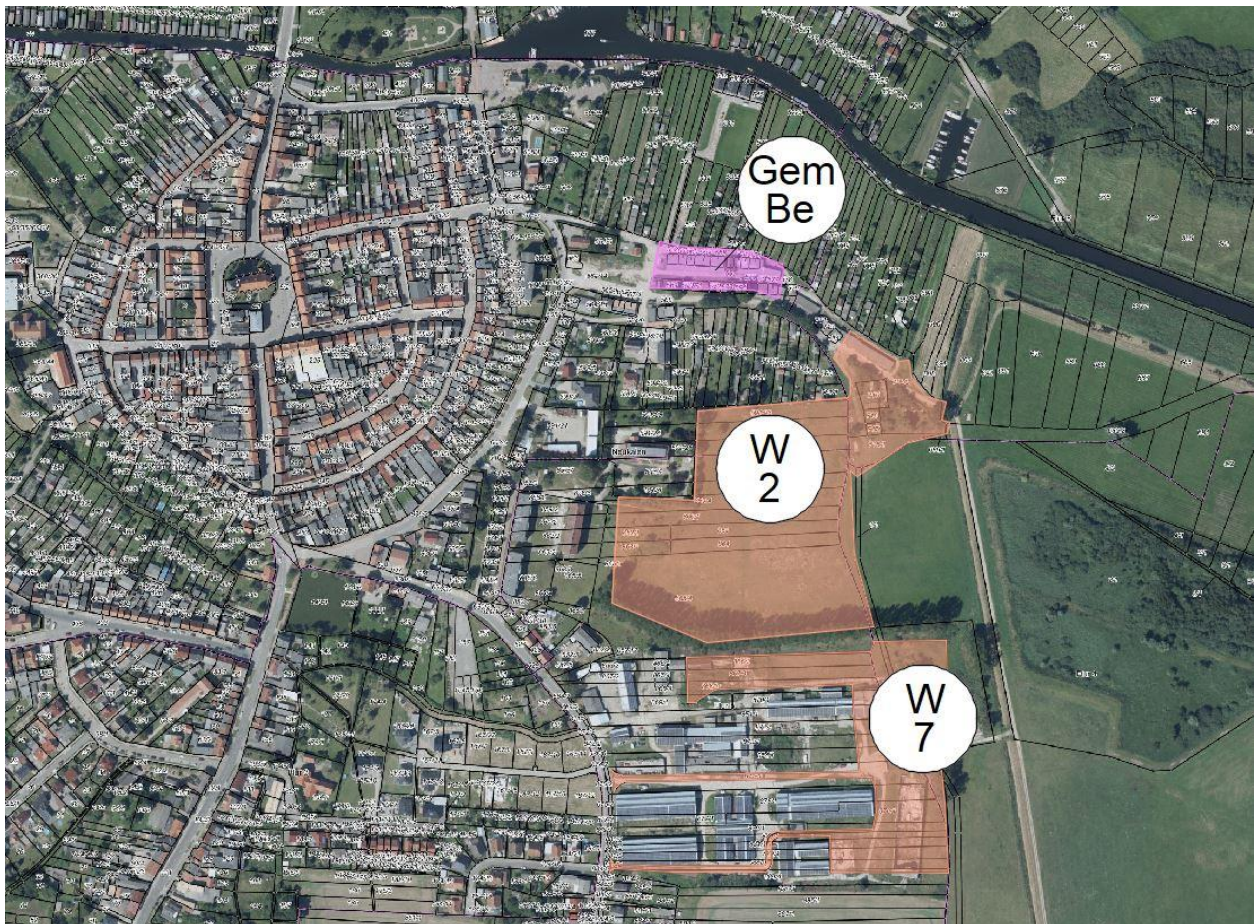


Abb. 11: Luftbild der Wohnfläche W2 und der Gemeinbedarfsfläche
(Quelle: [GeoPortal.MV](#) vom 03.01.2022) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Auch im Osten der Stadt ragt eine landwirtschaftliche Fläche in die Stadt hinein, welche ebenfalls als neues Wohnbaugebiet **W2** den Stadtrand abrunden soll und die Baugrundstücks-Nachfrage decken soll.

Das Wohnbaugebiet **W7** schafft ebenfalls neue Bauplätze am Stadtrand. Zwischen der Kernstadt und W7 liegen derzeit einige wenig oder gar nicht genutzte Hallen. Langfristig sollen diese jedoch weichen und ebenso als Bauflächen in das Wohngebiet integriert werden.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten nördlich von W2 wird mit einer Garagenbebauung nur teilweise ihrem Zweck gemäß genutzt. Die Garagenanlage soll rückgebaut werden und die Fläche anschließend für den Gemeinbedarf (**GemBe**) zur Verfügung gestellt werden.



Abb. 12: Luftbild der Mischfläche M3
(Quelle: GeoPortal.MV vom 03.01.2022) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Das Gelände der ehemaligen Ziegelei entwickelt sich stetig weiter, sodass eine Trennung in Gewerbegebiet und Sondergebiet Photovoltaik nicht mehr zielführend ist. Stattdessen wird ein Mischgebiet **M3** dargestellt.



Abb. 13: Luftbild der Wohnflächen W4+5
(Quelle: [GeoPortal.MV](#) vom 03.01.2022) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Der Ortsteil Karnitz liegt im aktuell gültigen Flächennutzungsplan innerhalb einer Fläche für die Landwirtschaft. Da sich die (zukünftigen) Nutzungen nicht nur in Zusammenhang mit Landwirtschaft gestalten, werden über Teile des Ortes Wohngebiete festgelegt.

Neue Nutzungsart	Größe der Fläche in m ²	Bisherige Nutzungsart
Wohnfläche W1	49.774	Fläche für die Landwirtschaft
Wohnfläche W2	41.828	Fläche für die Landwirtschaft
Wohnfläche W3	1.788	Brache mit Gebäuderuine
Wohnfläche W4	7.010	Dörfliches Wohnen
Wohnfläche W5	8.528	Dörfliches Wohnen
Wohnfläche W6	3.177	Brache
Wohnfläche W7	27.762	Brache mit Gebäuderuinen
Gemeinbedarfsfläche	3.831	Garagen
Mischfläche M1	2.229	Wohnen, Grünfläche
Mischfläche M2	57.805	Wohnen, Gewerbe, Kleingärten
Mischfläche M3	27.102	Wohnen, Gewerbe
Ausgleichsfläche A	13.780	Grünfläche

Gewerbefläche GE	20.725	Fläche für die Landwirtschaft
Sondergebiet FH	22.401	Kleingärten, Grünfläche

Flächenbilanz

Wohnfläche	14,0 ha
Mischfläche	8,7 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,4 ha
Gewerbefläche	2,1 ha
Ausgleichsfläche	1,4 ha
Sondergebiet neu	2,2 ha

Umfang der FNP-Änderungen 28,8 ha

1.6. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

1.6.1. Erweiterung von Bauflächen

Die Nachfrage nach Bauplätzen für Wohngebäude hat in den letzten Jahren in der Stadt Neukalen deutlich zugenommen. Die interessante, naturnahe Lage in der Nähe des Kummerower Sees in der Mecklenburgischen Seenplatte und die Coronapandemie tragen maßgeblich dazu bei, dass mehr Menschen die größeren Städte verlassen und sich einen Wohnsitz in ländlicheren Regionen suchen. Die Stadt möchte deshalb rechtzeitig ein Konzept für die bauliche Entwicklung der nächsten Jahre vorlegen.

Im Fokus steht dabei die Darstellung von Wohngebieten, aber auch Misch-, Gewerbe- und Sondergebiete erfahren eine Änderung oder werden ergänzt. Insbesondere das Interesse von Gewerbetreibenden an der Stadt Neukalen soll durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen berücksichtigt werden. Da derzeit keine wesentlichen Flächen mehr zur Verfügung stehen soll hier ebenfalls eine langfristige Entwicklung gesteuert werden.

Insgesamt wird die Stadt dadurch wachsen können und gezielt nachverdichtet.

1.6.2. Erschließung

Die Erschließung der Änderungsbereiche ist zu einem großen Teil bereits gesichert. Teilweise muss die Erschließung innerhalb der Gebiete noch hergestellt werden. Dies erfolgt im Rahmen der nachrangigen Bauleitplanverfahren.

1.6.3. Ver- und Entsorgung

Elektrische Energie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die E.DIS AG durch Anschluss an das im Ort vorhandene Netz gewährleistet. Für den Anschluss an das Netz wird eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Im Plangebiet befinden sich Anlagen des Versorgungsunternehmens.

Trinkwasser und Schmutzwasser

Die Trinkwasserversorgung in der Stadt erfolgt durch den Wasserzweckverband Malchin Stavenhagen. Die Wasserversorgung der Plangebiete wird durch die Anbindung an die bestehende Wasserversorgung des Ortes sichergestellt. Rechtzeitig vor Inbetriebnahme neu verlegter Trinkwasserleitungen ist die normgerechte Qualität von Wasser laut Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung sowie die Freigabe beim Gesundheitsamt zu beantragen.

Der Wasserzweckverband Malchin Stavenhagen betreibt in der Stadt Stavenhagen eine Kläranlage. Das Neukalener Plangebiet ist an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind dem Versorgungs- und Entsorgungsträger Wasserzweckverband Malchin Stavenhagen zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Stadt vorzunehmen.

Niederschlagswasser

Je nach Bodenverhältnissen soll das Regenwasser auf den Grundstücken versickert werden oder in entsprechende technische Entwässerungsanlagen abgeleitet werden. Sollte eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der anstehenden Baugrundverhältnisse nicht möglich sein, muss auch das auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und in die nächste Vorflut geleitet werden.

Telekommunikation

Der Bereich der Änderungen des Flächennutzungsplans kann an die Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Auf diese Telekommunikationsanlagen muss bei eventuellen Umbaumaßnahmen Rücksicht genommen und der ungestörte Betrieb weiter gewährleistet bleiben.

Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall Neukalens wird entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)) oder, soweit eine Verwertung nicht möglich

oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

1.6.4. Brandschutz

Die Stadt Neukalen verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung des Gebietes erfolgt über Löschwasserbrunnen oder Hydranten. Eine notwendige Erweiterung der Löschwasserkapazitäten wird im weiteren Verfahren geprüft.

1.6.5. Denkmalschutz

Nach aktuellem Kenntnisstand sind im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.6.6. Altlasten/ Kampfmittel

Altlasten sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen bzw. Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten und Reste alter Ablagerungen) aufgefunden werden, sind sie umgehend die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen. Die Vorschriften des BBodSchG mit der BBodSchV, sowie die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall M 20 (LAGA) sind einzuhalten.

Für die Änderungsbereiche sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen vor Beginn von Bauarbeiten, eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

1.6.7. Immissionen

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen.

Diese Immissionen sind vorübergehend und auf die Bauzeit begrenzt.

Die neuen Wohnbauflächen werden zusätzlichen Verkehr verursachen, dieser wird sich jedoch im Rahmen halten. Je nach zukünftiger Nutzung des Gewerbegebietes im Norden der Stadt kann es zu erhöhtem Verkehrsaufkommen mit Lärm und Abgasen kommen.

1.6.8. Klimaschutz/ Klimaanpassung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden. Die Änderungsbereiche liegen in und um die Stadt Neukalen und sind teilweise bereits von Bebauung umgeben. Das Umnutzen bzw. die Nachverdichtung der Stadt ist mit wesentlich geringeren Konsequenzen verbunden als die Erschließung neuer Flächen. Für die Inanspruchnahme letzterer wird ein angemessener Ausgleich im Rahmen der einzelnen Bauleitplanverfahren erfolgen.

Das unbelastete Niederschlagswasser von Stellplätzen und Dachflächen wird nach Möglichkeit breitflächig auf den Grundstücken versickert. Hierdurch wird es weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei. Der Kummerower See wirkt klimaregulierend. Die Flächennutzungsplanänderungen werden keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

Damit sind durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten. Der Bereich der Änderungen des Flächennutzungsplans ist im Weiteren für das regionale Klima nicht von Bedeutung.

1.6.9. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Naturschutzgebiete

Um Neukalen und den Ortsteil Karnitz herum verläuft das Naturschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“. Die Änderungsgebiete selbst sind jedoch ausgeklammert und grenzen unmittelbar an das Schutzgebiet. Das Gebiet W2 liegt jedoch innerhalb des Schutzgebietes. Hier ist die Stadt in Zusammenarbeit mit den amtsangehörigen Gemeinden bemüht eine Ganzheitliche Lösung zu finden.

Nationalparke

Es sind keine Gebiete betroffen.

Landschaftsschutzgebiete

Es sind keine Gebiete betroffen.

Biosphärenreservate

Es sind keine Gebiete betroffen.

Naturparke

Um Neukalen und den Ortsteil Karnitz herum verläuft der Naturpark „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“. Die Änderungsgebiete selbst sind jedoch ausgeklammert und grenzen

unmittelbar an den Naturpark. Karnitz und das Gebiet W2 liegen jedoch innerhalb des Schutzgebietes. Hier ist die Stadt in Zusammenarbeit mit den amtsangehörigen Gemeinden bemüht eine Ganzheitliche Lösung zu finden.

Naturdenkmale

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Bereich der Änderungen des Flächennutzungsplans.

Europäisches Netzwerk Natura 2000

Das FFH-Gebiet „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“ reicht von Osten an das Stadtgebiet heran und grenzt an das Änderungsgebiet SO FH. Das Europäische Vogelschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ liegt direkt um Karnitz und Neukalen herum, aber auch hier sind die Änderungsgebiete selbst ausgenommen.

Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen zahlreiche gesetzlich geschützte Biotope in der Nähe des Plangebietes. Diese sowie eventuelle Auswirkungen darauf werden im Rahmen der Bauleitplanverfahren näher untersucht.

Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans und der näheren Umgebung vorhanden.

Küsten- und Gewässerschutz

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Südwestlich von Neukalen befindet sich ein Wasserschutzgebiet der Zone 2, welches von einem der Zone 3 umgeben wird. Einige Änderungsgebiete sind betroffen.

Trinkwasserschutz

Das Trinkwasserschutzgebiet stimmt mit der Ausbreitung des Wasserschutzgebietes Zone 3 überein. Somit sind ebenso Änderungsgebiete betroffen.

Schutz der Alleen, des Waldes und gesetzlich geschützter Bäume

Entlang der beiden Zufahrtsstraßen L20 und L201 nach Neukalen von Norden gibt es Alleenbestandteile, die geschützt werden müssen.

In der verbindlichen Bauleitplanung, insbesondere der Festsetzung von Zufahrten und Baugrenzen, sind Baumstandorte mit ihren geschützten Trauf- und Wurzelbereiche zu berücksichtigen.

Geschützte Arten

Neben den besonders geschützten Biotoptypen gibt es einzelne Pflanzen- und Tierarten, die nach nationalen und/oder internationalem Recht einen besonderen Schutz genießen. Planungsrelevante Daten zu den geschützten Pflanzen- und Tierarten liegen derzeit nicht vor.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung eines Bebauungsplans) wird ggf. eine Biotopkartierung mit der Erfassung der geschützten Arten erfolgen, um eine mögliche Beeinträchtigung ausschließen zu können.

Neukalen,

Bürgermeister Voß