

Flächennutzungsplan
Gemeinde Millienhagen-Oebelitz
Begründung
Vorentwurf

Gemeinde Millienhagen-Oebelitz im Amt Franzburg-Richtenberg

Kontakt: Herr Gross

Telefon: 03832254147

Bearbeitet durch: IPO Freiraum und Umwelt GmbH

i. A. der IPO Unternehmensgruppe GmbH

Stand: Dezember 2024

Inhaltsverzeichnis

1. ZUSAMMENFASSUNG	3
2. VORBEMERKUNGEN	3
3. DARSTELLUNGSSYSTEMATIK	4
4. LAGE UND LANDSCHAFTSSTRUKTUR	6
5. AUSGANGSSITUATION	7
5.1 GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG	7
5.2 FLÄCHENBILANZ (BESTAND)	8
5.3 NATURRAUM UND LANDSCHAFTSFAKTOREN	9
5.4 NATURAUSSTATTUNG DES PLANGEBIETES	10
GEHÖLZE	10
LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN	11
5.5 GEWÄSSER UND MOORE	12
5.6 ALTLASTEN	13
5.7 FLÄCHENDARSTELLUNG IM BESTAND	13
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD	13
6. ENTWICKLUNGSTENDENZEN	15
7. BEDARFE	17
8. SCHUTZGEBIETE UND RESTRIKTIONEN	18
9. BISHERIGE PLANUNGEN	19
9.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	19
9.2 WEITERE FACHPLANUNGEN IN GEMEINDLICHER HOHEIT	22
9.3 INFORMELLE PLANUNGEN	23
10. PLANZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	24
11. KONZEPT	24
11.1 FLÄCHEN FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	24
11.2 GRÜNFLÄCHEN	24
11.3 PHOTOVOLTAIK-EIGNUNGSFLÄCHEN	24
11.4 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN	28
11.5 WOHNBAUFLÄCHEN/ WOHNNUTZUNG	30
11.6 SONDERBAUFLÄCHEN	30
12. AUSWIRKUNGEN	31

Anlagen:

UMWELTBERICHT (IN BEARBEITUNG)

1. Zusammenfassung

Die vorliegende Planung stellt einen besonderen Fortschritt der Gemeindeentwicklung dar. Nach anhaltender Stagnation werden den bereits beschlossenen Prioritäten die Grundlagen für eine zukünftige Ausgestaltung gegeben.

Wohnbauflächen werden dem gewünschten Siedlungszusammenhang angepasst. Damit werden die Prioritäten des Gemeindebeschlusses umgesetzt.

Die aktuellen Bauleitplanungen wurden mit dem Flächennutzungsplan abgeglichen. In Ergänzung zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung werden weitere Möglichkeiten aufgezeigt. Die Ergänzungen beziehen sich auf Darstellungen von Bauflächen in den Ortsteilen Steinfeld und Millienhagen. Des Weiteren wurden Eignungsflächen für Freiflächenphotovoltaik im gesamten Gemeindegebiet identifiziert.

2. Vorbemerkungen

Das Baugesetzbuch als Rechtsgrundlage geht von einer Zweistufigkeit der Planung aus. Auf der Grundlage des „vorbereitenden Bauleitplans“, des Flächennutzungsplans, werden die „verbindlichen Bauleitpläne“, die Bebauungspläne entwickelt.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet als erste Stufe in diesem zweistufigen System gibt in groben Zügen die Nutzungsabsichten für sämtliche Flächen in der Gemeinde vor. Der Flächennutzungsplan setzt den Rahmen, aus dem heraus ein Bebauungsplan als zweite Stufe für ein engumgrenztes Teilgebiet der Gemeinde rechtsverbindliche Festsetzungen treffen kann. Als vorbereitender Plan erzeugt der Flächennutzungsplan im Unterschied zum Bebauungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten. Er stellt jedoch für die Kommunalverwaltung und andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar. Er bereitet konkrete Planungen vor und setzt deren Rahmen. Die Gemeinde kann somit selbst keine Entscheidungen gegen ihren eigenen Flächennutzungsplan treffen, ohne parallel ein Planänderungsverfahren durchzuführen.

Im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Absatz 1 Satz 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan dokumentiert damit die Planungsabsichten der Städte und Gemeinden in Plan und Text.

Gegenüber den Bürgern besitzt der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus seinen Darstellungen sind damit weder Ansprüche auf eine Baugenehmigung noch auf mögliche Entschädigungsleistungen abzuleiten. Die Fachbehörden werden durch den Flächennutzungsplan gebunden, soweit sie im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Einwände erhoben haben.

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Dazu zählen die Gemarkungen Wolfshagen, Millienhagen, Steinfeld, Oebelitz, Dolgen sowie die Flur 13. Die Flur 13 als Exklave ist Teil der Gemarkung Oebelitz. Das Gemeindegebiet befindet sich aktuell in einem Flurneuordnungsverfahren. Zukünftige Änderungen hinsichtlich der Flur 13 sind deshalb zu erwarten.

Der Flächennutzungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) aufgestellt. Für den Flächennutzungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO vom 1. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

3. Darstellungssystematik

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Millienhagen-Oebelitz im Maßstab 1:10.000 dargestellt.

Für die bessere Lesbarkeit von Details werden die jeweiligen Ortsteile im Maßstab 1:5.000 als Nebenzeichnungen dargestellt. Die Beipläne besitzen die gleiche Rechtswirksamkeit wie der Hauptplan.

Den Plandarstellungen ist eine zusammenhängende Begründung beigefügt. In der Begründung werden die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung dargelegt. Sie dient dem besseren Verständnis der Karten und Pläne und begründet die dargestellten Planinhalte bzw. soll sie nachvollziehbar machen.

Die Darstellungen im Hauptplan sind inhaltlich im § 5 Baugesetzbuch (BauGB) und nicht abschließend geregelt. Ihre Darstellung folgt weitgehend der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990. Dargestellt werden:

Bauflächen

- Wohnbauflächen (W),
- Mischbauflächen (M),
- Gewerbliche Bauflächen (G),
- Sonderbauflächen (S) mit diversen Zweckbestimmungen
- Gemeinbedarfsflächen, Einrichtungen und Anlagen mit entsprechender Kennzeichnung der Nutzung.
- Gunstflächen für Freiflächen-Photovoltaik (Detailliert unter „Sonstige Darstellungen“)

Verkehrsflächen

Zu den darzustellenden Flächen für den Verkehr gehören die überörtlichen sowie die örtlichen Hauptverkehrsstraßen der Gemeinde sowie Kreisstraßen. Schienenverkehrswege sind nicht im Plangebiet vorhanden. Auch überregional bedeutsame Wegeverbindungen wurden aufgenommen.

Wasserflächen

Dargestellt sind Wasserflächen von Standgewässern. Fließgewässer wurden als Linien Signaturen dargestellt. Bei den Fließgewässern wird zwischen offenen und verrohrten Fließgewässern unterschieden. Die Geometrien der Fließgewässer sind nachrichtlich vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern bzw. aus dem Fachinformationssystem Gewässer übernommen worden. Durch die Pläne des Wasser- und Bodenverbandes wurden die Fließgewässer zur besseren Orientierung näher klassifiziert bzw. bezeichnet.

Grünflächen

Zu den dargestellten Grünflächen gehören solche Flächen wie Parkanlagen und Spielplätze. Die Grünflächen sind neben der Flächendarstellung auch mit entsprechenden Symbolen versehen. Abhängig von den vorhandenen Bodenverhältnissen und der Naturausstattung wurden auch weitere empfehlenswerte Flächennutzungen dargestellt.

Landwirtschaft und Wald

Es wird zwischen den Flächen für Landwirtschaft und Wald differenziert, wobei Acker, Grünland und Flächen für spezielle Landwirtschaft (Gartenbau/ Weide) unterschieden werden. Die Waldflächen sind dabei nachrichtlich aus der Waldkarte, Stand Juni 2024, übernommen worden.

Altlasten

Es werden die Flächen gekennzeichnet, die Altablagerungen aufweisen und solche, für die ein Altlastenverdacht besteht. Dabei kommen Punktsignaturen für kleinere Standorte zum Einsatz. Größere Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen werden mit Liniensignaturen dargestellt.

Gunstflächen für Freiflächen-Photovoltaik

Aufgrund der aktuellen Situation und der hohen Nachfrage ist eine Steuerung von Eignungsflächen für Freiflächen-Photovoltaik sinnvoll. Diese Flächen werden nach verschiedenen Merkmalen ausgewählt. Aus der Gesamtheit des Gemeindegebiets werden Flächen mit Ungunst-Merkmalen und Gunst-Merkmalen gegeneinander abgewogen.

Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen und Hinweise

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind:

- nach Landesrecht denkmalgeschützte bauliche Anlagen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB
- Kompensationsflächen
- Waldflächen gem. Waldkarte
- Hauptleitungsnetze
- diverse Schutzgebiete
- Gewässer
- Gebäude

5. Ausgangssituation

5.1 Geschichtliche Entwicklung

Die Siedlungsstruktur im Gemeindegebiet geht in nahezu allen Ortsteilen von Gutshöfen aus. In den Ortsteilen Wolfshagen und Dolgen lassen sich durch Karten des späten 17. Jh. auch dominanten Hofstrukturen nachweisen. Diese gehen den repräsentativen Gutshöfen des 19. Jh. voraus. Allein Wolfshagen Neben den unmittelbaren Gutshöfen bestanden kleinere Wohnbauten für Erntehelfer und Einzelhöfe der Kleinbauern. Weitere einzeln gelegene Hofstellen bildeten ein Siedlungsnetz, welches in den nachfolgenden Jahrhunderten verdichtet wurde. Der nördliche Bereich des Gemeindegebiets wurde sogar an die Kleinbahnstrecke Franzburg – Velgast angeschlossen. Der Haltepunkt befand sich bei Wolfshagen. Die Bahnstrecke war bis in die 1950er Jahre vorhanden. Aktuell ist von dem Bahndamm, bis auf die Wegeführung durch das Wolfshagener Holz, nichts mehr erhalten.

In den 1950er Jahren folgt die Siedlungsentwicklung einem Muster, welches auch in anderen dezentralen Gemeinden nachvollzogen werden kann. Die Ausdehnung des Siedlungsumfangs bleibt ungefähr erhalten. An einigen Stellen entstehen entlang der Ausfallstraßen kleinere Hofstrukturen von „Neusiedlern“.

Eine Ausnahme bildet der Ortsteil Dolgen im Süden des Gemeindegebiets. Durch neuere Bebauung in den 1930er bis 1950er Jahren verdoppelt sich hier ungefähr die Anzahl der Wohngebäude. Durch die lockere Anordnung kann jedoch nicht von einem geschlossenen Siedlungszusammenhang gesprochen werden. Die Verkehrsfläche der Landesstraße L192 führt zu einer stark trennenden Wirkung. Auch bildet der historisch gewachsene Kreuzungsbereich einen Unfallschwerpunkt im Ortsteil.

Die Gutshöfe erfahren indes eine Umnutzung ihrer Flächen. Die Hauptgebäude bleiben in einer Vielzahl der Fälle erhalten. Neben der einstigen Wohnfunktion werden weitere Funktionen wie Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten oder kulturelle Zentren aufgenommen. Die Wirtschaftsgebäude werden bei schlechtem Zustand abgebrochen und durch neue landwirtschaftliche Gebäude oder Wohnnutzung ersetzt.

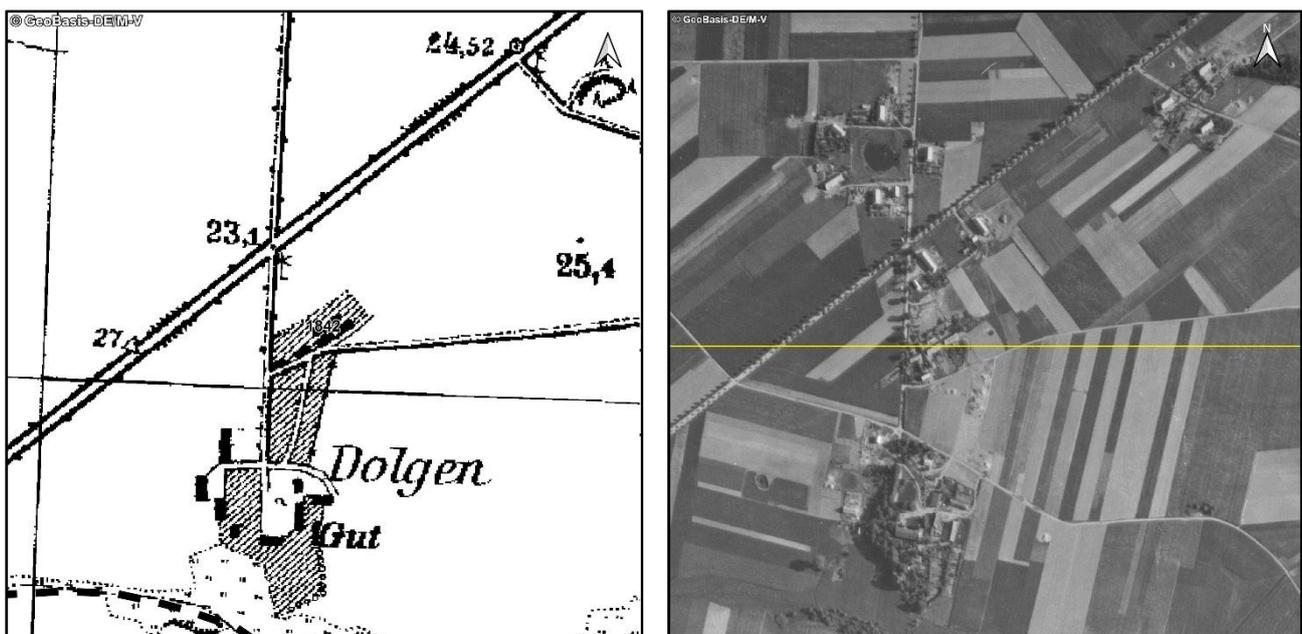


Abb. 2 Der Ortsteil Dolgen in seiner Ausdehnung um 1900 (links) und 1953 (rechts)

Quelle: © GeoBasis-DE/M-V

Der Zeitraum bis in die 1980er Jahre ist gekennzeichnet durch die Errichtung großflächiger landwirtschaftlicher Gebäudekomplexe. In Dolgen führt das zum Ausbau des Siedlungssplitters nordöstlich des Ortskerns. Im Ortsteil Oebelitz werden südlich angrenzend und auf den Flächen des Bebauungsplans in Aufstellung Nr. 2 Gemeinde Millienhagen-Oebelitz. Im Ortsteil Wolfshagen wird der Gutshof im Nordosten des Ortsteils umgebaut und nach Norden erweitert. Seit dem Ende der 1980er Jahre bis heute sind kaum Änderungen der Siedlungsgestalt dokumentiert. Im Ortsteil Millienhagen wurden Flächen des ehemaligen Gutshofes begrünt und als Spielplatz umgestaltet. Der Ortsteil Steinfeld sah eine Modernisierung des Wirtschaftsbetriebes auf den Flächen des ehemaligen Gutshofes. Im Ortsteil Oebelitz wurden große Stallanlagen südlich des Ortskerns rückgebaut. Die dazugehörigen Flächen innerhalb des Ortskerns sind durch die ehemalige Nutzung stark versiegelt und vorbelastet. Die Flächen südlich ausserhalb wurden der landwirtschaftlichen Nutzung zurückgegeben. Im Jahr 2009 fusionierten die Gemeinden Millienhagen und Oebelitz.

5.2 Flächenbilanz (Bestand)

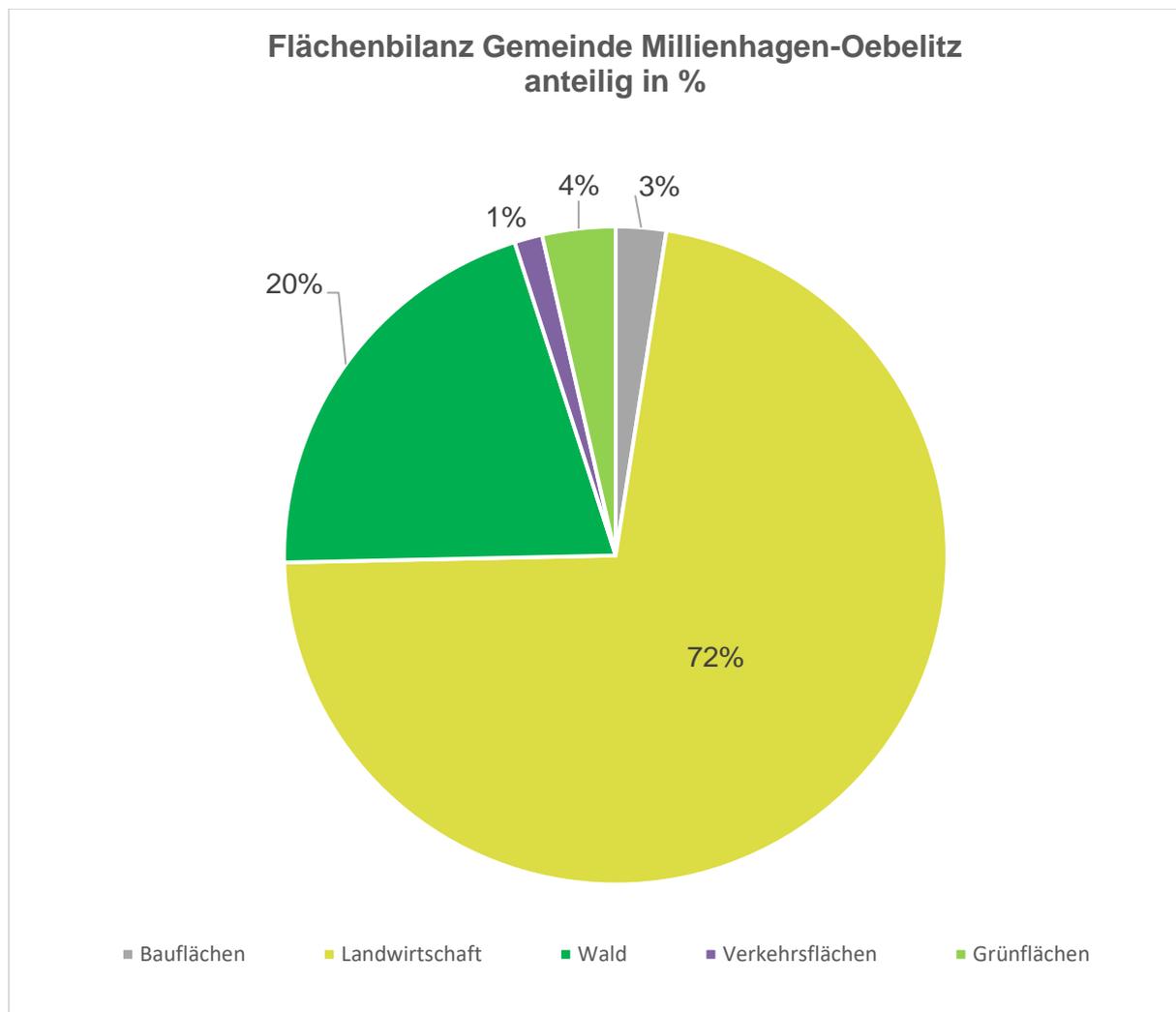


Abb. 3 Flächenbilanz der geometrischen Fläche nach Aufschlüsselung des Planentwurfs, Gemeinde Millienhagen-Oebelitz, anteilig in %

Quelle: IPO Unternehmensgruppe GmbH

5.3 Naturraum und Landschaftsfaktoren

Natürliche Faktoren wie Klima, Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt beeinflussen in entscheidender Weise die Vegetation und das Landschaftsbild, die Besiedlung sowie die frühere, heutige und zukünftige Nutzung des Gemeindegebietes.

Naturräumlich gehört das gesamte Gemeindegebiet zur Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“. Innerhalb dieser ist es der Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten“ zuzuordnen. Die zugehörige Landschaftseinheit wird als „Lehmplatten nördlich der Peene“ betitelt.

Die Landschaftseinheit „Lehmplatten nördlich der Peene“ ist eine ebene bis flachwellige Grundmoränenlandschaft, bei der es sich um die Landschaftszone Mecklenburg-Vorpommerns mit der geringsten Reliefenergie handelt. Das Flachland wird zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. In vielen Bereichen ist die Landschaft aber durch Sölle, Feldhecken, Feldgehölze, Waldinseln und Kleingewässer gegliedert.

Die ältesten oberflächennahen geologischen Schichtungen des Planungsraums sind eiszeitlicher Geschiebemergel der letzten Eiszeit. Des Weiteren bilden Fein- und Mittelsande aus Schmelzwasserablagerungen einen relevanten Anteil der oberen Bodenschicht. Insbesondere das östliche Gemeindegebiet wird durch Sande gebildet. Entsprechend gehört die Gemeinde Millienhagen-Oebelitz gemäß der naturräumlichen Grobgliederung zu den „nordöstlichen Lehmplatten“.

Die Gemeinde Millienhagen-Oebelitz ist eher gewässerarm. Die Schwerpunktverbreitung von Fließgewässern liegt im Südosten (Niederung der Blinden Trebel) und im Bereich des Wolfshagener Holzes im Nordwesten. Als Standgewässer sind wenige Sölle, wasserführende Moorsenken und Dorfteiche vorhanden. Das Gemeindegebiet liegt über zwei verschiedenen Grundwasserkörpern. Die Bereiche nördlich der Ortschaft Millienhagen befinden sich über dem Grundwasserkörper WP_KO_3_16 (Barthe). Deren chemischer und mengenmäßiger Zustand wird als „nicht gut“ bezeichnet. Südlich davon befindet sich das Gemeindegebiet über dem Grundwasserkörper WP_PT_5_16 (Trebel). Im gesamten Gemeindegebiet sind keine ausgewiesenen Wasserschutzgebiete vorhanden.

Das Gemeindegebiet befindet sich im niederschlagsbegünstigten Bereich. Es dominieren Winde aus westlichen und südwestlichen Richtungen. Der Untersuchungsraum gehört zum Östlichen Küstenklima. Im Vergleich zum Westlichen ist das Östliche Küstenklima kontinentaler geprägt, das heißt, dass die Temperaturamplitude größer ist und daher mehr Sonnen- und Frostereignisse stattfinden. Außerdem ist der Land-Seewind-Effekt aufgrund der Nähe zur Ostsee und den Boddengewässern stärker ausgeprägt. Diese prägen das Klima in einem etwa 10 bis 30 km breiten Streifen ins Landesinnere hinein.

Kaltluftentstehungsgebiete stellen bspw. Gewässer, Moore und Feuchtgrünländer dar. Diese sind im Gemeindegebiet nur in geringem Umfang im Nordwesten und Südosten vorhanden.

Als Frischluftentstehungsgebiete sind insbesondere größere Gehölzflächen relevant. Im Gemeindegebiet sind dies das Wolfshagener Holz im Nordwesten, Waldinseln westlich, südwestlich und südöstlich der Ortschaft Steinfeld sowie südwestlich, südlich und südöstlich der Ortschaft Oebelitz.

Die Warmluftproduktion durch Versiegelungsflächen fällt im Gemeindegebiet aufgrund der dünnen Besiedlung und kleinen Siedlungsflächen gering aus.

Aus Ermangelung eigener Werte sind nachfolgend die Klimadiagramme aus der vergleichbaren Stadt Boizenburg/Elbe gegenübergestellt:

Tabelle 1 Klimadaten Boizenburg im Vergleich

Merkmale	1960-1991	1991 - 2021
Temperatur - Jahresmittel	8,3 °C	10,0 °C
Niederschlag - Jahresmittel	664 mm	752 mm

Quelle: klimadiagramme.de; climate-data.org; 18.09.2024

Das Gemeindegebiet umfasst drei verschiedene Landschaftsbildräume. Der Großteil des Gemeindegebiets befindet sich im Landschaftsbildraum Ackerfläche um Oebelitz (III 5-13), welcher eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Landschaftsbild besitzt. Der Südwesten des Gemeindegebiets sowie die Exklave der Flur 13 befindet sich in einem Landschaftsbildraum mit sehr hoher Bedeutung (Niederung der Blinden Trebel (III 5-25)). Dem Waldgebiet Wolfshagener Holz (III 5-12) wird eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsbild beigemessen.

5.4 Naturlandschaft des Plangebietes

In diesem Kapitel folgt eine zusammenfassende Übersicht über die wesentlichen bzw. dominierenden Biotoptypen im Gemeindegebiet. Eine detaillierte Kartierung der Biotopausstattung erfolgt jeweils auf Planungsebene der einzelnen Bauvorhaben.

Gehölze

Waldflächen, Feldgehölze

Das größte Waldgebiet stellt das Wolfshagener Holz im Nordwesten der Gemeinde (Laubholzdominiert mit Erlenbruch und Moorbirkenbruch sowie Waldlichtung) dar, das vom Wolfshagener Bach durchquert wird. Weitere kleinere Laubwälder mit Schwarzerlen-Birkenbruch und Großseggenried sind im Westen der Gemarkung Steinfeld, Rottholz (Mischwaldgebiet mit Sauerarmmoor) im Osten und kleinere Misch- und Nadelwaldinseln im Süden, Osten und Norden der Gemarkung Oebelitz vorhanden. Nadelwald befindet sich im Osten der Gemarkung Dolgen. Schwarzerlenbruchwaldflächen sind in der Niederung der Blinden Trebel vorhanden. Am Gemeindegebiet von Millienhagen-Oebelitz grenzen im Nordosten, im Gemeindegebiet von Velgast, die zusammenhängenden Mischwaldgebiete Kronenwald, Meiers Holz und Knirkhorst.

Feldgehölze sind im Südosten der Ortschaft Wolfshagen aus Erle und Fichte, im Osten und Westen der Gemarkung Millienhagen aus Weiden (verbuschte/bestockte ehemalige Sölle), auf einem ehemaligen Gehöft am Feldweg Ausbau im Norden der Gemarkung Millienhagen und vier weitere im Osten der Gemarkung Dolgen aus Ahorn, Tanne, Fichte, Kiefer, Birke, Pappel und Eiche vorhanden.

Alleen, Baumreihen, Baumgruppen, Solitärbäume

Alleen stehen entlang der L192 (Linden), östlich von Oebelitz zwischen dem Steinfelder Weg und dem Rottholz, an der L22 westlich und östlich von Millienhagen, entlang Straße Lange Reihe zwischen der L22 und der L212, entlang der L212 westlich der Kreuzung Plattenstraße sowie entlang eines Feldweges zwischen dem Wolfshagener Holz und der L212.

Baumreihen sind entlang der Alten Dorfstraße und „Am Dorfteich“ in Dolgen, streckenweise entlang der Franzburger Straße, entlang des Steinfelder Weges nördlich von Oebelitz, entlang des Feldweg Ausbau nördlich und nordöstlich von Millienhagen, entlang der Straße Lange Reihe zwischen der L22 und L212 sowie an der Straße Lange Reihe nördlich der L22, entlang der L212 östlich der Kreuzung Plattenweg und entlang des Plattenweges, an der L212 nordwestlich

von Wolfshagen und entlang Schuenhäger Straße zwischen der L212 und einem Feldweg vorhanden.

Baumgruppen aus vorwiegend Erlen und Weiden sind in der Niederung der Blinden Trebel und südlich des Ortsteils Dolgen, im Südwesten der Gemarkung Millienhagen auf Grünland, an einer Ackergrenze im Westen der Gemarkung Oebelitz, an einer Ackergrenze im Osten der Gemarkung Steinfeld sowie am Wolfshagener Bach nordöstlich der Ortschaft Wolfshagen vorhanden.

Solitärbäume stehen an Steinfelder Straße in der Gemarkung Millienhagen, an Franzburger Straße im Osten der Gemarkung Oebelitz und an Gräben in der Niederung der Blinden Trebel.

Hecken, Gebüsch

Feldhecken kommen in der Niederung der Blinden Trebel, auf der Lichtung im Wolfshagener Holz, entlang der östlichen Gemeindegrenze der Gemarkungen Oebelitz und Steinfeld sowie entlang der Gemarkungsgrenze zwischen Steinfeld und Millienhagen im Osten der Gemeinde vor. Weitere Feldhecken, teils mit Altbäumen aus Esche, Erle, Weide sind an der östlichen Gemeindegrenze der Gemarkung Millienhagen, entlang einer Ackergrenze an der Gemarkungsgrenze zwischen Wolfshagen und Millienhagen, im Osten der Gemarkung Millienhagen an der Grenze zur Gemeinde Stadt Franzburg, entlang des Wolfshagener Bachs zwischen dem Wolfshagener Holz und der Ortschaft Wolfshagen, am nördlichen Rand der Ortschaft Wolfshagen, auf einem Acker nördlich der Ortschaft Wolfshagen, an der nördlichen Gemeindegrenze zur Gemeinde Velgast (Gemarkung Schuenhagen) und Weitenhagen (Gemarkung Hövet Dorf) und entlang eines Feldweges im Osten der Gemarkung Wolfshagen (Grenze zum Gebiet der Stadt Richtenberg) vor.

Gebüsch sind am Rande der Siedlungsgrenzen und auf den Acker- und Grünlandflächen in Form von verbuschten Söllen vorhanden.

Landwirtschaftliche Nutzflächen

Grünländer

Grünlandflächen befinden sich in der Niederung der Blinden Trebel, innerhalb und südlich der Ortschaft Oebelitz, südlich und nordwestlich der Ortschaft Steinfelde, nördlich und südlich der Ortschaft Millienhagen, im Wolfshagener Holz sowie innerhalb und östlich der Ortschaft Wolfshagen. Sie unterliegen größtenteils einer konventionellen Bewirtschaftung und sind dadurch eher artenarm.

Äcker

Äcker machen die Mehrzahl der Flächen in der agrarisch geprägten Gemeinde Millienhagen-Oebelitz aus. Sie unterliegen größtenteils einer konventionellen Bewirtschaftung (intensive Bewirtschaftung, kurze Brachezeiten, Dünger- und PSM-Einsatz). Die großräumigen Ackerschläge sind durch Hecken, Verkehrswege, Feldgehölze, Sölle, Gräben strukturiert und unterteilt.

Trocken-/ Magerrasen

Zur Verbreitung von Trocken-/ Magerrasen liegen keine Angaben vor. Vorkommen dieser Biotoptypen sind im Allgemeinen auf nährstoffarme, trockenbegünstigte Sandstandorte beschränkt. Im Gemeindegebiet ist ein potenzieller Standort das aufgeschüttete Motocrossgelände im Südosten der Gemarkung Dolgen.

Siedlungsbiotope

Aufgrund der dörflichen Siedlungscharakter der Ortsteile sind die innerörtlichen Flächen nur zu einem geringen Anteil versiegelt. Es dominieren lockere, durchgrünte Einzelhausgebiete, landwirtschaftliche Gehöfte und Betriebsanlagen. Die Siedlungsränder sind größtenteils durch lineare Siedlungshecken von der umgebenden Agrarlandschaft abgegrenzt.

5.5 Gewässer und Moore

Fließgewässer (Gräben)

Das Gemeindegebiet ist eher gewässerarm. Schwerpunktartig kommen die Fließgewässer im Südosten (Niederung der Blinden Trebel) und im Bereich des Wolfshagener Holzes im Nordwesten der Gemeinde vor.

Die größten WRRL-Fließgewässer 2. Ordnung stellen die Blinde Trebel (TREB-0900), der Graben aus Steinfeld (TREB-1200) und der Wolfsbach (BART-1300) dar. Zur Erreichung eines guten chemischen und ökologischen Zustands sind für diese Gewässer u.a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

WRRL-Ziele Wolfsbach

- Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit im Bereich wasserbaulicher Anlagen
- Ökologische Gewässerunterhaltung nach Gewässerentwicklungspflegeplan
- Sicherung und Einrichtung Gewässerentwicklungskorridor und Initialbepflanzungen
- Reduzierung der Nähr- und Schadstoffeinträge aus der Landnutzung durch Optimierung der Zuläufe, Sedimentrückhaltung/ -entnahme im Gewässersystem und Umstellung der Ackernutzung

WRRL-Ziele Blinde Trebel

- Herstellen naturnaher Gewässerstrukturen
- Sicherung und Einrichtung Gewässerentwicklungskorridor und Initialbepflanzung
- Reduzierung der Nähr- und Schadstoffeinträge aus der Landnutzung durch Optimierung der Zuläufe, Sedimentrückhaltung/ -entnahme im Gewässersystem und Umstellung der Ackernutzung

WRRL-Ziele Graben aus Steinfeld

- Reduzierung der Nähr- und Schadstoffeinträge aus der Landnutzung durch Optimierung der Zuläufe, Sedimentrückhaltung/ -entnahme im Gewässersystem und Umstellung der Ackernutzung auf den erosiven Abflussbahnen und am Gewässerrand
- Entrohrung und Gestaltung naturnaher Gewässerstrukturen, ab Waldbereich Rottholz bis oberhalb westlich Ortslage Steinfeld
- Anlage von Gewässerschutzstreifen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge

Als Fließgewässer 3. Ordnung sind der Graben aus Millienhagen-Oebelitz (9654424), der Graben aus Kronenwald (965444) und Meiers Graben (9654426) zu nennen.

Ein Großteil der Fließgewässer (auch WRRL-berichtspflichtige sind darunter z.B. Graben aus Steinfeld) sind zur Maximierung der landwirtschaftlichen Nutzflächen verrohrt. Nicht verrohrte Gewässerabschnitte besitzen oftmals keinen naturnahen Verlauf und Gewässerprofil sowie Gewässerrandstreifen. Die Gräben in der Niederung der Blinden Trebel werden größtenteils von Weiden und Erlen begleitet.

Sämtliche Fließgewässer sind der Flussgebietseinheit Warnow/Peene zuzuordnen.

Stehende Gewässer (Sölle)

Standgewässer stellen im Gemeindegebiet kleinere Sölle und wasserführende Moorsenken dar. Die Sölle befinden sich schwerpunktmäßig auf Äcker nördlich von Wolfshagen, östlich von Steinfeld und südwestlich von Oebelitz. Ein Großteil der Sölle ist nur temporär oder gar nicht mehr wasserführend. Viele von ihnen sind stark verlandet/verbuscht und besitzen keinen Gewässerrandstreifen. Neben den Söllen in der freien Landschaft gibt es auch innerörtliche Sölle (2x in Dolgen, 1x in Oebelitz, 4x in Steinfeld, 1x in Millienhagen, 1x in Wolfshagen).

Vermoorte Bruchwaldsenken sind im Wolfshagener Holz vorhanden.

Niedermoore

Als Moorstandort ist insbesondere die Niederung der Blinden Trebel im Süden des Gemeindegebiets zu nennen. Des Weiteren befinden sich Moore auf Höhe des Ortsteils Oebelitz westlich unmittelbar angrenzend auf Grünland und östlich in einem Waldstück. Um den Ortsteil Steinfeld befinden sich ebenfalls kleinere Moore in der Umgebung des verrohrten WRRL-berichtspflichtigen Gewässers „Graben aus Steinfeld“.

5.6 Altlasten

Über Altlasten liegen keine konkreten Informationen vor. Im Bereich des ehemaligen LPG-Hofes werden Altlasten vermutet. Nähere Ergebnisse werden durch einen Geotechnischen Bericht mit Laboranalysen i.V.m. Bebauungsplan Nr. 3 Gemeinde Millienhagen-Oebelitz erwartet.

5.7 Flächendarstellung im Bestand

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

524 ha oder etwa 20 % des Gemeindegebiets sind gem. Waldkarte Mecklenburg-Vorpommern mit Wald bedeckt. Bei dem Wald handelt es sich überwiegend um Laubhölzer und nur im Süden des Gemeindegebiets sind größere Flächen mit Mischwald zu finden. Die Wälder der Gemeinde südlich des Ortsteils Millienhagen werden vom Forstamt Poggendorf betreut. Die Wälder auf Flächen nördlich des Ortsteils Millienhagen werden durch das Forstamt Schuenhagen betreut. Landwirtschaftsflächen mit Pflanzenbau bilden einen überwiegenden Teil der Flächennutzung. In den Ortsteilen Dolgen und Steinfeld ist eine deutliche Ausrichtung auf Tierhaltung gegeben. In den Dolgen ist Pferdehaltung und in Steinfeld die Rinderzucht vorherrschend.

Wohnbauflächen

Die Wohnbauflächen im Gemeindegebiet sind Ausdruck einer gewachsenen Siedlungsentwicklung. Bislang wurde keine relevante Wohnbebauung aufgrund von Bauleitplanung realisiert. Die Wohngebäude mit Hausgärten sind alle straßenseitig erschlossen. Ein Ausbau in der zweiten Reihe hat nicht stattgefunden. Die aktuellen Wohngebäude sind Folgen früherer Hofstellen oder Gutshäuser, teilweise Bautätigkeiten der unmittelbaren Nachkriegszeit und in einem Fall in Wolfshagen ein Geschosswohnungsbau in Plattenbauweise. Der Geschossbau in Wolfshagen wurde jedoch abgetragen. Aus diesem Grund besteht die Wohnbaufläche im Gemeindegebiet mit Ausnahme bewohnter Gutshäuser ausschließlich aus Einzelhäusern mit einem Vollgeschoss.



Abb. 4 Typische Wohnbebauung im Gemeindegebiet in Form von offener Bauweise
Quelle: eigene Aufnahme

Gewerbebauflächen/ Mischbauflächen

Von den großen landwirtschaftlichen Betrieben abgesehen, bestehen keine Gewerbegebiete im Gemeindegebiet.

Sonderbauflächen

Mit Rechtskraft vom 08.11.2011 trat der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 Gemeinde Millienhagen-Oebelitz in Kraft. Damit entstand das erste baurechtlich gesicherte Sondergebiet innerhalb der Gemeinde. Der Bebauungsplan Nr. 1 Gemeinde Millienhagen-Oebelitz legt die Voraussetzungen für eine Biogasanlage in der Gemarkung Oebelitz. Weitere Sonderbauflächen werden die Aufstellung begriffenen Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 3 konkretisieren. Beide Bauleitpläne sind im Frühjahr 2024 in Aufstellung gegangen. Dabei werden Festsetzungen für die Nutzung durch eine Freiflächenphotovoltaik-Anlage und die Nachnutzung eines LPG-Hofes getroffen. Die Motocross-Strecke in der Gemarkung Dolgen ist eine weitere, als Sonderbau zu charakterisierende Fläche.



Abb. 5 Ehemaliger LPG-Hof vor Umnutzung
Quelle: Eigene Aufnahme

Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind aktuell nur in Form von Flächen der freiwilligen Feuerwehren und des Gemeindezentrums im Ortsteil Millienhagen vorhanden.

6. Entwicklungstendenzen

Einwohner

Die Einwohnerentwicklung des Gemeindegebiets ist in mehrere Abschnitte einteilbar. Die Entwicklung der 1990er Jahre war zunächst gekennzeichnet durch einen Fortzug der Einwohner. In der zweiten Hälfte war durch Zuzug eine Stabilisierung der Zahlen zu beobachten. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen drei Jahrzehnten ausgeglichen. Ab dem Jahr 2000 begann ein stetiger Rückgang der Einwohnerzahlen. Diese Phase schwächte sich bis zum Ende der 2010er Jahre ab. Seit ca. 2019 blieb die Einwohnerzahl stabil zwischen 300 und 350 Einwohnern. Es sind in den vergangenen Jahren keine Baugebiete abgetragen worden. Aufgrund der verringerten Einwohnerzahl und bei gleichbleibendem Bestand der Bebauung müssen die Haushaltsgrößen geschrumpft sein.

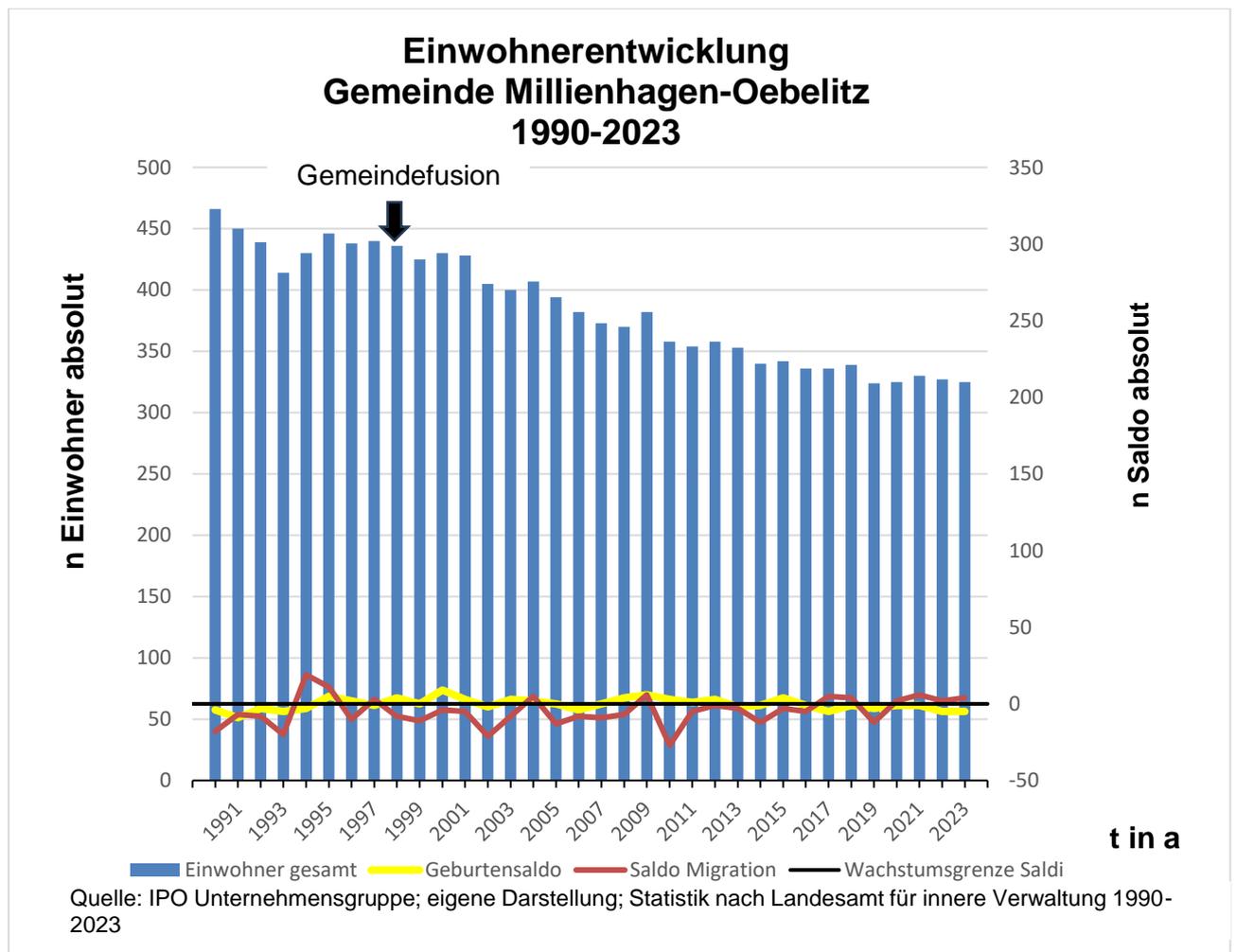


Abb. 6 Einwohnerentwicklung der fusionierten Gemeinde Millienhagen-Oebelitz

Die Altersstruktur der Einwohner zeichnet sich durch ungleichmäßige Verteilung der einzelnen Kohorte aus. Ein erklärendes Muster ist nicht erkennbar. Der Altersdurchschnitt liegt bei 45 Jahren und einem Median bei 50.

In den Gruppen bis zu den Zehnjährigen ist ein eine starke Gewichtung bei männlichen Einwohnern feststellbar. Die darauffolgenden Kohorten bis 35 Jahre setzen sich deutlich von den älteren Kohorten ab. Sie sind in der Anzahl um ein Viertel geringer. Die Gruppe der 40 bis 90 Jährigen ist überwiegend durch einen Überschuss männlicher Einwohner geprägt. Ausnahmen bilden die Altersgruppen der 55 bis 65 Jährigen.

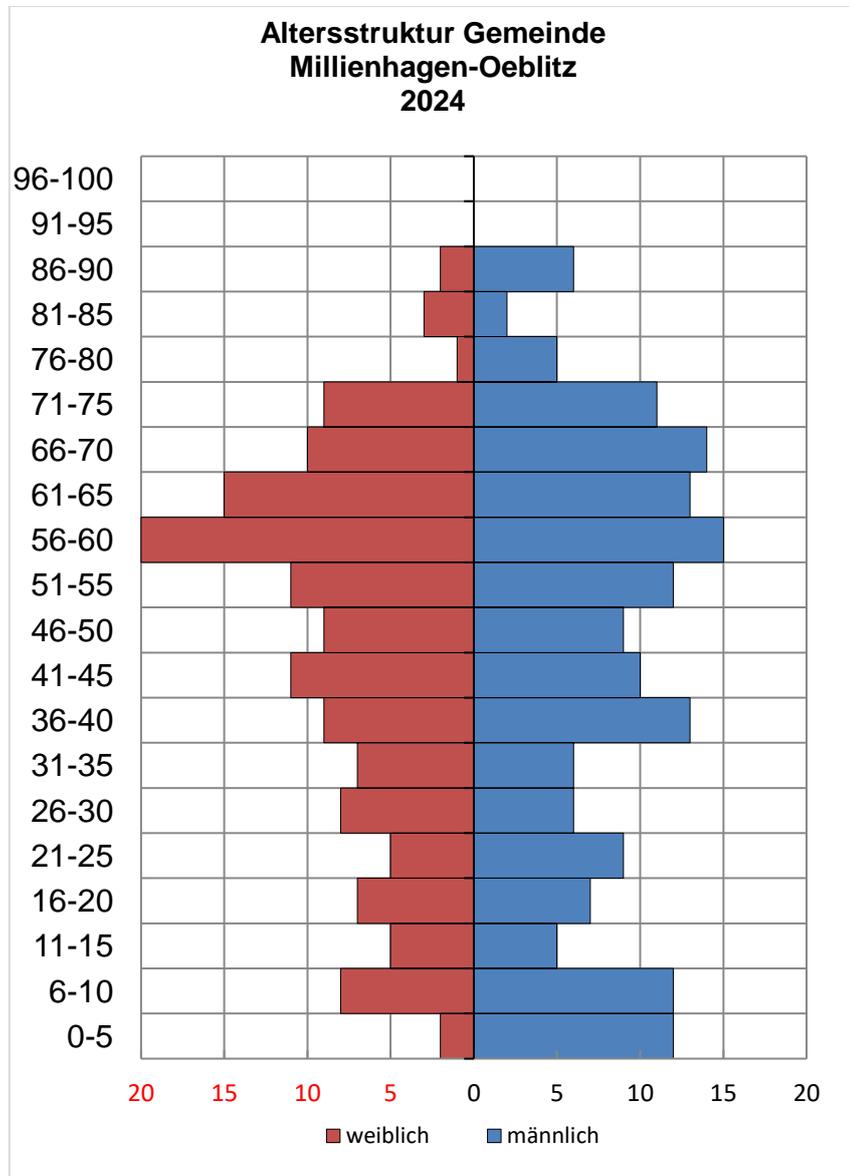


Abb. 7 Altersstruktur Gemeinde Millienhagen-Oebelitz 2024

Quelle: Einwohnermeldeamt Amt Franzburg-Richtenberg

Die Entwicklung ab 1990 wies folgende Merkmale auf:

- Die Einwohnerentwicklung war die ersten zwei Jahrzehnte nach 1990 von einem Rückgang gekennzeichnet. Anschließend blieb der Verlauf stabil
- Der Migrationssaldo war insbesondere ab den 2000er Jahren besonders negativ ausgeprägt.
- Der Geburtensaldo der natürlichen Einwohnerentwicklung war im Betrachtungszeitraum ausgeglichen.

7. Bedarfe

Wohnen

Nach dem Einwohnerrückgang der Jahre 1990 bis 2019 sind die Einwohner auf einen Rumpfbestand zurückgegangen. Ein Bedarf an weiterer Wohnbaufläche ist aus der wirtschaftlichen Perspektive ableitbar. Der dominierende Wirtschaftssektor Landwirtschaft ist auf die Gewinnung und Bindung von Mitarbeitern angewiesen. Eine Möglichkeit dieser Mitarbeiterbindung besteht in der Bereitstellung von Wohnmöglichkeiten in der Nähe des Arbeitsortes.

Im Ortsteil Wolfshagen entsteht durch mangelnde bauleitplanerische Steuerung eine ungeordnete Flächennutzung. Hier ist die Abgrenzung der gewünschten Wohnnutzung erstrebenswert, um eine weitere Ausdehnung in den Außenbereich zu unterbinden. Gleichzeitig wird die Möglichkeit einer geplanten Ausgestaltung eröffnet.

Im Ortsteil Dolgen ist die historische Ausprägung der Wohnnutzung durch die Landesstraße L192 zerschnitten. Ein sehr unsicherer Kreuzungsbereich trennt die Bauflächen des Ortsteils und bildet einen Unfallschwerpunkt. An dieser Stelle besteht der Bedarf nach Sicherung der Anwohner als Teilnehmer des Quell-, Ziel- und Transitverkehrs.

Gewerbe

Das Gemeindegebiet verfügt über keinerlei Gewerbeflächen im Bestand. Gleichzeitig befindet sich die Gemeinde in einer verkehrlich leicht zu erschließenden Lage zwischen mehreren Landesstraßen und wenige Fahrminuten von der Bundesautobahn A20 im Süden und der Bundesstraße B105 im Norden. Gleichzeitig bietet die dominierende Flächennutzung durch Landwirtschaft einen möglichen Ausgangspunkt für verarbeitendes Gewerbe. Die Wertschöpfung der Landwirtschaft und nachfolgender Güter könnten bei einer Weiterverarbeitung Ort länger in der Gemeinde verbleiben. In abgewandelter Form ist dieser Gedanke bereits bei Errichtung der Biogasanlage im Jahr 2010 und folgende wiederzufinden. Die vorsorgende Planung gewerblicher Bauflächen ist deshalb wichtig und sinnvoll für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde.

Gemeinbedarf

Gemeinbedarfsflächen sind in nur geringer Anzahl im Gemeindegebiet vorhanden. Ein weiterer Ausbau von Wohnbauflächen ist in der Wirkungsdauer des Flächennutzungsplans nicht absehbar. Die vorhandene Wohnbebauung verfügt nur über eine individuelle Entsorgung in abflusslose Sammelgruben. Gleichzeitig befinden sich mehr als 32 ha des Gemeindegebiets im Eigentum der Gemeinde. Im Sinne einer Bedarfsplanung könnten gemeindeeigne Flächen für die Errichtung von Kläranlagen bereitgestellt werden, um eine zentrale Abwasserbeseitigung in der Gemeinde zu ermöglichen.

Pflege

Im Gemeindegebiet ist kein Pflegedienst bekannt. Die gesundheitliche und soziale Betreuung der Einwohner gehört zu den Aufgaben im eigenen Wirkungskreis der Gemeinde gem. § 2 KV M-V. Aus Abb. 5 „Altersstruktur Gemeinde Millienhagen-Oebelitz 2024“ wird ersichtlich, dass in den kommenden 10 bis 15 Jahren die einwohnerstärksten Kohorten in pflegebedürftige Altersgruppen wachsen. Es ist ebenfalls davon auszugehen, dass aufgrund fehlender Einrichtungen im Bereich der Pflege, eine erhebliche Anzahl an Einwohnern zum Verlassen der Gemeinde gezwungen sein wird. Die Bereitstellung von Flächen für Pflegestützpunkte ambulanter Dienstleister ist daher ratsam und notwendig. Der Gemeinde wird dadurch ermöglicht, die Aufgabe ihres Wirkungskreises zu erfüllen und den Einwohnern ein Verbleib im

vertrauten Umfeld zu gewährleisten. Neben der Pflege sind überdies auch keine weiteren Heilberufe oder Dienstleister im Gesundheitssektor vorhanden.

8. Schutzgebiete und Restriktionen

Dieses Kapitel trägt die aus anderen Fachämtern nachrichtlich übernommenen Flächenumgrenzungen mit Restriktionen zusammen.

Besonders geschützte Biotope, gesetzlich geschützte Baumreihen

Gemäß § 20 NatSchAG M-V unterliegen bestimmte Einzelbiotope einem gesetzlichen Pauschalschutz. Danach sind Maßnahmen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können. Die Lage dieser Biotope entstammt Kartierungen, die mitunter zwanzig Jahre und älter sein können. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) hat diese Fläche bereitgestellt und dementsprechend wurden sie in die Planzeichnung eingearbeitet. Ein Teil der vorhandenen Biotope konnte bereits durch Feldaufenthalte bestätigt oder verworfen werden. Eine weiterführende Auseinandersetzung wird im Umweltbericht mit Strategischer Umweltprüfung abgehandelt werden.

Geschützte Landschaftsbestandteile

In Mecklenburg-Vorpommern haben die Kommunen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen per Satzung die Möglichkeit, zum Schutz von Biotopen Lebensräume als geschützte Landschaftsbestandteile auszuweisen (§ 14 (3) NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern). Weiterhin besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, mit einer kommunalen Baumschutzsatzung den Bestand alter Bäume zu sichern. Satzungen, die geschützte Landschaftsbestandteile sichern, sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht beschlossen, insofern wird auf eine Darstellung in der Planzeichnung verzichtet.

Landschaftsschutzgebiete

Teile des Gemeindegebietes liegen in Landschaftsschutzgebieten gem. § 26 BNatSchG. Der nordwestliche Bereich der Gemarkung Wolfshagen befindet sich im LSG „Barthe“. Die südliche Gemeindeflächen westlich der L192 befinden sich im LSG „Treibetal“. Die Exklave des Flurstücks 13 Gemarkung Oebelitz liegt vollständig im LSG „Hellberge“.

Gewässerrandstreifen

Nach § 29 NatSchAG M-V dürfen an „Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand (Geländestreifen) bis zu 50 m landwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist Abstand von 150 m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten“. Im Gemeindegebiet sind gem. § 48 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern keine Gewässer erster Ordnung und keine Küstengewässer betroffen. Durch § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind in einem Abstand von 5 m ab der Böschungsoberkante bzw. der Mittelwasserlinie eines Gewässers Gewässerrandstreifen vorgesehen, die einem besonderen Schutz unterliegen. Davon betroffen sind Stand- und Fließgewässer wie bspw. Sölle, Teiche, Gräben usw.

Verpflichtungen aus internationalen Übereinkommen

EU-Vogelschutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie

Die Gebiete nach Art. 4 der EU-Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Richtlinie 2009/147/EG vom 30. November 2009) wurden durch die Beschlüsse des Kabinetts der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns vom 25.09.2007 und 29.01.2008 festgelegt und am 1. April 2008 der Europäischen Kommission gemeldet. Im Laufe des Jahres 2015 wurde die 1. Änderungsverordnung zur Vogelschutzgebietslandesverordnung rechtswirksam.

Die Waldflächen des Wolfshagener Holzes und Offenflächen nördlich und nordwestlich der Ortschaft Wolfshagen befinden sich im EU-Vogelschutzgebiet DE 1743-401 „Nordvorpommersche Waldlandschaft“.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) nach der FFH-Richtlinie

Das Waldgebiet Wolfshagener Holz befindet sich vollständig im GGB DE 1743-301 „Nordvorpommersche Waldlandschaft“. Südöstlich und südlich außerhalb des Gemeindegebietes befindet sich das GGB DE 1842-203 „Tal der Blinden Trebel“.

Kampfmittelverdächtige Flächen

Zu kampfmittelverdächtigen Flächen sind bisher keine Informationen vorhanden.

Hochwasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen des Hochwasserschutzes. Es ist auch von keiner Gefährdung durch Hochwasser auszugehen.

9. Bisherige Planungen

9.1 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit ebenfalls der Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016) sowie des verbindlichen Raumentwicklungsprogramms von 2010 bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

Hinzu kommt die Beachtung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes gemäß den übergeordneten Planungen (z.B. im Rahmen von Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen). Im Folgenden sind diese übergeordneten Zielvorgaben kurz und stichpunktartig aufgezählt:

Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V, 2016)

Die allgemeinen Grundsätze und Planungsziele der Landesplanung werden als Leitlinien mit Schwerpunkten einer nachhaltigen Raumentwicklung wie folgt definiert:

- Entwicklung von Mecklenburg-Vorpommern zu einer weltoffenen europäischen Region im Ostseeraum
- Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit und der Wirtschaftskraft Mecklenburg-Vorpommerns
- Verbesserung der Erreichbarkeiten – Qualifizierung der Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur

- Notwendige Schritte auf dem Weg zum Land der erneuerbaren Energien
- Stärkung der Zukunftsfähigkeit der ländlichen Räume, auch über das Aufzeigen von Räumen mit einem besonderen Entwicklungsbedarf (Ländliche Gestaltungs-Räume)
- Stärkung des Agrarlandes Mecklenburg-Vorpommern
- Sicherung und behutsame Nutzung der hervorragenden Naturraumausstattung, auch durch Vorhaben und Maßnahmen der Klimaanpassung, der Ressourceneffizienz sowie des Gewässer- und Hochwasserschutzes
- Profilierung des Tourismus- und Gesundheitslandes, des Freizeit- und Erholungsraums Mecklenburg-Vorpommern

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP 2010)

Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom September 1998 wurde durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP 2010) am 20.09.2010 ersetzt und ist seitdem rechtskräftig. Aktuell befindet sich das RREP in der Fortschreibung.

Für die Gemeinde Millienhagen-Oebelitz sind aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) folgende Aussagen abzuleiten:

Dem Plangebiet wird keine zentrale Funktion zugewiesen. Es ist auch kein Siedlungsschwerpunkt.

- Die Gemeinde Millienhagen-Oebelitz gehört zum ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktion

(1) Die ländlichen Räume sind bei Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln.

(2) Die ländlichen Räume verfügen über regional unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten. Die vorhandenen Potenziale sollen mobilisiert und genutzt werden.

(5) In den strukturschwachen ländlichen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt werden. Mit der Entwicklung zusätzlicher wirtschaftlicher Funktionen für die Orte in diesen Räumen sollen die Räume so stabilisiert werden, dass sie einen attraktiven Lebensraum für die Bevölkerung bieten.

(6) Als wirtschaftliche Grundlagen für die strukturschwachen ländlichen Räume sollen zum Beispiel die Bereiche Tourismus, Gesundheitswirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Lebensmittelwirtschaft, nachwachsende Rohstoffe und erneuerbare Energien unterstützt werden.

(RREP 2010, S. 21)

- Der überwiegende Teil des Plangebiets ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

(1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume; festgelegt anhand der Kriterien in Abbildung 7) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies

ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

5) Für die Veredelung, Weiterverarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte sollen geeignete Strukturen aufgebaut werden. Das Ernährungsgewerbe soll durch wettbewerbsfähige Rahmenbedingungen unterstützt werden.

(RREP 2010, S. 30)

- Der Teil der Gemeinde nördlich des Ortsteils Millienhagen wird als Vorbehaltsgebiet Naturschutz ausgewiesen

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

(RREP 2010, S. 54)

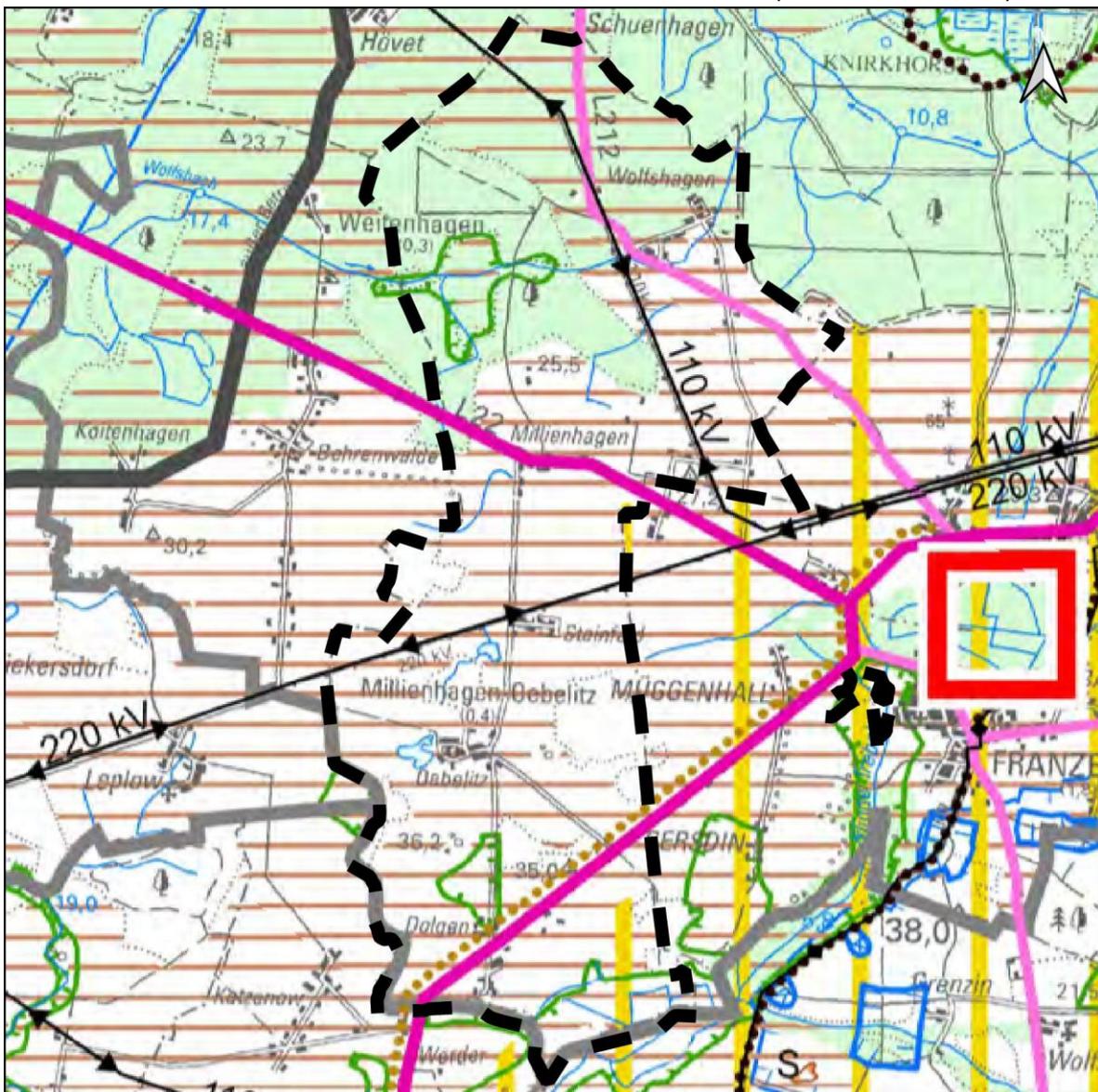


Abb. 8 RREP 2010 (Planausschnitt) mit Umgrenzung des Gemeindegebietes (schwarz gestrichelt)

- Die beiden Hochspannungsleitungen für 110 kV bzw. 220 kV sind nachrichtlich übernommen worden
- Einzelne Flächen im nördlichen Waldgebiet und in der Gemarkung Dolgen sind als Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung ausgewiesen.
- Die Landesstraßen L192, die Landesstraße L22 und die Landesstraße L212 sind als überregionales Straßennetz aufgenommen worden.

EU-Vogelschutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie

Die Waldflächen des Wolfshagener Holzes und Offenflächen nördlich und nordwestlich der Ortschaft Wolfshagen befinden sich im EU-Vogelschutzgebiet DE 1743-401 „Nordvorpommersche Waldlandschaft“.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) nach der FFH-Richtlinie

Das Waldgebiet Wolfshagener Holz befindet sich vollständig im GGB DE 1743-301 „Nordvorpommersche Waldlandschaft“.

Südöstlich und südlich außerhalb des Gemeindegebietes befindet sich das GGB DE 1842-203 „Tal der Blinden Trebel“.

Naturdenkmale und Flächennaturdenkmale

Östlich der Gemarkung Oebelitz befindet sich an der Grenze des Gemeindegebietes das ca. 2 ha umfassende Flächennaturdenkmal „Moor und Waldsee bei Müggenhall“ (NVP 025).

Naturschutzgebiete

Im Plangebiet befindet sich kein Naturschutzgebiet gem. § 23 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Zirka 180 m nördlich der Exklave der Flur 13 Gemarkung Oebelitz befindet sich das Naturschutzgebiet MV_NS_G_329 „Richtenberger See“.

Landschaftsschutzgebiete

Teile des Gemeindegebietes liegen in Landschaftsschutzgebieten gem. § 26 BNatSchG.

Der nordwestliche Bereich der Gemarkung Wolfshagen befindet sich im LSG „Barthe“. Die südliche Gemeindeflächen westlich der L192 befinden sich im LSG „Trebeltal“. Die Exklave des Flurstücks 13 Gemarkung Oebelitz liegt vollständig im LSG „Hellberge“.

9.2 Weitere Fachplanungen in gemeindlicher Hoheit

Folgende Bebauungspläne wurden bisher aufgestellt oder sind in Aufstellung:

Bebauungsplan Nr. 1 „Biogasanlage in Oebelitz“ Gemeinde Millienhagen-Oebelitz

- aus dem Jahr 2010

- behandelt die Festsetzung eines Sondergebiets als planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung einer Biogasanlage.

Ergänzungssatzung „Bebauung Oebelitz - Zur Eichenallee“ Gemeinde Millienhagen-Oebelitz

- aus dem Jahr 2020

- schließt eine Lücke des Außenbereichs an der Straße „Zur Eichenallee“ und ebnet den planungsrechtlichen Weg für Wohnbebauung und/ oder nicht störende Handwerksbetriebe.

Bebauungsplan Nr. 2 „PV-Freiflächenanlage - Dolgen “ Gemeinde Millienhagen-Oebelitz

- in Aufstellung mit Beschluss 2024
- planungsrechtliche Sicherung der Errichtung eines Solarparks

Bebauungsplan Nr. 3 „Therapiezentrum im LPG-Hof Oebelitz“ Gemeinde Millienhagen-Oebelitz

- in Aufstellung mit Beschluss 2024
- planungsrechtliche Steuerung zur Umnutzung eines ehemaligen LPG-Hofes im Ortsteil Oebelitz

Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet ist kein Landschaftsplan vorhanden.

9.3 Informelle Planungen

Städtebauliche Prioritäten

In der Gemeinde Millienhagen-Oebelitz sind seit ca. 2020 verstärkt Anfragen zur Entwicklung städtebaulicher Themen aufgekomen. Die Beurteilungsfähigkeit dieser Anfragen in Hinblick auf die gesamtgemeindliche Entwicklung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen war bislang nicht gegeben. Es gab keine zusammenfassende Grundlage mit den Entwicklungsabsichten der Gemeinde. Einer Stagnation der gemeindlichen Entwicklung sollte vorgebeugt werden. Deshalb wurden alle Anfragen gesammelt und in der Gemeindevertretung bewertet. Im Ergebnis entstand im Jahr 2022 eine Liste mit Prioritäten der Gemeindeentwicklung. Diese Prioritäten-Liste wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.02.2022 angenommen und bildet eine Grundlage für die vorliegende Flächennutzungsplanung. Inhalte der Prioritätenliste sind hauptsächlich Lückenschlüsse zwischen der Wohnbebauung im Bestand in den Ortsteilen Wolfshagen und Millienhagen.

Die o.g. Liste wurde durch die Genehmigungsbehörde als nicht ausreichend bewertet. Aus diesem Grund wurden alle Vorhabenträger mit der Gemeinde vertraglich gebunden. Durch eine gemeinsame finanzielle Beteiligung wurde die Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) ermöglicht. Die gebündelten Prioritäten der o.g. Liste sollen parallel mit dem FNP aufgestellt werden.

10. Planziele des Flächennutzungsplanes

Mit der Aufstellung des FNP werden folgende Ziele in der künftigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Millienhagen-Oebelitz verfolgt:

- Darstellung der bestehenden Flächennutzung und Abgrenzung zusammenhängender Siedlungsbereiche
- Stärkung des Ortsteils Millienhagen als Gemeindehauptort
- Einbindung natürlicher Landschaftselemente in die gemeindliche Planung
- Orientierung auf eigene Innenentwicklung durch die Bebauung der einzelnen Baulücken und der Entwicklungsfläche.
- Flächenvorsorge für verschiedene Arten der Flächennutzung.
- Förderung naturräumlicher Belange durch Sicherung weitläufiger Grün- und Waldflächen.
- Stärkung wirtschaftlicher Belange durch mögliche Weiterentwicklung bestehender Wirtschaftsbereiche
- Beseitigung und Nachnutzung städtebaulicher Missstände

Die Flächennutzungsplanung verfolgt weiterhin das Ziel einer ökologisch orientierten Entwicklung der Gemeinde Millienhagen-Oebelitz, die insbesondere den Erhalt und die Erweiterung der bestehenden natürlichen Strukturen in ihrer Vielfalt beinhaltet.

11. Konzept

Das zugrundeliegende Konzept schließt an die vorherigen Kapitel an. Ausgehend vom vorhandenen Bestand und den ermittelten Bedarfen werden nachfolgend Lösungsansätze aufgezeigt.

11.1 Flächen für Land- und Forstwirtschaft

Die Flächen für Landwirtschaft werden in ihrem Bestand übernommen. Zum Ausgleich ertragsschwächerer Standorte wurden Eignungsflächen für Freiflächenphotovoltaik dargestellt. Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens wird weiter zwischen Ackerflächen und Grünland unterschieden.

11.2 Grünflächen

Die Grünflächen bleiben in Ihrem Bestand unverändert. Hausgärten, vorbelastete Siedlungsflächen u.Ä. fließen in den Bestand der Grünflächen ein. Entlang der gem. EU-WRRL-berichtspflichtigen Gewässer ist ein Pufferbereich als Gewässerentwicklungskorridor dargestellt.

11.3 Photovoltaik-Eignungsflächen

Vor der näheren Ausführung zu Eignungsgebieten von Freiflächenphotovoltaik-Anlagen muss die aktuelle planungsrechtliche Situation bewusst bleiben. Nach derzeitigem Stand sind alle ermittelten Eignungsflächen für klassische Photovoltaikanlagen im Gemeindegebiet, abgesehen von Konversionsflächen, unvereinbar mit den Zielen der Raumordnung. Eine Genehmigungsfähigkeit ließe sich nur über ein Zielabweichungsverfahren herstellen. Unabhängig von „klassischen“ Freiflächenphotovoltaik-Anlagen sind gleichzeitige Nutzungen

durch „Agri-Photovoltaikanlagen“ teilweise auch abseits der ermittelten Eignungsgebiete vorstellbar. Die Nutzung durch die Landwirtschaft bleibt dabei erhalten und wird durch eine weitere Nutzung auf derselben Fläche ergänzt. Deshalb sind nicht alle untersuchten Merkmale, bspw. die Bodenwertzahlen, auch für Agri-Photovoltaikanlagen relevant.

Im nachfolgenden Abschnitt werden begünstigende und entgegenstehende Merkmale der Nutzung durch Freiflächenphotovoltaik gegeneinander abgewogen.

Zu den **Ungunst**-Merkmale zählen:

Waldflächen

Ausgeschlossen sind aus offensichtlichen Gründen alle Waldflächen und ein zusätzlicher Pufferbereich von 50 m um diese Flächen herum. Der Puffer um den Wald entspricht der Vorbeugung gegen Windwurf.

Gebäude

Unter bestimmten Umständen der Ausrichtung und der Tages- sowie Jahreszeit kann eine Störung ausgehend von Freiflächenphotovoltaik verursacht werden. Deshalb wird mit einem Pufferbereich von 100 m ein Mindestabstand gewährleistet.

Baumreihen

Als geschützte Biotope und aus Gründen des Landschaftsbildes sind Baumreihen besonders schützenswert. Deshalb werden sie mit einem Abstandsbereich von 20 m ausgespart. Für andere geschützte Biotope stellen die Nutzung von Flächen für Photovoltaik eine Chance dar. Aufgrund der gleichzeitig damit einhergehenden Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung können sich die Zustände dieser geschützten Biotope von bspw. Störung und Nährstoffeintrag erholen.

Europäische Vogelschutzgebiet/ Landschaftsschutzgebiet

Teile des Gemeindegebiets sind Bestandteil des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) „Nordvorpommersche Waldlandschaft“ bzw. verschiedener Landschaftsschutzgebiete (LSG). Zu den Schutzerfordernissen dieser SPA/ LSG gehören u.a.

- Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer Offenlandflächen
- Erhaltung von störungsarmen Landwirtschaftsflächen zur Sicherung der Nahrungsflächen von Kranichen

Das Monitoring zu Auswirkungen großer Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf die verschiedenen Artengruppen ist noch nicht sehr fortgeschritten. Es kann nicht ausgeschlossen werden kann, dass diese Art der Nutzung den Schutzerfordernissen im Wege stehen. Deshalb werden die Flächen der Schutzgebiete bei der näheren Betrachtung ausgeschlossen.

Flächengröße

Aus wirtschaftlichen Gründen und aufgrund der Leitungsverluste ist eine Mindestgröße für weitere Flächen sinnvoll. Als Merkmal werden alle Flächen < 10 ha nicht weiter berücksichtigt.

Zu den **Gunst**-Merkmale zählen:

Flächen mit Vorbelastungen

Zu Flächen mit Vorbelastungen durch Immissionen zählen die Motocross- oder die Biogasanlage sowie Flächen entlang der Hochspannungsleitungen im Gemeindegebiet. Entlang der Hochspannungsleitungen wird mit einem zusätzlich mit Abstandsbereich von 120 m gerechnet. Zu der Gunstlage entlang von Hochspannungsleitungen gehört auch die Tatsache, dass die umgewandelte solare Strahlungsenergie eine Einspeisung in das Leitungsnetz benötigt. Solche Einspeisepunkte befinden sich sinnvollerweise in der Nähe der Hochspannungsleitungen.

Berichtspflichtige Gewässer

gem. Europäischer Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik sieht eine Pflicht für Maßnahmen zur generellen Verbesserung von Gewässern innerhalb ihres Geltungsbereiches vor. Auch im Gemeindegebiet der Gemeinde Millienhagen-Oebelitz befinden sich Gewässer die gem. WRRL berichtspflichtig sind. Die Verringerung von Stoffeinträgen durch intensive Landwirtschaft ist eine Maßnahme zum Schutz von Gewässern. In Bereichen von Freiflächen-PVA ist eine intensive Landwirtschaft nur unter erschwerten Bedingungen gegeben. Deshalb wird die Errichtung von Freiflächen-PVA als Maßnahme zum Schutz von WRRL-berichtspflichtigen Gewässern angesehen. Zusammen mit einem Abstandsbereich von 100 m entlang eines 15 m breiten Entwicklungskorridors werden diese Flächen auch als Gunstfaktoren in den FNP Gemeinde Millienhagen-Oebelitz eingearbeitet.

Ertragsschwache Böden

Mit Hinsicht auf die Landwirtschaft wird davon ausgegangen, dass ertragsschwache Böden für die Nutzung durch Freiflächen-PVA zur Verfügung stehen können. Zu den ertragsschwachen Böden werden Flächen mit Bodenwertzahlen von weniger als 40 Punkten gezählt. Dazu muss erwähnt werden, dass eine parallele Nutzung von Freiflächen-PV und Landwirtschaft möglich ist und sich nicht ausschließt.

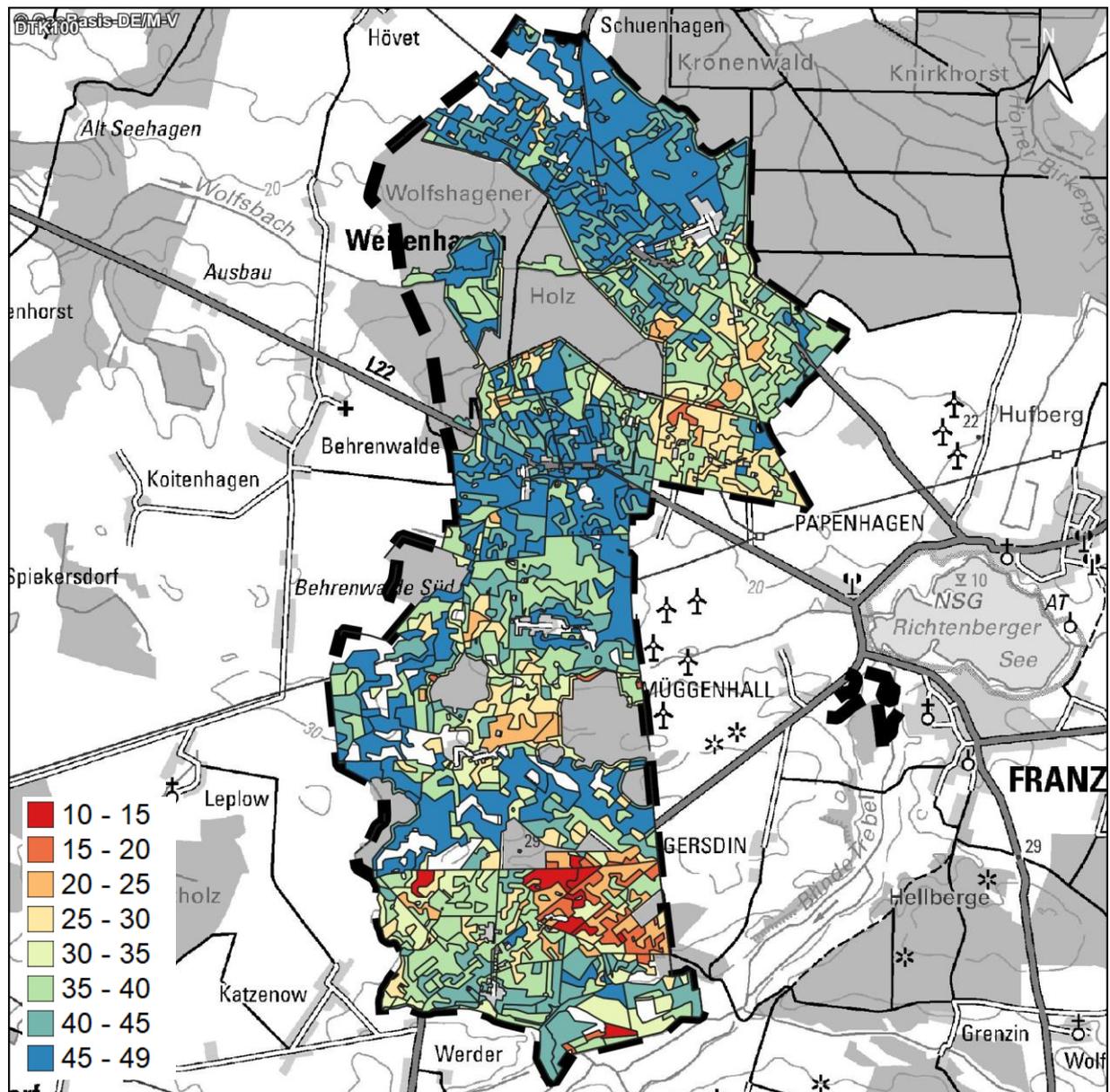


Abb. 9 Die Bodenwertzahlen der landwirtschaftlich genutzten Böden im Gemeindegebiet;
Quelle: © GeoBasis-DE/M-V

Grundwasserschutz

Die Nutzung der Erdoberfläche durch Freiflächen-PVA führt zu einer Verminderung des Stoffeintrages durch andere Nutzungen. In Flächen mit angespannter Situation des Grundwassers können Freiflächen-PVA dem Grundwasserschutz dienen. Deshalb wird dieses Merkmal als Gunstmerkmal gewertet. Das gesamte Gemeindegebiet befindet in einem Zustand mit angespannter Grundwassersituation. Die Auswirkungen der angespannten Grundwassersituation zeigen sich durch hydraulische Einschränkungen, hydraulisch und chemische Einschränkungen oder auch oberflächennahe Versalzung. Im südlichen Bereich des Gemeindegebiets, entlang der Blinden Trebel, liegen zudem Abstände des Grundwassers zur Oberfläche von weniger als 2 m vor.

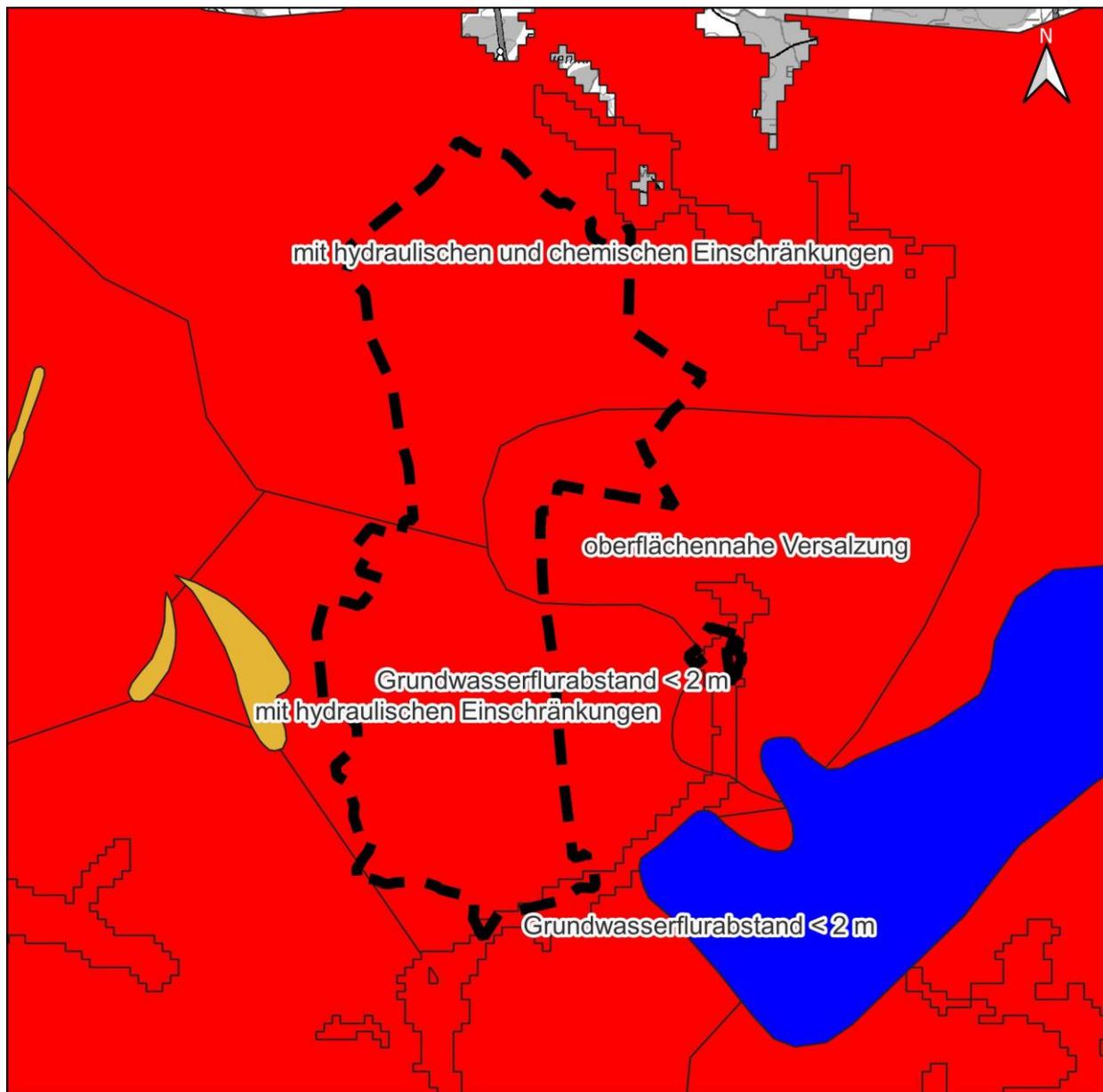


Abb. 10 Grundwasser im Bereich des Gemeindegebietes (schwarz gestrichelt), Nutzbare Grundwasserressourcen (dunkelblau), Landwirtschaftliche Beregnung mit Grundwasser (orange), diverse Einschränkungen (rot)

Quelle: © LUNG MV (CC BY-SA 3.0)

Im Ergebnis konnten ca. 410 ha an Flächen ermittelt werden, die eine besondere Eignung für Freiflächen-Photovoltaik aufweisen.

11.4 Gewerbliche Bauflächen

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen bietet sich an verschiedenen Standorten an. Im Bereich des Ortsteils Steinfeld besteht ein ortsbildprägender landwirtschaftlicher Betrieb. Die sinnvolle Ergänzung zu dieser Nutzung stellt die Weiterverarbeitung der durch Landwirtschaft erzeugten Güter dar. Deshalb wird die Fläche dieses Ortsteils für eine zukünftige Ausrichtung vorbereitet und als gewerbliche Baufläche dargestellt. Fortgeführt wird diese Absicht in einer angrenzenden Mischbaufläche. In dieser Mischbaufläche wird neben der Ansiedlung ergänzender Gewerbeeinrichtungen auch eine Form der Mitarbeiterbindung durch Bereitstellung von Wohnnutzungen ermöglicht.

Ein weiterer Standort bietet sich als Abrundung des Ortsteils Millienhagen mit der ebenfalls in Betracht zu ziehenden Nutzungsergänzung an. Angebunden an die Landesstraße L22 und in Nachbarschaft eines weiteren landwirtschaftlichen Betriebes kann dort eine Flächenreserve für Gewerbeanfragen vorgesehen werden. Die Abgrenzung erfolgt straßenseitig bis auf die Höhe der Hausgärten und des landwirtschaftlichen Betriebs. Die Flächengröße im Ortsteil Millienhagen beträgt ca. 3 ha.

11.5 Tourismus

Das Gemeindegebiet ist von mehreren Landschaftsschutzgebieten umgeben bzw. unmittelbar überlagert. Dazu zählen die LSG „Trebeltal“, LSG „Barthe“ und LSG „Hellberge“. In das bestehende Netz regionaler und überregionaler touristischer Wege ist das Gemeindegebiet nicht eingebunden. Es ist eine Überlagerung vorhanden. Diese Anbindung ist auf den Reitfernweg Lübeck-Stettin zurückzuführen.

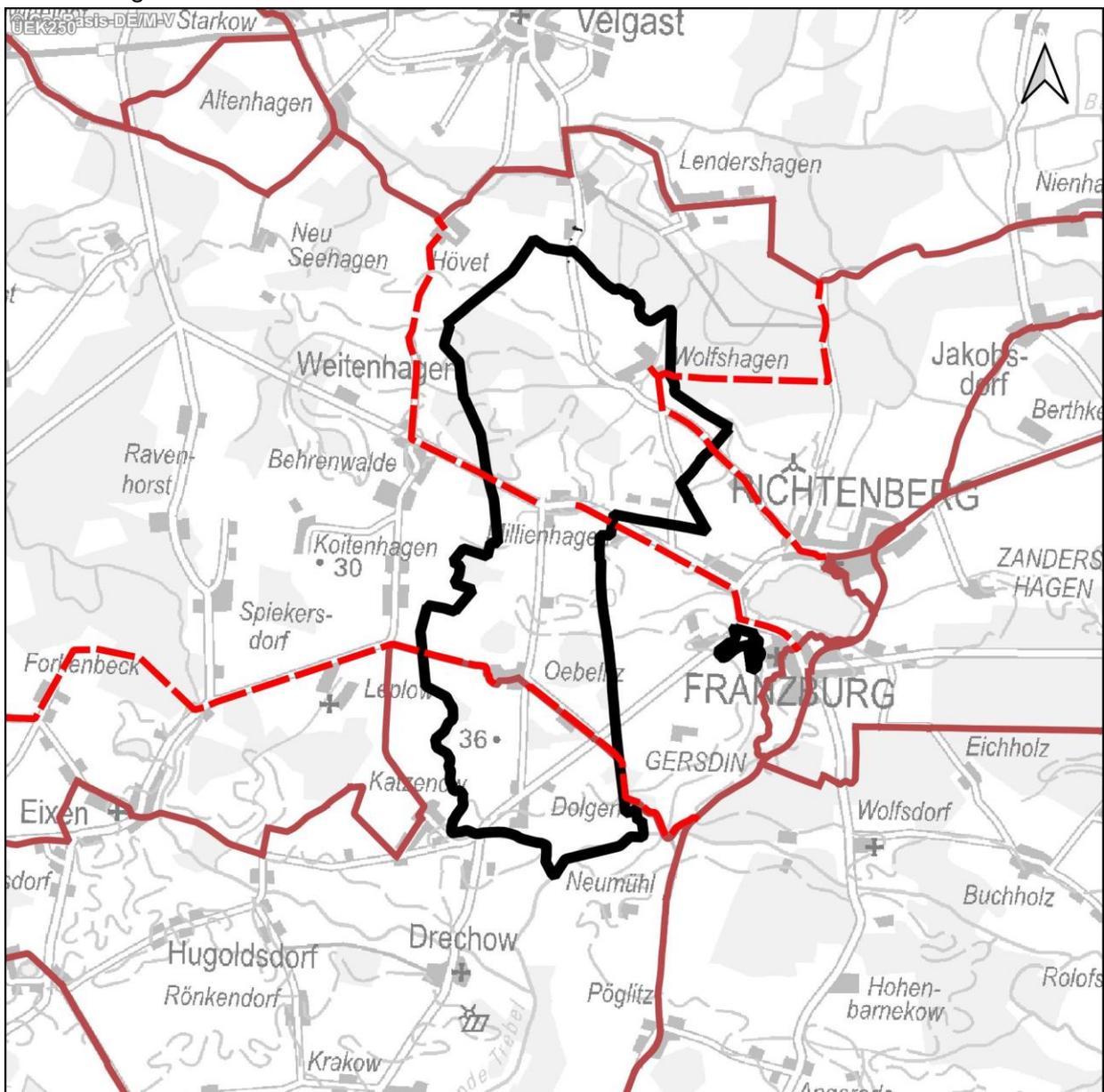


Abb. 11 Das Gemeindegebiet (schwarz) über der topografischen Übersichtskarte des Landes mit den bestehenden überregionalen Verkehrswegen (rot durchgezogen) und den konzipierten Anbindungen im Gemeindegebiet (rot gestrichelt) 1:100.000

Quelle: eigene Darstellung, © GeoBasis-DE/M-V

Dieser Reitfernweg ist aufgrund seines konzepthaften Charakters entlang seiner Streckenführung noch nicht erkennbar. Trotzdem wird er nachrichtlich übernommen. In den umliegenden Gemeinden finden sich jedoch ausgeschilderte und in Nutzung befindliche touristische Wege.

Dazu zählen insbesondere überregionale Radwege, namentlich:

- Radfernweg Hamburg-Rügen
- Fischland-Darß-Zingst-Rundweg
- Recknitz-Trebeltal-Rundweg
- Östliche Backsteinroute

sowie der Pilgerweg der Heiligen Birgitta.

Es erscheint sinnvoll, die Ortsteile der Gemeinde an die bestehenden Wegenetze anzuschließen. Zu diesem Zweck werden weitere Radwegearbindungen konzepthaft dargestellt.

11.6 Wohnbauflächen/ Wohnnutzung

Die Darstellung der Wohnbauflächen erfolgt anhand des Bestandes. Ein weiterer Bedarf erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Die Darstellung folgt deshalb dem Ziel, die Ortsgestalt zu sichern und zu erhalten. Allein im Ortsteil Wolfshagen wird entlang der bestehenden Erschließungsstraßen die Wohnbaufläche in diesem Bereich abgerundet.

Im Ortsteil Dolgen erfolgt die Verbindung der nördlichen und südlichen Bauzusammenhänge zu einem Verband. Ziel ist eine Grundlage zu schaffen, den Unfallschwerpunkt des Kreuzungsbereichs als Ortsdurchfahrt zu sichern und dementsprechend umzugestalten.

11.7 Sonderbauflächen

Die Sonderbauflächen bieten eine Möglichkeit den beschriebenen Bedarfen planerisch zu begegnen. Im Ortsteil Oebelitz folgt die Darstellung der Sonderbaufläche weitgehend den Grenzen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 3 Gemeinde Millienhagen-Oebelitz. Der aufgezeigte Bedarf an Pflegemöglichkeiten und einer Unterbringung von Heilberufen bzw. angegliederter Dienstleistungen wird in diesem Bereich gedeckt. Auch der Bereich der Biogasanlage folgt den Grenzen des einzig vorhandenen und genehmigten Bebauungsplan Nr. 1 Gemeinde Millienhagen-Oebelitz.

Die Sonderbaufläche für Photovoltaik in Dolgen folgt weitgehend den Grenzen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 2 Gemeinde Millienhagen-Oebelitz. Die Darstellung folgt den erarbeiteten Eignungsflächen für Photovoltaik und greift deren Entwicklung voraus.

Die Sonderbaufläche für Motocross folgt dem Bestand. Die gewählte Form der Darstellung soll eine mögliche zukünftige Steuerung des Standortes vorbereiten.

12. Auswirkungen

Das Ergebnis der vorliegenden Planung führt zu einer Weiterentwicklung der Gemeinde Millienhagen-Oebelitz. Die bestehenden Entwicklungsfäden werden aufgenommen und zu einer zukünftigen Planung versponnen.

Die Wohnnutzung bleibt in ihrer aktuellen Ausprägung erhalten. Die Auswirkungen bleiben auf eine Darstellung des Siedlungszusammenhangs begrenzt.

Im Bereich des Gewerbes wird die Gemeinde ermächtigt, auf ihre bestehenden Wirtschaftsbereiche fortzuentwickeln. Zudem besteht die Möglichkeit auf zukünftige Gewerbeanfragen mit einer vorbereiteten Planung zu reagieren. In der Folge wird eine neue Fläche im Gemeindehauptort Millienhagen bereitgestellt.

Für einen unterstützenden Flächenertrag wurden zur besseren Orientierung geeignete Flächen herausgestellt.

Städtebauliche Missstände werden auf Grundlage der Planung beseitigt. Eine Nachnutzung für diese Flächen wird vorgesehen. Für Heilberufe und gesundheitliche Dienstleistungen werden Flächen bereitgestellt. Die damit verbundenen Ansprüche werden gedeckt. Die Entwicklung der Gemeinde soll durch diese Planung stabilisiert und ein attraktives Lebensumfeld gestaltet werden.