

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2022/MC/051
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich Datum: 27.04.2022 Verfasser: Herr R. Jennerjahn FBL: Herr R. Jennerjahn
Beschluss über die Billigung und Öffentlichkeitsbeteiligung des Entwurfes der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	09.05.2022	Bauausschuss der Stadt Malchin
Nichtöffentlich	24.05.2022	Hauptausschuss der Stadt Malchin
Öffentlich	22.06.2022	Stadtvertretung der Stadt Malchin

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Malchin billigt den vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und beschließt diesen öffentlich auszulegen sowie die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich die Planung berühren 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 KV M-V
§§ 3 und 4 BauGB

Eine Änderung des seit 03.12.2017 rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin ist notwendig, da der B-Plan Nr. 30 „Salemer Höhe“ der Stadt Malchin nicht vollständig den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entspricht. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB nachzukommen, erfolgt die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Salemer Höhe“.

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 07.07.2021 (2021/MC/062) eingeleitet. Der Vorentwurf wurde mit Beschluss vom 07.07.2021 (2021/MC/068) gebilligt. Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 26.07. bis 27.08.2021. Die Planung wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen entsprechend überarbeitet.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Stadt Malchin entstehen keine Kosten. Die Durchführung und Finanzierung des Planverfahrens sowie der Erschließung obliegt der Grothkopp GbR, Schratweg 6, 17139 Malchin. Zwischen der Stadt Malchin und der Grothkopp GbR wurde ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Anlagen:

Planzeichnung
Begründung mit Umweltbericht

Stadt Malchin

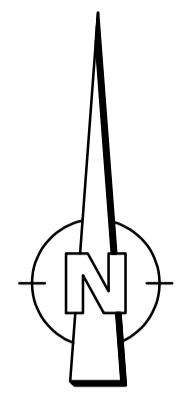
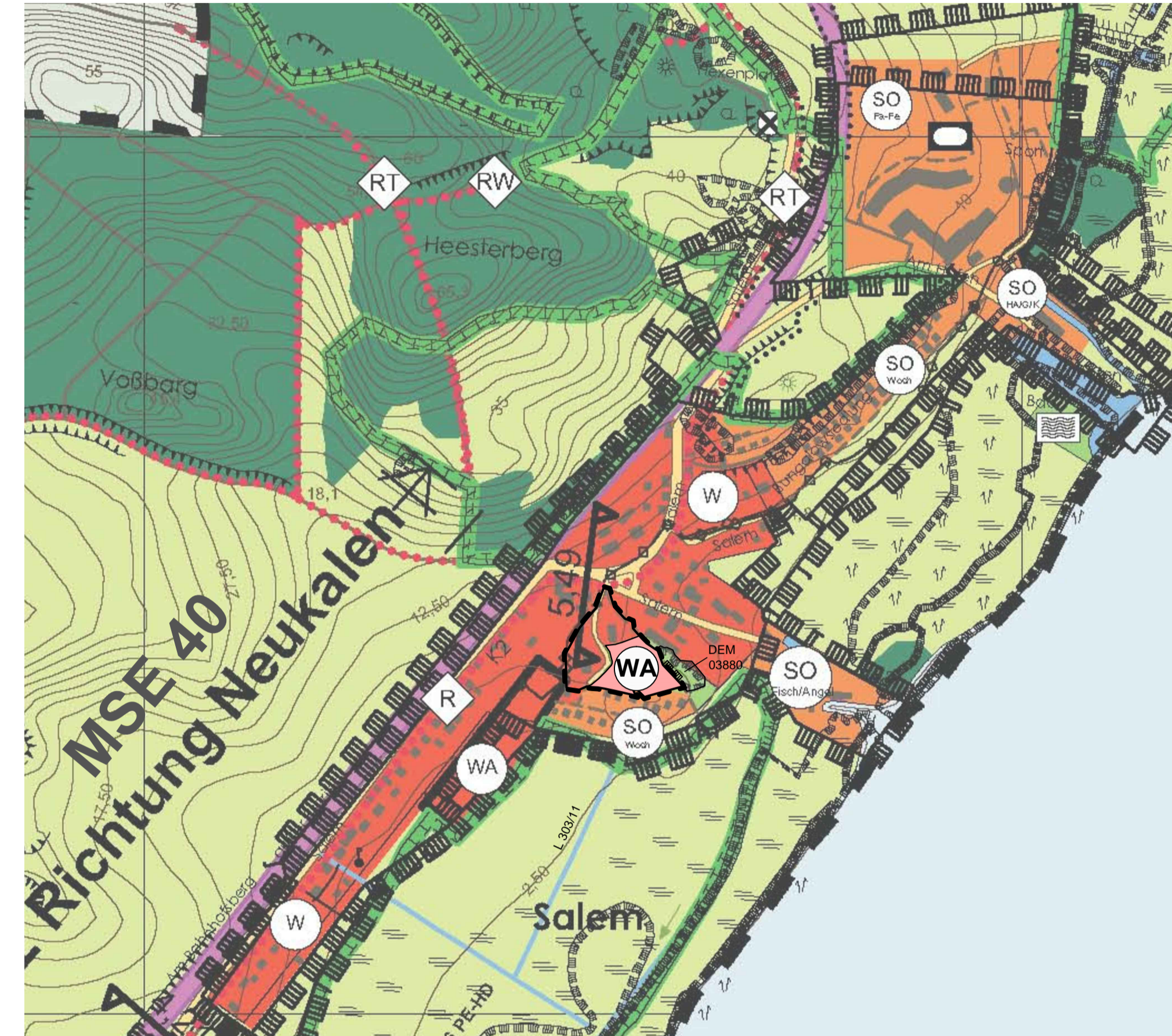
Entwurf 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin i.V. m. Bebauungsplan Nr. 30 "Salemer Höhen"

Nachrichtliche Darstellung

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Malchin
Planzeichnung Maßstab 1 : 5.000



2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin
Planzeichnung Maßstab 1 : 5.000



Planzeichenerklärung

I. Darstellungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

II. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung - nachrichtliche Darstellung

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Sonderbauflächen gem § 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO
 Sondergebiet Wochenendnutzung
 Sondergebiet Fischerhof / Angeltourismus
 Sondergebiet Hafennutzung einschl. Gastronomie und Caravanstellplatz
 Sondergebiet Familien- und Ferienstätte

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

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung
 Schule
 sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 Feuerwehr

3. Flächen für den überörtlichen Verkehr

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge
 festgesetzte Ortsdurchfahrt
 Straßenbegleitende Radwege
 Touristische Radwege
 Reitwege
 Wasserwanderstrecke

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

unterirdische Hauptversorgungsleitung
 Gas, gekennzeichnet mit Leitungsnummer hier: Ferngasleitung

5. Grünflächen

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung
 Sportplatz
 Spielplatz
 Friedhof
 Parkanlagen
 Badeplatz, Freibad
 private Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB

Wasserfläche, hier: Kummerower See
 offener Vorflutgraben des Wasser- und Bodenverbandes "Untere Tollense / Mittlere Peene", nummeriert

7. Flächen für die Landwirtschaft und den Wald

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft
 Flächen für den Wald

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

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft, nummeriert
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

III. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin

IV. Nachrichtliche Darstellungen

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

gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
Zweckbestimmung
 Naturschutzgebiet
 Landschaftsschutzgebiet, hier: LSG "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See"
 Naturpark
 EU-Vogelschutzgebiet hier: VSch "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See"
 Umgrenzung eines Gebietes, welches der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union zur Bildung des kohärenten europäischen ökologischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" unterliegt (FFH-Gebiet)

gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 LNatG MV), nummeriert

2. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt, nummeriert
 Bodendenkmal, bei dem einer Überbauung oder Nutzungsänderung nicht zugestimmt werden kann
 Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann

V. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung der 2. Änderung sowie des Verfahrensablaufes bildete das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Folgende weitere Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes maßgeblich:

- die 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, 1807)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), letzte berücksichtigte Änderung §§ 6, 46, 85 geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVBl. M-V, S. 431, 436)

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung sind keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. MV 1998, S. 12) 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. bei Landesamt für Bodendenkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin wird angeboten.

Verfahrensvermerke

1. Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 5 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Stadtvertretung der Stadt Malchin die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Darstellungen am beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Malchin "Malchiner GeneralANZEIGER" am

Malchin, den
- Siegel -
Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 des Landesplanungsgesetz (LPIG) und § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) mit Schreiben vom beteiligt worden.

Malchin, den
- Siegel -
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist am durchgeführt worden.

Malchin, den
- Siegel -
Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom frühzeitig informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Malchin, den
- Siegel -
Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Malchin "Malchiner Generalanzeiger" am

Malchin, den
- Siegel -
Bürgermeister

6. Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung und die umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten:

Mo. 08.30 Uhr - 12.00 Uhr
Di. 08.30 Uhr - 12.00 Uhr und 13.30 Uhr - 17.30 Uhr
Mi geschlossen
Do. 08.30 Uhr - 12.00 Uhr und 13.30 Uhr - 15.30 Uhr
Fr. 08.30 Uhr - 12.00 Uhr

im Amt Malchin am Kummerower See, Bauamt, Am Markt 1, 17139 Malchin nach § 3 bs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Malchin "Malchiner Generalanzeiger" am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Malchin unter der Internetadresse <http://www.amt-malchin-am-kummerower-see.de>.

Malchin, den
- Siegel -
Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belang am geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist am mitgeteilt worden.

Malchin, den
- Siegel -
Bürgermeister

8. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie die Begründung und die umweltbezogenen Informationen wurden am von der Stadtvertretung beschlossen.

Malchin, den
- Siegel -
Bürgermeister

9. Die Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Malchin, den
- Siegel -
Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Stadtvertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: bestätigt.

Malchin, den
- Siegel -
Bürgermeister

11. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung wird hiermit ausgeteigt.

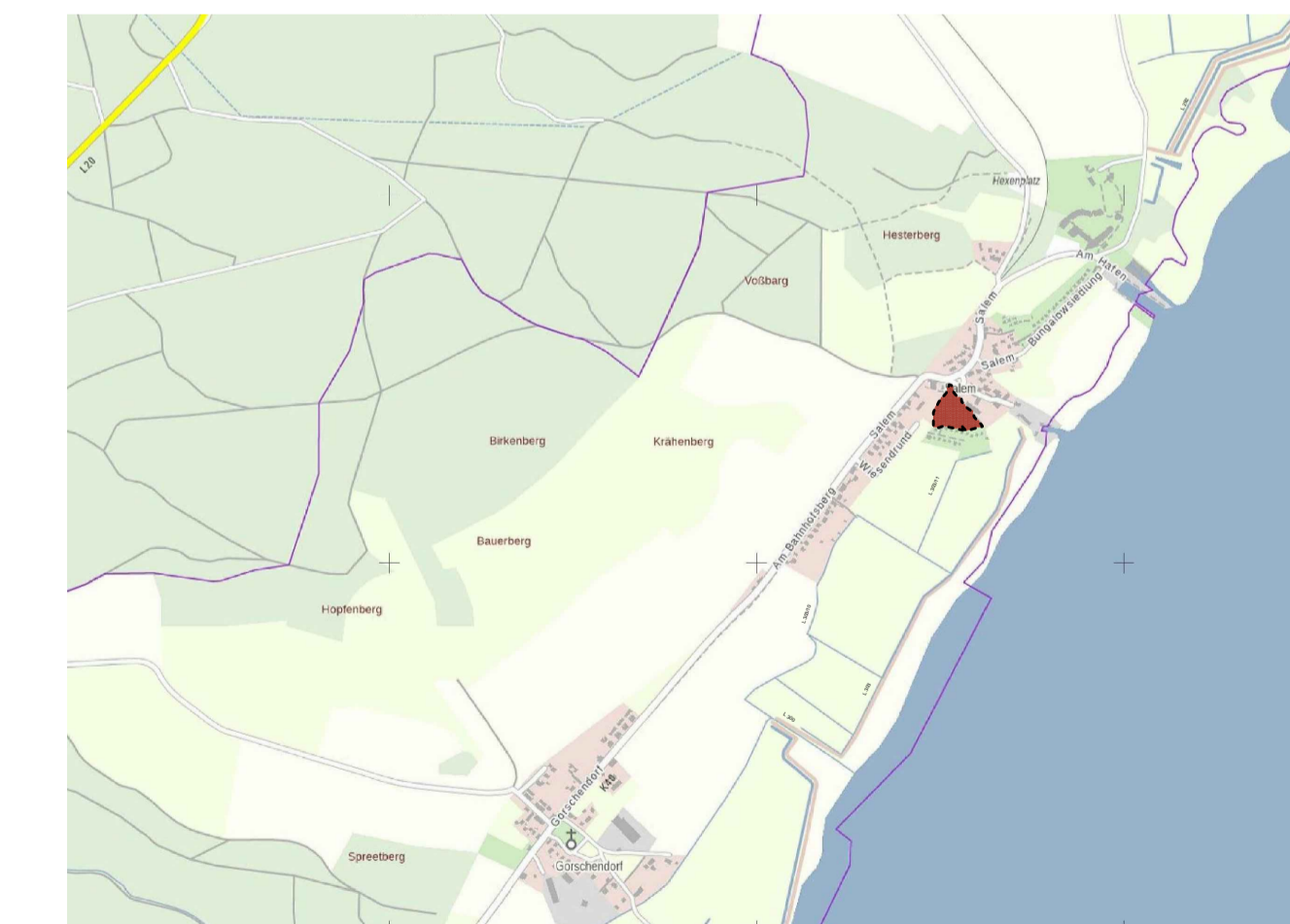
Malchin, den
- Siegel -
Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Malchin "Malchiner Generalanzeiger" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) hingewiesen worden.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplan ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den
- Siegel -
Bürgermeister

Übersichtskarte (unmaßstäblich; Quelle: geoportal-mv.de)



Entwurf 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin

Stand: April 2022

Maßstab 1 : 5.000

BEARBEITET DURCH:
Ingenieurbüro Teetz
Mühlenteich 7, 17109 Demmin
Tel. 03998 / 22 20 47 Mail: info@ib-teetz.de

Stadt Malchin
- Der Bürgermeister -

Entwurf

**2. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Malchin**

**Begründung
Teil - I Allgemeiner Text**

Stand: 04. Januar 2022

Erarbeitung: Ingenieurbüro Teetz
Mühlenteich 7
17109 Demmin
Tel. 03998/ 222047
Mail: info@ib-teetz.de

Inhaltsverzeichnis:

Seite

1	Anlass und Ziele der Planung	2
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Bisherige Zielstellung	2
4	Übergeordnete und örtliche Planungen	3
4.1	Raumordnung und Landesplanung	3
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Landschaftsplan.....	5
5	Städtebauliche Planungen der Gemeinde	5
6	Erfordernis der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
7	Neue Zielstellung	6
8	Wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes	7
8.1.	Ver- und Entsorgung	7
8.2.	Verkehrsbelastung.....	7
9	Sonstige Fachplanungen	7
9.1.	Schutzgebiete	7
9.2.	Denkmalschutz/ Bodendenkmale	7
9.3.	Hochwasserschutz	8
9.4.	Altlasten	8
9.5.	Kampfmittel.....	8
10	Flächenbilanz	9

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Stadt Malchin die im Bebauungsplan Nr. 30 „Salemer Höhe“ vorgesehene Art der baulichen Nutzung auf den Flurstücken 24/2 und 35/17, Flur 1, in der Gemarkung Salem städtebaulich vorzubereiten.

Um die geänderte Nutzung auch auf der nachgelagerten Ebene der Bebauungsplanung umsetzen zu können, soll im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß § 9 Abs. 2 BauGB die Darstellung des Flächennutzungsplanes den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Salemer Höhe“ der Stadt Malchin angepasst werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten der Stadt Malchin, im Zentrum der Ortslage Salem und umfasst südlich des unbefestigten öffentlichen Weges Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlagen.

Das Plangebiet befindet sich auf den Flurstücken 24/2, 25/11 (als Teilfläche) 35/17 und 35/18 in der Gemarkung Salem, Flur 1, umfasst eine Fläche von ca. 0,87 ha (8.730 m²) und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: südliche Asphaltkante der Zufahrt zum Plangebiet von der öffentlichen Stadtstraße,
- Osten: westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 23/2 in der Flur 1,
- Süden: nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 24/8, 24/23, 24/19, 24,30, 35/11 bis 35/14, 35/21 und 35/22 in der Flur 1,
- Westen: östliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 28, 30/2, 31/2 und 35/19 in der Flur 1.

Als Planungsgrundlage diene der derzeit gültige Flächennutzungsplan auf TOP-Kartengrundlage und ein Flurkartenauszug des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

3 Bisherige Zielstellung

Die Stadt Malchin verfügt über einen am 15. November 2017 durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte genehmigten und seit dem Dezember 2017 wirksamen Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet ist bisher als eine 5.820 m² große Teilfläche für Wohnbauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, sowie als eine 2.910 m² große Teilfläche für Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Die Stadtvertretung der Stadt Malchin hat am 08. Mai 2019 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 30 „Salemer Höhe“ der Stadt Malchin in der öffentlichen Stadtvertreterversammlung gefasst. Ziel der Bebauleitplanung ist es, im Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zu schaffen.



Abbildung 1: Ausschnitt geltender Flächennutzungsplan

4 Übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Landesplanung in Mecklenburg-Vorpommern

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in

Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Malchin ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016, zuletzt berichtigt am 24. September 2016 (GVOBl. M-V S. 872)
- Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP VP-LVO) vom 15. Juni 2011 (GVOBl. Nr. 10/2011, S. 362)

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB. Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS, 2011)

Die Stadt Malchin gehört zur Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte. Im Plangebiet gelten somit die Festlegungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS, 2011).

Gemäß 4.1(1) soll die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unter

Stärkung der zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden. Als Ziel der Raumordnung wurde festgelegt, die Wohnbauflächenentwicklung auf zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. Sie ist am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt zu orientieren (Z 4.1.4). Diesem Ziel kann mit der vorliegenden Planung besonders Rechnung getragen werden, da der Bedarf an Wohnbauflächen im Einzugsgebiet der Stadt Malchin und insbesondere auch in der Ortslage Salem stetig steigt. Auch stehen alternative Wohnbauflächen in der Stadt Malchin nur begrenzt zu Verfügung.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Malchin verfügt über einen am 15. November 2017 durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte genehmigten und seit dem 03. Dezember 2017 wirksamen Flächennutzungsplan. Seit dem 28. März 2021 ist die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam.

Das Plangebiet zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan bisher nicht als Wohngebiet dargestellt.

4.3 Landschaftsplan

Mit dem Flächennutzungsplan wurde für die Stadt Malchin ein Landschaftsplan entwickelt. Dieser Plan ist ebenfalls seit 2017 wirksam.

5 Städtebauliche Planungen der Gemeinde

Für eine angemessene Entwicklung in der Stadt Malchin ist es erforderlich, eine sorgfältige Planung vorzunehmen, um das Gemeindebild zu sichern und gut in die landschaftlich sensible Umgebung zu integrieren.

Im Hinblick auf das Ziel zur Erhaltung des Gemeindebildes soll sich die Nutzung grundsätzlich auf die in der Ortslage Salem vorhandene Bebauung beschränken. Dabei sind grundsätzlich alle Aspekte des Landschaftsschutzes und der Landschaftsgestaltung zu berücksichtigen.

6 Erfordernis der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Plangebiet befinden sich zwei verfallende und leerstehende Gebäude mit angrenzenden, überwachsenen befestigten Hofflächen, die auf eine frühere Nutzung der Flächen als Bauernstellen oder Bauernhöfe hinweisen. Das Gebäude auf dem Flurstück 35/17 steht unter Denkmalschutz.

Am südlichen Rand des Plangebietes sind auf dem Flurstück 35/17 zwei Nebengebäude vorhanden, die von den an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümern als Garagen genutzt werden. Diese Nutzung ist zwingend zu erhalten.

Über die Grundstücke 24/2 und 35/17 werden die südlich am Plangebiet angrenzenden

Wochenendhausgrundstücke verkehrsmäßig erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über zwei unbefestigte und unversiegelte Wege. Eine andere Möglichkeit der Zufahrt zu diesen Grundstücken besteht nicht.

Für eine Teilfläche des Grundstückes 24/2 ist im südöstlichen Bereich des Plangebietes eine Gehölzfläche gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V als „Naturnahes Feldgehölz“ unter Schutz gestellt.

Die Grundstücke im Plangebiet sind im privaten Eigentum unterliegen seit Jahren keiner nachhaltigen Nutzung.

Um die vorhandenen unterschiedlichen Nutzungsarten zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes über das Plangebiet zweckmäßig und notwendig.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Malchin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung im Parallelverfahren zur verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauGB in ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 geändert werden, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

7 Neue Zielstellung

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in ein allgemeines Wohngebiet geändert.

Mit der angestrebten Bauleitplanung sollen die Zufahrt zu den, an das Plangebiet südlich angrenzenden Wochenendhausgrundstücken, die Nutzung der vorhandenen Nebengebäude als Garage nachhaltig gesichert und die Bebauung der ehemals vorhandenen Bauernstellen wieder ermöglicht werden.

Die geplanten Nutzungen sollen in den Landschaftsraum verträglich eingebunden und die Belange der themenbezogenen Nutzergruppen fürs allgemeine Wohnen vorrangig dargestellt werden.

Das auszuweisende allgemeine Wohngebiete zeichnet sich dadurch aus, dass es gerade keine eindeutige Prägung in Richtung auf eine Störungsempfindlichkeit oder immissionsrelevante Nutzung zu den am Plangebiet angrenzenden Nutzungen hat.

Neben der Berücksichtigung der vorgenannten und allgemeinen Belange nach § 1 Abs. 2 BauGB wird mit der Planung insbesondere das Ziel der Entwicklung von Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und der Wohnbedürfnisse, sowie der Belange von Natur und Landschaft verfolgt.

Für das Plangebiet wird entsprechend der Planungsziele des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 30 „Salemer Höhe“ nach § 4 Baunutzungsverordnung ein allgemeines

Wohngebiet dargestellt.

8 Wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Für die Gesamtentwicklung der Stadt Malchin ist die Entwicklung dieses allgemeinen Wohngebiets von keiner nennenswerten Bedeutung, da im Plangebiet eine weitere intensive Nutzung entsteht. Lediglich wird das Angebot an Wohnbauflächen im Stadtgebiet nachhaltig verbessert und gesichert.

Die Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes, erfolgt für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gesondert im Rahmen einer Umweltprüfung.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht, der dann einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, mit dem Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dokumentiert.

8.1. Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist derzeit mit allen Ver- und Entsorgungsmedien erschlossen. Diese führt vorrangig über den vorhandenen öffentlichen Weg an der nördlichen Vorhabengrenze.

Für die geplante Nutzung sind keine weiteren Ver- und Entsorgungseinrichtungen geplant.

8.2. Verkehrsbelastung

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die befestigte Stadtstraße von Neukalen über Salem nach Gorschendorf an. Für die geplante Nutzung entsteht keine zusätzliche Verkehrsbelastung im Plangebiet und in den anliegenden Bereichen.

9 Sonstige Fachplanungen

9.1. Schutzgebiete

Angesicht der bisherigen Nutzung des Plangebietes und der angrenzenden Wohnbebauung im Ortsteil Salem stehen die angrenzenden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes in keiner direkten Wechselwirkung mit dem Plangebiet.

9.2. Denkmalschutz/ Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich Teile von Bodendenkmalen und deren Umgebung. Diese sind durch die Regelungen des Denkmalschutzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern geschützt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der bekannten Bodendenkmale sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zu Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Werden bei Erdarbeiten darüber hinaus Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hier für die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

9.3. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotential gegenüber Hochwasser sind daher nicht erforderlich.

9.4. Altlasten

Das Plangebiet ist nicht als Altlastenstandort bekannt.

Sollten sich bei den Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem StALU Mecklenburgische Seenplatte, Dienststelle Neubrandenburg (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V i. V. m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 3. Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises abzustimmen.

9.5. Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als Kampfmittel belasteter Bereich bekannt.

Allgemein sind in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

10 Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Größe	Bisherige Darstellung
Allgemeines Wohngebiet	0,37 ha	Wohngebiet/ Grünfläche
Verkehrsflächen	0,15 ha	Wohngebiet/ Grünfläche
Grünfläche (privat)	0,36 ha	Wohngebiet/ Grünfläche
Gesamtgebiet	0,88 ha	

Stadt Malchin
- Der Bürgermeister -

Entwurf

**2. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Malchin**

**Begründung
Teil - II Umweltbericht**

Stand: 04. Januar 2022

Erarbeitung: Ingenieurbüro Teetz
Mühlenteich 7
17109 Demmin
Tel. 03998/ 222047
Mail: info@ib-teetz.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Inhaltsverzeichnis	2
1 Einleitung.....	3
1.1 Allgemeine Angaben und Beschreibung des Untersuchungsraumes	3
1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und einschlägigen Vorschriften.....	4
1.3 Umweltschutzziele aus Fachplanungen	5
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1 Bestandsaufnahmen und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	6
2.1.1 Schutzgut Mensch	7
2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	7
2.1.3 Schutzgut Boden	10
2.1.4 Schutzgut Wasser	10
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima.....	10
2.1.6 Schutzgut Landschaft	11
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	12
2.1.8 NATUR 2000-Gebiet	12
2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	12
2.2 Bestandsaufnahmen und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	12
2.2.1 Entwicklung des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung.....	12
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	13
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	14
2.3.1 Schutzgut Mensch	14
2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt	14
2.3.3 Schutzgut Boden	16
2.3.4 Schutzgut Wasser	16
2.3.5 Schutzgut Luft und Klima.....	17
2.3.6 Schutzgut Landschaft	17
2.3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	17
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
3 Zusätzliche Angaben	17
3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	17
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt.....	18
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts.....	18

1 Einleitung

1.1 Allgemeine Angaben und Beschreibung des Untersuchungsraumes

Die Umweltprüfung dient der Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen können. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Betrachtet werden die Auswirkungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Malchin auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen. Im Gegensatz zur Umweltprüfung in einem Bebauungsplanverfahren lässt sich vorliegend ableiten, dass die Umweltprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wesentlich großmaßstäbiger ist.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Malchin sieht vorliegend die räumliche Erweiterung der bereits dargestellten Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO mit gemischten Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO vor. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen Standortpotenziale nachhaltige Nutzungsstrukturen sowie eine optimale bauliche Dichte städtebaulich vorbereitet werden.

Das Plangebiet befindet sich auf den Flurstücken 24/2, 25/11 (als Teilfläche) 35/17 und 35/18 in der Gemarkung Salem, Flur 1, umfasst eine Fläche von ca. 0,87 ha (8.730 m²). Das Plangebiet ist unbebaut und Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Das Gebiet wird derzeit als Zufahrt zu den umliegenden Ferienwohnungen genutzt, im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein öffentlicher Weg, der die anliegenden Flächen erschließt.

Bei den Flächen des Änderungsbereiches handelt es sich um siedlungsnah und anthropogen beeinflusste Flächen, die für den Natur- bzw. Umweltschutz insgesamt keine hervorgehobenen Funktionen erfüllen. Der Untersuchungsraum wurde deshalb anhand der zu erwartenden maximalen Reichweiten der mit der Planung in Verbindung stehenden Wirkfaktoren abgegrenzt. Auf dieser Grundlage wurde zur Eingrenzung des Untersuchungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes der Änderungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans gewählt. Auswirkungen, die erheblich über diesen Bereich hinausgehen, sind aus naturschutzfachlicher Sicht nicht ableitbar.

Unmittelbare umweltrelevante Auswirkungen sind mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes generell nicht zu erwarten. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen lediglich bauplanungsrechtlich vorbereitet. Es ergibt sich hierdurch kein unmittelbares Baurecht. Insofern beschränkt sich der Prüfumfang der vorliegenden Umweltprüfung im Sinne einer adäquaten Abschichtung auf das, was nicht bereits Gegenstand einer gleichzeitig oder vormals durchgeführten Umweltprüfung ist, um Mehrfachprüfungen zu

vermeiden. An dieser Stelle wird deshalb auf die wesentlich konkreteren Aussagen in der Umweltprüfung des im Parallelverfahrens gemäß § 8 BauGB aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 30 „Salemer Höhe“ der Stadt Malchin verwiesen. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist eine abschließende und vor allem flächenscharfe Ermittlung aufgrund des groben Untersuchungsmaßstabes grundsätzlich nicht möglich, da mit der Flächennutzungsplanung keine konkreten Vorhaben zugelassen werden.

Gleichwohl bezieht sich die Pflicht zur Durchführung der Umweltprüfung gleichermaßen auf Flächennutzungspläne und Bebauungspläne. Insofern kann die Abschichtungsregel nicht zu einem Unterlassen der Umweltprüfung führen.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und einschlägigen Vorschriften

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer zusätzlichen Entwicklung im Außenbereich. Es sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen gemäß § 1a Nr. 2 BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Angesichts der Großflächigkeit der Nutzung sowie der spezifischen Standortanforderungen (Störungsintensität und Störungsempfindlichkeit) stehen für die geplante Nutzung innerhalb des Stadtgebiets der Stadt Malchin keine geeigneten Alternativflächen innerhalb des Siedlungsgebiets zur Verfügung.

Im Sinne des Bodenschutzes ist die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind gemäß §1 BBodSchG schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren, Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen und die Versiegelungen zu begrenzen. Daraus abgeleitet sind gemäß § 8 Absatz 1 LBauO M-V nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit der Eingriffsregelung nach BNatSchG zu bilanzieren und auszugleichen. Dabei sind Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt waren, nicht mehr zu berücksichtigen. Im Zuge der Planung werden die Eingriffe bilanziert und durch Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet bzw. zusätzliche externe Maßnahmen ausgeglichen.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Erdarbeiten im Bereich von Bodendenkmalen sind nach § 7 DSchG M-V genehmigungspflichtig. Sofern auf einen Schutz des Bodendenkmals in situ verzichtet

werden kann, muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind schädliche Umwelteinwirkungen, vor allem Lärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, zu begrenzen. Dabei sind für Verkehrslärm die DIN 18005 sowie für Lärm gewerblicher Einrichtungen die TA-Lärm zu berücksichtigen. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel nach DIN 18005 bzw. TA-Lärm Abschnitt 6.1 für

- Gemischte Baufläche (M) tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) außerhalb von Gebäuden,
- Wohngebiete (A) tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) außerhalb von Gebäuden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die Bauleitplanung mit schutzbedürftigen Nutzungen sowie von Vorhaben, von denen Geräuschimmissionen auf schutzbedürftige Gebiete einwirken. Sie sind als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes zu nutzen. Grundsätzlich soll die Lärmeinwirkung auf die Betroffenen soweit wie möglich vermieden werden.

1.3 Umweltschutzziele aus Fachplanungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Malchin (siehe Abbildung 1) weist die Flächen bisher als Fläche für private Grünfläche gemäß § 1 Absatz 2 Nr. 5 BauGB und als Wohnbaufläche gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 1 BauGB aus. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Salemer Höhen“ an die Planungsziele angepasst.

Für die Stadt Malchin wurde ein Landschaftsplan entwickelt. Dieser Plan ist seit 2017 wirksam.



Abbildung 1: Ausschnitt geltender Flächennutzungsplan

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahmen und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Bestand werden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. In einem nächsten Schritt werden die mit der

Planung verbundenen Auswirkungen bewertet. Dabei werden die der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (Änderung der Nutzungsart) im engeren Sinne kausal zuzuschreibenden Umweltauswirkungen herausgestellt. Abschließend werden in einer erweiterten Perspektive die mit der Umsetzung zu erwartenden Auswirkungen insgesamt und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen aufgezeigt.

Bei den Flächen des Änderungsbereiches handelt es sich um siedlungsnahen und anthropogen vorbelasteten Flächen, die für den Natur- bzw. Umweltschutz insgesamt keine hervorgehobenen Funktionen erfüllen. Der Untersuchungsraum wurde deshalb anhand der zu erwartenden maximalen Reichweiten der mit der Planung in Verbindung stehenden Wirkfaktoren abgegrenzt.

Auf dieser Grundlage wurde zur Eingrenzung des Untersuchungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes der Änderungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans gewählt. Auswirkungen, die über diesen Bereich hinausgehen, sind aus naturschutzfachlicher Sicht nicht ableitbar. Unmittelbare umweltrelevante Auswirkungen sind mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes insgesamt nicht zu erwarten.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Zulässigkeit von Gemischten Bauflächen bauplanungsrechtlich vorbereitet. Es ergibt sich hierdurch kein unmittelbares Baurecht. Dieses wird erst auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Insofern beschränkt sich der Prüfumfang der vorliegenden Umweltprüfung im Sinne einer adäquaten und gleichfalls rechtlich gedeckten Abschichtung auf das, was nicht bereits Gegenstand einer gleichzeitig oder vormals durchgeführten Umweltprüfung ist, um Mehrfachprüfungen zu vermeiden. An dieser Stelle wird deshalb auf die Umweltprüfung des im Parallelverfahrens gem. § 8 BauGB aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 30 „Salemer Höhen“ der Stadt Malchin verwiesen. Die schwerpunktmäßige Ermittlung der Umweltauswirkungen wird insofern auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verlagert.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Im Plangebiet besteht derzeit keine Wohnnutzung. Im engeren Untersuchungsraum befinden sich keine weiteren Empfindlichkeiten des Schutzgutes Mensch.

Im angrenzenden Umfeld bestehen vorhandene Wohnbebauung und Ferienhausnutzung.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Internationale Schutzgebiete

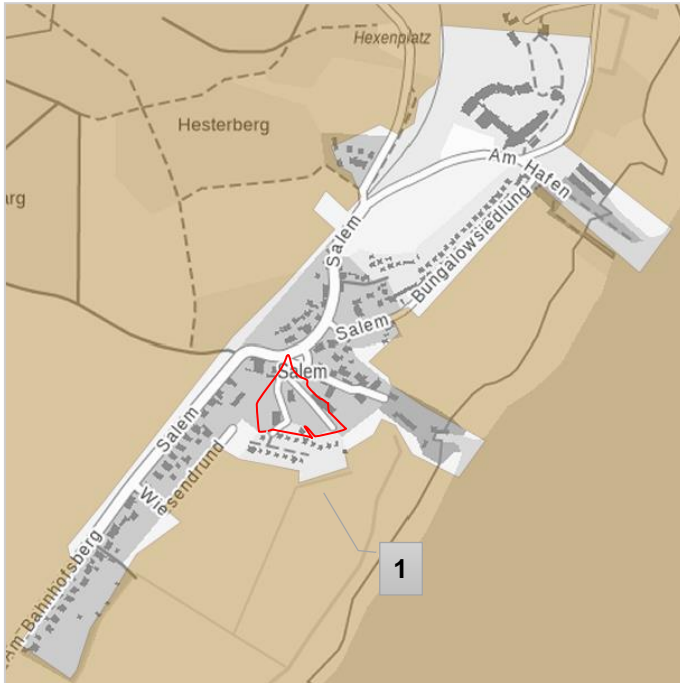


Abbildung 01: Internationale Schutzgebiete gem. Umweltkartenportal M-V

■ EUROPÄISCHES. VOGELSCHUTZGEB. Meldestand: 2015

⬡ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin

Nr. 1 DE 2242-401 Name des Gebietes: Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See, Fläche 43.600 ha

Nationale Schutzgebiete



Abbildung 02: Nationale Schutzgebiete gem. Umweltkartenportal M-V

■ LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE

⬡ NATURPARKE 02/2015 - bestehend

⬡ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin

Nr. 1 L 64b Name des Gebietes: Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See

(Mecklenburgische Seenplatte, Altkrs. Demmin), Fläche 28.850 ha

Nr. 2 NP 3

Name des Gebietes: Naturpark Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See, Fläche 61.590 ha

Sonstige Schutzgebiete

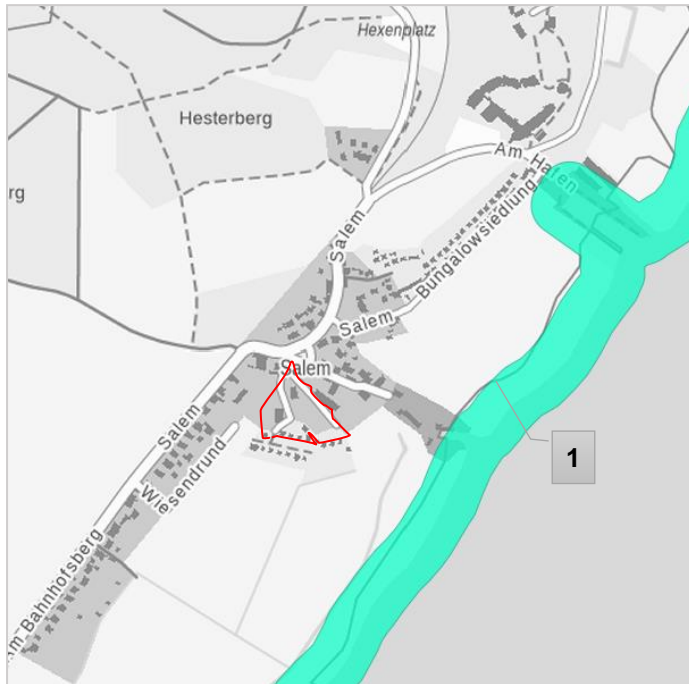


Abbildung 03: Sonstige Schutzgebiete gem. Umweltkartenportal M-V

KÜSTEN- und GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN lt. NatSchAG MV

■ Standgewässer =1 ha, Puffer 50 m

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin

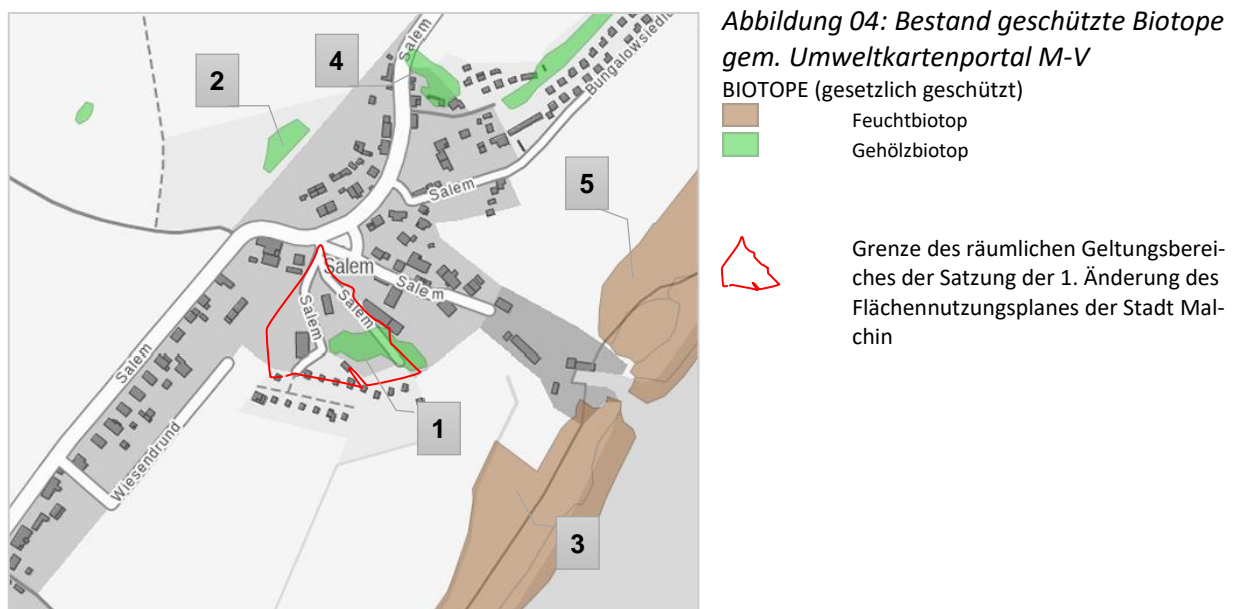
Pflanzen: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet keine Vegetationsgesellschaften aus. Die Fläche nördlich des Plangebiets wird als Buchenwald auf mesophiler Standorte, in Richtung Süden und Westen werden Buchenwälder auf basen- und kalkreiche Standorte ausgewiesen. In östlicher Richtung grenzen urbane Gebiete an, für die keine Vegetationsgesellschaft benannt wird.

Biotoptypen: Das Plangebiet umfasst zum größten Teil Flächen, die als Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) genutzt werden. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, daran westlich angrenzend und im südlichen Bereich bestehen Siedlungsgehölze aus einheimischen Baumarten (PWX). Im Bereich zu den Kleingärten sind Siedlungsgebüsche aus heimischen Gehölzarten (PHX) vorhanden. Zwischen den Gründlandflächen besteht eine strukturarme Kleingartenanlage (PKA).

Vegetation: Durch intensive Nutzung der Grünland ist der überwiegende Teil der Flächen stark

abgeweidet. Im mittleren Bereich und auf einigen einzelne Flächen stehen höhere Gräser und Kräuter. Die Vegetation besteht hauptsächlich aus Gräsern, wie *Dactylis glomerata* (Knautgras), *Festuca pratensis* (Wiesen-Schwingel), *Lolium perenne* (Weidelgras), sowie diversen Kräutern, wie *Tanacetum vulgare* (Rainfarn), *Cirsium arvense* (Acker-Kratzdistel), *Achillea* (Scarfgarbe), *Artemisia vulgaris* (Beifuß), *Hypericum perforatum* (Johanniskraut), *Urtica* (Brennnesseln), *Taraxacum* (Löwenzahn), *Plantago*, (Wegerich) und *Rumex acetosa* (Sauerampfer). Die Siedlungsgebüsche setzen sich hauptsächlich aus *Rubus sectio Rubus* (Brombeeren) und die Siedlungsgehölze insbesondere aus *Fraxinus excelsior* (Esche) und *Populus* (Pappeln) zusammen.

Innerhalb an das Plangebiet befindet sich ein nach Biotopatlas gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop. In der weiteren Umgebung (siehe Abbildung 04) befinden sich Gehölz- und Feuchtbiotope:



- Nr. 1 DEM03880 Baumgruppe; Esche; Ahorn, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche: 0,2224 ha, Entfernung: 0 m – innerhalb des Plangebietes
- Nr. 2 DEM03495 Gebüsch/ Strauchgruppe; Saum/ Böschung, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche: 0,1070 ha, Entfernung: > 95 m in nördlicher Richtung des Plangebietes
- Nr. 3 DEM03877 See; Phragmites-Röhricht; Kleinröhricht; verbuscht; Weide, Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Fläche: 7.5137 ha, Entfernung: > 120 m in südöstlicher Richtung des Plangebietes
- Nr. 4 DEM03499 Biotopname: Baumgruppe; Ahorn, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche: 0,1477 ha, Entfernung: > 190 m in nördlicher Richtung des Plangebietes
- Nr. 5 DEM03664 Wasserschwadenröhricht am Westufer des Kummerower Sees,

Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede, Fläche: 3.0287 ha, Entfernung: > 195 m in östlicher Richtung des Plangebietes

Die vorgefundenen Biotoptypen erfüllen keine hervorgehobenen Funktionen für den Biotopschutz. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Malchin werden hauptsächlich genutzte Grünlandflächen beansprucht.

Durch die intensive Nutzung und die anthropogen verursachten Beeinträchtigungen im Umfeld des Änderungsbereiches (insbesondere im Bereich der Kleingärten und zur Wohnbebauung hin), ist der Standort nicht als ungestört anzusprechen. Es werden durch bauliche und landwirtschaftliche Nutzungen bereits vorgeprägte Flächen überplant. Wertgebende Elemente des Naturraums konnten im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen werden.

Die entfernt liegenden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope werden nicht betroffen und bleiben in ihrem jetzigen Bestand erhalten.

Tiere: Das Plangebiet liegt im Wirkungsbereich intensiver landwirtschaftlicher Nutzungen. Es bietet den kartierten Siedlungsbioptypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Gehölzbestände für Avifauna allgemein. Die Artenabfrage des Umweltkartenportals des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergab für das Gebiet mit Ausnahme des Vorkommens von Fischotter, Kranich und Weißstorch keine Treffer.

Aufgrund der vorhandenen Störwirkungen durch den Menschen werden überwiegend störungsunempfindliche Arten bzw. Kulturfolger im Plangebiet erwartet. Eine Brutvogelkartierung liegt für das Plangebiet nicht vor.

Das Vorhaben beschränkt sich auf eine Fläche, die zuletzt langjährig als Acker- und später als Weidefläche genutzt wurde. Das direkte Plangebiet bietet durch seine landwirtschaftliche Nutzung kein großes Lebensraumpotenzial für Vögel, Fledermäuse, Reptilien oder Amphibien. Umgebende Gehölzbiotope sowie Offenlandflächen bieten ein größeres Lebensraumpotenzial für die genannten Artengruppen.

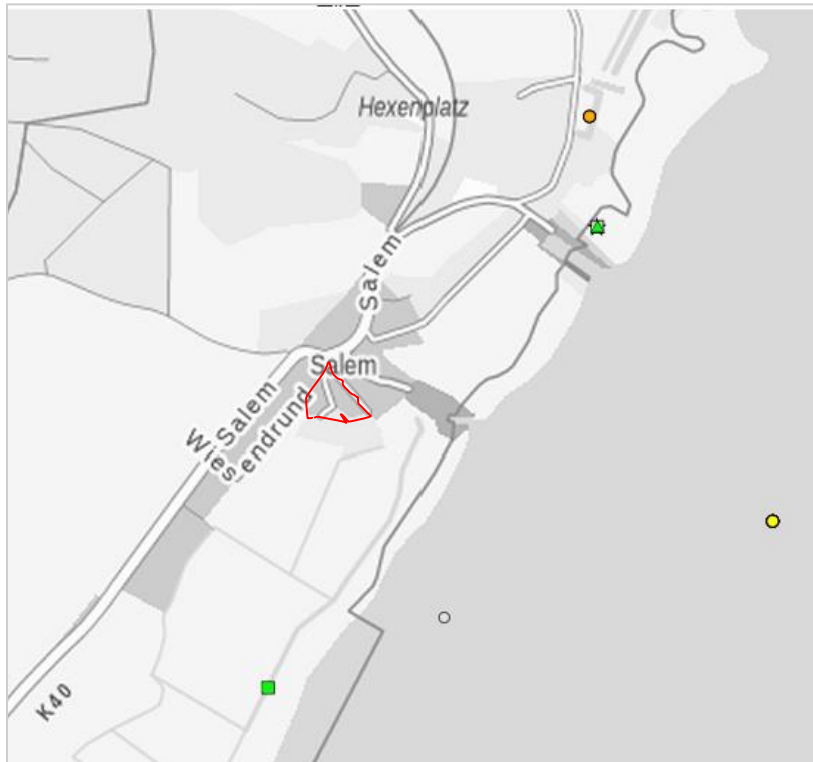


Abbildung 05: Artenschutz gem. Umweltkartenportal M-V

- BIBER REVIERTKARTIERUNG
BESETZTE REVIERE
- Zählung 2013/2014
 - ▲ Zählung 2007/2008
 - Zählung 2013/2014
- FISCHE und RUNDMÄULER
- Rapfen
 - Meerneunauge
- MUSCHELN, SCHNECKEN 1990-2016
Rote Liste M-V
- V – Vorwarnliste (Große Flussmuschel)
 - 3 – gefährdet (Bauchige Windelschnecke)

○ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin

2.1.3 Schutzgut Boden

Der Boden wird im Plangebiet durch die nacheiszeitliche Abflussrinne geprägt. Entsprechend den Geologischen Karten von Mecklenburg-Vorpommern dominieren im süd-östlichen Umfeld (Richtung Kummerower See) holozäne Niedermoortorfe, welche von Sanden unterlagert sind. Durch die im Plangebiet vorhanden glazifluvialen Sanden werden diese Niedermoortorfbildungen seitlich begrenzt. Wertgebende Bodenbildungen sind im unmittelbaren Verfahrensgebiet nicht vorhanden.

Ein gemäß § 20 NatSchAG-MV geschütztes Geotop ist in naher Umgebung nicht bekannt.

Derzeit liegen keine Baugrundgutachten und Untersuchungen der anstehenden Böden auf Belastungen vor.

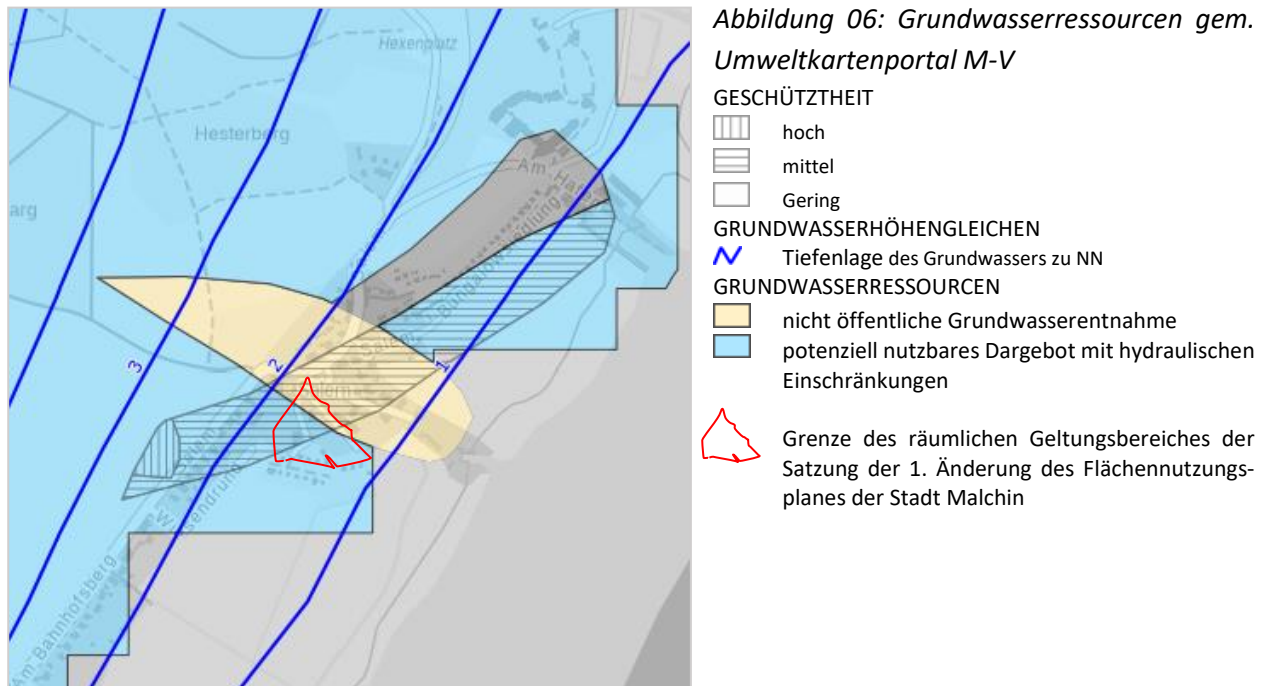
Das gesamte Plangebiet weist durch die ackerbauliche Nutzung veränderte Böden auf. Die Fläche ist derzeit mit Ausnahme des bestehenden öffentlichen Weges unversiegelt.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Wasserschutzgebiet in MV_WSG_2044_01 befindet sich mit der Schutzzone III in ca. 1.600 m Entfernung in nord-östlicher Richtung.

Stehende Gewässer oder Fließgewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Das Plangebiet wird im Umweltkartenportals des Landes Mecklenburg-Vorpommern als Fläche

mit geringem Grundwasserflurabstand/ Niedermoor ausgewiesen. Entsprechend diesen Karten beträgt die Tiefenlage des Grundwassers zu NN zwischen 2,5 im südlichen Bereich und 3,0 m im nördlichen Bereich.



Das Plangebiet wird in der Geschützteit der Grundwasserressourcen als gering eingestuft, die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt < 5 m.

Das Grundwasserdargebot wird im Plangebiets als nicht nutzbares Dargebot für die öffentliche Trinkwasserversorgung ausgewiesen, da der Grundwasserflurabstand < 2 beträgt. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt mit Berücksichtigung eines Direktabflusses zwischen 67.6 mm/a im südlichen Bereich bis 201.3 mm/a im nördlichen Bereich.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Klima im Untersuchungsgebiet wird in den Klimatyp der gemäßigten Breiten eingestuft. Dieser zeichnet sich vor allem durch deutliche jahreszeitliche Schwankungen mit hohen Temperaturunterschieden zwischen Sommer und Winter aus. Der Landschaftsraum gehört zum südöstlichen Trockenraum, dem Klimagebiet der mecklenburgisch-westpommerschen Platte. Das Klimagebiet, welches südlich an den Küstenraum angrenzt, ist infolge des abnehmenden Einflusses der Ostsee nach Süden hin durch eine Abnahme von Windgeschwindigkeiten und Luftfeuchte sowie durch eine Zunahme der täglichen und jahreszeitlichen Temperaturamplituden, der Frostgefährdung, der Winterstrenge und der Sonnenscheindauer gekennzeichnet.

Für das Gebiet der Stadt Malchin liegen keine Klimadaten vor. Aus diesem Grund werden Daten verwendet, die für die ca. 40 km nord-östlich gelegene Stadt Waren/ Müritz vorliegen.

Der stark maritime Einfluss des Westwindgürtels sorgt in diesen Gebieten der höheren mittleren Breiten (35°-60°) für ganzjährige Niederschläge. Des Weiteren ist der temperatenausgleichende Einfluss der Ostsee an relativ geringen Temperatur-Jahresschwankungen (Amplitude = 17-18 °C) erkennbar. Die Stadt Waren/ Müritz mit Umgebung wird als niederschlagsnormal ausgewiesen. Der Jahresniederschlag beträgt 565 mm, der Monat mit den wärmsten Temperaturen ist der August mit durchschnittlich 21,5°C und der kälteste Monat ist der Januar mit durchschnittlich -2,9°C.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am nordwestlichen Stadtrand der Stadt Malchin, der Ortslage Salem und wird nur im Norden und Osten durch die vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Östlich und westlich grenzen Acker- und Wiesenflächen an das Plangebiet.

Aufgrund der Stadtrandlage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion. Die umgebenden Acker- und Wiesenflächen und der süd-östlich vorhandenen Kummerower See fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete.

Hinsichtlich stofflicher Belastungen kann das Klima im Randbereich von Salem allgemein als unbelastet angesprochen werden. Vom unmittelbaren Plangebiet gehen keine Emissionen aus, die als lokale klimatische Vorbeeinträchtigung bewertet werden.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet gehört großräumig zum Unteren Peenegebiet. Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Eine erlebbare und positive Eigenentwicklung, Selbststeuerung, Eigenproduktion und Spontanentwicklung in Flora und Fauna ist im Untersuchungsraum aufgrund der anthropogenen Vorprägung nicht wahrnehmbar. Eine Erholungsfunktion kann dem Untersuchungsraum nicht zugeordnet werden.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am nordwestlichen Stadtrand der Stadt Malchin, im Ortsteil Salem und wird nur im Norden und Osten durch die vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Östlich und westlich ist es bislang nur durch einen unbefestigten Weg gegenüber der angrenzenden offenen Landschaft abgegrenzt.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Bodendenkmäler ausgewiesen.

2.1.8 NATUR 2000-Gebiet

Das nächste FFH-Gebiet „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“

(DE 2045-302) und „Peenetallandschaft“ (DE 2147-401) sind mehr als 300 m vom Vorhabengebiet entfernt und damit außerhalb des Untersuchungsraumes. Es besteht kein räumlicher bzw. stofflicher Zusammenhang. Generell geht die Annahme davon aus, dass außerhalb des Wirkungsbereichs (Stufe II) von 200 m keine Störwirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft darstellbar sind (vgl. Tabelle 22 HZE (LUNG 1999)). Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Entwicklungszielen der europäischen Schutzgebiete muss hier nicht nachgewiesen werden

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Der Mensch ist indirekt von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in seiner Umwelt betroffen.

Die planbedingten Auswirkungen auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der Vornutzung im direkten Umfeld des Plangebiets als nicht erheblich einzustufen. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt.

Mit der Errichtung und Nutzung der Wohnbebauung findet eine erhöhte Nutzungsintensivierung der Fläche statt. Die Nutzungsintensität der unmittelbar umgebenden Landschaft wird sich kaum verändern. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt.

2.2 Bestandsaufnahmen und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.2.1 Entwicklung des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Folgende prognostizierbare umweltrelevante Auswirkungen werden in der Betrachtung der Auswirkungen zugrunde gelegt:

Anlagebedingt werden die Bebauung sowie in der Folge die Gesamtversiegelung im Plangebiet stark zunehmen. Insgesamt können voraussichtlich bis zu 0,5 ha Versiegelung neu entstehen. Zudem ist ein Funktionsverlust durch die Herstellung intensiv genutzter Gärten von rund 0,2 ha zu erwarten. Betroffen sind vor allem als Grünland genutzte Flächen. Durch die neue Bebauung wird die Biotopausstattung verloren gehen; zudem erfolgt ein Funktionsverlust auf den verbleibenden Freiflächen im Mischgebiet.

Die zusätzliche Bebauung bzw. Versiegelung wirkt sich auch auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus. Die Niederschlagswasserversickerung wird durch Versiegelung eingeschränkt. Angesichts ungünstiger Bodenverhältnisse muss das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und in die örtliche Vorflut abgegeben werden.

Die mit Höhen von voraussichtlich über 9,0 m bis zu 12,0 m über zukünftigem Gelände geplanten Gebäude werden das Landschaftsbild verändern, die Bebauung fügt sich jedoch in die Umgebungsbebauung in Salem ein.

Betriebsbedingt wird durch die Ansiedlung einer Wohnbebauung das auf das Plangebiet konzentrierte Verkehrsaufkommen nur unwesentlich erhöht werden. Insgesamt muss mit weniger als 20 Kfz/24h zusätzlich gerechnet werden. Das Plangebiet ist dabei nur über die Anliegerstraße in Salem zu erreichen.

Die neuen Nutzungen können sich akustisch und visuell auf die angrenzenden Offenbereiche lediglich gering auswirken. Für potenzielle Störwirkungen ausgehend von Wohnbebauung wird gemäß Anlage 5 Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern 2018 ein engerer Wirkungsbereich (Stufe I) von 50 m angenommen.

Stoffliche Einwirkungen auf die Umgebung sind nicht zu erkennen. Der Standort wird abwassertechnisch mit erschlossen und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Die baubedingten Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt. Eine gewisse Scheuchwirkung durch einzelne Geräuschspitzen ist nicht auszuschließen. Insgesamt liegt der Standort in einer Umgebung, die durch keine dauerhafte Geräuschkulisse geprägt ist, so dass mögliche Auswirkungen nicht gemindert werden.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der gegenwärtige Zustand der Flächen beibehalten.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.3.1 Schutzgut Mensch

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können ausgeschlossen werden. Im Untersuchungsraum befinden sich keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes Mensch.

Durch die Verkehrszunahme wird sich die verkehrliche Lärmbelastungssituation für die Anwohner im Nahbereich der Ortslage Salem nur geringfügig erhöhen. Angesichts der Vermischung mit dem allgemeinen Verkehr ist eine gesonderte Betrachtung der Auswirkungen der planinduzierten Verkehre nicht möglich.

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt

Der Untersuchungsraum ist durch umgebende Nutzungen wie das Wohngebiet in der Ortslage Salem, der Kleingartenanlage sowie der landwirtschaftlichen Nutzung erheblich anthropogen

vorgeprägt. Künftige bauliche Maßnahmen werden auf die erforderlichen Flächen beschränkt.

Für die Errichtung neuer Gebäude sind Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere jedoch unvermeidbar. Die Planung beansprucht weitestgehend den Biototyp Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM).

Wertgebende Biotope oder Strukturen sind vorhabenbedingt jedoch nicht betroffen.

Eingriffsermittlung

Da sich die als Verlust zu berechnenden Flächen im Wirkungsbereich des Siedlungsgebietes befinden und bereits anthropogenen Einflüssen unterliegen, wird eine Kompensation allgemeiner Naturraumfunktionen als ausreichend erachtet. Eine abschließende Eingriffsermittlung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht der im Parallelverfahren durchgeführte Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 30 „Salemer Höhen“ der Stadt Malchin verwiesen.

In die überschlägige Bilanzierung werden ein Totalverlust durch Versiegelung auf knapp 0,25 ha sowie ein Funktionsverlust auf rund 0,08 ha eingestellt. Betroffen ist zu überwiegenden Anteilen der Biototyp GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten, PWX - Siedlungsgehölze aus einheimischen Baumarten, PHX - Siedlungsgebüsche aus heimischen Gehölzarten und PKA - strukturarme Kleingartenanlage.

Die betroffenen Grünlandflächen liegen nahezu gleichmäßig in Wirkzone 1 (Abstand < 50 m; Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad 0,75), bzw. in Wirkzone 2 (Abstand < 200 m; Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1,0)

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (ha)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag für Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
GIM	9.3.2	ca. 0,22	1	$(1,0 + 0,5) \times 0,75$	2.475
PWX	13.1.1	ca. 0,01	1	$(1,0 + 0,5) \times 0,75$	112
PHX	13.2.1	ca. 0,01	1	$(1,0 + 0,5) \times 0,75$	113
PKA	13.7.2	ca. 0,01	0	$(0,0 + 0,5) \times 0,75$	37
gesamt		ca. 0,25			2.737

Ein Funktionsverlust wird für die anteilig nicht zu versiegelnden Flächen des Mischgebietes angerechnet.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (ha)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag f. Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
GIM	9.3.2	ca. 0,08	1	1,0 x 0,75	600
gesamt		ca. 0,08			600

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern 2018) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Umgebend sind keine wertgebenden Biotoptypen vorhanden, welche im Hinblick auf mittelbare Eingriffswirkungen zu berücksichtigen wären, so dass für das Vorhaben die mittelbaren Eingriffswirkungen rechnerisch nicht zu berücksichtigen sind.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	ca. 2.737 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	ca. 600 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	0 Kompensationsflächenpunkte
<hr/>	
Gesamteingriff	ca. 3.337 Kompensationsflächenpunkte

Die rechnerisch ermittelten Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft können durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet oder durch Zahlung in ein anerkanntes Ökokonto in der Landschaftszone kompensiert werden.

2.3.3 Schutzgut Boden

Die vorhabenbedingte Flächeninanspruchnahme wird auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt. Angesichts der erforderlichen Flächengröße sowie strikter landesplanerischer Standortvorgaben sind im Stadtgebiet keine Alternativstandorte erkennbar.

Wertgebende Bodenbildungen (Geotope oder sonstige Strukturen) sind vorhabenbedingt nicht betroffen.

Gegenüber der aktuellen Situation wird sich der Umfang der Versiegelung erhöhen. Neuversiegelungen und Abgrabungen werden als erhebliche Auswirkungen bewertet, sofern sie abgeleitet von den Maßstäben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in einem großen Umfang Bodenstandorte allgemeiner Bedeutung oder bei geringerer Größenordnung Böden

mit hoher Bedeutung betreffen.

Das UVPG setzt Maßstäbe durch die Anlage 1 zum UVPG; demnach sind beim Bau sonstiger Städtebauprojekte ab 2 ha zulässiger Grundfläche erhebliche nachteilige Auswirkungen nicht auszuschließen und ab 10 ha zulässiger Grundfläche regelmäßig zu erwarten. Die Planung liegt mit einer zulässigen Versiegelung von ca. 0,5 ha entsprechend weit unter dem im UVPG gesetzten unteren Schwellenwert.

Die beeinträchtigten Bodenfunktionen haben funktional keine besondere Bedeutung und können durch einfache Aufwertungsmaßnahmen anderer Bodenstandorte angemessen kompensiert werden.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine potenzielle Gefährdung des Schutzgutes Wasser dar. Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist sicherzustellen.

Angesichts der Versiegelungen wird die Grundwasserneubildungsfunktion des Bodens im Plangebiet eingeschränkt. Anfallendes Oberflächenwasser ist dem örtlichen Wasserkreislauf zuzuführen, d.h. das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und im Plangebiet zu versickern.

Die Kompensation von Eingriffen in das Grundwasser wird zudem über die Maßnahmen für das Schutzgut Boden erfüllt, da keine Funktionen besonderer Bedeutung betroffen sind.

Die Planung sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnten.

2.3.5 Schutzgut Luft und Klima

Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation wie z.B. durch veränderte Windzirkulation/ Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen sind nicht abzusehen. Es werden keine klimatisch wirksamen Flächen wie Frischluftentstehungsgebiete oder Frischluftschneisen beansprucht.

Erhebliche negative Auswirkungen lassen sich somit nicht ableiten.

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild am Ortseingang von Salem ist bereits durch die Kulisse der bestehenden Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Salem geprägt, deren Häuser sich bereits erheblich auf

das Landschaftsbild auswirken. Der neue Gebäudebestand wird immer im Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsstrukturen am Stadtrand gesehen werden.

Durch die Planung werden keine ungestörten Landschaftsräume beansprucht, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht ableitbar ist.

2.3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Mit der Planung werden zwar ausgewiesenen Kultur- und Bodendenkmäler berührt und aber es entstehen keine negativen Auswirkungen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planungskulisse wird bisher im Flächennutzungsplan nahezu vollständig als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Erhebliche Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen. Eine der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche gemäß § 11 BauNVO, zugeordnete Bebauung im Innenbereich der Ortslage Salem im Stadtgebiet der Stadt Malchin planungsrechtlich nicht möglich und kann daher nur an dieser Stelle erfolgen. Insofern ergeben sich keine Planungsalternativen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung erfolgte verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ermittelt.

Im Rahmen der Umweltprüfung zur parallellaufenden verbindlichen Bauleitplanung wurden zudem umfangreiche Untersuchungen angefertigt, auf die bei der Erstellung des Umweltberichts zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans zurückgegriffen werden konnte.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene

Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen. Weitergehende detaillierte Überwachungsmaßnahmen können erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Ortslage Salem ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche planbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind aufgrund einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen in der gleichen Landschaftszone ausgeglichen werden.

Die Planung steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Malchin berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Tabelle 3: Zusammenfassende Umweltauswirkung des Bebauungsplanes

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung/ Ausgleichs (Maßnahmen)
Mensch	geringe Erheblichkeit	●	-
Pflanzen und Tiere	geringe Erheblichkeit	●	-
Boden	geringe Erheblichkeit	●	-
Wasser	geringe Erheblichkeit	●	-
Luft und Klima	nicht betroffen	-	-
Landschaft	geringe Erheblichkeit	●	-
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit	●	-
Wechselwirkungen	geringe Erheblichkeit	●	-

●●● sehr erheblich/ ●● erheblich/ ● wenig erheblich/ - nicht erheblich/