

Beschlussvorlage

BV-25-2025-047

öffentlich

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Röbel/Müritz

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 04.11.2025
<i>Bearbeiter:</i> Anne Lange	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung Röbel/Müritz (Vorberatung)	19.11.2025	Ö
Hauptausschuss Röbel/Müritz (Vorberatung)	01.12.2025	N
Stadtvertretung Röbel/Müritz (Entscheidung)	16.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Röbel/Müritz beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Röbel/Müritz. Das Plangebiet umfasst ca. 0,35 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch Freiflächen der aktuellen Wohnbebauung sowie Wiesenflächen
- im Westen durch Kleingärten
- im Süden durch den Zielower Weg
- im Osten durch Ackerflächen

Die geplanten Änderungsflächen sind in beiliegender Übersichtskarte durch eine gestrichelte Linie umgrenzt.

2. Ziel und Zweck der Planung ist die Überprüfung der bisherigen Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes in der genannten Änderungsfläche und dahingehende Anpassung des Flächennutzungsplanes an die zukünftig beabsichtigte städtebauliche Entwicklung. Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes in dem ausgewiesenen Geltungsbereich erfolgt parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schäperbarg" der Stadt Röbel/Müritz (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
3. Der Aufstellungsbeschluss über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Röbel/Müritz ist ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 17 Landesplanungsgesetz von der zuständigen Raumordnungsbehörde einzuholen.
5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihre Auswirkungen erfolgt durch eine ortsüblich bekanntzumachende öffentliche Auslegung des Vorentwurfes über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die

Durchführung dieser Verfahrensschritte wird gemäß § 4b BauGB einem Dritten (Planungsbüro) übertragen.

Die Beauftragung und Kostentragung der Planung für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch den Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Schäperbarg".

Sachverhalt

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich am östlichen Ortsrand von Röbel/Müritz. Der westliche Teil des Plangeltungsbereichs ist mit einem Einfamilienhaus und Nebenanlagen bebaut. (Zielower Weg 1) und im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schäperbarg“ der Stadt Röbel/Müritz ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben (Errichtung von 2 Einfamilienhäusern) gegenwärtig nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht und somit das Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, derzeit nicht gegeben ist.

Aus diesem Grund bedarf der wirksame Flächennutzungsplan, parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schäperbarg", einer Änderung hinsichtlich der geplanten Entwicklung des Gebietes (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	☒	Nein	☐
Im Haushalt vorgesehen?	☐	Nein	☐
Ertrag/Einzahlung in €	☐	Überplanmäßige Ausgabe	
Aufwand/Auszahlung	☐	Außerplanmäßige Ausgabe	

Anlage/n

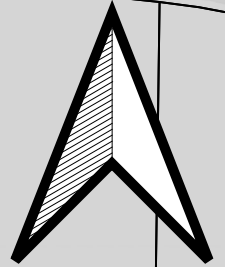
1	Übersichtskarte (öffentlich)
2	Planzeichnung (öffentlich)
3	Begründung (öffentlich)

Übersichtskarte



Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungs-
planes der Stadt Röbel/Müritz

<-- Ludorfer Weg -->



<-- Mühlentor -->

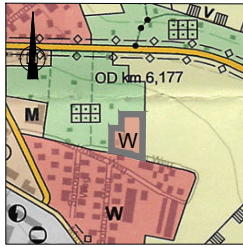
<-- Solzower Weg -->

<-- Zielower Weg -->

0 25 50 m



2. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Röbel/Müritz nach Neubekanntmachung



Maßstab 1: 5.000

ZEICHENERKLÄRUNG

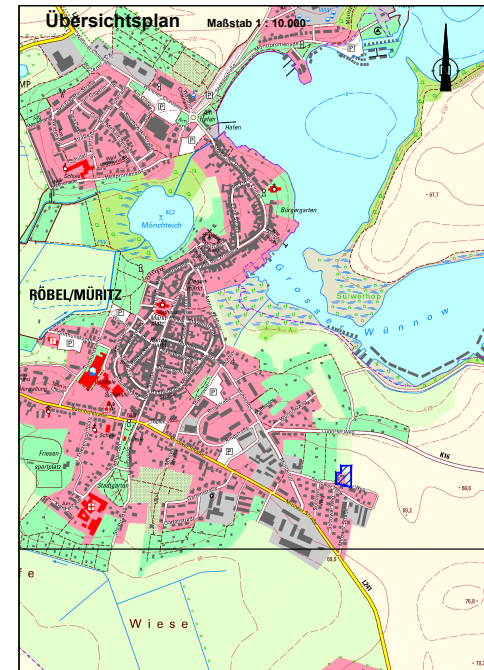
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Darstellungen		
1. Art der baulichen Nutzung		
	Wohnbauflächen	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
	Gemischte Bauflächen	§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
2. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrswege		
	Örtliche Hauptverkehrsstraße Überörtliche und örtliche Rad- und Wanderwege	§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
3. Flächen für Versorgungsanlagen		
	Anlagen und Einrichtungen: Elektrizität	§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
	Gasdruckregler und Messanlagen	
4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		
	oberirdisch	§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
5. Grünflächen		
	Grünflächen Zweckbestimmung: Dauerkleingärten	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald		
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB
7. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung nach Neubekanntmachung	
II. Nachrichtliche Übernahmen		
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 5 Abs. 4 BauGB
	Ortsdurchfahrtsgrenze	

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Röbel/Müritz hat in ihrer Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans nach Neubekanntmachung gefasst. Der Beschluss ist am durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Röbel-Müritz „Müritz-Anzeiger“ Ausgabe vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Der Aufstellungsbeschluss ist mit Schreiben vom beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte angezeigt worden.
 - Der Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans nach Neubekanntmachung sowie die Begründung konnten in der Zeit vom bis im Rathaus eingesehen werden. Zusätzlich waren die Unterlagen in der Zeit vom bis im Internet unter eingestellt und in der Zeit vom bis über das Bau- und Planungsportal M-V [www.bauportal-mv.de](http://bplan.geodaten-mv.de) zugänglich. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt des Amtes Röbel-Müritz „Müritz-Anzeiger“ Ausgabe vom Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom bis zum im Internet eingestellt. Diese Bekanntmachung wurde in der Zeit vom bis zum über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom
 - Die Stadtvertretung der Stadt Röbel/Müritz hat in ihrer Sitzung am den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans nach Neubekanntmachung beschlossen und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt und die Begründung gebilligt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans nach Neubekanntmachung, die Begründung einschließlich des Umweltberichts sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom bis auf der Internetseite veröffentlicht. Zusätzlich wurden die zu veröffentlichten Unterlagen in der Zeit vom bis im Rathaus der Stadt ausgelegt. Die Entwurfsunterlagen waren in der Zeit vom bis über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt des Amtes Röbel-Müritz „Müritz-Anzeiger“ Ausgabe vom Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom bis zum im Internet eingestellt. Diese Bekanntmachung wurde in der Zeit vom bis zum über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.
 - Die Stadtvertretung der Stadt Röbel/Müritz hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Röbel/Müritz, den
- Siegel
- Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die 2. Änderung des Flächennutzungsplans nach Neubekanntmachung am festgestellt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.
- Röbel/Müritz, den
- Siegel
- Bürgermeister
- Die Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans nach Neubekanntmachung durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am mit Auflagen, Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Röbel/Müritz, den
- Siegel
- Bürgermeister

Die Bauleitplanung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in 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,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546) geändert worden ist.



2. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt
Röbel/Müritz nach Neubekanntmachung
Stand: Vorentwurf November 2025

Stadt Röbel/Müritz

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

Stand: Vorentwurf

November 2025

Auftraggeber:

Stadt Röbel/Müritz
Der Bürgermeister
über Amt Röbel-Müritz
Marktplatz 1
17207 Röbel/Müritz

Planverfasser:
Planungsbüro Trautmann
August-Bebel-Straße 20a, 15344 Strausberg
Telefon: 0395 / 5824051
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung.....	5
1. RAHMENBEDINGUNGEN	5
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	5
1.2 Rechts- und Verfahrensgrundlagen	5
1.3 Verfahrensablauf	5
2. ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	6
3. VORHANDENE SITUATION.....	6
4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	7
4.1 Bauliche Nutzungen	7
4.2 Hinweise.....	7
4.2.1 Bodendenkmale	7
II. UMWELTBERICHT	8
1. EINLEITUNG	8
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	8
1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden	8
1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	8
1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	9
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	9
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	11
2.1 Bestandsaufnahme.....	11
2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	11
2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	13
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	13
2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen.....	13
2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	14

2.2.3	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	14
2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe	14
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	14
2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel	15
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe	15
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	15
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	16
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	16
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	16
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j	16
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	16
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	17

I. Begründung

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Röbel/Müritz verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 19.06.2002 wirksam wurde. Er wurde in der Fassung der 3. Änderung neu bekanntgemacht. Zuletzt wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplans nach Neubekanntmachung mit Ablauf des 01.03.2025 wirksam.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans nach Neubekanntmachung steht mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schäperberg“ im Zusammenhang. Da der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist dieser im Parallelverfahren zu ändern.

1.2 Rechts- und Verfahrensgrundlagen

Die Bauleitplanung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in 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,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVBl. M-V S. 546) geändert worden ist.

1.3 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans nach Neubekanntmachung gefasst. Der Beschluss ist am durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Röbel-Müritz „Müritz-Anzeiger“ Ausgabe vom ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 hat die Stadt Röbel/Müritz keine zentralörtliche Funktion. Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus und nur teilweise im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: „*In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.*“

Gemäß Programmsatz 4.1(7) LEP M-V sollen Städte und Dörfer in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen.

Gemäß Programmsatz 4.2(2) LEP M-V ist in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.

Der Bau von zwei Wohngebäuden entspricht dem Eigenbedarf der Stadt Röbel.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Seit dem 16.06.2011 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte rechtskräftig. Hier wurde die Stadt Röbel/Müritz als Grundzentrum ausgewiesen.

Programmsatz 4.1(2) RREP MS zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab.

Dieser besagt, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Der Plangeltungsbereich liegt im Außenbereich; trotzdem ist der Standort als Nachverdichtung zu bewerten. Ohne weitere Erschließung können im Anschluss an den Innenbereich zwei neue Wohngebäude errichtet.

Die Stadt Röbel/Müritz kann derzeit dem Bedarf an Eigenheimstandorten nicht gerecht werden und verfolgt die Absicht Baurecht für Eigenheime zu schaffen. Da im Innenbereich keine Standorte verfügbar sind, wird hier eine Entwicklung am Rande des Innenbereichs zugelassen.

3. Vorhandene Situation

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich am östlichen Ortsrand von Röbel und ist 0,35 ha groß. Der westliche Teil des Plangeltungsbereichs ist mit einem Einfamilienhaus und Nebenanlagen bebaut. (Zielower Weg 1). Der Planbereich wird im Süden vom Zielower Weg begrenzt. Im Süden grenzt das Vorhaben an Wohnbebauung an, im Westen an Kleingärten, im Osten an Ackerflächen und im Norden an Freiflächen der Wohnbebauung und Wiesenflächen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind im Geltungsbereich der 2. Änderung Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schäperbarg“ wird die Fläche überplant. Da die festgesetzte Art der baulichen Nutzung nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist die Darstellung im Flächennutzungsplan zu ändern.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der 2. Änderung



4. Städtebauliche Planung

4.1 Bauliche Nutzungen

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Nutzungsart gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schäperberg“ in eine Wohnbaufläche, da hier die Absicht Eigenheime zu errichten, besteht.



Abbildung 2: Darstellung der geänderten Nutzungsart

4.2 Hinweise

4.2.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter

der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

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

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985 ist am 20. Juli 2004 das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 des BauGB.

Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie
7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
8. Luftqualität
9. Umgang mit Störfallbetrieben
10. Eingriffsregelung.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Die Vorhabenfläche befindet sich im Osten der Stadt Röbel/Müritz am Siedlungsrand unmittelbar nördlich des Zielower Weges. Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von 0,35 ha und ist bereits teilweise bebaut.

1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Mit der Realisierung des Vorhabens können folgende Wirkungen unterschiedlicher Intensität einhergehen:

Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wieder eingestellt

bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baugrenzen zu folgenden erhöhten Umweltbelastungen:

- 1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb;
- 2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien;
- 3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen;
- 4 Beseitigung des Grünlandes und ein Teil der Ruderalen Staudenfluren
- 5 Scheuchwirkung auf Fauna im Plangebiet und in der Umgebung.

Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf die Baufelder.

- 1 Flächenversiegelungen;
- 2 Beseitigung von Habitaten durch Verlust von Grünland sowie Staudenfluren;
- 3 Veränderung von Silhouetten durch entstehende Wohnbebauung;

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- 1 durch Wohnfunktion verursachte Immissionen wie Lärm, Licht, Abgase dadurch Scheuchwirkung auf Fauna im Plangebiet und in der Umgebung.
(Immissionsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet (tags/nachts) 40 bis 55 dB(A))

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab es keine Einsprüche zu den unten aufgeführten Untersuchungsräumen und Detaillierungsgraden.

Tabelle 1: Untersuchungsräume und Detaillierungsgrade

Mensch	Land- schafts- bild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sachgü- ter
UG = GB	UG= GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Un- terlagen	Nutzung vorh. Un- terlagen	Nutzung vorh. Unterla- gen	Nutzung vorh. Unterla- gen	Nutzung vorh. Un- terlagen	Nutzung vorh. Un- terlagen	Biotopty- pener- fassung	Nutzung vorh. Un- terlagen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert.

Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

Die Notwendigkeit einer Natura-Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche den Erhaltungszustand oder die Entwicklungsziele eines GGB oder SPA beeinträchtigen können. Aufgrund der Entfernungen zu den Schutzgebieten ist eine FFH-Vorprüfung erforderlich.

Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegen für das Plangebiet folgende Funktionsausprägungen, Erfordernisse bzw. Maßnahmen vor:

- Karte 3 (Entwicklungsziele und Maßnahmen): Lebensräume/ Rastgebiete Vogelarten in SPA - Strukturanreicherung Agrarlandschaft,
- Karte 5 (Anforderung an die Landwirtschaft): Strukturanreicherung der Landschaft, Schwerpunktbereiche.
- ➔ Das Vorhaben tangiert keine Schutzgebiete.
- ➔ In einer Entfernung von etwa 200 Metern liegt das Europäische Vogelschutzgebiet „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“.
- ➔ Zudem befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburger Großseenlandschaft“ in rund 220 Metern Entfernung vom geplanten Standort.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung)
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 363)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 753-2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

-
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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,
 - Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56),
 - Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166),
 - Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018
 - Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013)
 - Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern (LINFOS M-V) des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V), Kartenportal Umwelt M-V
 - Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Fassung vom 08. November 2016.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Mensch

Das Vorhaben liegt außerhalb von Bereichen mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen des Menschen oder seiner Nutzungsansprüche sind nicht abzuleiten. Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale, Bodendenkmale oder sonstigen Sachgüter bekannt. Entsprechende Funde wurden auch im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht festgestellt. Eine Betroffenheit dieses Schutzgutes ist ausgeschlossen.

Flora

Zur Erfassung der vorhandenen Lebensräume, Biotoptypen und Pflanzenarten wurde auf der Ebene des Bebauungsplanes eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Im Rahmen der Erfassung wurden keine nach FFH-Richtlinie (Anhang IV) geschützten Pflanzenarten festgestellt. Im Geltungsbereich befindet sich lediglich eine nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Rotbuche, die als Einzelbaum erhalten werden sollte. Abgesehen davon besitzt der Standort aufgrund der häufigen Pflegenutzung und der standorttypischen Vegetation keine besondere floristische Bedeutung.

Fauna

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Standortstrukturen und der prägenden Nutzung als Gartenfläche mit regelmäßig gemähter Rasenfläche ergeben sich für das Schutzgut Tiere folgende ökologische Potenziale.

Für Brutvögel bestehen im Bereich der Gehölzränder und im angrenzenden Siedlungsgehölz begrenzte Nistmöglichkeiten für häufige, ungefährdete Freibrüterarten wie Amsel oder Buchfink. Wertgebende Arten, die strukturreiches Offenland oder strukturreiche Landschaftsbestandteile bevorzugen, sind aufgrund der Nutzungsintensität und der fehlenden Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Das Gebiet kann darüber hinaus von einzelnen Durchzüglern und

Nahrungsgästen in den Randbereichen gelegentlich genutzt werden; eine besondere Bedeutung als Rast- oder Nahrungsgebiet liegt jedoch nicht vor. Für Zug- und Rastvögel ergibt sich trotz einer räumlichen Nähe zu Flächen mit mittlerer bis hoher Lebensraumfunktion laut I.L.N. (2009) und GLRP MS (2011) und des Europäischen Vogelschutzgebietes „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ voraussichtlich keine eigenständige Bedeutung des Vorhabenbereichs. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt, der Nutzung als Gartenfläche und des Fehlens größerer Offenland- oder Wasserflächen ist das Gebiet als Rast- oder Nahrungsraum für diese Artengruppe lediglich als Randbereich geeignet. Dennoch wird durch eine FFH- Vorprüfung abgeprüft, inwieweit das Vorhaben die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblicher Bestandteile des benachbarten Vogelschutzgebietes erheblich beeinträchtigt.

Boden

Nach der Naturraumkarte nach Kopp sind die Substrate als Sand-Geschiebelehm-Mosaik beschrieben. Nach dem GLRP MS (2011) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit mittlerer bis erhöhter Schutzwürdigkeit der Böden. Die Flächen sind überwiegend anthropogen überprägt und werden gärtnerisch genutzt; kohlenstoffreiche oder seltene Böden kommen nicht vor. Insgesamt besteht eine mäßige Schutzwürdigkeit, wobei mögliche Beeinträchtigungen auf den direkten Eingriffsbereich beschränkt bleiben.

Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine stehenden oder fließenden Oberflächengewässer. Das nächste Gewässer („Große Wünnow“) liegt in rund 400 m Entfernung. Die Schutzwürdigkeit des Grundwassers ist nach GLRP MS (2011) als mittel einzustufen.

Klima/Luft

Das Gebiet besitzt keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion und keine Bedeutung für die Luftreinhaltung über das übliche Maß eines Siedlungsrandstandorts hinaus. Durch das Vorhaben sind keine relevanten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten.

Landschaftsbilder/ Kulturgüter

Der Vorhabenbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraums „Röbeler Binnensee“, der insgesamt eine hohe Schutzwürdigkeit aufweist. Das Plangebiet selbst befindet sich jedoch am Siedlungsrand und außerhalb landschaftlich sensibler Freiräume. Das Vorhaben führt daher nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Den vorliegenden Quellen zufolge konnten keine Kultur- und Sachgüter im Vorhabenbereich festgestellt werden.

Natura-Gebiete

400 m südlich befindet sich das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2448-303 „Strasburg, Eiskeller“. Als Zielarten sind das Große Mausohr (*Myotis myotis*) und die Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*) aufgeführt. Weitere Natura 2000 Gebiete liegen 2,5 km südöstlich (SPA DE 2547-471 „Feldberger Seenlandschaft und Teile des Woldegker Hügellands“ und GGB DE 2548-301 „Daberkower Heide“) sowie 1,7 km westlich (GGB DE 2448-374 „Strasburger Mühlbach-Beeke (Oberlauf und Mündung, MV)“). FFH-Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Biologische Vielfalt

Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen wurde die betroffene Fläche hinsichtlich ihrer biologischen Vielfalt untersucht. Dabei konnten keine streng geschützten Pflanzenarten festgestellt werden. Das Untersuchungsgebiet liegt in einem durch menschliche Nutzung geprägten Umfeld; die vorhandene Vegetation und Artenzusammensetzung entspricht den für Wohnsiedlungsrande und angrenzende Agrarlandschaften typischen Ausprägungen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindingfunktion klimaverbessernd und bieten Tierarten einen potenziellen Lebensraum.

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bisher unbebaute Teil weiterhin einer regelmäßigen Bewirtschaftung unterliegen.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrißbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

Fläche

Eine anthropogen vorbelastete, ca. 0,35 ha große Fläche, die an den Siedlungsrandbereich der Stadt Röbel/Müritz angrenzt, soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Laut Planung ist eine Versiegelung von maximal 40 % zulässig, das entspricht etwa 0,125 ha der Flächen. Es ist eine innere Erschließung für das hinterliegende Wohngebäude geplant.

Flora

Bei Realisierung des geplanten Vorhabens gehen artenarmer Zierrasen und Ziergarten verloren. Der geschützte Baum ist auf der Ebene des Bebauungsplans zur Erhaltung festgesetzt.

Fauna

Ein Artenschutzfachbeitrag auf der Basis einer Potentialanalyse wird auf der Ebene des Bebauungsplans erstellt. Hier sollen Maßnahmen festgesetzt werden, die dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG Absatz 1 entgegenwirken.

Boden/Wasser

Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird auf der Ebene des Bebauungsplans multifunktional ausgeglichen. Das Grundwasser wird vor Ort zurückgehalten und versickert. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

Luft/Klima

Das geplante Vorhaben hat keine erheblichen oder weitreichenden Effekte auf das Schutzgut. Durchlüftungsschneisen oder Frischluftentstehungsgebiete werden nicht beeinträchtigt. Durch das geplante Vorhaben werden geringfügig Offenland-Klimatope überplant. Die Anlage leistet keinen aktiven Beitrag zum Klimaschutz (z. B. Erneuerbare Energie, klimafreundliche Mobilität).

Auf der Ebene der Bebauungsplanung werden Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung festgesetzt.

Biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben gehen artenarmer Zierrasen verloren. Die entstehenden Gärten werden für neue Strukturen sorgen. Die biologische Vielfalt wird sich nicht signifikant verschlechtern.

2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die vorgesehene Entwicklung der Fläche zu Wohnbauflächen verursacht eine geringe Erhöhung von Lärm- und Geruchsimmissionen. Diese orientieren sich an den Emissionen umliegender Nutzungen. Die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet variieren zwischen 40 dB(A) (nachts 22:00 bis 6:00) und 55 dB(A) (tags 6:00 bis 22:00).

2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln. Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch den Bau und den Betrieb von Wohnbebauung zu erwarten.

2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe

Bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingte Wirkungen des Vorhabens bergen nach gegenwärtigem Wissensstand keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und das kulturelle Erbe. Die geplante Wohnnutzung verursacht nur geringe zusätzliche Immissionen. Die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes wird beibehalten. Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da der Standort an den Siedlungsbereich angrenzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand beinhaltet das Plangebiet keine Kulturgüter. Die menschliche Gesundheit wird nicht durch Veränderung von Gewohnheiten beeinträchtigt. Bezüglich Vermeidung des Einsatzes gesundheitsgefährdender Stoffe wird auf Punkt 2.2.7 verwiesen.

2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Das Vorhaben grenzt an den Siedlungsbereich an und steht somit im Zusammenhang der vorhandenen Wohnbebauungen der Stadt Röbel/Müritz. Die Vorbelastungen durch bestehende gleichartige Nutzungen sind relativ gering. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen auf Flora, Fauna, Boden, Wasser und Landschaftsbild betreffen einen Bereich, der gegenüber weiteren Immissionen relativ unempfindlich ist. Die geplante Wohnfunktion wird die vorhandene Infrastruktur nutzen. Es kommt daher nicht zu unverträglichen

Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Die Immissionen werden sich durch die geplante Wohnnutzung geringfügig erhöhen. Die max. 40%igen Versiegelungen tragen zur Bodenerwärmung bei. Gehölze werden nicht beseitigt. Die Festsetzung des Verbrauchs des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück trägt zur Aufrechterhaltung des regionalen Wasserkreislaufs und damit zur Klimastabilität bei. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet, führte dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO₂ und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung des Bauvorhabens zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, ist das geplante Vorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit der geplanten Funktion.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Eingriffsregelung soll auf der nächsten Planungsebene abgearbeitet werden. Bisherige Untersuchungen zum Umweltbericht haben ergeben, dass nach derzeitigem Kenntnisstand von der geplanten Änderung keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen sein werden. Mögliche zusätzliche Maßnahmen ergeben sich aus den in der nächsten Planungsebene durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfungen. Rechtsverbindliche Festsetzungen zur Minimierung, zum Ausgleich oder zum Ersatz von Beeinträchtigungen sollen die Bebauungspläne und andere städtebauliche Satzungen treffen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Zur Beurteilung der Wertigkeit der Biotope des Plangebietes wurden folgende Unterlagen hinzugezogen.

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Schwierigkeiten ergeben sich aus dem Fehlen von Flächen für Kompensationsmaßnahmen sowie aus unzureichenden Informationen zu zukünftig zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen. Monitoringmaßnahmen können erst in den folgenden Planungsphasen festgelegt werden.

3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Es ist nicht zu erwarten, dass die Änderung aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es befindet sich bereits Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe. Die Vorhabenfläche grenzt an den Siedlungsbereich der Stadt Röbel/Müritz an. Die Immissionen auf die Umgebung erhöhen sich nur geringfügig. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind vom Vorhaben nicht zu erwarten. In einer folgenden Planungsphase können Maßnahmen vorgesehen werden, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V
- Begehungen durch Fachgutachter.

Röbel/Müritz,

Der Bürgermeister

Siegel