

Flächennutzungsplan
Gemeinde Millienhagen-Oebelitz
Begründung
Entwurf

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: November 2025

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	8
5.4 NATURAUSSTATTUNG DES PLANGEBIETES	10
GEHÖLZE	10
LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN	11
5.5 GEWÄSSER UND MOORE	11
5.6 ALTLASTEN	13
5.7 FLÄCHENDARSTELLUNG IM BESTAND	13
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD	13
6. ENTWICKLUNGSTENDENZEN	15
7. BEDARFE	18
8. SCHUTZGEBIETE UND RESTRIKTIONEN	19
9. BISHERIGE PLANUNGEN	20
9.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	20
9.2 WEITERE FACHPLANUNGEN IN GEMEINDLICHER HOHEIT	23
9.3 INFORMELLE PLANUNGEN	24
10. PLANZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	25
11. KONZEPT	25
11.1 FLÄCHEN FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	25
11.2 GRÜNFLÄCHEN	25
11.3 PHOTOVOLTAIK-EIGNUNGSFLÄCHEN	25
11.4 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN	30
11.5 WOHNBAUFLÄCHEN/ WOHNNUTZUNG	31
11.6 SONDERBAUFLÄCHEN	32
12. AUSWIRKUNGEN	33

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 Gemarkungen Wolfshagen und Millienhagen. Des Weiteren wurden Eignungsflächen für Photovoltaik im gesamten Gemeindegebiet untersucht und zu einem Ergebnis zusammengeführt.

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 beigelegt. 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“)
- Flächen, die von Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgenommen sind

Verkehrsflächen

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

Wasserflächen

Dargestellt sind Wasserflächen von Standgewässern. Fließgewässer wurden als Liniensignaturen 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 und Grünland 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.

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
- Altlasten

4. Lage und Landschaftsstruktur

Die Gemeinde Millienhagen-Oebelitz befindet sich sehr zentral innerhalb des Landkreises Vorpommern-Rügen. Sie liegt westlich der Städte Franzburg und Richtenberg. Im Norden grenzt die Gemeinde an Velgast, im Westen an Weitenhagen, Eixen und Drechow. Im Süden grenzt sie an Gremersdorf-Buchholz und im Osten an Franzburg und Richtenberg. Die Verwaltung erfolgt über das Amt Franzburg-Richtenberg.

Der Flächennutzungsplan Gemeinde Millienhagen-Oebelitz umfasst die Gemarkungen Wolfshagen, Millienhagen, Steinfeld, Oebelitz und Dolgen.

Das Gemeindegebiet umfasst somit eine Fläche von ca. 2.556 ha.

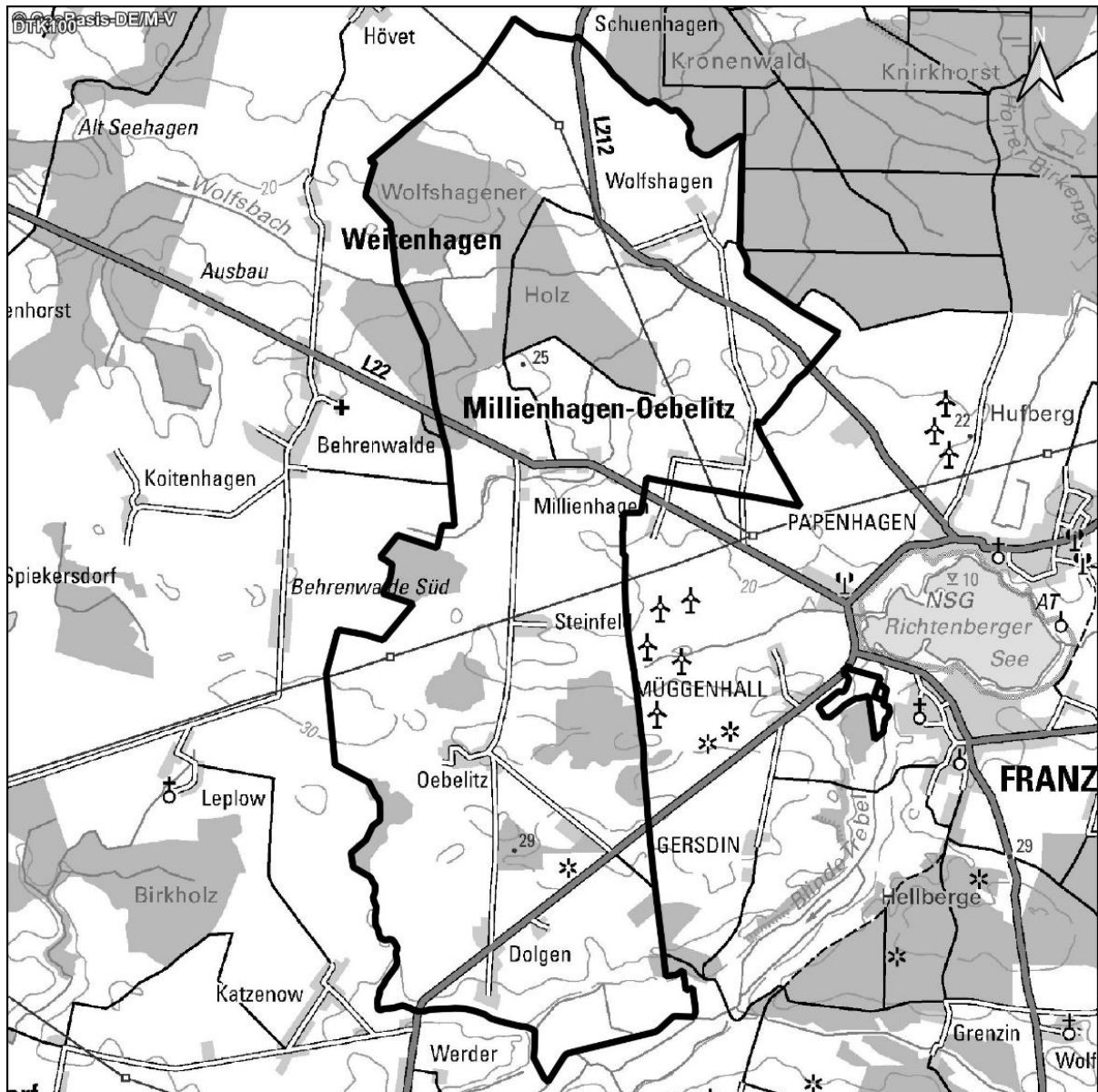


Abb. 1 Topologie des Plangebiets, in den Grenzen des Landesamtes für innere Verwaltung über den Digitalen Topographischen Karten des Landes Mecklenburg-Vorpommern Quelle: © GeoBasis-DE/M-V

Das Gemeindegebiet wird von den Landesstraßen L22, L192 und L212 gequert. Die fünf Ortsteile sind durch Gemeindestraßen miteinander verbunden. Einzig der Ortsteil Wolfshagen liegt etwas abgeschiedener und kann gesichert nur über benachbartes Gemeindegebiet erreicht werden. Eine weitere Möglichkeit böte sich über den Ausbau eines unbefestigten Waldweges durch das Wolfshagener Holz.

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. 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 Wegeföhrung 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 ungeföhr erhalten. An einigen Stellen entstehen entlang der Ausfallstraßen kleinere Hofstrukturen von „Neubauern“.

Eine Ausnahme bildet der Ortsteil Dolgen im Süden des Gemeindegebiets. Durch neuere Bebauung in den 1930er bis 1950er Jahren verdoppelt sich hier ungeföhr die Anzahl der Wohngebäude. Durch die lockere Anordnung kann jedoch nicht von einem geschlossenen Siedlungszusammenhang gesprochen werden. Die Verkehrsfläche der Landesstraße L192 föhrt 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.

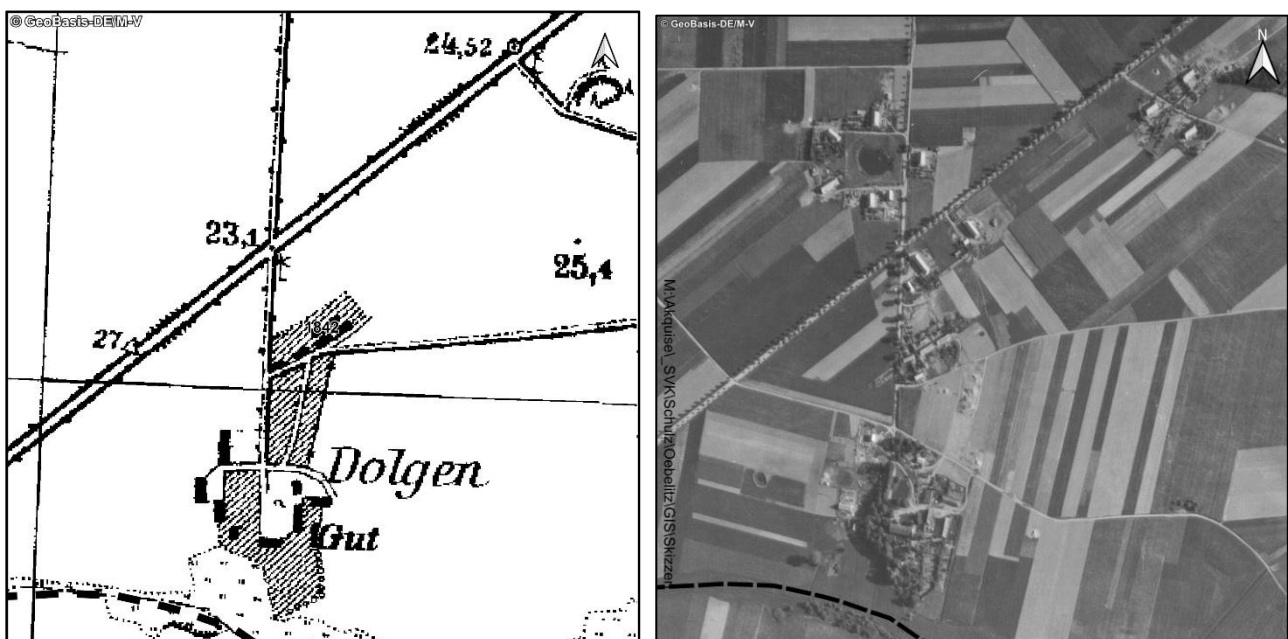


Abb. 2 Der Ortsteil Dolgen in seiner Ausdehnung um 1900 (links) und 1953 (rechts)

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 großflächige landwirtschaftliche Anlagen errichtet. 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 pflanzenbaulichen Nutzung zurückgegeben. Im Jahr 2009 fusionierten die Gemeinden Millienhagen und Oebelitz.

5.2 Flächenbilanz (Bestand)

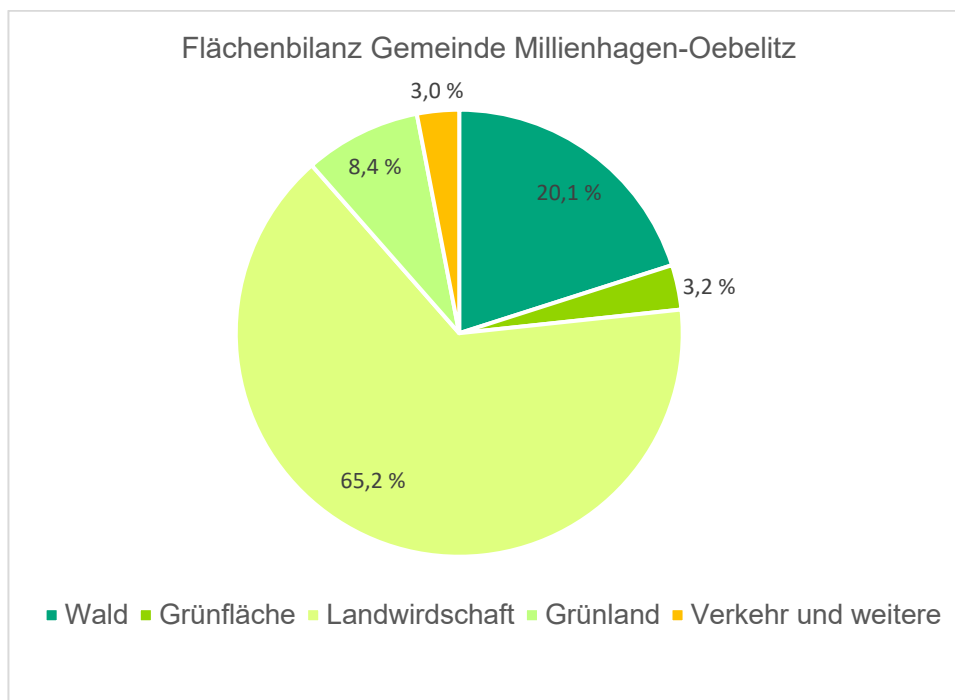


Abb. 3 Flächenbilanz der geometrischen Fläche nach Aufschlüsselung des Planentwurfs, Gemeinde Millienhagen-Oebelitz, anteilig in %

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 Besiedelung 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

Merkmal	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 Naturausstattung des Plangebietes

In diesem Kapitel folgt eine zusammenfassende Übersicht über die wesentlichen bzw. dominierenden Biototypen 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, dass 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. Schwarzerlenbruchwaldflächensind 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, Solitäräume

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.

Solitäräume 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, Gebüsche

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.

Gebüsche 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, östlich der Ortschaft Dolgen, innerhalb und südlich der Ortschaft Oebelitz, südlich und nordwestlich der Ortschaft Steinfeld, 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 kartierter Trockenrasen.

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

Standorte von Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen wurden vom Landkreis Vorpommern-Rügen zur Verfügung gestellt. Die Informationen stellen eine nachrichtliche Übernahme gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4. BauGB dar. Die angegebenen Standorte sind teilweise mehrere Jahrzehnte alt und konnten nicht alle überprüft werden. Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Therapiezentrum im LPG-Hof Oebelitz“ konnte der Standort der ehemalige LPG-Tankstelle durch einen Geotechnischen Bericht mit Laboranalysen ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Geotechnischen Berichts wurde der Boden unterhalb der Reparaturwerkstatt ebenfalls untersucht. Die Ergebnisse wiesen auf Belastungen hin. Diese Belastungen sind solange unschädlich, solange die Böden der Werkstatt versiegelt bleiben. In der Gemarkung Wolfshagen liegen in räumlicher Nähe zwei Altstandorte mit dem Charakter von Bohrlöchern. Es ist nicht klar, ob es sich um identische Standorte mit unterschiedlichen Koordinaten handelt.



Abb. 4 Ausschnitt FNP Gemeinde Millienhagen-Oebelitz Stand Entwurf 2025 mit den Altstandorten in der Gemarkung Wolfshagen

5.7 Flächendarstellung im Bestand

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

520 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. 5 Typische Wohnbebauung im Gemeindegebiet in Form von offener Bauweise, Ortsteil Oebelitz
Quelle: IPO Unternehmensgruppe GmbH, 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.



Abb. 6 Ehemaliger LPG-Hof vor Umnutzung
Quelle: IPO Unternehmensgruppe GmbH, 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.

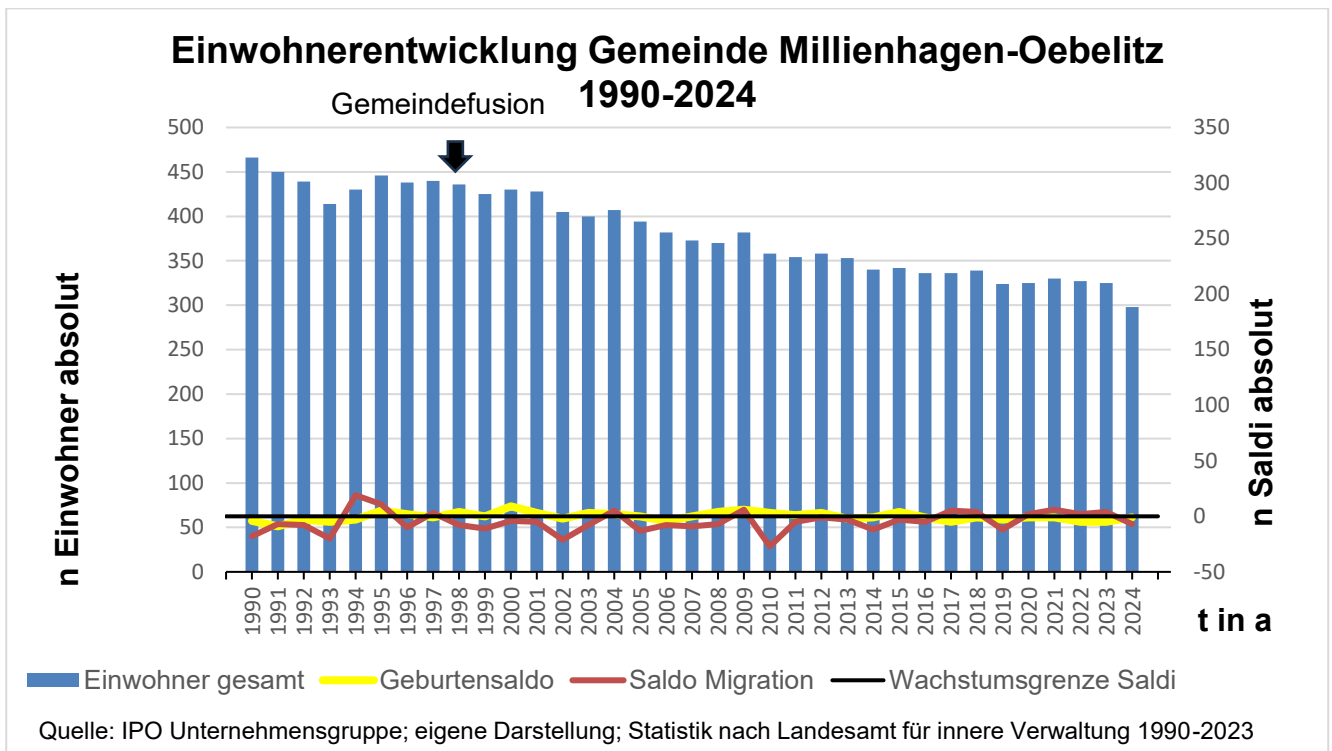


Abb. 7 Einwohnerentwicklung der fusionierten Gemeinde Millienhagen-Oebelitz

Die Altersstruktur der Einwohner zeichnet sich durch ungleichmäßige Verteilung der einzelnen Kohorten 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.

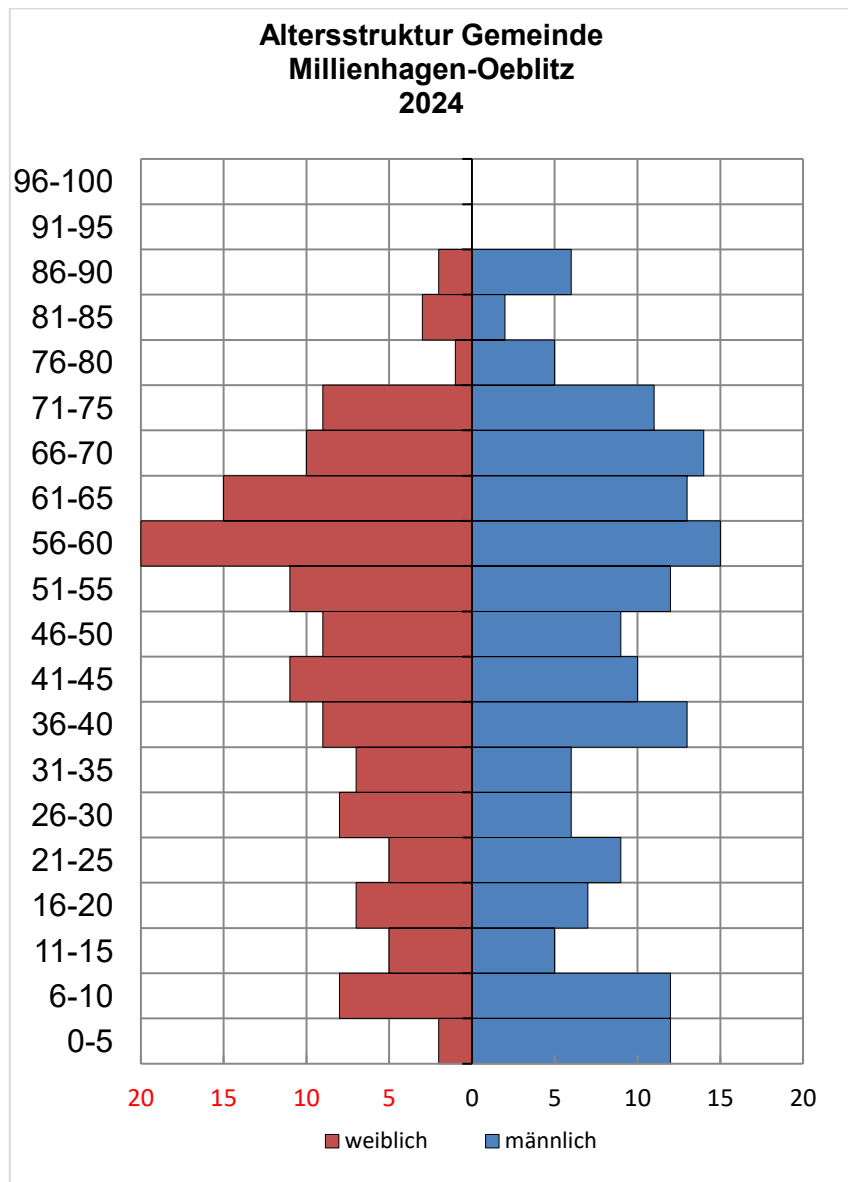


Abb. 8 Altersstruktur Gemeinde Millienhagen-Oebelitz 2024

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 entlang der Erschließungsstraße 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 gemeindeeigene 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 „Trebetal“. 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.

Altlasten

Auf Standorten mit Altlasten sind immissionssensible Nutzungen in besonderer Weise zu berücksichtigen. In der Gemarkung Wolfshagen liegen in räumlicher Nähe zwei Altstandorte mit dem Charakter von Bohrlöchern. In diesen Fällen sind bauliche Aktivitäten im Umkreis von 15 m und eine Überbauung mit Gebäuden im Umkreis von 50 m unzulässig.

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. Diese Fortschreibung liegt als Entwurf Stand 2024 vor und wird im Aufstellungsprozess mit Gewissheit noch Änderungen erfahren.

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)

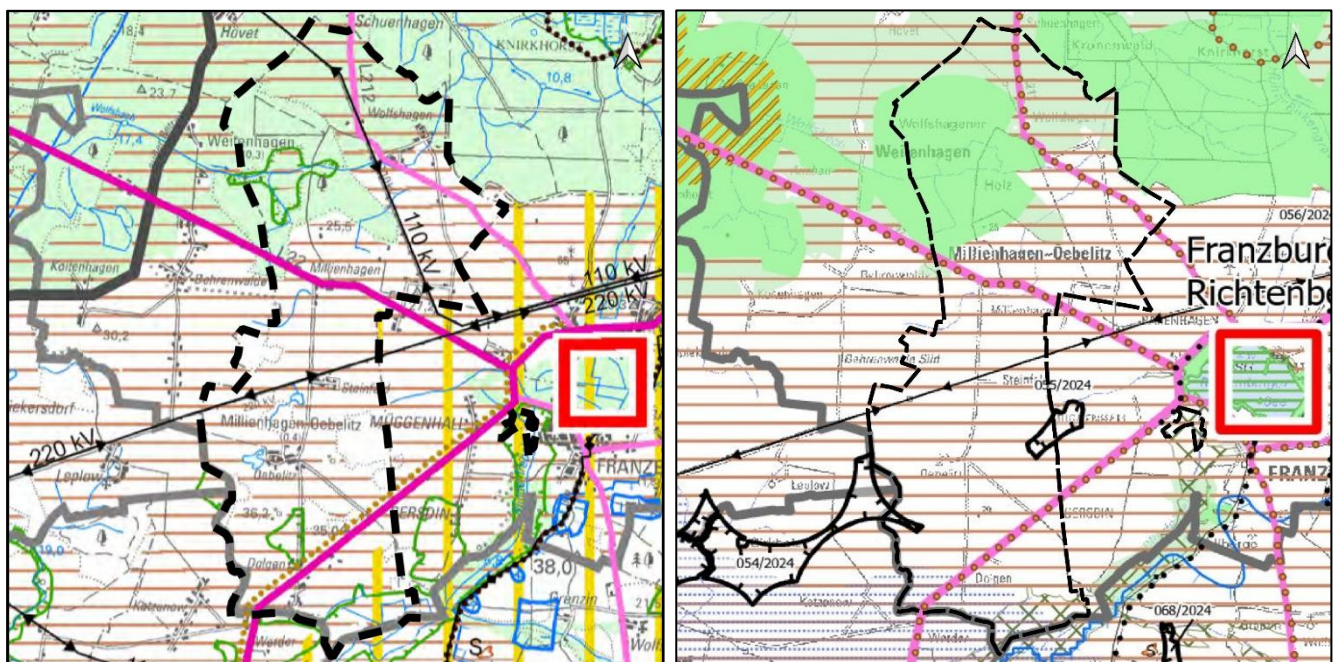


Abb. 9 RREP 2010 (Planausschnitt), links, und Gesamtfortschreibung RREP Stand Entwurf 2024, rechts, mit Umgrenzung des Gemeindegebietes (schwarz gestrichelt)

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

- Zwei Eignungsgebiete für Windenergieanlagen ragen in das Gemeindegebiet von Osten und Westen herein.
- Die drei Landesstraßen sind im Entwurf der Gesamtfortschreibung als regional bedeutsame Radrouten dargestellt worden.
- Die Niederung der Blinden Trebel ist im Entwurf der Gesamtfortschreibung als Klimaschutz auf Moor ausgewiesen.

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_NSG_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 Ergänzung von Photovoltaik zur landwirtschaftlichen Hauptnutzung

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

Bebauungsplan Nr. 4 „Elysium Solar in Oebelitz“ Gemeinde Millienhagen-Oebelitz

- in Aufstellung mit Beschluss 2025
- planungsrechtliche Sicherung der Ergänzung von Photovoltaik zur landwirtschaftlichen Hauptnutzung

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 aufgekommen. 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 Prioritätenliste 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 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. Weiterhin wird 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 durch Grünflächen dargestellt.

11.3 Photovoltaik-Eignungsflächen

Die Nachfrage nach ergänzenden Erträgen landwirtschaftlicher Flächen führt zu einer notwendigen planerischen Auseinandersetzung der Gemeinde mit Photovoltaik-Anlagen. Einbegriffen sind dabei konventionelle Freiflächen- wie auch Agri-Photovoltaik.

Im nachfolgenden Abschnitt werden begünstigende und entgegenstehende Merkmale der Nutzungsergänzung durch Photovoltaik 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 mindestens 250 m als Abstand 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 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.

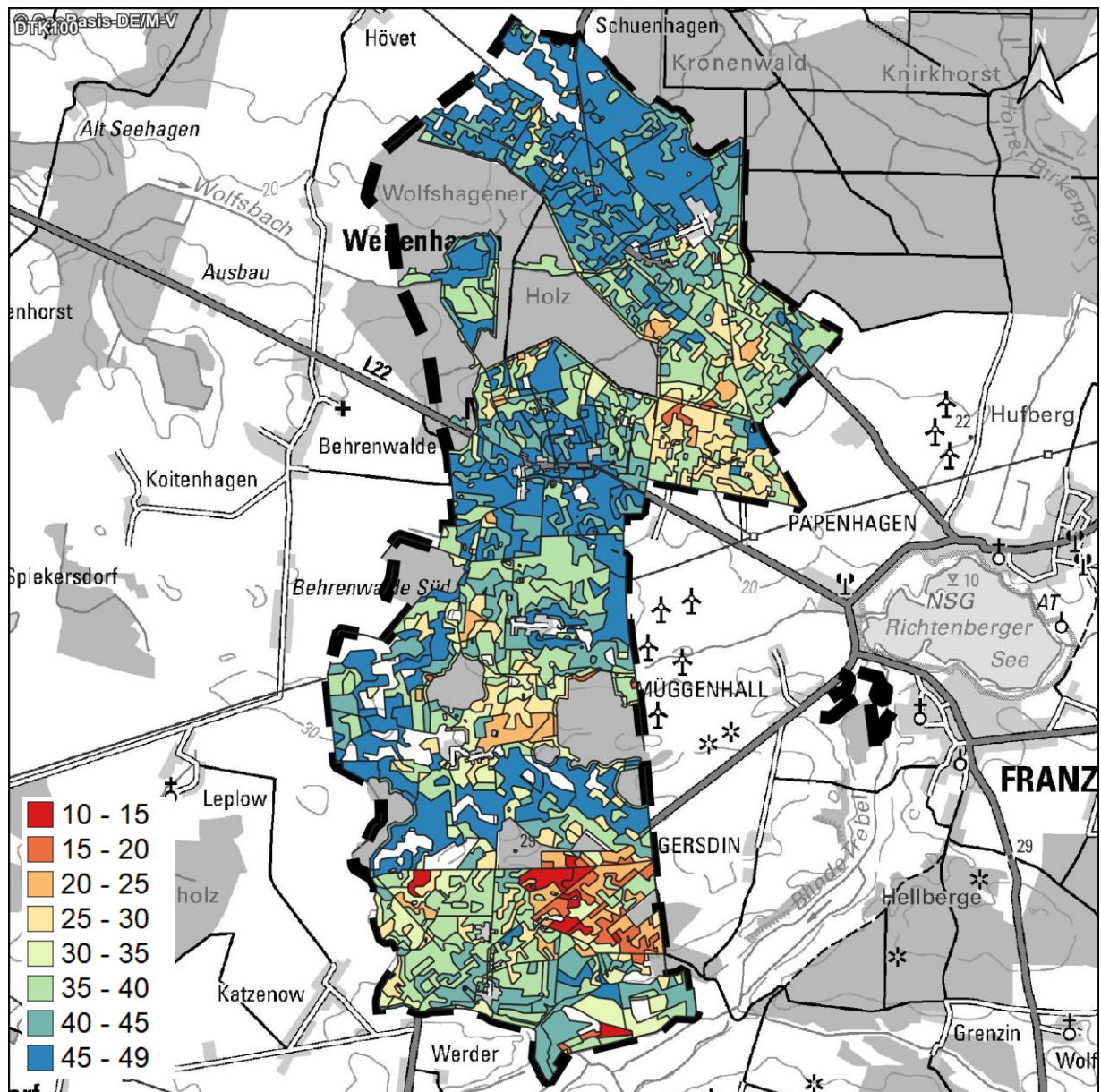


Abb. 10 Die Bodenwertzahlen der landwirtschaftlich genutzten Böden im Gemeindegebiet;
Quelle: IPO Unternehmensgruppe GmbH nach © GeoBasis-DE/M-V

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 demnach 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.

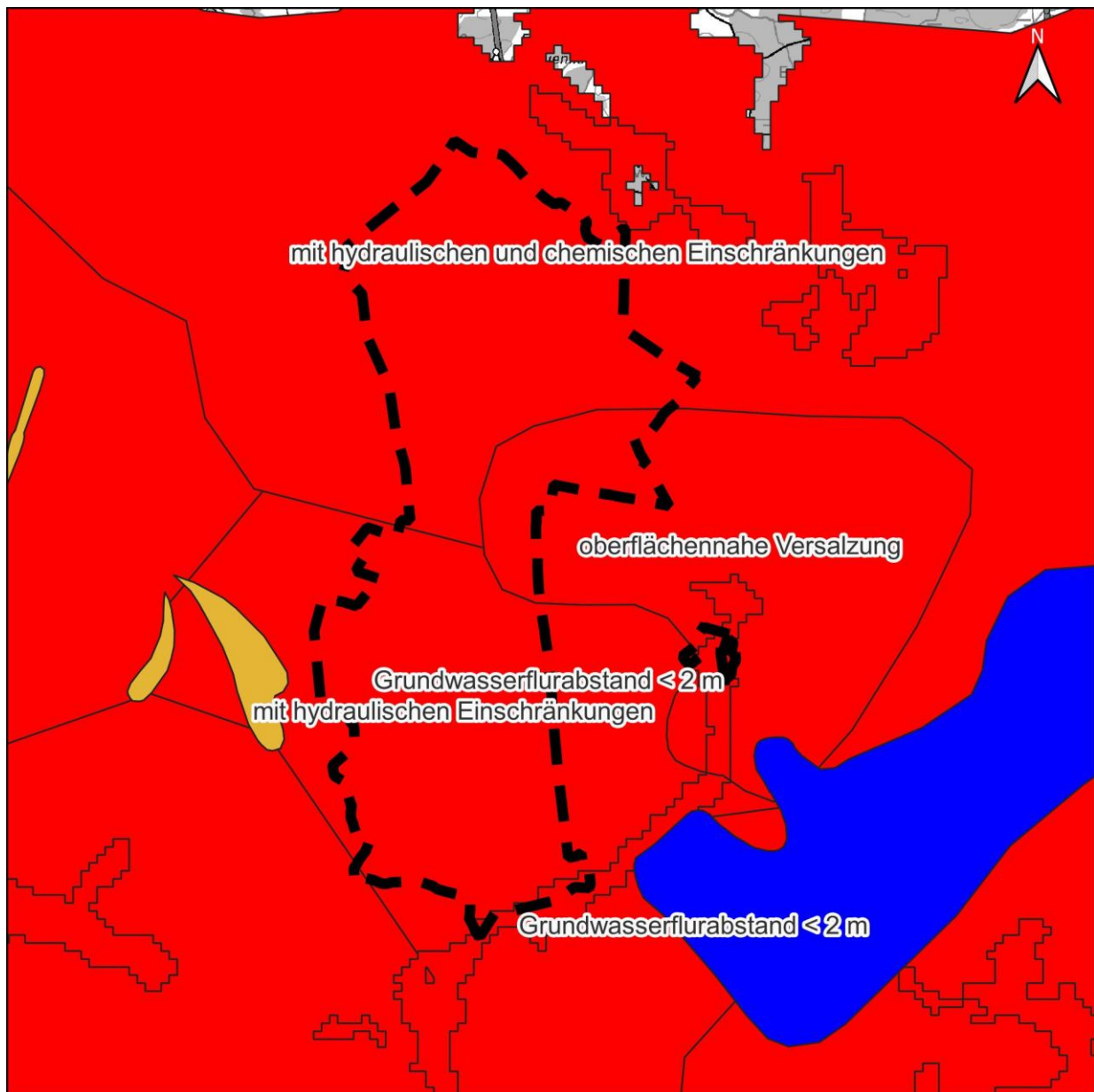


Abb. 11 Grundwasser im Bereich des Gemeindegebietes (schwarz gestrichelt), Nutzbare Grundwasserressourcen (dunkelblau), Landwirtschaftliche Beregnung mit Grundwasser (orange), diverse Einschränkungen (rot)

Quelle: © LUNG MV (CC BY-SA 3.0)

Vor dem Hintergrund dieser Flächenkulisse konnten ca. 410 ha geeigneter Flächen identifiziert werden. Nach den Aufstellungsbeschlüssen für die Bebauungspläne Nr. 2 (2024) und Nr. 4 (2025) Gemeinde Millienhagen-Oebelitz wurden die verbliebenen Flächen durch die Gemeindevertretung erneut bewertet. Im Ergebnis der Bewertung blieb eine Fläche mit ca. 30 ha in der Gemarkung Wolfshagen erhalten. Für die Erschließung dieser Fläche bedarf es einer Steuerung über einen Bebauungsplan gem. §§ 8 bzw. 30 BauGB.

11.4 Gewerbliche Bauflächen

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen bietet sich an verschiedenen Standorten an. Eine belastbare Aussage zum Eigenbedarf gewerblicher Bauflächen ist kaum möglich. Auf eine Darstellung wird deshalb verzichtet. Zukünftige Anfragen von gewerblichen Ansiedlungen werden auf Änderungen des Flächennutzungsplans an geeigneter Stelle verwiesen.

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 Anschluss an eine überregional bedeutsame Route vorhanden. Diese Anbindung ist auf den Reitfernweg Lübeck-Stettin zurückzuführen.

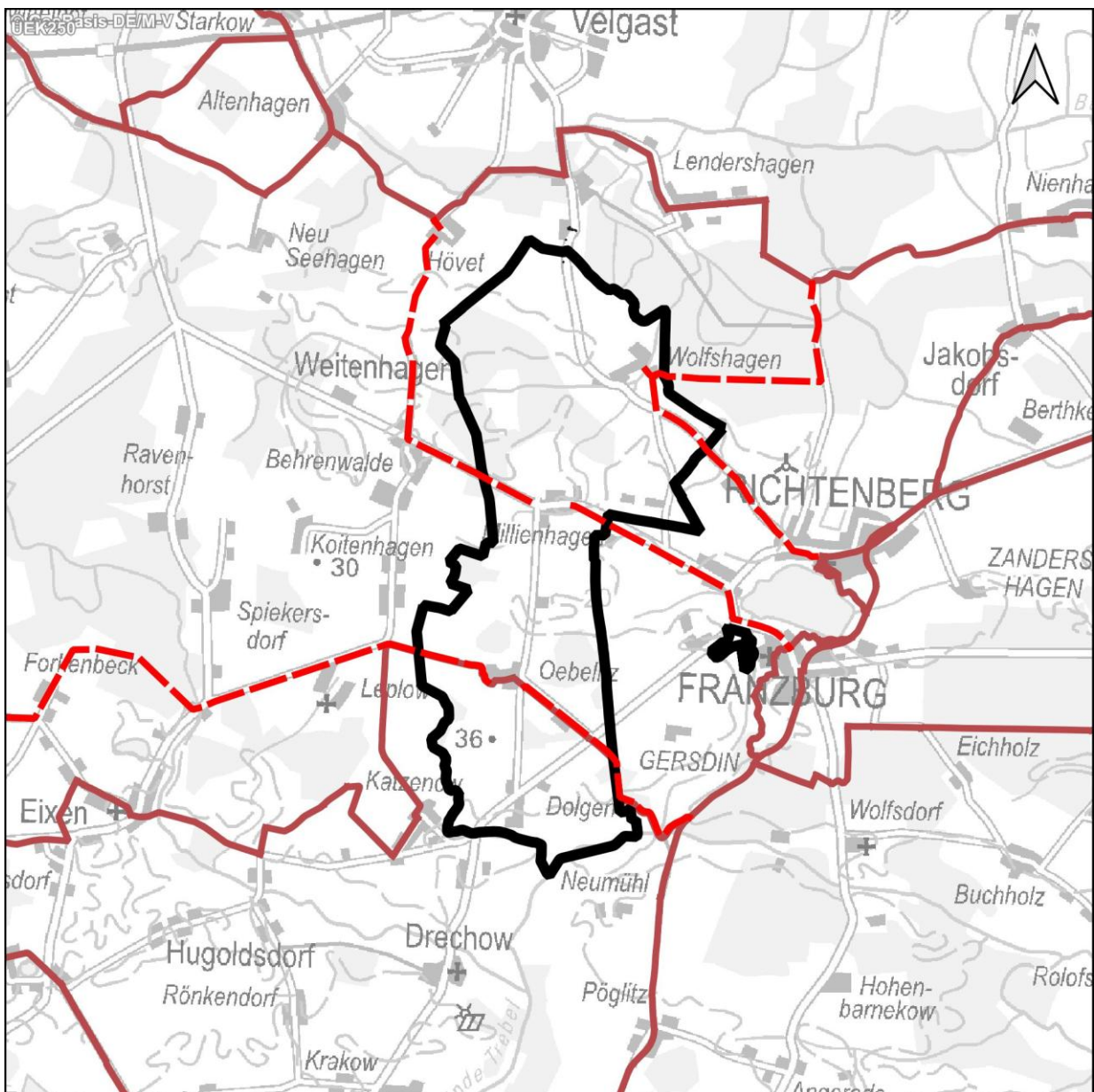


Abb. 12 Das Gemeindegebiet (schwarz) über der topografischen Übersichtskarte des Landes mit den bestehenden überregionalen Verkehrswegen (rot durchgezogen) und den konzipierten Anbindungen im Gemeindegebiet (rot gestrichelt) 1:100.000

Quelle: IPO Unternehmensgruppe GmbH 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 Radwegeanbindungen konzepthaft als Routen 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.

Im Ortsteil Dolgen wurde entlang der Ortsdurchfahrt eine Beschränkung der maximale Fahrtgeschwindigkeit auf 60 km/h beschränkt. Eine Gefahrenquelle dieses Unfallschwerpunktes ist damit theoretisch verringert. Der Ortsteil Dolgen weist aufgrund seiner Struktur an Wohnbebauung ein zu geringes Gewicht für einen Bauzusammenhang auf. Eine weitere Verdichtung mit Wohnbebauung ist nicht vorgesehen. Deshalb erfolgt hier keine Darstellung einer Wohnbaufläche. Im Ortsteil Oebelitz ist die Darstellung von Wohnbauflächen ebenfalls auf den im Zusammenhang bebauten Ortskern reduziert. Eine weitere Verdichtung entlang der Teichstraße ist nicht vorgesehen.

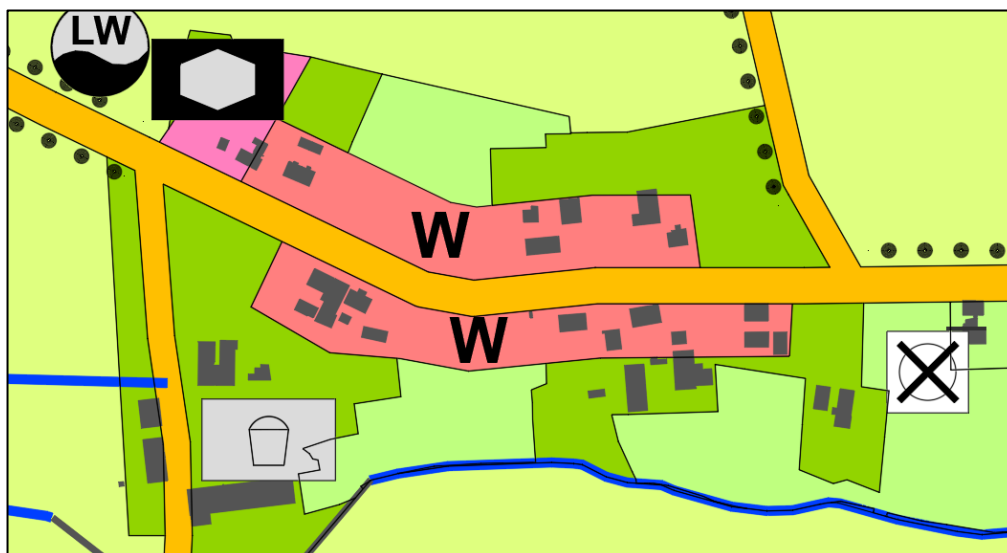


Abb. 13
Ortsteil
Millienhagen
in
Darstellung
zum FNP
Gemeinde
Millienhagen
-Oebelitz im
Entwurf 2025

Der Ortsteil Millienhagen liegt ebenfalls mit verstreuten Einzelhäusern entlang der Landesstraße L22 ohne ausreichendes städtebauliches Gewicht für einen Bauzusammenhang. Eine Darstellung von Wohnbauflächen erfolgt mit dem Ziel einer maßvollen Verdichtung zwischen den Bestandsgebäuden nördlich der L22 zwischen den Gebäuden Dorfstraße 18 bis 25 sowie südlich der L22 zwischen den Gebäuden Dorfstraße 21 bis 26. Die Darstellung folgt dem Beschluss zu städtebaulichen Prioritäten vom 02.02.2022. Es kann mit einem Zuwachs von sechs bis acht Wohneinheiten gerechnet werden. Eine weitere Erschließung muss über eine städtebauliche Satzung vorbereitet werden. Aufgrund der geringen Anforderung an die

Festsetzungstiefe und Komplexität ist eine städtebauliche Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2. BauGB denkbar.

Der Ortsteil Wolfshagen besitzt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil entlang der Landstraße L212. Die Darstellung von Wohnbauflächen folgt der Hofstraße in Richtung des ehemaligen Gutshauses und entspricht damit dem städtebaulichen Prioritätenbeschluss der Gemeindevertretung aus 2022. Die Bebauung entlang der Hofstraße weist nach Abriss des Geschosswohnungsbaus keinen ausreichenden Bauzusammenhang auf. Die weitere städtebauliche Entwicklung muss deshalb über eine städtebauliche Satzung erfolgen. Auch hier ist eine städtebauliche Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2. BauGB möglich. Nach Aufstellung der Satzung kann mit einem Zuwachs von sechs bis acht Wohneinheiten gerechnet werden.



Abb. 14 Ortsteil Wolfshagen mit Darstellungen des FNP Gemeinde Millienhagen-Oebelitz Stand Entwurf 2025

11.7 Sonderbauflächen

Die Sonderbauflächen bieten eine Möglichkeit den weiteren Bedarfen planerisch zu begegnen. Im Ortsteil Oebelitz folgt die Darstellung der Sonderbaufläche weitgehend den Grenzen des Aufstellungsbeschluss' zum Bebauungsplan Nr. 3 Gemeinde Millienhagen-Oebelitz. Die Gemengelage unterschiedlicher Nutzungsansprüche in Verbindung mit den Flächenansprüchen einer tiergestützten Therapie lassen sich gut mit einer Sonderbaufläche auffangen. Der aufgezeigte Bedarf an Pflegemöglichkeiten sowie 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 und entspricht einer nachrichtlichen Übernahme.

Die Sonderbaufläche für Photovoltaik in Dolgen folgt weitgehend den Grenzen des Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2 Gemeinde Millienhagen-Oebelitz. Die Darstellung folgt den erarbeiteten Eignungsflächen für die zur Landwirtschaft ergänzende Photovoltaik und greift deren Entwicklung voraus. Denkbar ist in diesem speziellen Fall der Agri-Photovoltaik auch eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

11.8 Ausgenommene Flächen

Der Ortsteil Steinfeld hat sich in den vergangenen Jahrzehnten ohne übergeordnete Planung entwickelt. Die aktuelle Lage erfordert eine detaillierte Planung auf Ebene eines Bebauungsplans. Die Gemeinde steht hinter dem ansässigen Betrieb. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans können die Ergebnisse dieses Planungsprozesses jedoch nicht vorwegnehmen oder die bestehenden städtebaurechtlichen Konflikte lösen. Aus diesem Grund wird die Fläche des Ortsteils Steinfeld von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgenommen. Nach Abschluss der konkreten Planungen kann der Flächennutzungsplan Gemeinde Millienhagen-Oebelitz um diese Flächen ergänzt werden.

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 der Darstellungen führen zum Erhalt der derzeitigen Einwohnerzahlen.

Die Entwicklung von ergänzender Flächennutzung durch Photovoltaik wird auf drei Flächen im Gemeindegebiet beschränkt.

Städtebauliche Missstände bspw. im Bereich des ehemaligen LPG-Hofes 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 Lebens- und Arbeitsumfeld gestaltet werden.

Tabelle 2 Zusammenfassung der Auswirkungen

Nr.	Gemarkung	Nutzung	Wirkung	Instrument BauGB
1	Dolgen	S Agri-Photovoltaik	Landwirtschaft und Ergänzung PV	§ 30
2	Oebelitz	S Therapiezentrum	Dienstleistungen Pflege/ Therapie	§ 30
3	Steinfeld	ausgenommen	Voranschreiten FNP	§ 5 Abs. 1 Satz 2
4	Millienhagen	Wohnbau	+ 6-8 WE	§ 34
5	Wolfshagen	Eignung für PV	Erweiterung Agri-PV	§ 30
6	Wolfshagen	Wohnbau	+ 6-8 WE	§ 34