

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 Mönchhagen Amt Rostocker Heide Landkreis Rostock



zur

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mönchhagen

AUSLEGUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Dieser Entwurf wurde in der Zeit vom 02.09.2026 bis 02.10.2026 ins Internet eingestellt und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.

Dieser Entwurf hat in der Zeit vom 02.09.2026 bis 02.10.2026 öffentlich ausgelegen.

Ort, Datum

Siegel

Unterschrift

Bearbeitet:

Entwurf

Waren (Müritz), den 01.07.2026



ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbB

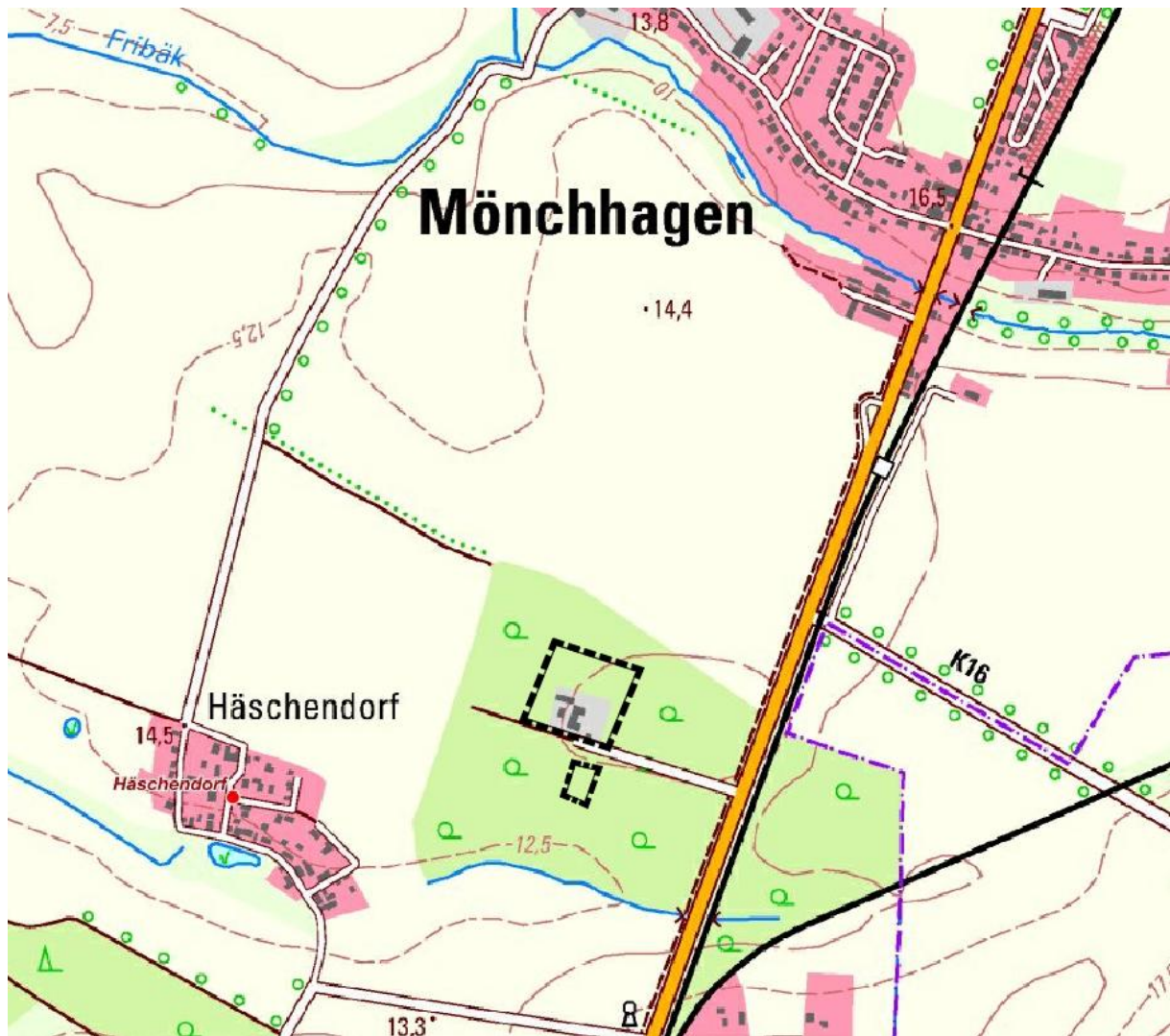
Lloydstraße 3 +49 3991 64090
17192 Waren (Müritz) info@ign-waren.de

Inhaltsverzeichnis

1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2	Planungsanlass	3
3	Gesetzliche Grundlagen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
4	Bestehende Nutzung im Änderungsbereich	7
5	Inhalt der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	8
6	Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	11
6.1	Erschließung.....	11
6.2	Ver- und Entsorgung.....	11
6.3	Niederschlagswasser.....	11
6.4	Abfallbeseitigung	11
6.5	Brandschutz.....	12
6.6	Belange der Forstwirtschaft	12
6.7	Denkmalschutz	12
6.8	Immissionen	13
6.9	Belange des Bodenschutzes/Altlasten	13
6.10	Kampfmittelbelastungen	14
6.11	Klimaschutz/ Klimaanpassung	14
6.12	Umwelt und Naturschutz.....	15

Anlage 1 Umweltbericht

1 Räumlicher Geltungsbereich



Übersichtskarte; (Quelle: [GeoPortal.MV](https://geoportal.mv.landkreis-rostock.de/) Nov. 2023) bearbeitet ign PartGmbH

Die Gemeinde Mönchhagen liegt östlich der Hansestadt Rostock in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 105.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche im südlichen Gemeindegebiet im Bereich „Häschbusch“. Der nördliche Teilbereich befindet sich auf dem Flurstück 141, Flur 1 der Gemarkung Häschendorf und der südliche Teilbereich auf dem Flurstück 144, Flur 1 der Gemarkung Häschendorf.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,56 ha.

2 Planungsanlass

Auf der Fläche ist seit längerer Zeit ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb ansässig. Die Nutzung ist derzeit planungsrechtlich nicht gesichert, da der wirksame Flächennutzungsplan für

diesen Bereich eine Darstellung als Wald vorsieht und somit keine Grundlage für eine planungsrechtliche Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung besteht.

Eine Genehmigung nach § 35 BauGB ist daher nicht möglich, da es sich bei dem Betrieb nicht um eine privilegierte Nutzung im Außenbereich handelt. Vor diesem Hintergrund besteht ein konkreter städtebaulicher Handlungsbedarf zur Klärung und Neuordnung der planungsrechtlichen Situation. Ziel der Gemeinde ist es, die vorhandene Nutzung zu sichern und eine rechts-sichere Grundlage für die weitere Entwicklung des Betriebes zu schaffen.

Die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt hierfür den ersten vorbereiten-den Schritt dar. Sie dient der Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und schafft die Voraussetzung für eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung. Die Gemeinde beschränkt das Änderungsverfahren bewusst auf den räumlich erforderlichen Teilbereich. Hintergrund ist der konkrete Handlungsbedarf im Zu-sammenhang mit der bestehenden Nutzung. Eine weitergehende Fortschreibung oder Neu-aufstellung des Flächennutzungsplanes ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Zugleich wird berücksichtigt, dass der wirksame Flächennutzungsplan aufgrund seiner hand-gezeichneten Darstellung lageungenau ist. Im Zuge der Änderung erfolgt daher eine Anpas-sung der Flächendarstellung auf Grundlage des Katasters.

Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Umwandlung einer bisher als Wald dargestellten Fläche in eine gewerbliche Baufläche im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

Die Planung dient ausschließlich der Sicherung eines bereits bestehenden Betriebes und be-gründet keine Neuansiedlung an diesem Standort. Mit der Änderung werden die planungs-rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen, durch den die Nutzung verbindlich geregelt und langfristig gesichert werden kann. Die Änderung stellt somit eine standortbezogene, untergeordnete Anpassung des Flächennutzungsplanes dar.

Im Zusammenhang mit der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Sonder-baufläche mit der Zweckbestimmung „BUND“ ist zu berücksichtigen, dass im Bereich des heu-tigen Gewerbestandortes in der Vergangenheit tatsächlich eine entsprechende bundesbezo-gene bzw. militärische Nutzung vorhanden war. Die zeichnerische Darstellung des Flächen-nutzungsplanes aus dem Jahr 1994 entspricht jedoch aufgrund der damaligen Darstellungs-grundlagen und der handgezeichneten Planerstellung nicht in allen Bereichen den heutigen katastergenauen Lagebezügen. Unabhängig von der lagebezogenen Ungenauigkeit doku-mentiert die Darstellung, dass der Standort bereits historisch durch eine bauliche bzw. beson-dere Nutzung geprägt war und nicht ausschließlich als unbeeinträchtigter Waldstandort anzu-sehen ist. Die Darstellung der Sonderbaufläche „BUND“ wurde daher im Rahmen der bisheri-gen fachlichen Bewertungen als Hinweis auf die historische Vorprägung des Standortes

berücksichtigt. Die ursprüngliche Zweckbestimmung ist zwischenzeitlich entfallen. Die Fläche wird heute nicht mehr entsprechend genutzt. Daher besteht kein städtebauliches Erfordernis für die weitere Darstellung einer Sonderbaufläche.

Die Gemeindevertretung Mönchhagen hat in ihrer Sitzung am 30.05.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

3 Gesetzliche Grundlagen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mönchhagen wird auf Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)
- Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Landesbodenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V)

Die genannten Rechtsgrundlagen gelten jeweils in ihrer zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Fassung.

Die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 5 BauGB aufgestellt. Dabei sind die Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Grundlage für die raumordnerische Beurteilung bilden insbesondere:

- das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016)
- das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR, 2011)
- der Entwurf der Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (Stand 2025)

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm ist für Teile des Gemeindegebietes ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Der Änderungsbereich selbst wird hierdurch nicht in einer Weise betroffen, die der vorliegenden Planung entgegensteht.

Die Gemeinde Mönchhagen liegt im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Rostock und ist durch eine enge funktionale Verflechtung geprägt.

Grundsätzlich sind gemäß den Zielen der Raumordnung Siedlungsentwicklungen zu bündeln und die Inanspruchnahme von Freiraum zu minimieren.

Die vorliegende Planung stellt jedoch keine Neuinanspruchnahme eines bislang ungenutzten Standortes dar, sondern dient der Sicherung einer bereits bestehenden gewerblichen Nutzung.

Aufgrund der geringen Flächengröße, der bestehenden Prägung des Standortes sowie der standortgebundenen Entwicklung eines ortsansässigen Betriebes wird die Planung als untergeordnete, standortbezogene Anpassung bewertet.

Die zuständige Raumordnungsbehörde hat bestätigt, dass die Planung den Zielen der Raumordnung nicht widerspricht.

Verhältnis zum wirksamen Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Mönchhagen verfügt über einen seit dem 20.10.1994 wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser wurde bislang lediglich in Teilbereichen angepasst und entspricht in seiner Darstellungsgenauigkeit sowie hinsichtlich der zugrunde liegenden Entwicklungsziele nicht mehr vollständig den heutigen Anforderungen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für Wald dargestellt. Die tatsächliche Nutzung weicht hiervon ab, da sich auf der Fläche ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb entwickelt hat.

Darüber hinaus enthält der wirksame Flächennutzungsplan südlich des Änderungsbereiches eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „BUND“. Diese Darstellung steht im Zusammenhang mit einer historischen bundesbezogenen bzw. militärischen Nutzung im Bereich des heutigen Gewerbestandortes. Die ehemalige Nutzung befand sich tatsächlich im Bereich der heutigen gewerblichen Baufläche, wurde im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aufgrund der damaligen Kartengrundlage jedoch nicht lagegenau abgebildet. Aufgrund der handgezeichneten Darstellung des Flächennutzungsplanes und der seinerzeit verwendeten Kartengrundlagen entspricht die Lage der Darstellung daher nicht in allen Bereichen den heutigen katastergenauen Gegebenheiten. Die ursprüngliche Zweckbestimmung ist zwischenzeitlich entfallen. Daher erfolgt im Rahmen der 1. Änderung eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse durch Darstellung einer Waldfläche.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Mönchhagen

Mit Geltungsbereich der 1. Änderung, bearbeitet ign PartGmbH

Die vorliegende Planung dient der Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die tatsächlich vorhandene Nutzung.

Die Änderung beschränkt sich bewusst auf die konkret betroffenen Teilbereiche. Eine umfassende Fortschreibung oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens, wird jedoch langfristig nicht ausgeschlossen.

Die Planung ist unter der ROK-Nr. 2_395/92 beim zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung erfasst.

4 Bestehende Nutzung im Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst das Flurstück 141 sowie teilweise das Flurstück 144 der Flur 1, Gemarkung Häschenhof. Der Bereich liegt innerhalb eines größeren zusammenhängenden Waldgebietes („Häschenbusch/Osterholz“) südlich der Ortslage der Gemeinde Mönchhagen.

Die nördliche Teilfläche des Flurstücks 141 ist infolge langjähriger Vornutzungen bereits baulich geprägt. Auf dem Standort befinden sich vorhandene bauliche Anlagen sowie befestigte Flächen, die die Grundlage der heutigen Nutzung bilden. Dieser Änderungsbereich wird gegenwärtig durch einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt. Die Nutzung umfasst insbesondere Betriebsgebäude, Lagerflächen sowie betriebsbedingte Freiflächen. Der Betrieb besteht seit längerer Zeit und prägt den Standort maßgeblich.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine bestehende Anbindung an die Bundesstraße B 105. Die Zufahrt wird bereits für die betriebliche Nutzung in Anspruch genommen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich bislang als Waldfläche dargestellt. Die tatsächliche Nutzung des Standortes entspricht dieser Darstellung jedoch nicht, da die Fläche seit Jahren gewerblich genutzt wird.

Die südliche Teilfläche des Flurstücks 144 weist heute einen zusammenhängenden Waldbestand auf. Der Bereich war in der Vergangenheit bebaut und genutzt. Die früher vorhandenen baulichen Anlagen sind zwischenzeitlich beseitigt worden. Aktuell stellt sich die Fläche als Wald dar.



Luftbild und Kataster mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes



Luftbild mit Kataster (DOP-Historie 1991)

(Quelle: [GeoPortal.MV](https://www.geoportal.mv.landkreis-rostock.de), Juni 2026) bearbeitet ign PartGmbH

5 Inhalt der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlass der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung eines ortsansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebes.

Die bestehende Nutzung ist derzeit planungsrechtlich nicht gesichert, da der wirksame Flächennutzungsplan für den betreffenden Bereich eine Darstellung als Wald vorsieht und somit keine Grundlage für eine gewerbliche Nutzung bietet. Eine Genehmigung nach § 35 BauGB ist daher aktuell nicht möglich, da es sich nicht um eine privilegierte Nutzung im Außenbereich handelt.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde beschlossen, den betroffenen Teilbereich im Häschenbusch einer Änderung des Flächennutzungsplanes zu unterziehen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Inhalt der 1. Änderung ist die Umwandlung der bisher dargestellten Fläche für Wald in eine gewerbliche Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

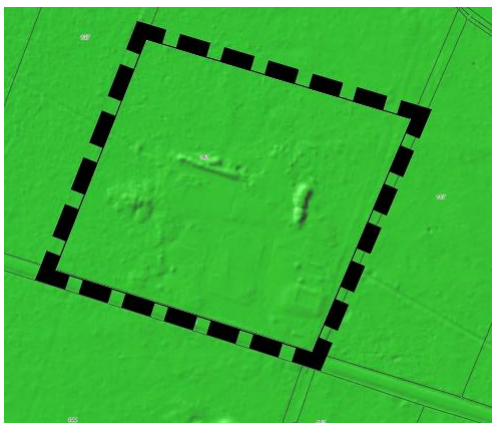
Aufgrund der Lage innerhalb eines bewaldeten Bereiches ist eine exakte Abgrenzung der tatsächlich genutzten Flächen auf Grundlage des Luftbildes nicht möglich.

Die Abgrenzung zwischen den künftig darzustellenden gewerblichen Bauflächen und den weiterhin als Wald verbleibenden Teilflächen erfolgt im Flächennutzungsplan auf der maßstabsgerechten Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Grundlage bildet eine generalisierte Abgrenzung der vorhandenen Nutzungsstrukturen anhand der im Gelände erkennbaren topografischen und funktionalen Gegebenheiten, hierzu wurde die digitale Gelände- bzw. Höhenstufenkarte aus dem Geoportal MV herangezogen.

Diese ermöglicht aufgrund der erkennbaren Geländestrukturen (z. B. befestigte Flächen, Aufschüttungen, Wegeführungen) eine differenzierte Abgrenzung der tatsächlich genutzten Bereiche innerhalb des bewaldeten Umfeldes.

Die Abbildung links zeigt einen Ausschnitt der Gelände- und Höhenstufenkarte als Grundlage für die generalisierte Abgrenzung der Baufläche. Die Abbildung rechts die abgeleitete Abgrenzung der gewerblichen Baufläche.



Gelände- und Höhenstufenkarte mit Kataster und Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Quelle: GeoPortal.MV, Juni 2026) bearbeitet ign PartGmbH



Ausschnitt 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Mönchhagen ign PartGmbH

Eine parzellenscharfe und verbindliche Abgrenzung zwischen gewerblicher Nutzung und Wald erfolgt im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sowie in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde.

Ziel ist es, eine fachlich abgestimmte und nachvollziehbare Abgrenzung zu entwickeln, die sowohl den Belangen der Forstwirtschaft als auch der Sicherung des bestehenden Betriebes Rechnung trägt.

Die Änderung stellt eine standortbezogene und untergeordnete Anpassung des Flächennutzungsplanes dar. Sie dient ausschließlich der Sicherung einer bereits bestehenden Nutzung und begründet keine neue gewerbliche Entwicklung an diesem Standort.

Gleichzeitig erfolgt mit der Änderung eine Anpassung der bisherigen Darstellungen an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort. Bestehende lagebezogene Ungenauigkeiten des wirksamen Flächennutzungsplanes werden damit korrigiert.

Weiterhin wird ein Teilbereich der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche BUND ausgewiesen ist, künftig als Waldfläche dargestellt.

Die Darstellung der Sonderbaufläche „BUND“ im rechtswirksamen Flächennutzungsplan verweist auf eine historische bundesbezogene bzw. militärische Nutzung im Bereich des heutigen Gewerbestandes. Aufgrund der seinerzeitigen handgezeichneten Darstellung und der verwendeten Kartengrundlagen erfolgte die räumliche Zuordnung jedoch lediglich generalisiert und entspricht nicht in allen Bereichen den heutigen katastergenauen Gegebenheiten.

Die Teilfläche des Flurstücks 144 weist heute einen zusammenhängenden Waldbestand auf. Weitergehende Nutzungsabsichten bestehen für diesen Bereich nicht. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Sonderbauflächendarstellung mit militärischer Zweckbestimmung entspricht nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde. Im Rahmen der 1. Änderung erfolgt daher eine Anpassung an die bestehende Nutzung durch Darstellung als Waldfläche.

Die Änderung bildet die Grundlage für eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung, in deren Rahmen die Nutzung konkretisiert und die planungsrechtlichen Anforderungen im Detail geregelt werden.

Flächenbilanz (ca. Angaben)

Gewerbliche Bauflächen	14.696 m ²	57,31 %
Forstflächen	10.945 m ²	42,69 %
FN- Gemeindegebiet	25.641 m²	100,00 %

6 Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

6.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine bestehende Anbindung an die Bundesstraße B 105. Diese wird bereits gegenwärtig durch den ansässigen Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist keine wesentliche Änderung der tatsächlichen Nutzung verbunden. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung ist daher nicht zu erwarten.

Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass die bestehende Anbindung an die Bundesstraße aus verkehrlicher Sicht zu berücksichtigen ist. Die Aussagen zur Erschließung werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Die Sicherstellung einer verkehrsgerechten Erschließung sowie mögliche Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen werden im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. weiterer Planungs- und Genehmigungsverfahren geprüft und berücksichtigt.

Die innere Erschließung des Gebietes obliegt dem Grundstückseigentümer und kann auf Grundlage der bestehenden Nutzung fortgeführt und weiterentwickelt werden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt auf Grundlage der bestehenden Nutzung durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Änderungen gegenüber der derzeitigen Situation sind mit der vorliegenden Planung nicht verbunden.

Die vorhandenen Strukturen der Ver- und Entsorgung können weiterhin genutzt werden.

6.3 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend der bisherigen Praxis auf dem Grundstück versickert werden. Aus Sicht der zuständigen Fachbehörden bestehen hierzu keine Bedenken.

6.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung im Plangebiet erfolgt auf Grundlage der bestehenden Nutzung durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist keine Änderung der tatsächlichen Nutzung verbunden, sodass sich keine zusätzlichen Anforderungen an die Abfallentsorgung ergeben.

Die Entsorgung kann weiterhin im Rahmen der bestehenden Strukturen erfolgen.

Die Belange der Abfallentsorgung sind im weiteren Verfahren sowie im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsschritte zu berücksichtigen.

6.5 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes sind im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren nicht abschließend zu beurteilen.

Der Standort wird bereits gegenwärtig durch einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt, ohne dass sich durch die vorliegende Planung eine wesentliche Änderung der Nutzung ergibt.

Die Sicherstellung des Brandschutzes ist im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sowie der konkreten Genehmigungs- und Ausführungsplanung nachzuweisen und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes sind im weiteren Verfahren entsprechend den geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen.

6.6 Belange der Forstwirtschaft

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines Waldgebietes im Sinne des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V). Die tatsächliche Abgrenzung von Waldflächen kann sich aufgrund natürlicher Entwicklungen verändern.

Flächen, die die gesetzlichen Anforderungen an Wald erfüllen, unterliegen den Vorschriften des LWaldG M-V. Eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart ist gemäß § 15 LWaldG M-V nur mit Genehmigung der zuständigen Forstbehörde zulässig. Dabei sind die nachteiligen Auswirkungen der Umwandlung auszugleichen.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes trifft keine unmittelbare Entscheidung über eine Waldumwandlung. Diese ist im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren gesondert zu prüfen.

Gemäß § 20 LWaldG M-V ist bei der Errichtung baulicher Anlagen grundsätzlich ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten (Waldabstand). Maßgeblich ist hierbei die Entfernung von der baulichen Anlage zur Waldgrenze, die durch die Traufkante bestimmt wird.

Die Anforderungen des § 20 LWaldG M-V (Waldabstand) sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Aufgrund der bestehenden Nutzung und der Lage innerhalb eines Waldgebietes ist die Einhaltung des Regelabstandes im Einzelfall zu prüfen. Eine abschließende Bewertung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sowie der Genehmigungsplanung in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde.

6.7 Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden. Die entsprechenden Informationen wurden im Rahmen der Beteiligung der zuständigen Denkmalschutzbehörde eingeholt.

Unabhängig davon ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden.

In diesem Fall ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund sowie die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der zuständigen Fachbehörden in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

6.8 Immissionen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist keine Änderung der tatsächlichen Nutzung des Standortes verbunden. Der bestehende Garten- und Landschaftsbaubetrieb wird bereits gegenwärtig betrieben. Vor diesem Hintergrund ist nicht von einer zusätzlichen Belastung durch Lärm-, Geruchs- oder sonstige Emissionen auszugehen. Der Änderungsbereich befindet sich zudem außerhalb sensibler Nutzungen wie Wohngebieten oder schutzbedürftiger Einrichtungen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erkennbar. Eine weitergehende Betrachtung bleibt der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. den Genehmigungsverfahren vorbehalten.

6.9 Belange des Bodenschutzes/Altlasten

Nach derzeitiger Kenntnis sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsstandorte bekannt. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Ablagerungen (z. B. Hausmüll, gewerbliche Abfälle oder Bauschutt) angetroffen werden, sind diese fachgerecht zu entsorgen. Eine Wiederverwertung im Baugebiet ist unzulässig. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist unverzüglich die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Bei Nutzungsänderungen sowie im Rahmen von Baumaßnahmen ist der Standort gegebenenfalls hinsichtlich vorhandener Schadstoffbelastungen zu untersuchen und bei Bedarf in Abstimmung mit den zuständigen Behörden durch den Grundstückseigentümer zu sanieren. Soweit im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, besteht gemäß §§ 8–10 und 13 Geologiedatengesetz (GeolDG) eine Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V).

Sofern im Rahmen von Bau- oder Erdarbeiten Bodenmaterial bewegt, auf- oder eingebracht wird, sind die Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten. Dabei sind insbesondere Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen gemäß § 7 BBodSchG zu treffen. Die standorttypischen Bodenverhältnisse sind zu berücksichtigen.

Mit der Umsetzung der Planung können Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen verbunden sein. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind diese Eingriffe zu vermeiden, zu minimieren und – sofern unvermeidbar – durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Bei allen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere durch Verdichtung, Vermischung, Erosion oder den Verlust von Oberboden, möglichst vermieden werden.

Die Belange des Bodenschutzes werden im weiteren Planverfahren sowie im Rahmen nachfolgender Genehmigungs- und Bauverfahren berücksichtigt.

6.10 Kampfmittelbelastungen

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen der Bauausführung sind die allgemeinen Pflichten des Bauherrn gemäß § 52 LBauO M-V zu beachten. Hierzu gehört insbesondere, mögliche Gefährdungen für auf der Baustelle tätige Personen auszuschließen.

Vor Beginn von Bauarbeiten wird empfohlen, Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung durchzuführen. Konkrete und aktuelle Angaben zur Kampfmittelbelastung können beim Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingeholt werden.

6.11 Klimaschutz/ Klimaanpassung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes sowie der Anpassung an den Klimawandel gerecht zu werden.

Die vorliegende Planung dient im Wesentlichen der planungsrechtlichen Sicherung einer bereits bestehenden Nutzung. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme oder eine wesentliche Intensivierung der Nutzung ist damit nicht verbunden.

Vor diesem Hintergrund sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes zu erwarten.

Unabhängig davon sind Aspekte des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung weiter zu berücksichtigen.

6.12 Umwelt und Naturschutz

- **Nationalparke**

Nationalparkflächen sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.

- **Biosphärenreservate**

Es sind keine Gebiete betroffen.

- **Naturparke**

Naturparke sind auf Grund ihrer Entfernung zum Plangebiet nicht betroffen.

- **Naturdenkmale**

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes und in unmittelbarer Nähe.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie befinden sich keine Biotope oder Geotope innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplans.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen

- **Trinkwasserschutz**

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

- **FFH- Gebiete**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mehr als 3000 m entfernt vom Plangebiet und ist aufgrund der Entfernung nicht betroffen.

- **SPA-Gebiete**

Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine konkreten Hinweise auf gesetzlich geschützte Einzelbäume im Plangebiet vor.

Aufgrund der Lage innerhalb eines Waldgebietes können Gehölzbestände vorhanden sein, deren naturschutzrechtliche Bewertung im Rahmen der weiteren Planung zu überprüfen ist. Die Belange des Gehölzschutzes werden im weiteren Verfahren sowie im Rahmen nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen berücksichtigt.

- **Schutz der Alleen**

Alleen im Sinne der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

- **Wald**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines Waldgebietes im Sinne des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern und weist teilweise Gehölzbestände auf.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich vollständig als Wald dargestellt. Die tatsächliche Nutzung weicht hiervon teilweise ab, da der Standort durch einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt wird.

Die vorliegende Planung sieht vor, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die tatsächliche Nutzung anzupassen. Dabei werden Waldflächen im erforderlichen Umfang in gewerbliche Bauflächen umgewandelt, während Teilbereiche weiterhin als Wald dargestellt bleiben.

Die konkrete Abgrenzung der Waldflächen erfolgt im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde.

Die sich aus der Inanspruchnahme von Waldflächen ergebenden Konflikte werden im weiteren Verfahren, insbesondere im Umweltbericht sowie in nachfolgenden Genehmigungsprozessen, vertieft betrachtet und bewertet.

- **Geschützte Arten**

Im Plangebiet können Arten vorkommen, die gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), der FFH-Richtlinie sowie der Vogelschutzrichtlinie einem besonderen Schutz unterliegen.

Aufgrund der Lage innerhalb eines Waldgebietes sind insbesondere Vorkommen von waldbewohnenden Vogelarten, Fledermäusen sowie weiteren an Gehölzstrukturen gebundenen Tierarten (z. B. Insekten oder Kleinsäuger) nicht auszuschließen. Auch Amphibien können in geeigneten Teilbereichen vorkommen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb sowie der Vorbelastung des Standortes sind derzeit keine Hinweise auf erhebliche artenschutzrechtliche Konflikte erkennbar.

Eine abschließende Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes jedoch nicht möglich.

Die Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Betroffenheiten sowie erforderlicher Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sowie der Genehmigungsplanung gemäß § 44 BNatSchG.

Mönchhagen,

Bürgermeister