

Auszug aus der digitalen topograph. Karte, © GeoBasis DE/M-V 2024

GEMEINDE STEPENITZTAL

Flächennutzungsplan der Gemeinde Stepenitztal
hier: 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der
ehemaligen Gemeinde Mallentin

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 25.03.2025

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Flächennutzungsplan der Gemeinde Stepenitztal hier:
2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes
der ehemaligen Gemeinde Mallentin

Begründung

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	1
1. Einleitung	1
1.1 Planungsanlass und Planungsziele	1
1.2 Planverfahren	1
1.3 Plangrundlagen und Raumordnung	2
2. Alternativenprüfung	4
3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	12
4. Immissionsschutz	14
5. Erschließung	14
6. Planungskosten	14
7. Durchführungsrelevante Hinweise	14
Teil 2 - Umweltbericht	16
1. Einleitung	16
1.1 Planungsanlass und rechtliche Grundlagen.....	16
1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung.....	17
1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen..	17
1.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	19
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
2.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	21
2.1.1 Schutzgut Boden	21
2.1.2 Schutzgut Wasser.....	21
2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgebiete	22
2.1.4 Schutzgut Klima / Luft.....	23
2.1.5 Schutzgut Mensch	23
2.1.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild	23
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	24
2.1.8 Wechselwirkungen Schutzgüter.....	24
2.1.9 Wirkfaktoren.....	24
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	24
2.3 Alternativenprüfung.....	24
3. Zusätzliche Angaben	25
3.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten.....	25
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	25
4. Allgemein verständliche Zusammenfassung	25
5. Literatur und Quellen	27

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Stepenitztal hat am 29.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Wohnbebauung Gartenstraße" beschlossen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 6 beabsichtigt die Gemeinde, den nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Mallentin städtebaulich zu arrondieren. Südlich sowie östlich des Bebauungsplanes Nr. 6 grenzen bereits bebaute Wohngrundstücke sowie eine Kindertagesstätte an. Um die bestehenden Wohnnutzungen aufzugreifen und um eine behutsame, nordwestliche Arrondierung der Ortslage Mallentin zu gewährleisten, wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Da die Flächenausweisung des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entspricht, wird die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mallentin notwendig. Der Änderungsbereich ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Stepenitztal.

Die ehemaligen Gemeinden Börzow, Mallentin und Papenhusen haben sich 2014 zusammengeschlossen. Aufgrund der Fusion verfügt die Gemeinde Stepenitztal über zwei wirksame Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Börzow sowie der ehemaligen Gemeinde Mallentin. Die Flächennutzungsplanänderung trägt die Bezeichnung "Flächennutzungsplan der Gemeinde Stepenitztal hier: 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mallentin". Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird im Folgenden lediglich die Bezeichnung "2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Mallentin" verwendet.

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Mallentin wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Künftig wird für den Änderungsbereich der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Mallentin eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

1.2 Planverfahren

Die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mallentin wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Die Teilflächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohnbebauung Gartenstraße“.

Der Vorentwurf der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Mallentin wurde zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 24.09.2024 bis einschließlich 28.10.2024 auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land sowie im Bau- und Planungsportal M-V veröffentlicht. Zeitgleich fand die frühzeitige Beteiligung der

Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden Ausführungen zur Gesamtentwicklung der Gemeinde in der Begründung ergänzt. Darüber hinaus wurden die gemeindlichen Entwicklungsabsichten konkretisiert. Daher erfolgte eine Anpassung der Alternativenprüfung für die Ortslage Mallentin (Wohnbauflächen 2 bis 4).

Die geänderte 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Mallentin ist zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

1.3 Plangrundlagen und Raumordnung

Der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Mallentin und der Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnbebauung Gartenstraße“ (im Planverfahren) bilden die Grundlage der vorliegenden Planung.

Planungsrechtliche Grundlagen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Als Grundlagen dienen weiterhin die sonstigen aktuellen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und Richtlinien.

Die Planzeichnung, die Planzeichenerklärung und die Begründung orientieren sich an dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Mallentin. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mallentin gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Die genannten DIN-Normen und Regelwerke können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Weitere Plangrundlagen sind die digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2022; der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Mallentin sowie eigene Erhebungen.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31.08.2011 liegt die Gemeinde Stepenitztal in einem großräumig festgelegten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesen Gebieten soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Hiervon sind die in einem wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ausgenommen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen weisen

Bodenwertzahlen von 40 bis 43 auf. Aufgrund dessen geht die Gemeinde Stepenitztal von einer Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft aus. Mit der vorliegenden Planung will die Gemeinde Stepenitztal Wohnbauflächen im direkten Anschluss an die vorhandene Ortslage schaffen. Durch die vorhandene Straßenverkehrsfläche ist dies mit einem verhältnismäßig geringen Erschließungsaufwand möglich. Einer Zersiedlung der Landschaft kann dadurch entgegengewirkt werden. Landwirtschaftliche Flächen stehen außerhalb der Ortslage weiterhin großflächig zur Verfügung.

Der Norden der Gemeinde Stepenitztal befindet sich zudem im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser. Dieses schließt die Ortslage Mallentin mit ein. Mallentin befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III b der Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Prieschendorf. Gemäß Programmpunkt 5.5 Abs. 3 RREP WM soll „In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser [...] dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden“ (RREP WM 2011, S. 88). Die vorliegende Planung der Gemeinde Stepenitztal berücksichtigt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Vorgesehen ist die Schaffung eines relativ kleinen Wohngebietes am Rand der Ortslage Mallentin. Die Ausweisung von Wohnnutzungen ist innerhalb der Trinkwasserschutzzone III b der Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Prieschendorf „auf benachbarten Flächen mit ordnungsgemäßer Abwasserentsorgung“ (Punkt 6.6 der Anlage 2 der WSGVO Dassow-Prieschendorf) erlaubt.

Die Kapitel Siedlungsentwicklung und Wohnbauflächenentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (TF SE) wurden fortgeschrieben. Gemäß den Programmsätzen 4.1 Abs. 5 LEP M-V und 4.1. Abs. 5 TF SE ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig durch die Nutzung bestehender Innenentwicklungspotentiale sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Es erfolgte eine intensive Auseinandersetzung mit den Flächenpotentialen innerhalb des Gemeindegebietes. Gemäß der Alternativenprüfung stehen in den Ortslagen der Gemeinde lediglich kleinere Flächen für Einzelbebauungen zur Verfügung. Der Änderungsbereich der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes befindet sich in Anbindung an die Ortslage Mallentin und berücksichtigt die landesplanerischen Programmsätze.

Gemäß der Teilfortschreibung, Programmsatz 4.2 Abs. 5 TF SE, wird nicht zentralörtlichen Gemeinden ein Entwicklungsrahmen von 0,6 ha (netto) pro 500 Einwohnern bis 2030 gewährt. Für die Gemeinde Stepenitztal würde das bedeuten, dass 2,1 ha Wohnbaufläche bis 2030 entwickelt werden dürften. Angerechnet werden ausschließlich die tatsächlich als Wohnbaufläche ausgewiesenen Flächen. Innerhalb des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 sollen ca. 1,2 ha als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die Planung liegt somit innerhalb des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens und entspricht den landesplanerischen Vorgaben.

Für nicht-zentrale Gemeinden soll, gemäß Programmsatz 4.2 Abs. 4 TF SE, die wohnbauliche Entwicklung auf den jeweils am besten ausgestatteten Ortsteil ausgerichtet werden. In der Begründung zu dem Programmsatz wird ausgeführt, dass sich u. a. nicht zentralörtliche Gemeinden aufgrund von Gemeindefusionen häufig aus mehreren Ortsteilen zusammensetzen. Aufgrund ihrer infrastrukturellen Ausstattung sind jedoch

nicht alle Ortsteile einer Gemeinde gleichermaßen für eine wohnbauliche Entwicklung prädestiniert. Entsprechend der Begründung zum Programmsatz 4.2. Abs. 4 TF SE sollte die Siedlungsentwicklung möglichst auf diejenigen Ortsteile ausgerichtet werden, die die beste infrastrukturelle Ausstattung ausweisen.

Stepenitztal ist eine im Jahr 2014 entstandene Gemeindefusion der ehemaligen Gemeinden Börzow, Papenhusen und Mallentin. Die Gemeinde Stepenitztal plant derzeit in der Ortslage Mallentin die Gemeinbedarfseinrichtungen mit dem Bau eines Kindergartens auszubauen. Darüber hinaus verfügen andere Ortsteile der Gemeinde, bspw. die Ortslagen Börzow oder Gostorf, ebenfalls über gemeinbedarfliche Einrichtungen wie Feuerwehren und Sportlerheime. Folglich verfügen mehrere Ortsteile des Gemeindegebietes über gute infrastrukturelle Ausstattungen. Gemäß der Begründung zum Programmsatz 4.2. Abs. 4 TF SE ist die wohnbauliche Entwicklung möglichst auf Ortsteile mit entsprechend guter infrastruktureller Ausstattung auszurichten. Dies trifft auf die Gemeinde Stepenitztal zu. Die Gemeinde sieht daher keine Erforderlichkeit einen sogenannten Hauptort festzulegen. Eine solche Festlegung würde erhebliche Spannungen in der Gemeinde erzeugen und so die Bemühungen unterlaufen, die Einwohner der unterschiedlichen Ortslagen zusammenzuführen.

2. Alternativenprüfung

Die Gemeinde Stepenitztal verfügt aufgrund ihrer Fusion der Gemeinden Börzow, Mallentin und Papenhusen im Jahr 2014 über zwei wirksame Teilflächennutzungspläne. Die Teilflächennutzungspläne umfassen die Gebiete der ehemaligen Gemeinden Börzow und Mallentin. Die ehemalige Gemeinde Papenhusen verfügt über keinen wirksamen Teilflächennutzungsplan.

Die Gemeinde Stepenitztal hat im Rahmen der Ausweisung neuer Wohnbauflächen in der Ortslage Mallentin die in den Teilflächennutzungsplänen noch entwicklungsfähigen Wohnbauflächen überprüft. Nachfolgend sind die Ergebnisse der Alternativenprüfung dargelegt.

In dem wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Börzow verfügen die Ortslagen Gostorf und Börzow über kleinere Flächen, die als Wohnbauflächen dargestellt sind. Hier besteht die Möglichkeit, einzelne Wohnbaugrundstücke baulich zu entwickeln.

Darüber hinaus hat die Gemeinde Stepenitztal in ihrer Gemeindevertretersitzung am 29.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnbebauung am Bahndamm Gostorf-Süd“ beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist eine wohnbauliche Arrondierung des südlichen Siedlungsrandes der Ortslage Gostorf.

Ortslage Gostorf

In der Ortslage Gostorf stehen der Gemeinde drei Flächen für wohnbauliche Entwicklungsmaßnahmen zur Verfügung. Die Flächen werden derzeit als Ackerfläche oder Weideflächen landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Wohnbaufläche 1

Ein Teilbereich der noch entwicklungsfähigen Wohnbaufläche, im Norden der Ortslage, stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Bei einer möglichen Entwicklung dieser Fläche ergeben sich naturschutzfachliche Hindernisse. Bei einer wohnbaulichen Entwicklung der Fläche würde das Ausgleichserfordernis voraussichtlich eine geringe Wirtschaftlichkeit ergeben. Aus derzeitiger Sicht entfällt die dargestellte Wohnbaufläche für eine wohnbauliche Entwicklung.

Wohnbaufläche 2

Innerhalb der Fläche zentral in der Ortslage, südlich der Straße „Zum Kiebitzmoor“ könnten 3 Wohnbaugrundstücke entwickelt werden. Die Fläche wird aktuell intensiv als Weidefläche des südlich unmittelbar angrenzenden Reitstalls genutzt. Für die noch entwicklungsfähige Fläche wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Dorfmitte Gostorf“ in der Fassung der 2. Änderung der ehemaligen Gemeinde Börzow bereits ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die überbaubare Fläche des Allgemeinen Wohngebietes ist in diesem Bereich mit drei Baufeldern festgesetzt.

Für den Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung der 2. Änderung hat die Gemeinde Stepenitztal am 29.08.2023 die Aufstellung der 3. Änderung beschlossen. Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine Prüfung der bereits festgesetzten Baufenster sowie ggf. Anpassung der Baufenster. Zudem wird im Rahmen der Änderung die Möglichkeit von städtebaulichen Nachverdichtungen innerhalb des Geltungsbereiches überprüft. Mit Wirksamkeit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 stehen der Gemeinde ggf. weitere, vereinzelte Flächen für Wohnbebauung zur Verfügung.

Wohnbaufläche 3

Die am südlichen Ortsrand dargestellte Wohnbaufläche wird derzeit als Ackerland bewirtschaftet. Innerhalb dieser Wohnbauflächen könnten ca. 2 – 4 Wohnbaugrundstücke entwickelt werden.

Größere Flächen für die Entwicklung eines neuen Baugebietes stehen der Gemeinde in der Ortslage Gostorf gemäß dem wirksamen Teilflächennutzungsplan aktuell nicht zur Verfügung.



Überlagerung Luftbild der Ortslage Gostorf (inkl. Biotope) mit Bauflächen gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Börzow, Darstellung entwicklungsfähiger Wohnbauflächen (rot umrandete Flächen), o. M.

Ortslage Börzow

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Börzow stehen für die Ortslage Börzow zwei Flächen für die Entwicklung von Wohnbebauung zur Verfügung. Die beiden Flächen werden derzeit als Hausgarten bzw. Weideflächen genutzt.

Wohnbaufläche 1

Die westliche Wohnbaufläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfmitte Börzow“ in der Fassung der 1. Änderung der ehemaligen Gemeinde Börzow. Innerhalb des Bebauungsplanes wird die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Grünfläche / Gartenland“ festgesetzt. Sofern hier eine wohnbauliche Entwicklung beabsichtigt wird, wird eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

Wohnbaufläche 2

Die Fläche befindet sich zentral in der Ortslage, nördlich der „Waldstraße“. Innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche besteht die Möglichkeit, ein weiteres Wohnbaugrundstück zu entwickeln.

Größere Flächen für die Entwicklung eines neuen Baugebietes stehen der Gemeinde Stepenitztal für die Ortslage Börzow gemäß dem wirksamen Teilflächennutzungsplan nicht zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich die noch entwicklungsfähigen Wohnbauflächen in privatem Eigentum, seitens der Eigentümer wurden derzeit keine Entwicklungsabsichten geäußert.



Überlagerung Luftbild der Ortslage Börzow (inkl. Biotope) mit Bauflächen gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Börzow, Darstellung entwicklungsfähiger Wohnbauflächen (rot umrandete Flächen), o. M.

In dem wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Mallentin in der Fassung der 1. Änderung verfügen die Ortslagen Mallentin, Schmachthagen, Hof Mummendorf sowie Roxin über kleinere Flächen die als Wohnbaufläche dargestellt sind. Hier besteht die Möglichkeit, einzelne Wohnbaugrundstücke bauliche zu entwickeln. Für die Ortslage Neu Greschendorf werden im wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Mallentin keine wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt.

Ortslage Mallentin

In der Ortslage Mallentin stehen der Gemeinde vier Flächen für kleinteilige wohnbauliche Entwicklungsmaßnahmen zur Verfügung. Die Flächen stellen derzeit Wiesenflächen dar.

Wohnbaufläche 1

Die Wohnbaufläche im Norden stellt sich als Brachfläche dar. Diese Fläche war bis in die 90er Jahre mit einer landwirtschaftlichen Halle überbaut. Hier besteht die Möglichkeit, ein einzelnes Baugrundstück zu entwickeln.

Wohnbaufläche 2

Die Wohnbaufläche südlich der „Ringstraße“, unmittelbar nördlich im Anschluss an die gemischte Baufläche, ist Gemeindeeigentum und soll weiterhin für gemeindliche Zwecke zur Verfügung stehen. Im Jahr 2024 plante die Gemeinde für die Fläche ein Bauleitplanverfahren einzuleiten, um die Errichtung eines Kindergartens planungsrechtlich vorzubereiten. Aus wirtschaftlichen Aspekten wurde die Planung zurückgestellt. Derzeit prüft die Gemeinde, die Fläche für wasserwirtschaftliche Maßnahmen vorzubereiten. Aufgrund der beabsichtigten Planungen der Gemeinde steht die Fläche nicht mehr für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung.

Wohnbauflächen 3

Die entwicklungsfähige Wohnbaufläche nördlich des geplanten Kindergartens steht aufgrund der Größe lediglich für einzelne Baugrundstücke zur Verfügung. Hier könnten rund 4 Wohnbaugrundstücke entwickelt werden. Aufgrund der geringen Anzahl der hier möglichen Baugrundstücke und des notwendigen Planungsaufwandes betrachtet die Gemeinde die Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung als unwirtschaftlich. Das bauliche Umfeld der Fläche ist von eher dicht bebauten Gebäudestrukturen geprägt. Daher ist die Gemeinde bestrebt, diesen Bereich als Grünfläche freizuhalten.

Wohnbaufläche 4

Die Fläche am östlichen Siedlungsrand steht aufgrund der Größe lediglich für einzelne Baugrundstücke zur Verfügung. Hier besteht die Möglichkeit, rund 4 Wohnbaugrundstücke zu entwickeln. Derzeit wird die noch entwicklungsfähige Wohnbaufläche als Bolzplatz sowie Spielplatz intensiv von den Anwohnern der Ortslage genutzt. Hier beabsichtigt die Gemeinde, diese Fläche auch zukünftig weiterhin als Bolz- und Spielplatz bereitzustellen.

Größere Flächen für die Entwicklung eines neuen Baugebietes stehen der Gemeinde im wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Mallentin in der Ortslage Mallentin derzeit nicht zur Verfügung. Die beiden Wohnbauflächen 3 und 4 eignen sich zwar für eine mögliche wohnbauliche Entwicklung, stehen aufgrund der vorangegangenen Argumentation nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung und sind in ferner Zukunft auch nicht für eine solche Wohnbauentwicklung vorgesehen. Darüber hinaus befinden sich die noch entwicklungsfähigen Wohnbauflächen in privatem Eigentum. Seitens der Eigentümer wurden derzeit keine Entwicklungsabsichten geäußert.



Überlagerung Luftbild der Ortslage Mallentin (inkl. Biotope) mit Bauflächen gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Mallentin, Darstellung entwicklungsfähiger Wohnbauflächen (rot umrandete Flächen), o. M.

Ortslage Schmachthagen

In der Ortslage Schmachthagen verfügt die Gemeinde über zwei kleinere im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Flächen.

Wohnbaufläche 1

Für die Ortslage Schmachthagen wurde im Rahmen der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mallentin die gemischte Baufläche als Wohnbaufläche dargestellt. Ziel der Änderung war es den Standort eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes für die Entwicklung neuer Wohnbaugrundstücke planungsrechtlich vorzubereiten.

In den vergangenen Jahren sind bis auf ein Baugrundstück alle Flächen mit Einfamilienhäusern bebaut worden. Hier verfügt die Gemeinde nur noch über die Entwicklung eines einzelnen Baugrundstücks.

Wohnbaufläche 2

Im Osten der Ortslage Schmachthagen ist gemäß Teilflächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche wird aktuell als Bolzplatz von den Einwohnern des Ortes genutzt. Die Gemeinde ist bestrebt, die Fläche weiterhin als Bolzplatz bereitzustellen und beabsichtigt an dieser Stelle keine wohnbauliche Entwicklung.

Eine größere Fläche für die Entwicklung eines neuen Baugebietes steht der Gemeinde Stepenitztal im wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Mallentin in der Ortslage Schmachthagen demzufolge derzeit nicht zur Verfügung.



Überlagerung Luftbild der Ortslage Schmachthagen (inkl. Biotope) mit Bauflächen gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Mallentin, Darstellung entwicklungsfähiger Wohnbauflächen (rot umrandete Flächen), o. M.

Ortslage Hof Mummendorf

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Mallentin stehen der Gemeinde drei kleinflächige Wohnbauflächen für Entwicklungsmaßnahmen in der Ortslage Hof Mummendorf zur Verfügung. Hier besteht die Möglichkeit die Flächen für einzelne Wohnbaugrundstücke planungsrechtlich vorzubereiten.

Wohnbaufläche 1

Die Flächen unmittelbar südlich der Ortsdurchfahrtsstraße „Dorfstraße“ wird derzeit als Hausgarten mit intensiver Bewirtschaftung genutzt. Hier besteht die Möglichkeit rund vier weitere Wohnbaugrundstücke zu entwickeln.

Wohnbaufläche 2

Die noch entwicklungsfähige Wohnbaufläche westlich des Herrenhauses in der Ortslage Hof Mummendorf stellt derzeit eine Wiesenflächen dar. Innerhalb dieser Fläche könnten ca. zwei weitere Wohnbaugrundstücke entwickelt werden.

Wohnbaufläche 3

Die mögliche Entwicklungsfläche östlich des Herrenhauses stellt sich aktuell teilweise als eine mit Wald bestockte Fläche dar. Die im wirksamen Teilflächennutzungsplan dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ hat sich in den vergangenen Jahren forstrechtlich zu einem Wald entwickelt. Eine wohnbauliche Entwicklung dieser Fläche stellt eine naturschutzfachliche Herausforderung dar. Folglich entfällt diese Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung.

Größere Flächen für die Entwicklung eines neuen Baugebietes stehen der Gemeinde gemäß dem wirksamen Teilflächennutzungsplan für die Ortslage Hof Mummendorf derzeit nicht zur Verfügung.



Überlagerung Luftbildes der Ortslage Hof Mummendorf (inkl. Biotope) mit Bauflächen gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Mallentin, Darstellung entwicklungsfähiger Wohnbauflächen (rot umrandete Flächen), o. M.

Ortslage Roxin

In der Ortslage Roxin stehen der Gemeinde Stepenitztal vier entwicklungsfähige Wohnbauflächen zur Verfügung.

Wohnbaufläche 1

Die noch entwicklungsfähige Wohnbaufläche im Norden der Ortslage stellt aktuell einen Hausgarten dar. Hier besteht die Möglichkeit, ca. zwei weitere Wohnbaugrundstücke zu entwickeln.

Wohnbaufläche 2

Die dargestellten Wohnbauflächen östlich der „Dorfstraße“ werden derzeit überwiegend als Hausgärten genutzt. Die südliche Fläche hiervon stellt einen Spielplatz dar. Der Spielplatz wurde vor rund 5 Jahren neu errichtet. Der Bereich ist bereits im wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Mallentin mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Die Fläche entfällt folglich für eine wohnbauliche Entwicklung. Östlich an die als Spielplatz genutzte Fläche grenzt Weideland an.

Wohnbaufläche 3

Die Fläche westlich der „Dorfstraße“ wird derzeit als Streuobstwiese genutzt. Die Streuobstwiese wurde vor rund 20 Jahren gepflanzt. Sofern hier seitens der Gemeinde eine wohnbauliche Entwicklung beabsichtigt wird, ergeben sich ggf. naturschutzfachliche Hindernisse.

Wohnbaufläche 4

Die südliche Wohnbaufläche stellt aktuell Wiesenfläche dar, die ebenfalls teilweise als Streuobstwiese genutzt wird. Sofern die noch entwicklungsfähige Fläche für Wohnbebauung bereitgestellt werden soll, ergeben sich auch hier ggf. naturschutzfachliche Herausforderungen.

Innerhalb der dargestellten, noch entwicklungsfähigen Wohnbauflächen könnten vereinzelt insgesamt rund 8 Wohnbaugrundstücke entwickelt werden. Die möglichen Entwicklungsflächen befinden sich in privatem Eigentum, seitens der Eigentümer wurden derzeit keine Entwicklungsabsichten geäußert.

Größere Flächen für die Entwicklung eines neuen Baugebietes stehen der Gemeinde im wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Mallentin in der Ortslage Roxin derzeit nicht zur Verfügung.



Überlagerung des Luftbildes der Ortslage Roxin mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Mallentin, Darstellung entwicklungsfähiger Wohnbauflächen

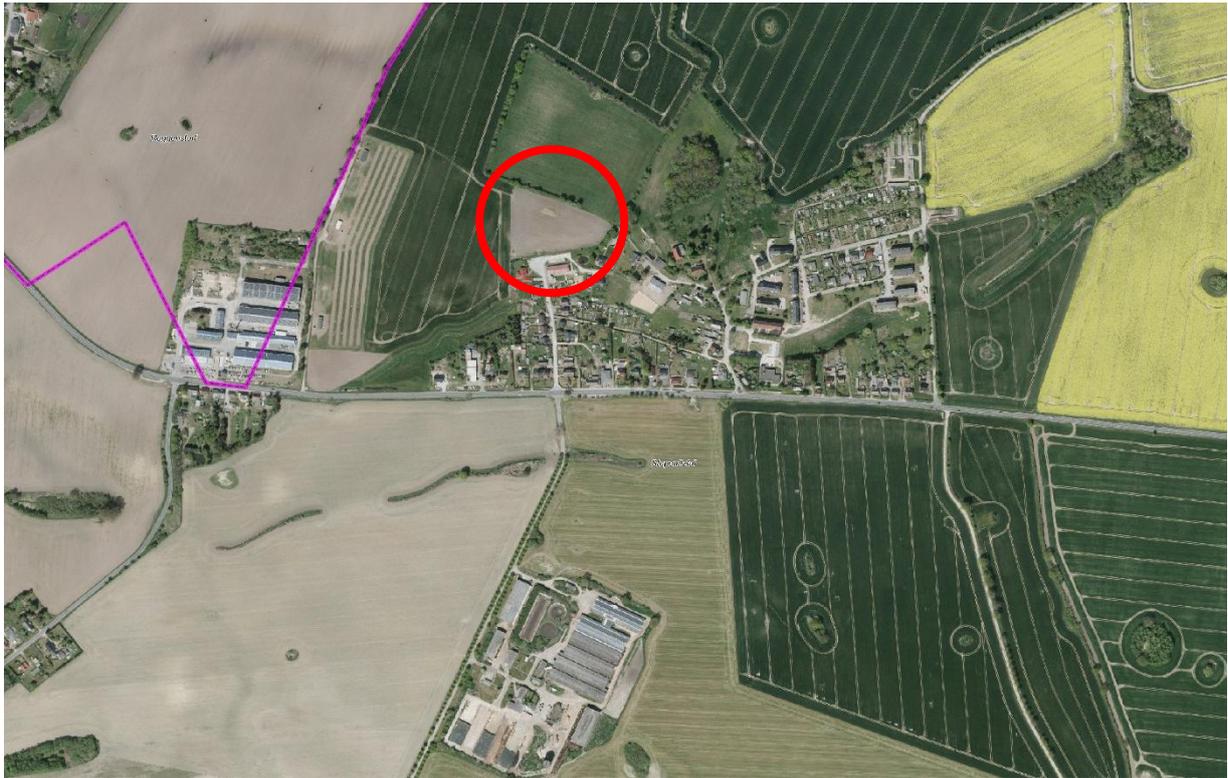
In den vergangenen Jahren konzentrierte sich die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Stepenitztal überwiegend auf Nachverdichtungen. Gemäß der Alternativenprüfung verfügt die Gemeinde lediglich über vereinzelte wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Einzelflächen, die planungsrechtlich nicht nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, bedürfen der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Für die Aktivierung dieser Wohnbauflächen ergibt sich mit der Aufstellung von Bebauungsplänen ein zu hoher Aufwand. Darüber hinaus ist ein Bauleitplanverfahren aufgrund der geringen Größe der entsprechenden Flächen unwirtschaftlich.

Die entwicklungsfähigen Wohnbauflächen befinden sich in privatem Eigentum. Innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen können lediglich einzelne Wohnbaugrundstücke entwickelt werden. Die Gemeinde ist bestrebt, weitere Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen. Daher wird in der Ortslage Mallentin eine Wohnbaufläche im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung dargestellt.

3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mallentin mit einer Größe von rund 2 ha befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortslage Mallentin. Der Änderungsbereich der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mallentin entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohnbebauung Gartenstraße“.



Luftbild mit Lage des Änderungsbereiches, © GeoBasis DE/M-V 2023

Bisherige Flächennutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Mallentin wird für den Änderungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) dargestellt.

Die umliegenden Flächen werden ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich sowie südöstlich grenzt eine Wohnbaufläche an den Änderungsbereich an. Unmittelbar nördlich grenzt zudem eine Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts – geschützte Biotope nach § 20 LNatG M-V dargestellt.

Ziel der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mallentin

Anlass der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Stepenitztal ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines neuen Wohngebietes in der Ortslage Mallentin.

In der Gemeinde Stepenitztal wurde neuer Wohnraum in den vergangenen Jahren hauptsächlich durch städtebauliche Nachverdichtungen geschaffen. Neue Flächenausweisungen gab es seit 2011 nicht mehr. Nunmehr ergibt sich die Situation, dass in der Gemeinde kaum Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung vorhanden sind. Der Bebauungsplan Nr. 4 im Ortsteil Schmachthagen aus dem Jahr 2011 ist nahezu vollständig bebaut. Die Gemeinde Stepenitztal beabsichtigt daher, Wohnbauflächen angrenzend an die bestehende Ortslage Mallentin im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzubereiten. Dadurch kann eine Zersiedlung der Landschaft im Gemeindegebiet vermieden werden. Die Ortslage Mallentin ist über die Bundesstraße B 105 direkt an die nächsten

Grundzentren Grevesmühlen und Dassow angebunden und verfügt über eine Kindertagesstätte. Der Ausbau von Wohnbauflächen an diesem Standort wird daher als sinnvoll angesehen.

Die planungsrechtlichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 6 stimmen nicht mit den Flächendarstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mallentin überein. Dieser stellt im Änderungsbereich derzeit Flächen für die Landwirtschaft dar.

Im Rahmen der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Mallentin wird eine Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt.

4. Immissionsschutz

Aufgabe der Bauleitplanung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Problematik der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bzw. von dem Plangebiet ausgehenden Emissionen einzugehen und diese nach Möglichkeit zu lösen.

Ziel der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Mallentin sowie dem mit ihr in Zusammenhang stehenden Bebauungsplan Nr. 6 ist die Schaffung eines neuen Wohngebietes in der Ortslage Mallentin. Das Umfeld des Änderungsbereiches ist u.a. von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Westlich des Änderungsbereiches befinden sich Ställe mit Legehennen (Entfernung ca. 200 m). Südlich der Ortslage Mallentin befindet sich eine Rinderzuchtanlage (Entfernung ca. 530 m). Darüber hinaus befindet sich östlich des Änderungsbereiches, nördlich der vorhandenen Kleingärten im Siedlungsbereich, eine Weide auf der ca. 6 - 8 Pferde gehalten werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde eine Geruchs-Immissionsprognose durch das Ingenieurbüro Eco-Cert erarbeitet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Vereinbarkeit der geplanten Wohnbebauung mit der vorhandenen Tierhaltung gegeben ist.

5. Erschließung

Der Änderungsbereich wird neu erschlossen. Die geplante Erschließung bindet an die südlich bereits bestehenden Erschließungsstrukturen an. Nähere Angaben dazu werden im Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Stepenitztal gegeben.

6. Planungskosten

Die Planungskosten der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Mallentin werden von dem Vorhabenträger getragen. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

7. Durchführungsrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2

Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Der Änderungsbereich ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Prieschendorf (MV_WSG_2031_04).

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und rechtliche Grundlagen

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfenden Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Entsprechend § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen ist für alle Bauleitpläne im Regelverfahren ein Umweltbericht anzufertigen.

Nach § 2a Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Als gesonderter Teil der Begründung ist der Umweltbericht zusammen mit der Flächennutzungsplanänderung öffentlich auszulegen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung, umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d. h. der Umweltprüfung, werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanänderung angemessener Weise verlangt werden kann. Die Bearbeitung der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mallentin und der mit dem Änderungsbereich angestoßene Bebauungsplan erfolgt im Parallelverfahren.

Die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Mallentin umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohnbebauung Gartenstraße“. Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mallentin ab. Der Teilflächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden, so dass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Die hier behandelte 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Mallentin beinhaltet vollumfänglich den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.

Anlass der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Stepenitztal ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines neuen Wohngebietes in der Ortslage Mallentin.

In der Gemeinde Stepenitztal hat sich die Wohnbauflächenentwicklung in den vergangenen Jahren überwiegend auf die Nachverdichtung konzentriert. Neue Flächenausweisungen gab es seit 2011 nicht mehr. Nunmehr ergibt sich die Situation, dass in der Gemeinde kaum Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung vorhanden sind. Der Bebauungsplan Nr. 4 im Ortsteil Schmachthagen aus dem Jahr 2011 ist nahezu vollständig bebaut. Die Gemeinde Stepenitztal beabsichtigt daher, Wohnbauflächen angrenzend an die bestehende Ortslage Mallentin im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzubereiten. Dadurch kann eine Zersiedlung der Landschaft im Gemeindegebiet vermieden werden. Die Ortslage Mallentin ist über die Bundesstraße B 105 direkt an die nächsten Grundzentren Grevesmühlen und Dassow angebunden und verfügt über eine Kindertagesstätte. Der Ausbau von Wohnbauflächen an diesem Standort wird daher als sinnvoll angesehen.

Die planungsrechtlichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 6 stimmen nicht mit den Flächendarstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mallentin überein. Dieser stellt im Änderungsbereich derzeit Flächen für die Landwirtschaft dar.

Im Rahmen der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Mallentin wird eine Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt.

1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

Gemäß Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31.08.2011 liegt die Gemeinde Stepenitztal in einem großräumig festgelegten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesen Gebieten soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Hiervon sind die in einem wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ausgenommen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen weisen Bodenwertzahlen von 40 bis 43 auf. Aufgrund dessen geht die Gemeinde Stepenitztal von einer Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft aus. Mit der vorliegenden Planung will die Gemeinde Stepenitztal Wohnbauflächen im direkten Anschluss an die vorhandene Ortslage schaffen. Durch die vorhandene Straßenverkehrsfläche ist dies mit einem verhältnismäßig geringen Erschließungsaufwand möglich. Einer Zersiedlung der Landschaft kann dadurch entgegen gewirkt werden. Landwirtschaftliche Flächen stehen außerhalb der Ortslage weiterhin großflächig zur Verfügung.

Der Norden der Gemeinde Stepenitztal befindet sich zudem im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser. Dieses schließt die Ortslage Mallentin mit ein. Mallentin befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III b der Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Prieschendorf. Gemäß Programmpunkt 5.5 Abs. 3 RREP WM soll „In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser [...] dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden“ (RREP WM 2011, S. 88). Die vorliegende Planung der Gemeinde Stepenitztal ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Vorgesehen ist die Schaffung eines relativ kleinen Wohngebietes am Rand der Ortslage Mallentin. Die Ausweisung von Wohnnutzungen ist innerhalb der Trinkwasserschutzzone III b der Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Prieschendorf „auf benachbarten Flächen mit ordnungsgemäßer Abwasserentsorgung“ (Punkt 6.6 der Anlage 2 der WSGVO Dassow-Prieschendorf) erlaubt.

Die Kapitel Siedlungsentwicklung und Wohnbauflächenentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (TF SE) wurden fortgeschrieben. Gemäß den Programmsätzen 4.1 Abs. 5 LEP M-V und 4.1. Abs. 5 TF SE ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig durch die Nutzung bestehender Innenentwicklungspotentiale sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Mit der hier vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine intensive Auseinandersetzung mit den Flächenpotentialen innerhalb des Gemeindegebietes. Gemäß der Alternativenprüfung stehen in den Ortslagen der Gemeinde lediglich kleinere Flächen für Einzelbebauungen zur Verfügung. Der Änderungsbereich befindet sich in Anbindung an die Ortslage Mallentin und berücksichtigt die landesplanerischen Programmsätze.

Gemäß der Teilfortschreibung, Programmsatz 4.2 Abs. 5 TF SE, wird nicht zentralörtlichen Gemeinden ein Entwicklungsrahmen von 0,6 ha (netto) pro 500 Einwohnern bis 2030 gewährt. Für die Gemeinde Stepenitztal würde das bedeuten, dass 2,1 ha Wohnbaufläche bis 2030 entwickelt werden dürften. Angerechnet werden ausschließlich die tatsächlich als Wohnbaufläche ausgewiesenen Flächen. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 sollen ca. 1,2 ha als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die Planung liegt somit innerhalb des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens und entspricht den landesplanerischen Vorgaben.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Es erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung der relevanten Umweltinformationen aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan und dem Landesinformationssystem (LINFOS), in dem die Umweltdaten des GLRP als digitale Information aufgearbeitet sind.

Naturraum:

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Landschaftszone des „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ und der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“.

Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Westmecklenburgisches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“ (Naturraumnummer 401) zuordnen.

Boden:

Die vorherrschende Bodenart des Plangebietes sind Sand-Braunerde, Sandersande, ohne Wassereinfluss. Nach einem Bodengutachten besteht der anstehende Boden zum überwiegenden Teil aus schluffigen bis stark schluffigen Sanden, des Weiteren wurden auch Schluffe und sandig und tonige Tonlehme angesprochen.

Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionsbereiche wird dem Plangebiet eine „hohe Schutzwürdigkeit“ zugeordnet.

Wasser:

Der Grundwasserflurabstand beträgt nach Aussage der LINFOS-Datenbank > 10m. Mit einer Mächtigkeit bindiger Deckschichten von weniger als 5m wird der Standort als „gering geschützt“ beurteilt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes Dassow-Prieschendorf.

Damit ergeben sich teilweise Einschränkungen bzw. Verbote insbesondere für die landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel, Nutzungsänderungen, Bodenoffenhaltung, Beregnung, Errichtung neuer Dränanlagen).

Ansonsten sind jegliche Maßnahmen verboten, wenn hierdurch die Schutzfunktion der Deckschichten wesentlich gemindert werden. Weiterhin ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen mit wenigen Ausnahmen untersagt. Es gelten zudem besondere Vorschriften bei der Abwasserentsorgung. Die Versickerung oder Versenkung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers sowie Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zur Versickerung und Versenkung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers ist aber erlaubt.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über den Mallentiner Graben (Nr. 4:7/8), welcher südwestlich von Hof Mummendorf in die Stepenitz mündet.

Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird im Landesinformationssystem als „gering bis mittel“ eingestuft.

Erholung, Landschaftsbild, Unzerschnittene Lebensräume:

Der Landschaftsbildraum für das Gebiet wird mit gering bis mittel (niedrigste Kategorie) bewertet. Als landschaftlicher Freiraum besitzt der Planbereich aufgrund der Siedlungslage keine Bedeutung.

Maßnahmen:

Im unmittelbaren Nahbereich des Planvorhabens sind gemäß Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan keine Maßnahmegebiete zu verorten. In angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird eine Erhöhung der Strukturvielfalt angestrebt.

1.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Geschützte Biotope nach §20 NatSchAG MV

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich nach der LINFOS-Datenbank eine geschützte Hecke. In der LINFOS-Datenbank ist diese wie folgt dargestellt:

- Laufende Nummer im Landkreis: NWM 07537
- GIS-Code: 0404-132B5015
- Kartierungsjahr: 1997
- Kreis: NWM

- Gemeinde: 13059067
- Biotopname: Hecke
- Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
- Fläche in Hektar: 0.3081

Diese Hecke ist vor Ort ausgebildet, jedoch weicht sie in der genauen Ausdehnung stark von den Angaben der LINFOS-Datenbank ab. Die genaue Größe wurde maßstabsgerecht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung angepasst (siehe Biotopkarte zum Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnbebauung Gartenstraße“).

Dieser als geschützt dargestellte Gehölzbestand ist nicht unmittelbar betroffen. Sie bleibt vollständig erhalten, jedoch reichen rückwärtige Gartenflächen bis an die Hecke heran (mittelbare Beeinträchtigung).

Geschützte Biotope nach §19 NatSchAG MV

Geschützte Biotope nach §19 (Schutz von Alleen und einseitigen Baumreihen) sind im Gebiet nicht vorhanden.

Geschützte Biotope nach §18 NatSchAG MV

Gemäß NatSchAG M-V sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten (§ 2 NatSchAG M-V). Nach Abs. 3 des Paragraphen kann die Naturschutzbehörde von den Verboten des Abs. 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn

- ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,
- von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder
- Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.

Der maßgebliche Einzelbaumbestand im Plangebiet (sowie Umgebungsbereich) wurde ermittelt. Innerhalb des Plangebietes und im maßgeblichen Nahbereich sind keine geschützten Einzelbäume nach §18 NatSchAG M-V vorhanden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Damit Veränderungen der Schutzgüter nachvollzogen, dokumentiert und bewertet, Eingriffe schutzgutbezogen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen abgeleitet werden können, erfolgt die Darstellung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale für den Änderungsbereich einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Grundlage der im § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) schutzgutbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

Da auf der Ebene des Flächennutzungsplanes jedoch im Vergleich zum Bebauungsplan eine eher überschlägige Betrachtung und Bewertung erfolgt, wird bei einer vergleichbaren Ausgangslage und Planungsinhalten eine zusammenfassende Darstellung durchgeführt. Sofern vorhanden wird auf die Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung zurückgegriffen.

2.1.1 Schutzgut Boden

Gemäß Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans und dem Landesinformationssystem herrschen im Gebiet Sand-Braunerden und Sandersande vor. Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionsbereiche wird dem Änderungsbereich eine „hohe Schutzwürdigkeit“ zugeordnet.

Auswirkungen des Vorhabens

Bei Verwirklichung der Planung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 6) kommt es zu einem naturschutzrechtlich ausgleichspflichtigen Verlust offenen belebten Bodens durch Versiegelung und Überbauung.

Eine detaillierte Auseinandersetzung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 6.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich und dem unmittelbaren Nahbereich nicht vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand beträgt >10 m, da die Mächtigkeit bindiger Deckschichten weniger als 5m beträgt, wird der Standort als „gering geschützt“ beurteilt. Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird im Landesinformationssystem als „gering bis mittel“ eingestuft.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch Versiegelung und Überbauung der Flächen wird der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser beschleunigt und das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine Auseinandersetzung mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen wird derzeit und auch zukünftig in die vorhandene Vorflut geleitet. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nach Aussage eines erstellten Bodengutachtens nur bedingt möglich. Die Gutachter empfehlen daher ausreichend dimensionierte Notabläufe in die Vorflut vorzusehen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zentral zu sammeln und gedrosselt in die örtliche Vorflut zu leiten ist. Kann durch ein Fachgutachten die Versickerungsfähigkeit auf einem Grundstück nachgewiesen werden, ist auch eine dezentrale Versickerung möglich.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Prieschendorf (MV_WSG_2031_04). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

Durch das Planvorhaben wird die Gesamtgrundwassersituation nicht erheblich verändert oder beeinträchtigt. Die Grundwasserneubildung wird kaum oder nur unwesentlich durch dieses kleine Wohngebiet eingeschränkt. Das letzten Endes in die Vorflut geleitete Oberflächenwasser von befestigten Flächen steht überwiegend ebenfalls wieder für die Grundwasserneubildung im Gebiet zur Verfügung.

Die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut Wasser kann gegenüber dem aktuellen Bestand als gering bezeichnet werden.

2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgebiete

Biotoptypen

Eine detaillierte Aufnahme der Biotoptypen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die vorgefundenen Biotoptypen lassen Rückschlüsse auf das Vorkommen von streng geschützten Arten zu. Aufgrund der überwiegend anthropogenen Überformung des Änderungsbereiches sind generell die Seltenheit, Vielfalt und Naturnähe als niedrig einzustufen.

Fauna

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und nicht innerhalb von Europäischen Vogelschutzgebieten. Ebenfalls werden keine Auswirkungen auf entsprechende Gebiete erwartet.

Im Rahmen der planerischen Vorbereitung erfolgte die artenschutzrechtliche Prüfung, um die naturschutzrechtliche Erheblichkeit des Eingriffs zu ermitteln. Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine Potenzialabschätzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 6).

Fledermäuse

Eine detaillierte Auseinandersetzung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Maßgebliche Habitatbestandteile von Fledermäusen (Wochenstuben bzw.

Winterquartiere) kommen im Änderungsbereich nicht vor. Vorhandene Bäume besitzen keine besondere Habitateignung für Fledermäuse.

Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze

Eine detaillierte Auseinandersetzung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Maßgebliche Habitate für Brutvögel gehen mit den Baumaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht verloren. Es ergibt sich keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Amphibien

Eine detaillierte Auseinandersetzung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 6 empfohlen.

Reptilien

Eine detaillierte Auseinandersetzung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Der Änderungsbereich besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ergibt sich keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Die kleinklimatischen Funktionen und Ausgleichswirkungen im Änderungsbereich werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die zusätzlichen Baukörper in nur geringem Ausmaß beeinflusst. Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 6 werden partielle kleinklimatische Beeinträchtigungen aus der Bebauung ausgeglichen.

Auswirkungen auf das Klima sind demnach nur im nachgefolgerten Bebauungsverfahren, im mikroklimatischen Bereich durch Veränderung vorhandener Strukturen im Bereich der Baufelder zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen sind nicht als erheblich einzustufen.

2.1.5 Schutzgut Mensch

Der Änderungsbereich ist als genutzte Ackerfläche erholungstechnisch nicht erschlossen. Das gesamte Gebiet hat derzeit keine Erholungseignung.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung und im Hinblick auf die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld, Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Vielmehr wird im Rahmen des Bebauungsplanes ein attraktives Wohnumfeld geschaffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind demzufolge als äußerst gering bzw. als nicht gegeben einzustufen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Der Änderungsbereich ist derzeit intensiv genutzte Ackerfläche ohne größeren Wert für das Landschaftsbild. Der Natürlichkeitsgrad ist somit für diese unmittelbar betroffenen Bereiche als gering einzuschätzen. Vorhandene angrenzende Strukturen wie Feldhecken, Grünlandfläche etc., bleiben als prägende Strukturmerkmale im

Bebauungsplan erhalten. Eine Erlebbarkeit für diese Bereiche wird durch die Planung nicht negativ verändert.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind deshalb nur als gering bis mittel zu bewerten.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich keine Bodendenkmale bekannt.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ist rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

2.1.8 Wechselwirkungen Schutzgüter

Die einzelnen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter beeinflussen ein vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge. Generell bestehen immer Wechselwirkungen bei Beeinträchtigungen von Schutzgütern.

Für das Vorhaben (Bebauungsplan Nr. 6) sind insb. die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser von Bedeutung.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung führt die Überbauung und Versiegelung von Boden zu einer Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit und schränkt die Funktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein. Durch im Bebauungsplan festgesetzte, grünordnerische Festsetzungen außerhalb der Bauflächen, kann der Eingriff etwas minimiert werden.

2.1.9 Wirkfaktoren

Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Wirkfaktoren erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Situation bestehen. Die Flächen werden weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2.3 Alternativenprüfung

Eine Alternativenprüfung erfolgte unter Punkt 2 der Begründung. Die Gemeinde Stepenitztal hat sich mit den noch entwicklungsfähigen Wohnbauflächen innerhalb der wirklichen Teilflächennutzungsplan auseinandergesetzt.

In den vergangenen Jahren konzentrierte sich die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Stepenitztal überwiegend auf Nachverdichtungen. Gemäß der Alternativenprüfung verfügt die Gemeinde lediglich über vereinzelte wohnbauliche

Entwicklungsmöglichkeiten. Die entwicklungsfähigen Wohnbauflächen befinden sich in privatem Eigentum. Innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen können lediglich einzelne Wohnbaugrundstücke entwickelt werden. Die Gemeinde ist bestrebt, weitere Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen. Daher wird in der Ortslage Mallentin eine Wohnbaufläche im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung dargestellt.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Wie bereits einleitend zum Umweltbericht dargestellt, erfolgt parallel zur hier behandelten Änderung des Teilflächennutzungsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung findet ein intensiver Austausch mit der zuständigen Naturschutzbehörde statt. Diese Fachdiskussionen führen zu einer Ergänzung und Präzisierung der Aussagen auf der Ebene des Bebauungsplanes. Für die Darstellungen der Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird auf die übliche Abschichtung nach BauGB abgestellt soweit relevant und möglich werden die Erkenntnisse des Bebauungsplanes genutzt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind verschiedene naturschutzfachliche Belange vertiefend zu beachten. Dies betrifft beispielsweise Belange des Artenschutzes sowie die Abhandlung von Schutzgebieten und -objekten.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Gemäß § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, zu überwachen. Gleichzeitig muss die Gemeinde gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen und die Durchführung des festgesetzten Ausgleichs betreuen.

Da durch die Aufstellung der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Mallentin keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben. Diese Fragestellung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 6) zu betrachten und bewerten.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungsziel der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Mallentin besteht darin, auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine zusätzliche Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau auszuweisen.

Die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohnbebauung Gartenstraße“. Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des wirksamen Teilflächennutzungsplanes Mallentin ab. Der

Teilflächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden, so dass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

Mit dem hier vorliegenden Umweltbericht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde geprüft, ob mit den Planungszielen der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Mallentin mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Umweltprüfung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bezieht sich generell auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanänderung angemessener Weise verlangt werden kann. Es wird im Parallelverfahren das entsprechende verbindliche Bauleitplanverfahren aufgestellt. Dementsprechend finden zeitgleich Abstimmungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden zur Bearbeitungstiefe statt. Sofern vorhanden, werden hier die Inhalte von vertiefenden Prüfungen genutzt.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Die Betrachtung und Bewertung der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 6 die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Fachliche Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsdarstellungen bilden die „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 2018“.

Die geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen kompensiert. Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

5. Literatur und Quellen

Anleitungen und Hinweise

LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von FFH-Lebensraumtypen und Biotoptypen

LUNG (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) – Neufassung 2018. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.

Erlasse

BAUMSCHUTZKOMPENSATIONSERLASS - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz MV vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V S. 530)

ALLEENERLASS - Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz MV „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleeen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern (Alleenerlass – AlErl M-V)“ vom 15.12.2015. AmtsBl. M-V 2016 S. 9

Gesetzliche Grundlagen

WALDGESETZ FÜR DAS LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN (LANDESWALDGESETZ - LWALDG); Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz MV vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert am 22.05.2021 (GVOBl. MV S. 790)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ - BNATSCHG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

GESETZ DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (NATURSCHUTZAUSFÜHRUNGSGESETZ - NATSCHAG MV) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, 66), zuletzt geändert am 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546)

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILDLEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN (BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG - BARTSCHV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258; 896), zuletzt geändert am 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)

Stepenitztal, den

.....
Der Bürgermeister