

Beschlussvorlage

BV-25-2023-060

öffentlich

Feststellungsbeschluss über die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Röbel/Müritz

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 20.12.2023
<i>Bearbeiter:</i> Anne Lange	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Röbel/Müritz (Vorberatung)	31.01.2024	Ö
Hauptausschuss Röbel/Müritz (Vorberatung)	19.02.2024	N
Stadtvertretung Röbel/Müritz (Entscheidung)	27.02.2024	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung beschließt die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.09.2022) der Stadt Röbel/Müritz.
2. Die Begründung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich des Umweltberichtes wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Röbel/Müritz bei der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.
4. Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Röbel/Müritz ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Zum Abschluss des Verfahrens über die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der abschließende Beschluss (Feststellungsbeschluss) über die Flächennutzungsplanänderung zu fassen und die Begründung zu billigen.

Die Verfahrensunterlagen werden anschließend dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Genehmigungsbehörde zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	☒ Nein	☐ Ja
--------------------------	--	-----------------------------

Im Haushalt vorgesehen?	☐ Nein	☐ Ja, Produktkonto
		
Ertrag/Einzahlung in €	☐ Überplanmäßige Ausgabe	
Aufwand/Auszahlung in €	☐ Außerplanmäßige Ausgabe	

Anlage/n

1	Planzeichnung (öffentlich)
2	Begründung (öffentlich)

1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung

 räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

G gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

Darstellungen neu (1. Änderung FNP):

gemischte Bauflächen
(§1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

—◇—◇—
Ferngasleitung

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.09.2022.

2. Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

3. Die Öffentlichkeit wurde durch Auslegung des Vorentwurfs (Stand: Dezember 2022) frühzeitig unterrichtet. Die betroffenen Behörden wurden am 09.01.2023 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang von Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Röbel/Müritz, Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am 06.06.2023 den Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Entwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 17.07.2023 bis 21.08.2023 öffentlich ausliegen, die Behörden wurden zur Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Auslegung wurde auch im Internet dokumentiert und bekannt gemacht.

Röbel/Müritz, Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden geprüft, das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Am 2023 hat die Stadtvertretung die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Röbel/Müritz, Bürgermeister

6. Die Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungs-
planes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungs-
behörde vom 2023 Az: erteilt.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiernit ausgefertigt.

Röbel/Müritz, Bürgermeister

7. Die Erteilung der Genehmigung der 1. 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 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 (§ 215 BaupB) hingewiesen worden.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Röbel/Müritz, Bürgermeister

(Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes)

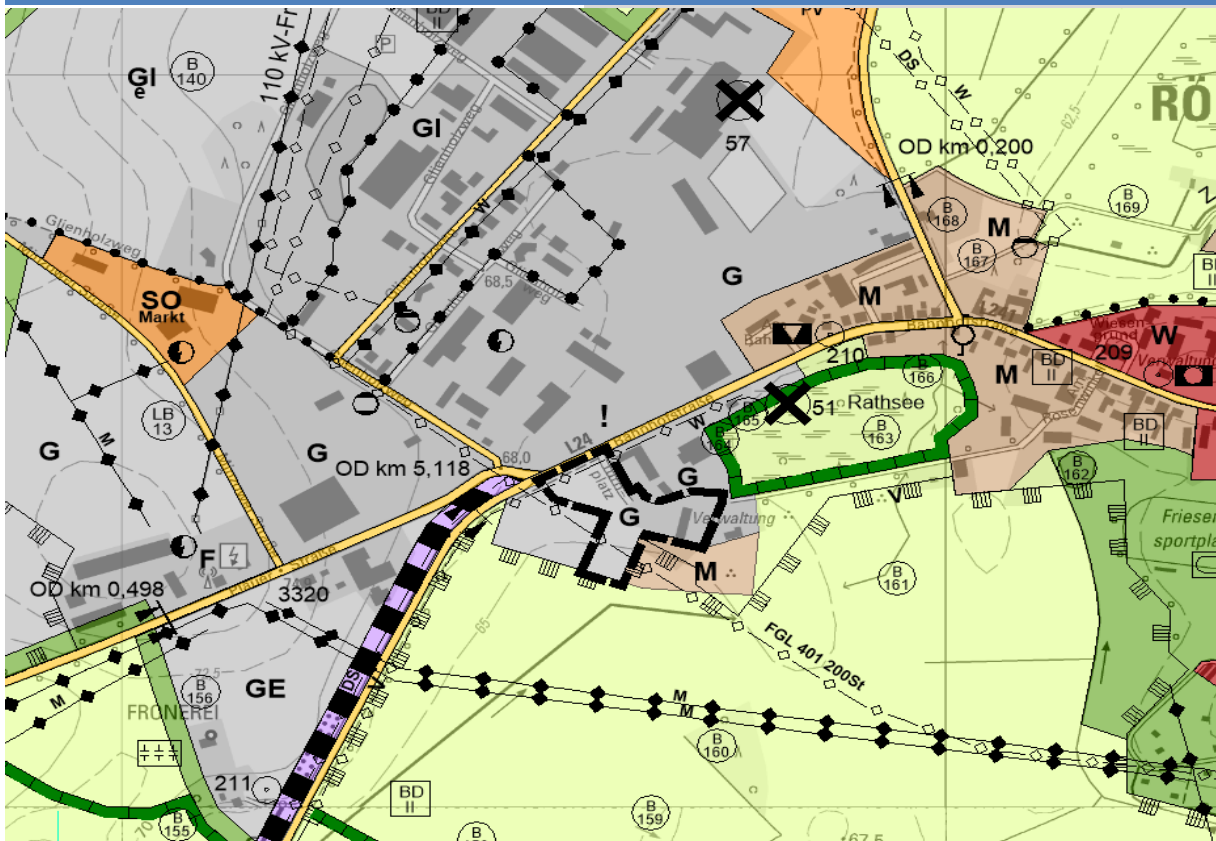
Festellung
Stand: November 2023

Flächennutzungsplan RÖBEL/MÜRITZ

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung vom
03.09.2022 für den Bereich des
Bebauungsplanes „Turnplatz 2“ in der Stadt Röbel/Müritz

BEGRÜNDUNG zum Bauleitplan, Umweltbericht
(§ 5 Abs. 5 und 2a BauGB)
(mit Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes)



Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg
☎ 0395 – 581 020
☎ 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Lennart Salomon
B.Sc. Naturschutz und Landnutzungsplanung

Ina Crepon
B.Sc. Naturschutz und Landnutzungsplanung

Stand der Planung

Feststellung November 2023

Inhalt

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
2. VERFAHREN, KARTENGRUNDLAGE UND RECHTSGRUNDLAGEN.....	3
2.1. Verfahren.....	3
2.2. Kartengrundlage	3
2.3. Rechtsgrundlagen.....	4
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN.....	4
3.1. Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3.2. Bestand	4
3.3. Umgebende Darstellungen des wirksamen FNP	5
4. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG.....	5
5. INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	8
5.1. Darstellungen	8
5.2. Nutzungsbeschränkungen	8
6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG	8
7. UMWELTBERICHT – abgeschichtet -	9
7.1. Einleitung.....	9
7.2. Kurzdarstellung des Vorhabens.....	9
7.3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	9
7.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
7.4.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	10
7.4.2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	14
7.4.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
7.5. Zusätzliche Angaben	14
7.5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	14
7.5.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	15
7.6. Zusammenfassung	15
8. BELANGE DES ARTENSCHUTZES.....	16

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, ist das geänderte städtebauliche Ziel der Stadt Röbel, eine Teilfläche des Gewerbegebietes für ein Mischgebiet, umzunutzen.

Die Stadt Röbel beabsichtigt bedarfsentsprechend, Flächen für Wohnraum und nicht wesentlich störendes Gewerbe bereitzustellen. Ein geeigneter Standort liegt am Ortsausgang nach Bollewick, südlich der L 24 und westlich sowie südlich der Straße Turnplatz. Auf dieser Fläche kann, über die Neuausweisung eines Mischgebiets in einem Bebauungsplan (B-Plan), dem Bedarf beider Nutzungen nachgekommen werden.

Am 18.01.2021 wurde der Beschluss für die Aufstellung eines B-Plans auf der ca. 1,4 ha großen Fläche gefasst.

Das neue Planungsziel der Stadt zur Entwicklung einer Fläche für das Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe, stimmt nicht mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes überein. Um den Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, muss der Flächennutzungsplan in der Neubekanntmachung vom 03.09.2022 entsprechend den geänderten städtebaulichen Zielen der Stadt angepasst werden. Dafür wurde die 1. Änderung des FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.09.2022 der Stadt Röbel beschlossen.

Sie erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum B-Plan „Turnplatz 2“.

2. VERFAHREN, KARTENGRUNDLAGE UND RECHTSGRUNDLAGEN

2.1. Verfahren

Die Stadtvertreter der Stadt Röbel haben auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am 27.09.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird vom Umweltbericht des Bebauungsplanes „Turnplatz 2“ abgeschichtet.

Im Verfahren werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt. Zusätzlich wurde aufgrund der Lage zum nächsten SPA-Gebiet, eine SPA-Vorprüfung des Einzelfalls erstellt.

Mit der Bearbeitung wurde die A&S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

2.2. Kartengrundlage

Als Planunterlage dient ein Ausschnitt des wirksamen FNP der Stadt Röbel in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.09.2022, der auf Grundlage der digitalen topografischen Karte des Landesvermessungsamtes vom 26.06.2016, im Maßstab 1:10.000 erstellt wurde. Die 1. Änderung wird im Maßstab 1: 5.000 und farbig erstellt.

2.3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung- PlanZV i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5.Mai1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert § 15 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl.M-V S.221, 228)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung- K-V M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S777) in der derzeit geltenden Fassung

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in der Stadt Röbel/Müritz, südlich der L 24 bzw. der Bahnhofstraße und westlich sowie südlich der Straße „Turnplatz“. Im Süden grenzt die freie Landschaft an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,4 ha auf den Flurstücken 401/10, 401/12, 401/13, 401/14, 402/6, 402/7, 402/8, 404/9, 404/17, 404/26, 419/14 und 419/23 der Flur 4 in der Gemarkung Röbel. Die Fläche befindet sich in privatem Eigentum.

3.2. Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein 3-geschossiges Bestandsgebäude, welches in der Vergangenheit gewerblich durch einen Baubetrieb, als Verwaltungsgebäude und als Lehrlingswohnheim, genutzt wurde. Zum späteren Zeitpunkt diente dieses Gebäude der Unterbringung des Arbeitsamtes. Dem zugehörig, befindet sich ein großer privater Parkplatz westlich des Gebäudes, welcher mit einer vollversiegelten Zufahrt bis an die L 24 anknüpft. Der Bereich um das Gebäude herum ist gärtnerisch mit Rasenflächen, Baum- und Strauchpflanzen angelegt und verfügt zusätzlich über Garagen und Nebengebäude, welche sich östlich, hinter dem Gebäude befinden. Im gesamten Geltungsbereich sind die weiteren gewerblichen Nutzungen vor einigen Jahren aufgegeben worden. Die Flächen wurden teilweise durch den Eigentümer beräumt (oberirdisch) und liegen seitdem brach. Eine Wiedernutzbarmachung dieser Flächen ist bisher nicht gelungen. Bebauungsabsichten konnten bisher nicht umgesetzt werden.

Die westlichen Flächen in Richtung Landesstraße sind teilweise versiegelt und teilweise aufgebrochen und bereits durch natürliche Sukzession bewachsen. Das südliche Flurstück 419/23 bildet eine Grünfläche mit Gehölzbestand. Vereinzelt befinden sich im gesamten Plangebiet Laubbaumbestände, die hauptsächlich nicht nach NatSchAG M-V gesetzlich geschützt

sind. Südöstlich wird das Gebiet mit einer Baumreihe aus Pappeln, die sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet, abgegrenzt.

3.3. Umgebende Darstellungen des wirksamen FNP

Das Plangebiet ist im Norden durch die L 24 begrenzt. Dahinter folgen gewerbliche Bauflächen. Östlich grenzen ebenfalls gewerbliche Bauflächen, an die Flächen des Mischgebietes an. Im Süden verläuft die Grenze des europäischen Vogelschutzgebiets „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseeplatte“. Im Westen liegen vor dem Vogelschutzgebiet ebenfalls gewerbliche Bauflächen.

4. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Bauleitpläne, wie die 1. Änderung sind laut § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Allerdings können auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht alle Ziele und Grundsätze der Raumordnung behandelt werden, da auf dieser Ebene üblicherweise nur grobe Aussagen zur ungefähren Ausdehnung und Nutzung der Bauflächen getroffen werden.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in folgenden Rechtsgrundlagen bestimmt:

- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS LVO M-V) vom 15. Juni 2011.

Sie werden grundsätzlich alle berücksichtigt, besonders betroffene Ziele und Grundsätze werden hier behandelt.

Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) vom 27. Mai 2016

Kapitel 4.1 fordert die allgemeine Reduktion von Neuausweisungen von Siedlungsflächen und eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte. Verbindlich ist der Vorrang der Innenentwicklung, ebenso die Vermeidung von Zersiedelung. Letztlich sollen Städte und Dörfer in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und auf Grundlage der Gegebenheiten behutsam entwickelt werden.

Kapitel 4.2 trifft Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung.

Gemäß 4.2(1) ist es Ziel die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.

Die 1. Änderung weist keine neuen Baugebiete aus, es überplant bestehende und teilweise ungenutzte Bauflächen (gewerbliche Konversionsflächen) und trägt damit zur Nachverdichtung bei. Die Ausweisung gemischter Bauflächen ermöglicht auch den Bau von Wohngebäuden.

Da die Stadt Röbel ein Grundzentrum ist, entspricht es dem genannten Ziel der Raumordnung.

Zu Gewerbestandorten im Allgemeinen trifft das LEP M-V keine Aussagen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15. Juni 2011

Die Stadt Röbel wird durch Programmsatz 3.2.3(1) verbindlich als Grundzentrum festgelegt. Damit gilt die Stadt als Zentraler Ort. Dies ist bedeutsam, da die Siedlungsentwicklungsmöglichkeit in Kapitel 4.1 auf Grundlage dieses Charakteristikums bemessen wird.

Grundsatz (1) des Kapitel 4.1 RREP MS fordert den Erhalt und die Weiterentwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen. Grundsatz 2 enthält den Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung. Programmsatz (3) enthält den Grundsatz einer umweltverträglichen Siedlungsentwicklung, welche die sparsame Inanspruchnahme von Natur und Landschaft berücksichtigen soll. Ziel des Programmsatz 4 des Kapitels statuiert die Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte. Grundsatz 5 des Kapitels formuliert die Forderung nach einer gewerblichen Bauflächenentwicklung, die sich auf die Zentralen Orte konzentriert. Der Grundsatz des Satz 6 fordert eine Ausweisung neuer Bauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen. Das folgende Ziel des Satz 6 legt verbindlich fest, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes weist keine neuen Bauflächen bzw. Baugebiete aus, sondern stellt lediglich die Art der baulichen Nutzung anders dar. Die Flächen binden an die bebaute Ortslage an.

Weiterhin ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gekennzeichnet. Grundsatz 5.1(5) führt dazu wie folgt aus:

„In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.“

Die Fläche ist durch die bestehende Nutzung erheblichen anthropogenen Störungen unterworfen. Eine Aufwertung der Flächen zur Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft wird als weniger sinnvoll angesehen als die Ausnutzung des Flächenpotenzials für bauliche Zwecke. Die freie Landschaft wird somit von einer Bebauung verschont.

Die Verträglichkeit der Darstellung der 1. Änderung mit dem angrenzenden Vogelschutzgebiet wurde im Rahmen einer sog. SPA-Vorprüfung untersucht.

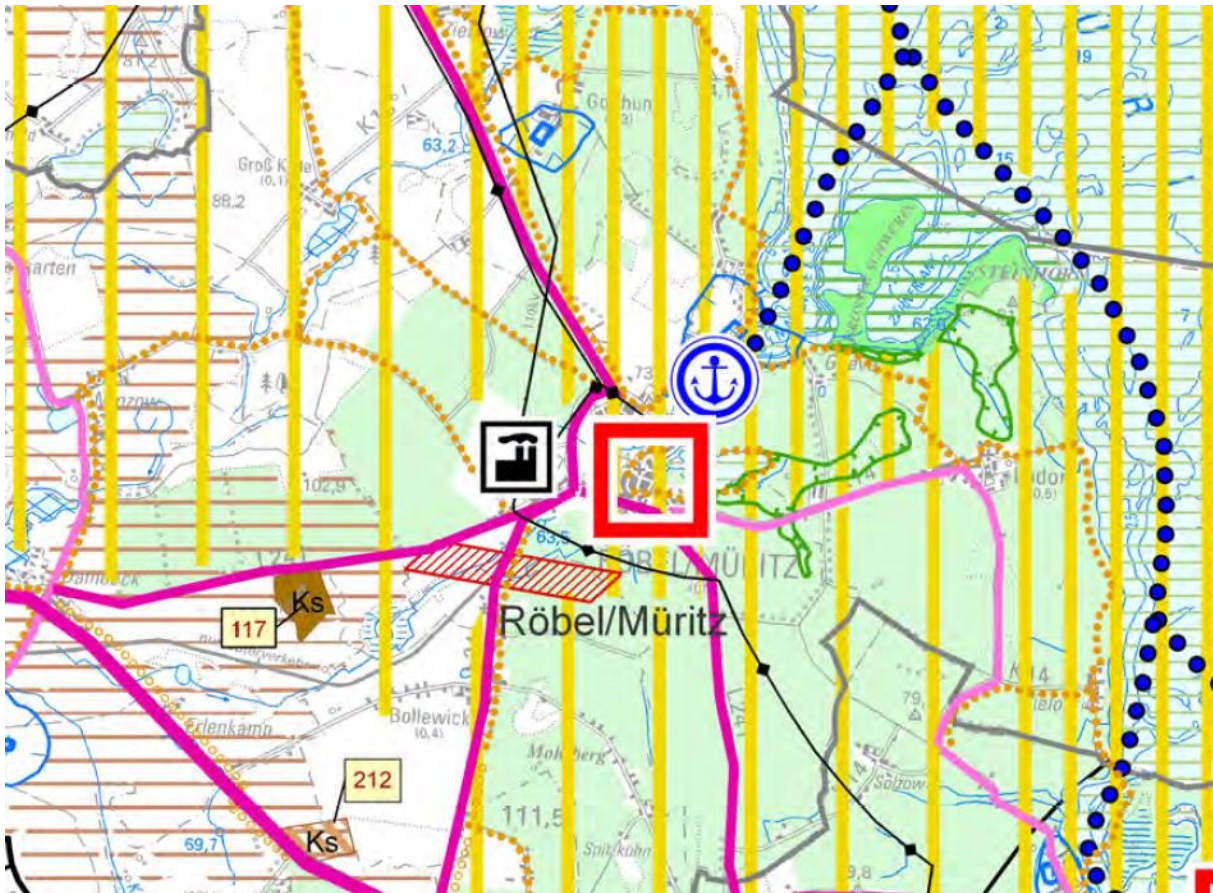


Abbildung 1, RREP MS 2011

Weiterhin ist eine Ferngasleitung nachrichtlich in der Karte des RREP MS 2011 aufgeführt, ein regional bedeutsames Radroutennetz verläuft entlang der L24 und des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Sie werden durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht verändert oder in ihrer Nutzung und Entwicklung behindert.

5. INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

5.1. Darstellungen

Die 1. Änderung stellt vollständig eine gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dar. Die Stadt möchte damit eine Mischung aus Wohnnutzung und nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung auf dieser Fläche entwickeln.

Laut Planzeichnung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes grenzt der Geltungsbereich an das benachbarte Vogelschutzgebiet.

5.2. Nutzungsbeschränkungen

Europäisches Vogelschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das EU-Vogelschutzgebiet DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (SPA- Special Protected Area).

Der Abstand des SPA-Gebietes liegt damit unter dem Schwellenwert von 300 m, bei dem in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass ein B-Plan zu einer Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes führen kann. Daher wurde in einer gesonderten SPA-Vorprüfung, welche als Anlage 1 dieser Begründung beiliegt, überschlägig untersucht, ob die bau-, betriebs- und anlagebedingten Wirkungen der Aufstellung des geplanten Mischgebietes geeignet sind, die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura-2000 Gebietes erheblich zu beeinträchtigen (Verschlechterungsverbot). Die Ergebnisse der Vorprüfung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt worden und stellen dar, dass für dieses Gebiet keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Leitungsbestand

Laut wirksamen FNP verlaufen im Plangebiet Leitungsbestände. Straßenbegleitend zur L 24 verläuft eine unterirdische Wasserleitung. Eine unterirdische Gasleitung (GL 401 200 St) verläuft in Nordwest-Südost-Richtung durch den Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Diese werden in der 1. Änderung nachrichtlich mit übernommen.

6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

Die Darstellung gemischter Bauflächen auf der Ebene des FNP schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens. Aufgrund des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB müssen sich die Festsetzungen von B-Plänen aus den Darstellungen des FNP entwickeln. Dem Entwicklungsgebot wird eindeutig entsprochen, wenn der Bebauungsplan für den Geltungsbereich der 1. Änderung überwiegend ein Baugebiet der §§ 5 –7 BauNVO festsetzt.

Der Flächennutzungsplan ist jedoch ohne Außenwirkung und damit nur für die Verwaltung der Stadt Röbel/Müritz bindend. Gleichzeitig stellt der Flächennutzungsplan für die Allgemeinheit dar, wie sich die Stadt Röbel/Müritz städtebaulich entwickeln will.

Bei Beschluss der 1. Änderung, haben öffentliche Planungsträger ihre Planungen an die Darstellungen der 1. Änderung anzupassen, wenn sie dieser bis zu ihrem Beschluss nicht widersprochen haben (§ 7 Abs. 1 BauGB).

7. UMWELTBERICHT – abgeschichtet -

7.1. Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Turnplatz 2“ werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung durch eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes und durch einen Artenschutzfachbeitrag untersucht. Zusätzlich wurde aufgrund der Lage zum nächsten SPA-Gebiet, eine SPA-Vorprüfung des Einzelfalls erstellt.

Die auf der Ebene des Bebauungsplanes „Turnplatz 2“ ermittelten Umweltauswirkungen und Konfliktbewältigungen werden für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes abgeschichtet.

Im Verfahren der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Belange, aus dem Verfahren des Bebauungsplanes „Turnplatz 2“, berücksichtigt.

7.2. Kurzdarstellung des Vorhabens

Die Stadt Röbel/Müritz ändert ihren Flächennutzungsplan auf einer Teilfläche im südwestlichen Bereich des Stadtgebietes, südlich der L 24.

Die an dieser Straße liegende Fläche, welche in der Vergangenheit gewerblich durch einen Baubetrieb, als Verwaltungsgebäude und als Lehrlingswohnheim genutzt wurde ist teilweise bebaut bzw. versiegelt. Diese Nutzungen wurden bereits aufgegeben und wird nun für Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe bereitgestellt. Die anthropogen vorbelastete Fläche grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Röbel/Müritz vom 03.09.2022 ist die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird diese Darstellung zurückgenommen. Die Fläche wird neu mit der Ausweisung als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Die Änderungsfläche umfasst eine Größe von ca. 1,4 ha.

Gemäß § 5 Abs.5 BauGB ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen (Umweltbericht). Neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes sind im Umweltbericht nach Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung in abgeschichteter Form beigelegt.

7.3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes. Diese werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Es werden voraussichtlich nicht nur Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt.

Fachplanungen

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP) enthält in Punkt III. 4.7.2 „Konfliktminderung bei der Ausweisung von Bauflächen und Minimierung des Flächenverbrauchs“ die Aussagen

- Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen gemäß Karte IV
- Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Freiraumstruktur gemäß Karte IV
- Überflutungsgefährdete Bereiche
- Exponierte Landschaftsteile außerhalb bebauter Ortslagen wie Kuppen, Hanglagen und Uferzonen von Gewässern

zur Minimierung von Konflikten mit naturschutzrechtlichen Belangen von der Ausweisung als Bauflächen ausgenommen werden sollen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb dieser Bereiche.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Röbel vom 03.09.2022 weist das Vorhabengebiet als Gewerbegebiet und zum Teil als gemischte Baufläche aus. Im rückwärtigen Bereich wurden bereits Teilflächen für Entwicklungen einer Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) vorgehalten. Daran wird mit dem Bebauungsplan angeknüpft. Das 3-geschossige, ehemals vom Arbeitsamt genutzte Gebäude befindet sich am Rand des dargestellten Gewerbegebietes unmittelbar an der Grenze zu im Flächennutzungsplan eingetragenen gemischten Baufläche.

- Ein Landschaftsplan für die Stadt Röbel/Müritz existiert derzeit nicht.

7.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.4.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Die Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen für die Änderungsfläche, gegliedert in die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, sowie die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen erfolgen in tabellarischer Form.

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
	Bei Durchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung	
<u>Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit</u> Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen	Temporäre Belastung durch Lärm während der Bauphase	Keine temporären baubedingten Auswirkungen	Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden Maß und Art der bau-

Rand der Stadt Röbel/Müritz, unmittelbar angrenzend an den bebauten Ort. In der näheren Umgebung befinden sich Anlagen (Landesstraße, Gewerbelärm durch Sägewerk) mit gesundheits-schädlichen Einwirkungen für den Menschen. Die geplante Nutzung wird sich in die vorhandenen, angrenzenden Strukturen einfügen.	Keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Verkehrsfläche und der angrenzenden gewerblichen Nutzung	Keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte	lichen Nutzung so vorgegeben, dass keine Nutzungskonflikte entstehen. Die innerhalb des Mischgebietes soll so erfolgen, dass erhebliche Beeinträchtigungen zueinander im Umfeld ausgeschlossen werden können. Prüfung des Verkehrs- und Gewerbelärms durch eine Schalltechnische Untersuchung (Herrmann & Partner 2021)
<u>Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt</u> <u>Biotoptypen</u> OBV Industriebrache OVW Wirtschaftsweg, versiegelt BEP Beet PER Artenarmer Zierrasen PHW Siedlungshecke aus nicht heimischen Arten PGN Nutzgarten PSJ Sonstige Grünanlage ohne Altbäume OGF Großformbauten, öffentlich oder gewerbliche genutzt OSK Kläranlage PEU Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation Innerhalb der Änderungsfläche befindet sich kein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop	Ggf. Neubau bei GRZ von 0,6→ Weitere Flächenversiegelung gering und damit wenig Verringerung der Vegetationsfläche.	Keine Verringerung der Vegetationsfläche	Eingriff in Vegetation wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kompensiert.
Innerhalb der Änderungsfläche befinden sich gem. §18 NatSchAG M-V 2 gesetzlich geschützte Bäume	Geschützte Bäume zum Erhalt festgesetzt	Kein Abbruch gesetzlich geschützter Bäume	Bei Abbruch von gesetzlich geschützten Bäumen, Kompensation nach Baumschutzkompensationserlass.
Innerhalb der Änderungsfläche befinden sich 2 Waldabstandflächen nach § 20 LWaldG M-V	Flächen werden von der Bebauung freigehalten	Keine Bebauung	Flächen wurden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt und werden von Bebauung freigehalten

<u>Artenschutz</u> Innerhalb der Änderungsfläche ist das Vorkommen von Reptilien (Zauneidechse), Fledermäusen und weiteren Vogelarten nicht auszuschließen. Direkt angrenzend befindet sich das europäische Vogelschutzgebiet DE 2642-401 Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte	Verlust von Habitatstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches Abstand SPA Gebiet DE 2642-401 zum Plangebiet kleiner als 300 m, keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebietes zu erwarten	Kein Verlust von Habitatstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches Keine Auswirkungen auf das SPA gebiet	Festlegungen von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Bauzeitenregelung bestimmt Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung
<u>Fläche</u> Gesamtgröße Plangebiet: Ca. 14.319 m² Gegenwärtig versiegelt: 46%	Der Versiegelungsgrad erhöht sich um ca. 2.004 m². → entspricht Versiegelungsgrad von 60 % (GRZ von 0,6)	Keine Änderung des Versiegelungsgrades.	Flächenversiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt, keine Überschreitungen zulässig Ausgleichsmaßnahmen für Flächenversiegelungen bei GRZ von 0,6 werden auf der Ebene des Bebauungsplanes getroffen.
<u>Boden</u> Landschaftszone 3 Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte, Landschaftseinheit Großseenland mit Müritz-, Kölpin- und Fleesensee. Bodengesellschaft: Sand- Braunerde/ Braunerde- Podsol (Braunpodsol unter Wald, Rosterde unter Acker); Hochflächensande und Sande in und unter den Grundmoränen, z.T. mit Grundwassereinfluß, eben bis wellig. Bodenfunktionsbereich: Der Bereich, in dem der Geltungsbereich liegt, ist Lehme/Tieflehme sickerwasserbestimmt. Unmittelbar östlich grenzt der Funktionsbereich Niedermoore	Temporäre Belastung durch Erschütterungen während der Bauphase Höhere Bodenbeanspruchung durch zusätzliche Versiegelung	Keine temporären Auswirkungen Keine Veränderung des Versiegelungsgrades	Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt. Das Höchstmaß der Versiegelung wird ausgenutzt, aber nicht überschritten.

tiefgründig an. Bodenfunktionswert: geringe Schutzwürdigkeit Anthropogen durch langjährige extensive Nutzung vorbelastet			
<u>Wasser</u> Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Oberflächenwasser. Keine Trinkwasserschutzzone Grundwasserleiter: bindige Deckschicht zwischen 5 bis 10 m Schutzwürdigkeit: mittel bis hoch Grundwasserüberdeckung: glazifluviale Sande zwischen Saale- und Weichselkomplex Keine Meliorationsfläche	geringfügigen Erhöhung der Abflussrate Geringe Reduzierung der Grundwasserneubildung bei GRZ von 0,6	Keine Erhöhung der Abflussrate Keine Reduzierung der Grundwasserneubildung	Hinweise für Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers.
<u>Klima/Luft</u> Klimagebiete des mittelmeklenburgischen Großseen- und Hügellands sowie des ostmecklenburgischen Kleinseen- und Hügellands	Temporärer Belastung der Luft durch Abgase während potentieller Bauphase Ansonsten keine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas zu erwarten.	Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes	
<u>Landschaft</u> Landschaftszone: Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte Großlandschaft: Mecklenburger Großseeland Landschaftsbildraum: „Niederung Nätzebow“	Landschaftsbild teilweise vorbelastete Landschaftsbild und wird zusätzlich von Osten beeinträchtigt	Orts- und Landschaftsbild bleibt nicht beeinträchtigt	Eingrünung der Bebauung durch heimische Gehölze entlang der südlichen GB-Grenze. Das teilweise vorbelastete Landschaftsbild ist nach Realisierung der Pflanzungen von geringer Erheblichkeit.

Landschaftsbildtyp: kleine Talungen und Niederungen mit mehreren oder größeren Söllen, Seen sowie Fließgewässern			
<u>Kulturelles Erbe</u> Keine Kultur- und Sachgüter			

7.4.2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die o. g. Tabelle enthält Vorschläge und relevante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf dem Standort. Mit der geplanten Entwicklung von Mischnutzung kommt es bei zukünftigen Baumaßnahmen zu geringen weiteren Flächenversiegelung.

Die zusätzliche Versiegelung lässt sich ohne Aufgeben einiger Teile des Planungszieles nicht vermeiden. Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel sowie außerhalb der potenziellen Anwesenheit von Fledermäusen und Zauneidechsen. Die Anpflanzung einer Hecke bindet das Vorhaben in die Landschaft ein.

Der Umfang von Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Änderungsfläche ist bereits im Rahmen des Bebauungsplanes „Turnplatz 2“ erfolgt.

Entsprechende Festsetzungen wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde festgestellt, dass Ausgleichsmaßnahmen zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches mit einer Pflanzbindung und an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erforderlich werden. Diese werden über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt.

Es gelten die Störungs- und Tötungsverbote gemäß § 44 BNatSchG.

7.4.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht, innerhalb der Stadt stehen keine weiteren Bauflächen für diese gemischte Nutzung zur Verfügung.

7.5. Zusätzliche Angaben

7.5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Technische Verfahren kamen bei der Umweltprüfung für die 1. Änderung des F-Planes nicht zu Anwendung.

7.5.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

Die Gemeinden und Städte nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden und Städten gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

7.6. Zusammenfassung

Die Stadt Röbel/Müritz ändert ihre Darstellung im Flächennutzungsplan in einer Teilfläche im südwestlichen Bereich der Stadt Röbel/Müritz, südlich der L 24, Ortseinfahrt aus Bollewick kommend.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen für die Änderungsfläche, gegliedert in die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen erfolgte in tabellarischer Form. Der im Zusammenhang mit der 1. Änderung des F-Planes zu erstellenden Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten und wird durch Abbuchung aus einem Ökokonto kompensiert. Wesentliche Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind das Zeitfenster für die Baufeldfreimachung und für die Rodung von Gehölzen sowie das Anbringen und Errichten von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Zauneidechsen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht, die derzeit brach liegende Fläche soll künftig als gemischte Baufläche genutzt werden können.

Auf Grund der Inanspruchnahme eines anthropogen vorbelasteten Standortes unmittelbar angrenzend an die Bahnhofstraße, ein Gewerbegebiet und die Bestandsnutzung Verkehrsfläche und Wohnnutzung weisen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Fläche und Boden durch Biotopverlust und Versiegelung eine geringe Erheblichkeit auf. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das bestehende Landschaftsbild wird geringfügig verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmenflächen wird das Plangebiet eingegrünt und in die umgebende Landschaft eingebunden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Röbel/Müritz keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

8. BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensstätten und Biotope durch den Menschen.

Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o.g. Zugriffsverbote für nach § 15 zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben.

Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ist zu unterscheiden zwischen

- *Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen*

und

- *Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.*

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ist das Schädigungsverbot zu beachten. Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Von den Verboten des § 44 BNatSchG kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG gewährt werden. Die für die Belange des Artenschutzes zuständige Behörde ist der Landkreis.

Ein artenschutzrechtlicher Konflikt kann entstehen, wenn ein geplantes Vorhaben bzw. seine mittelbaren bau-, anlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich der 56 in M-V vorkommenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie der europäischen Vogelarten sich überschneiden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Turnplatz 2“ wurden die Auswirkungen auf die geschützten Arten auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geprüft und dargelegt.

Seitens der Stadt Röbel wurde festgestellt, dass das geplante Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt, wenn die geforderten Bauzeitenregelungen, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eingehalten werden.

Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat der Stadtvertretung Röbel/Müritz in der Sitzung am ... zum Beschluss über die erste Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubeschneidung vom 03.09.2022 der Stadt Röbel/Müritz vorgelegen.

Röbel/Müritz, den ...

Bürgermeister