

## **B E G R Ü N D U N G**

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

**Gemeinde Nossentiner Hütte  
Amt Malchow  
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

über die

**2. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Nossentiner Hütte**

**Entwurf**

Waren (Müritz), den 18.03.2024

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

  
**ign+** architekten  
ingenieure

## Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans.....	3
1.1.	Lage .....	3
1.2.	Planungsanlass .....	3
1.3.	Gesetzliche Grundlagen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	4
1.3.2.	Flächennutzungsplanung.....	4
1.3.3.	Ziele der Raumordnung .....	5
1.4.	Bestandssituation .....	7
1.5.	Ziele und Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans.....	8
1.6.	Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung.....	10
1.6.1.	Erweiterung der Bauplätze für Ein- und Mehrfamilienhäuser .....	10
1.6.2.	Erschließung.....	10
1.6.3.	Ver- und Entsorgung.....	10
1.6.4.	Brandschutz.....	11
1.6.5.	Denkmalschutz .....	11
1.6.6.	Altlasten/ Kampfmittel .....	11
1.6.7.	Immissionen .....	12
1.6.8.	Klimaschutz/ Klimaanpassung .....	12
1.6.9.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	12

## 1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

### 1.1. Lage

Das Plangebiet gehört zur Gemeinde Nossentiner Hütte. Nördlich, südlich und östlich schließt sich das Dorf an. Im Westen verläuft eine Baumreihe an der Grenze des Plangebiets hinter der sich eine weitläufige landwirtschaftlich genutzte Fläche anschließt. Insgesamt ist das Plangebiet etwa 4,6 ha groß. Die Kleinstadt Malchow befindet sich in 6 km Entfernung.

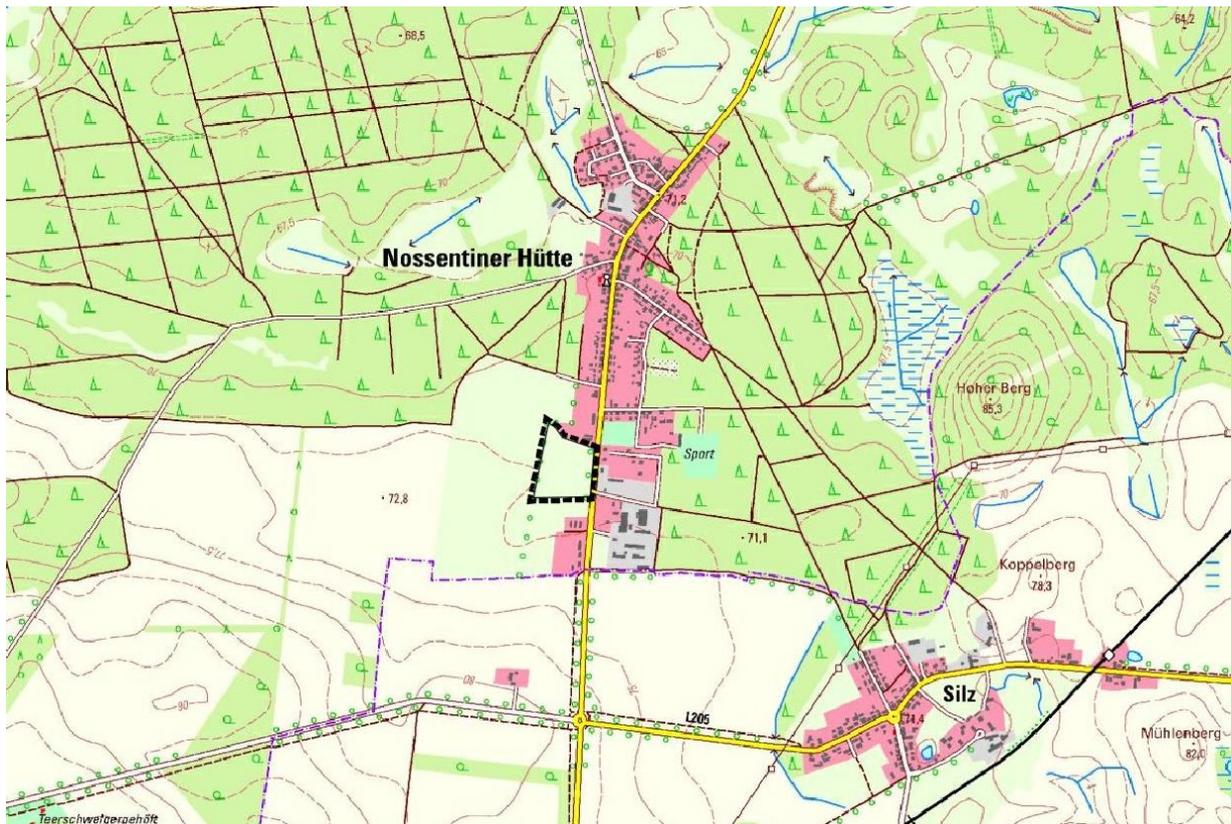


Abb. 1: Übersichtskarte (Quelle: [GeoPortal.MV](http://GeoPortal.MV), 02.11.2021);  
bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

### 1.2. Planungsanlass

Das Areal der landwirtschaftlich genutzten Fläche soll einer Nutzungsänderung unterzogen werden. Auf der Fläche soll ein Wohngebiet für Ein- und Mehrfamilienhäuser entstehen. Dafür muss der grundlegende Flächennutzungsplan geändert werden, da dieser in der aktuell gültigen Fassung auf dem Planungsgebiet „Flächen für die Landwirtschaft“ darstellt.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dient als planungsrechtliche Grundlage zur Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich der Änderung.

Sie soll dem Vorhaben des Antragstellers eine planungsrechtliche Grundlage schaffen und für eine städtebaulich verträgliche Entwicklung in Nossentiner Hütte sorgen. Im Flächennutzungs-

plan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. (§ 5 BauGB)

### **1.3. Gesetzliche Grundlagen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes**

#### **1.3.1. Rechtsgrundlagen**

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

#### **1.3.2. Flächennutzungsplanung**

Das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.04.1995 eingeleitet. Nach einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger in den Jahren 2002 - 2008, wurde der Plan am 16.08.2009 wirksam.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung ist der Flächennutzungsplan in der Fassung seiner 1. Änderung mit Ablauf des 30.06.2020 wirksam geworden.

Gegenstand der 1. Änderung waren die Darstellung verschiedener Sondergebiete, einer Grünfläche, einer Waldfläche sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Ortsteil Sparow.

Der Aufstellungsbeschluss über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 15.12.2022 in der Gemeindevertretung Nossentiner Hütte gefasst.

### 1.3.3. Ziele der Raumordnung

#### Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV 2016)

Nossentiner Hütte liegt im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Es befindet sich in der Nähe internationaler und großräumiger Straßennetze sowie unweit einer Wasserstraße. Der Ort zählt zum Vorbehaltsgebiet Tourismus.

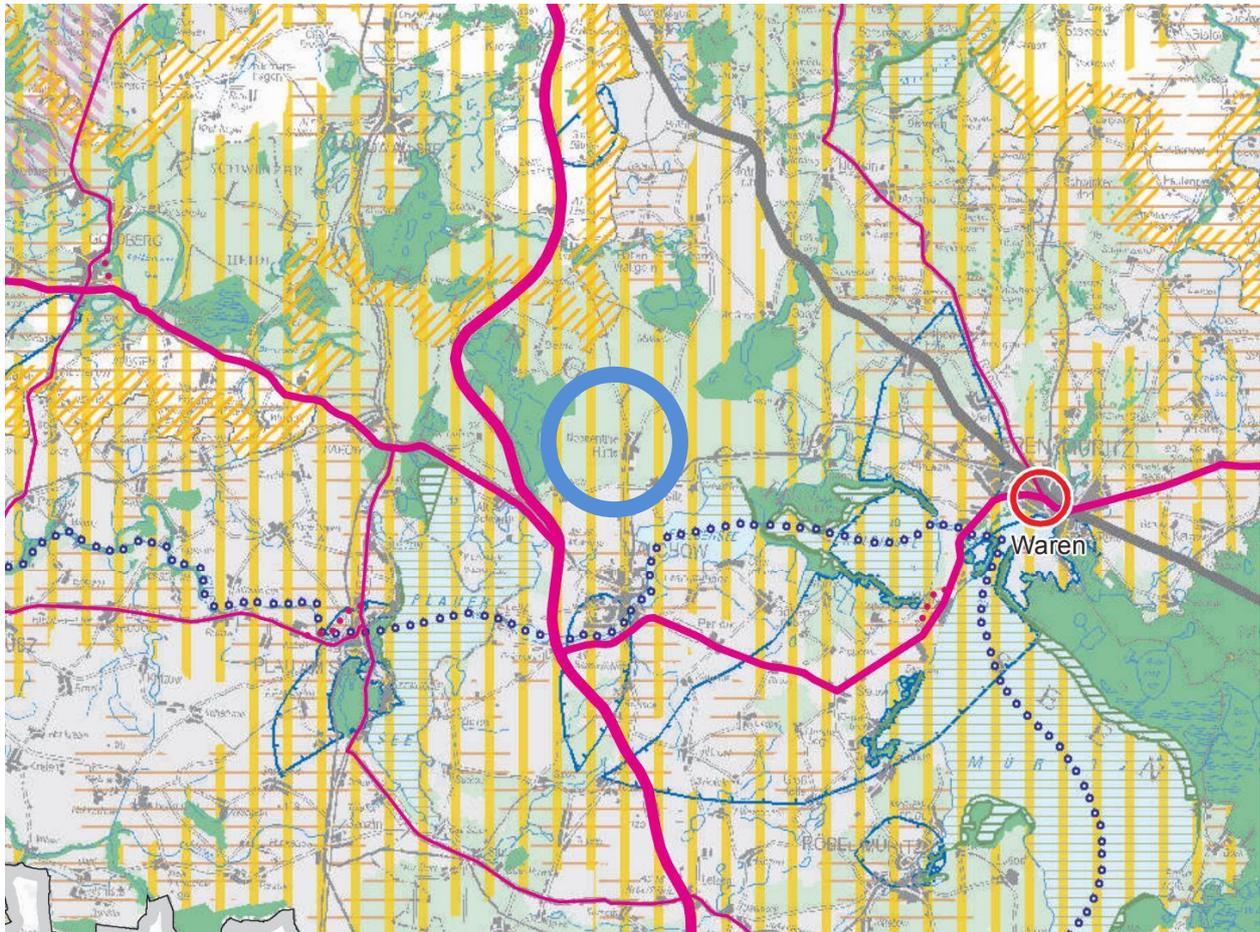


Abb. 2: Auszug aus der Karte des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (blauer Kreis Mitte),  
bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MSE) sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten. Nossentiner Hütte befindet sich am westlichen Rande des RREP MSE im Tourismusentwicklungsraum. Entlang der Gemeinde verlaufen ein regionales Straßennetz und ein überregionales Schienennetz. In der Nähe befinden sich ein regional bedeutsames Radroutennetz, ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und eine Hochspannungsleitung.

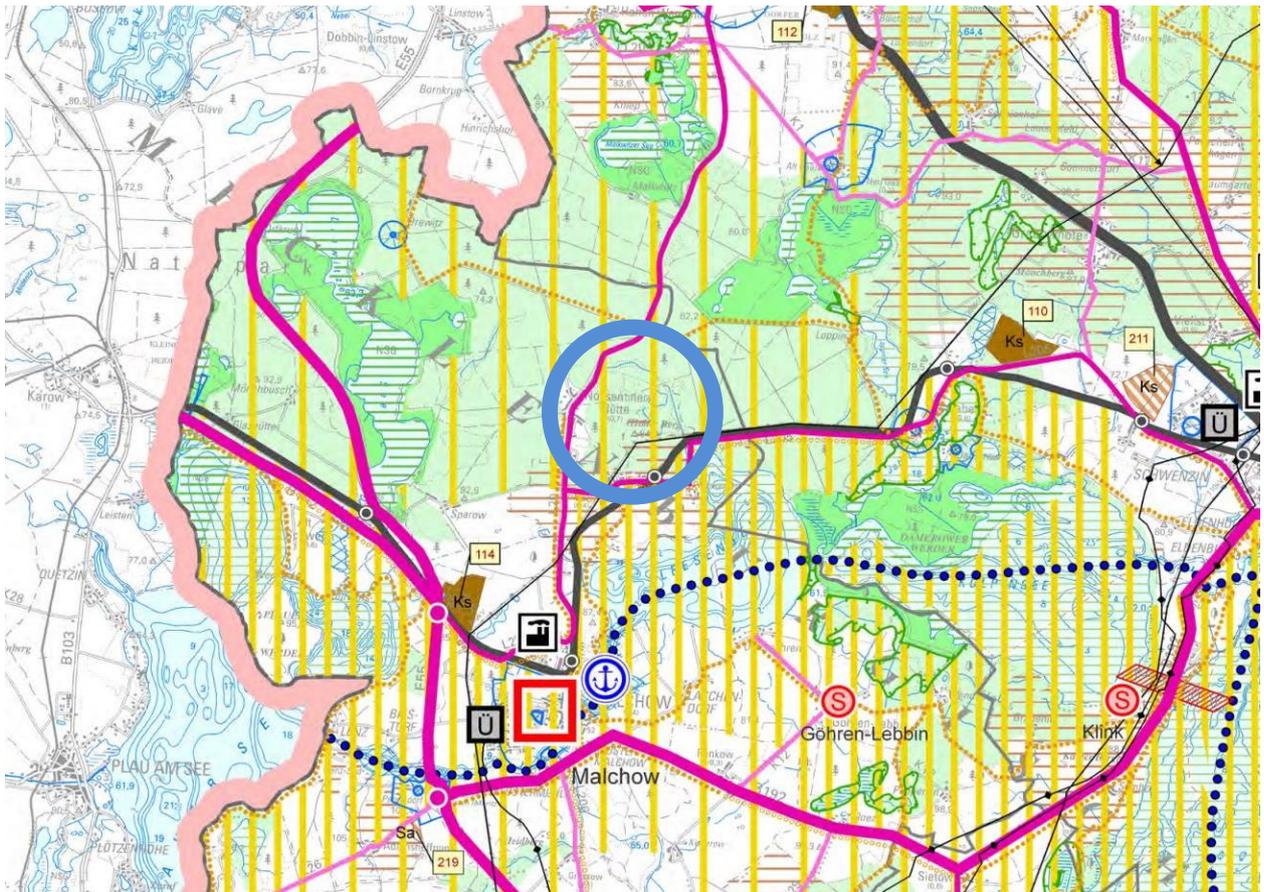


Abb. 3: Auszug aus der Karte des Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (blauer Kreis), bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

#### 1.4. Bestandssituation

Das Änderungsgebiet ist eine unbebaute landwirtschaftlich genutzte Fläche. Nördlich und westlich wird sie von Baumbestand eingegrenzt, südlich folgen weitere kleine Landwirtschaftsflächen und lockere Wohnbebauung. Im Osten verläuft die Dorfstraße, von welcher auch die Erschließung erfolgt.

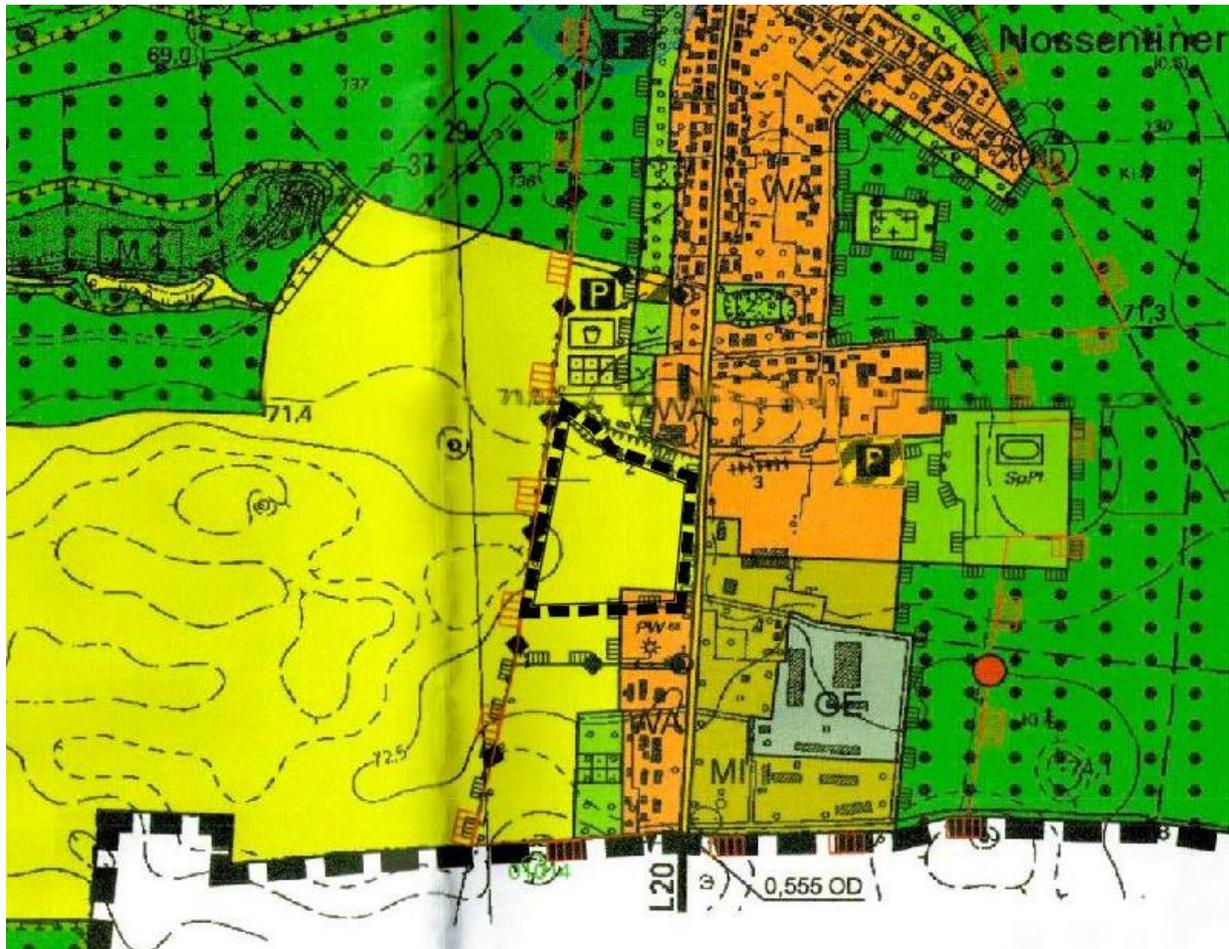


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit schwarz markiertem Änderungsbereich  
(bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB)

## 1.5. Ziele und Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

Folgender Inhalt ist Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung:

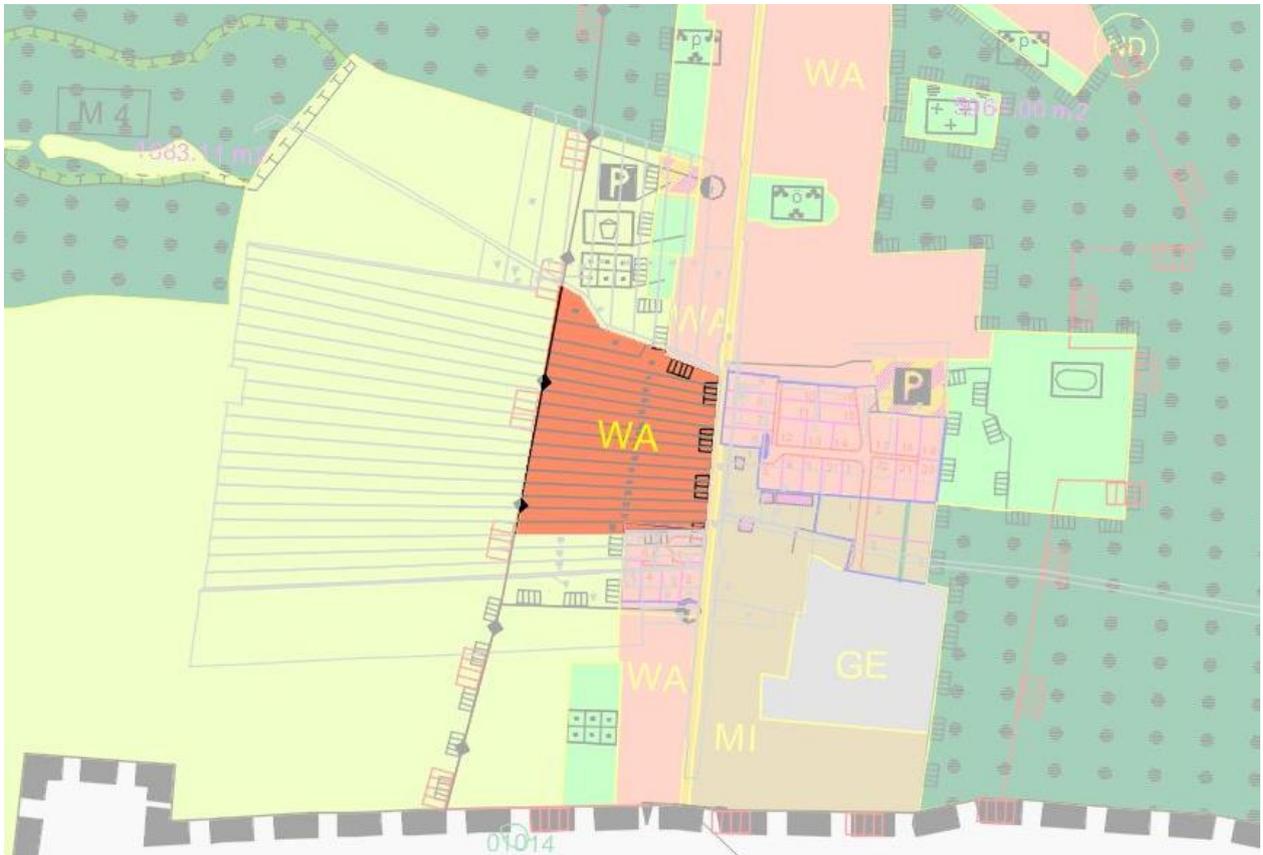


Abb. 5: Ausschnitt aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans  
(Quelle: ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB)

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft wird als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Dies entspricht der geplanten Nutzung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Durch die Nutzungsänderung erfolgt eine Erweiterung des Ortes nach Süden.

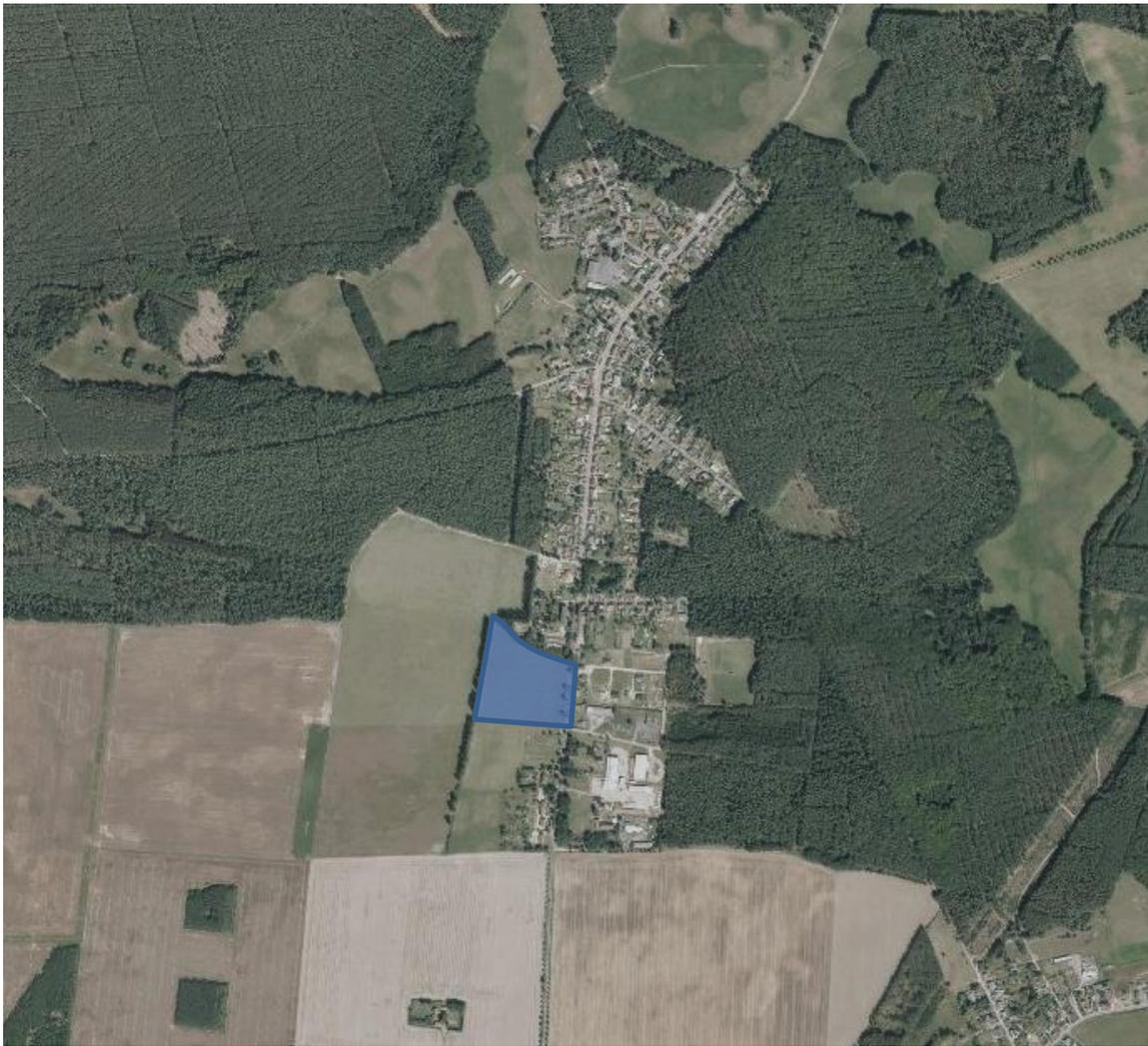


Abb. 6: Luftbild mit Ergänzung der Wohnnutzung  
(Quelle: [GeoPortal.MV](#) vom 08.11.2021) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Neue Nutzungsart	Größe der Fläche in m <sup>2</sup>	Bisherige Nutzungsart
Allgemeines Wohngebiet	43.030	Fläche für die Landwirtschaft

### Flächenbilanz

---

Allgemeines Wohngebiet neu                      4,3 ha

---

Umfang der FNP-Änderungen                      4,3 ha

## **1.6. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung**

### **1.6.1. Erweiterung der Bauplätze für Ein- und Mehrfamilienhäuser**

Der Gemeinde Nossentiner Hütte wird durch die Flächennutzungsplanänderung ein schrittweises Wachstum ermöglicht. Erweiterungen an anderen Stellen des Ortes gestalten sich durch die Lage am Wald schwierig. Die Gemeinde kann dadurch neue Einwohner gewinnen und ihre Funktion als ländlicher Wohnort stärken.

### **1.6.2. Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Dorfstraße von Osten erschlossen. Von dort wird eine Erschließungsstraße zu den neuen Häusern gebaut.

Nossentiner Hütte ist durch seine Lage im ländlichen Raum nur mangelhaft an den Nah- und Fernverkehr angebunden. Der nächste Bahnhof befindet sich in Nossentin (3 km), der Bus im Ort verkehrt nur unregelmäßig.

Die Erschließung des neu ausgewiesenen Wohngebiets ist durch die bestehende Dorfstraße gesichert.

### **1.6.3. Ver- und Entsorgung**

#### *Elektrische Energie*

Die Gemeinde wird über das 20 kV-Netz und Transformatorenstationen der E.DIS Netz GmbH mit elektrischer Energie versorgt. Die Versorgung der Grundstücke ist möglich. Für die Erweiterung des vorhandenen Netzes ist eine Erschließung rechtzeitig bei der E.DIS Netz GmbH zu beantragen.

#### *Trinkwasser und Schmutzwasser*

Der Ort Nossentiner Hütte wird durch die Stadtwerke Malchow mit Trinkwasser versorgt. Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch die Anbindung an die bestehende Wasserversorgung des Dorfes sichergestellt.

Die Stadtwerke Malchow betreiben in der Stadt Malchow eine Kläranlage. Das Plangebiet Nossentiner Hütte ist an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger Stadtwerke Malchow zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Stadt vorzunehmen.

#### *Niederschlagswasser*

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird zur Förderung der Grundwasserneubildung breitflächig auf den Grundstücken versickert, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen und die technischen Voraussetzungen gegeben sind.

Sollte eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der anstehenden Baugrundverhältnisse nicht möglich sein, muss auch das auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und in die nächste Vorflut geleitet werden.

#### *Telekommunikation*

Das Gebiet kann an das bestehende Netz von Telekommunikationslinien angeschlossen werden. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

#### *Abfallbeseitigung*

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

#### **1.6.4. Brandschutz**

Das Dorf Nossentiner Hütte verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Eine notwendige Erweiterung der Löschwasserkapazitäten wird im weiteren Verfahren geprüft.

#### **1.6.5. Denkmalschutz**

Es stehen keine Objekte unter Denkmalschutz.

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

#### **1.6.6. Altlasten/ Kampfmittel**

Altlasten sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen bzw. Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt unreinigter Flüssigkeiten und Reste alter Ablagerungen) aufgefunden werden, sind sie umgehend

der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

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

#### **1.6.7. Immissionen**

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend und auf die Bauzeit begrenzt. Durch die zukünftige Nutzung als Wohngrundstücke sind keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Immissionen auf dem Grundstück oder durch zusätzlichen Verkehr zu erwarten.

#### **1.6.8. Klimaschutz/ Klimaanpassung**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden.

Das Plangebiet liegt im Ort Nossentiner Hütte und ist teilweise von Natur umgeben, das Plangebiet selbst ist unbebaut und nicht versiegelt. Durch die geringe Größe des Plangebietes und die randständige Lage ist das Plangebiet für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Durch die Errichtung von Baukörpern und die teilweise Versiegelung wird sich das örtliche Kleinklima minimal verändern. Dennoch sind die Auswirkungen des Vorhabens sehr gering. Das unbelastete Niederschlagswasser von Stellplätzen und Dachflächen wird nach Möglichkeit breitflächig auf dem Grundstück versickert. Hierdurch wird es weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei.

Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

#### **1.6.9. Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

##### **Naturschutzgebiete**

Es sind keine Gebiete betroffen.

##### **Nationalparke**

Es sind keine Gebiete betroffen.

### **Landschaftsschutzgebiete**

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Nossentiner/Schwinzer Heide - Landkreis Müritz (jetzt Lkrs. Mecklenburgische Seenplatte) an. Die Auswirkungen der Wohnnutzung inklusive der Hausgärten beschränken sich jedoch auf die Grundstücke selbst, sodass außerhalb nicht mit Auswirkungen zu rechnen ist.

### **Biosphärenreservate**

Es sind keine Gebiete betroffen.

### **Naturparke**

Die gesamte Ortschaft inkl. dem Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Nossentiner/Schwinzer Heide. Die Auswirkungen der Wohnnutzung inklusive der Hausgärten beschränken sich jedoch auf die Grundstücke selbst, sodass außerhalb nicht mit Auswirkungen zu rechnen ist.

### **Naturdenkmale**

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

### **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

Das Europäische Vogelschutzgebiet Nossentiner/ Schwinzer Heide grenzt im Westen an das Plangebiet. Die Auswirkungen der Wohnnutzung inklusive der Hausgärten beschränken sich jedoch auf die Grundstücke selbst, sodass außerhalb nicht mit Auswirkungen zu rechnen ist.

### **Gesetzlich geschützte Biotop und Geotope**

Nach den Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie bezüglich der gesetzlich geschützten Biotop und Geotope im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte liegen keine gesetzlich geschützten Biotop im Umkreis bis zu 300 m.

### **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

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

### **Küsten- und Gewässerschutz**

#### *Küsten- und Gewässerschutzstreifen*

Die Bereiche der Änderung des Flächennutzungsplans liegen außerhalb eines Gewässerschutzstreifens.

### *Trinkwasserschutz*

Die Bereiche der Änderung des Flächennutzungsplans liegen außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

### **Schutz der Alleen, des Waldes und gesetzlich geschützter Bäume**

Es sind keine gesetzlich geschützten Bäume betroffen.

Offiziell verzeichnete Alleen sind nicht betroffen, jedoch existiert eine alleenartige Baumreihe am westlichen Planrand. Der Umgang mit dieser wird im weiteren Verfahren detaillierter betrachtet.

### **Geschützte Arten**

Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs.1 BNatSchG, Absatz 5 (Satz 1 bis 5) mit Art. 5 VS-RL und 12 bzw. 13 FFH-RL sowie zur Berücksichtigung des Artenschutzes gemäß § 23 NatSchAG M-V ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens. Dabei werden die Verbotstatbestände für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie für alle europäischen Vogelarten ermittelt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs liegt dieser noch nicht vor.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ gebilligt.

Nossentiner Hütte,

---

Bürgermeisterin Kurth