

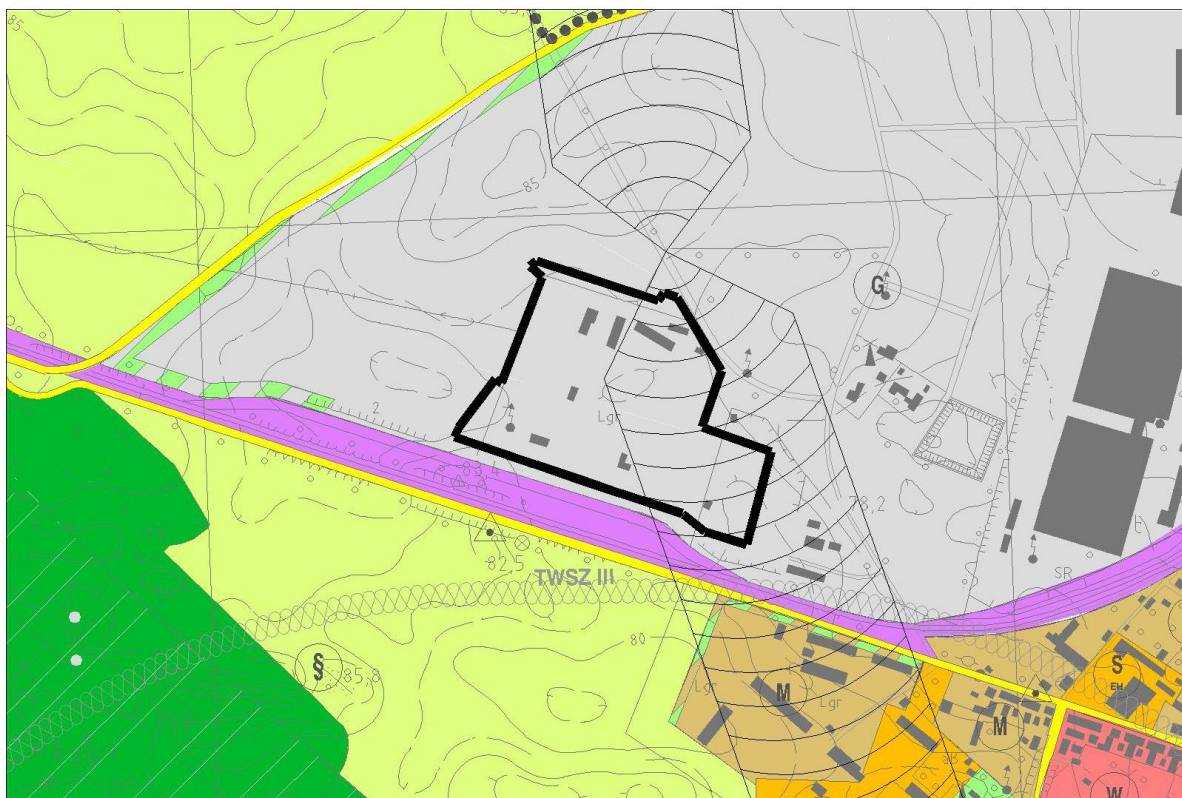


9. Änderung des Flächennutzungsplans der Inselstadt Malchow

gemäß § 1 Abs. 3 und 8 BauGB

im Parallelverfahren
gemäß § 8 Abs. 3 BauGB
zum Bebauungsplan

Nr. 49 "Landesfeuerweherschule Ahornallee"



Flächennutzungsplan (FNP2001) der Inselstadt Malchow mit Änderungsbereich

Begründung zum Vorentwurf

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und
zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Stand 30. August 2024

Inselstadt Malchow in Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Vorentwurf 30. August 2024

Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Planaufstellung

Inselstadt Malchow
Am Markt 1
17213 Malchow
Tel.: 039932 / 88 100

Mitwirkung/Bearbeitung

Planungsgruppe Stadt + Dorf
Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner GbR
Lützowstraße 102-104, 10785 Berlin
Tel.: 030 – 300 24 600
www.pgruppe.de

in Kooperation mit

Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten
Fürst-Bismarck-Straße 20
13469 Berlin
info@buero-wallmann.de
Tel.: 030 417 05 67 0

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Grundlagen	4
1.1 Planungsanlass und -erfordernis, Ziele / gesamtstädtische Einordnung	4
1.2 Rechtsgrundlagen	4
1.3 Beschreibung des Änderungsbereiches und des Umfeldes	5
1.4 Planungsgrundlagen	5
1.4.1 Landes- und Regionalplanung	5
1.4.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	6
1.5 Entwicklung der Planungsüberlegungen	6
2. Beabsichtigte 9. Änderung des FNP	8
2.1 Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2001 (Stand 2022)	8
2.2 Beabsichtigte 9. Änderung – Planungsziele und Inhalte	8
2.3 Wesentliche Auswirkungen	8
3. Umweltbericht	10
3.1 Einleitung / Inhalt und Ziele der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ..	10
3.2 Umwelt- und Fachplanungsrecht	10
3.3 Grundlagen der Umweltprüfung	13
3.3.1 Methodik der Umweltprüfung / angewandte Untersuchungsmethoden	13
3.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Materials ...	14
3.4 Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	14
3.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	19
3.6 Artenschutzrechtliche Einschätzung	19
3.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen	19
3.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
3.9 Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung	20
3.10 Maßnahmen der Umweltüberwachung	20
3.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
4. Flächenbilanz	21
5. Verfahren	21
5.1 Verfahrensübersicht	21
5.2 Verfahrensdurchführung	21
5.2.1 Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des FNP	21

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Planungsanlass und -erfordernis, Ziele / gesamtstädtische Einordnung

Die Stadtvertretung der Inselstadt Malchow hat in den Sitzungen am 13. April 2023 und am 27. Juni 2024 Beschlüsse für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 „Feuerweherschule Ahornallee“ sowie für die Einleitung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) gefasst.

Anlass der Planung ist die Entwicklung eines neuen Standortes der Landesschule sowie eines Kompetenzzentrums für Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern in der Inselstadt Malchow

Die Inselstadt Malchow hat seit den 1990er Jahren das Gewerbegebiet Malchow Nord entwickelt und dazu mehrere Bebauungspläne aufgestellt bzw. geändert. In den letzten Jahren wurde ein Standort für einen Ersatzneubau der bereits in der Inselstadt Malchow ansässigen Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz gesucht und abgestimmt. Der brachgefallene Standort des ehemaligen Holzausformplatzes südwestlich der Ahornallee im westlichen Teil des Gewerbegebiets Malchow Nord ist für die vorgesehene Nutzung als sehr gut geeignet eingestuft worden. Ein konkretes Entwicklungskonzept liegt bereits vor. Der bisherige Standort in der Ladewigallee soll perspektivisch aufgegeben werden, da hier keine ausreichenden Erweiterungs- und Entwicklungsoptionen bestehen.

Im Flächennutzungsplan der Inselstadt Malchow ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um eine spezifische Sondernutzung, die die Kriterien eines Industrie- bzw. Gewerbebetriebes nicht erfüllt. Neben den benötigten Schulungs- und Verwaltungsräumlichkeiten sind auch die Errichtung der Unterkünfte für die Lehrgangsteilnehmenden sowie diverse bauliche Anlagen zu Training- und Übungszwecken sowie den Katastrophenschutz vorgesehen.

Die Inselstadt Malchow hat zur planungsrechtlichen Sicherung des Standortes für die Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 beschlossen. Wesentliches Planungsziel ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Brand- und Katastrophenschutz. Dieser Bebauungsplan ist aus den bisherigen Darstellungen des FNP nicht entwickelbar, so dass es daher einer Änderung des FNP bedarf. Im rechtswirksamen FNP für die Inselstadt Malchow ist der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die 9. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 49 „Lindenallee“ und für den nördlichen Teil im Standardverfahren. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der 9. FNP-Änderung liegen im Wesentlichen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli

2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

1.3 Beschreibung des Änderungsbereiches und des Umfeldes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Inselstadt Malchow. Es wird im Nordosten durch die bestehende Ahornallee, ansonsten durch die Grundstücksgrenzen des Grundstücks Ahornallee 6 begrenzt.

Bei der Fläche im Plangebiet handelt es sich im Bereich der geplanten Landeschule für Brand- und Katastrophenschutz um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche, die seit Jahren brachliegt. Neben großflächigen versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen und einem ungenutzten Gebäude befinden sich ein unbefestigter Wendehammer sowie vegetationsgeprägte Flächen (Wald/Gebüsch, Bäume, Stauden- und Ruderalfluren, Siedlungsbiotope) im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

An das Plangebiet schließen im Norden und Osten gewerbliche und industrielle Nutzungen, im Süden Verkehrsflächen (Bahngelände, Zufahrten) und im Westen Freiflächen an, die zum Teil landwirtschaftlich genutzt werden.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 6,87 ha.

1.4 Planungsgrundlagen

1.4.1 Landes- und Regionalplanung

Die rahmengebenden Grundsätze und verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden nach dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg Vorpommern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011 bestimmt. Die kommunale Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Grundsätze sind zu berücksichtigen.

Im RREP ist die Inselstadt Malchow als Grundzentrum ausgewiesen. „Die Grundzentren der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden, Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen und zur Sicherung von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge insbesondere in den Ländlichen Räumen beitragen.“

Der konkrete Standort ist von den Raumkategorien ausgenommen. Hier befindet sich die symbolische Zuordnung als „regional bedeutsamer Standort für Gewerbe und

Industrie“. Die so ausgewiesenen Standorte dienen „der Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbe- und Industrieunternehmen. Eine zielgerichtete Flächenvorsorge ist dafür erforderlich.“ Die Standorte stellen damit „auf Grund ihrer jeweiligen Standortbedingungen und Entwicklungsreserven die Schwerpunkte der zukünftigen gewerblichen Entwicklung in den betreffenden Gemeinden dar.“

Die Ansiedlung der Landesschule sowie eines Kompetenzzentrums für Brand- und Katastrophenschutz mit positiven Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Inselstadt Malchow ist zwar kein Gewerbe- oder Industrieunternehmen, aber in den Standortanforderungen aufgrund der angestrebten baulichen und sonstigen Nutzung vergleichbar und ist damit mit den o.g. Zielen der Raumordnung im Grundsatz vereinbar. Hierbei ist die gute verkehrliche Anbindung an die Autobahnanschlussstelle sowie die Bahn, der Anschluss an den bestehenden Siedlungsraum eines Gewerbegebietes und das bereits bestehende Planungsrecht insgesamt positiv zu werten.

1.4.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Die Stadtvertretung der Inselstadt Malchow hat in ihrer Sitzung am 13.12.2018 beschlossen, die Fortschreibung des ISEK als Arbeitsgrundlage für zukünftige Entwicklungen in der Inselstadt Malchow anzuwenden.

In der Fortschreibung des ISEK 2018 wird im Leitbild als ein wichtiges Entwicklungsziel die zukunftsfähige Entwicklung und Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft als Tourismus- und Gewerbeort festgelegt. „Neben der touristischen Entwicklung gilt es neue zukunftsbeständige Arbeitsplätze zu schaffen und bestehende Arbeitsplätze zu sichern. Dazu gehört, die mittelständische Struktur des örtlichen Handwerks und des Gewerbes zu fördern.“

Für das Handlungsfeld Wirtschaft wird u.a. dargelegt, dass sich die Bemühungen zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt nicht auf den Tourismus allein konzentrieren werden. „Es ist ein wichtiges Ziel Gewerbe in der Stadt anzusiedeln und damit Arbeitsplätze zu schaffen. Eine bessere Vermarktung des Gewerbegebietes erhöht die Chancen Betriebe anzusiedeln.“

Entsprechend wird als Ziel 1.6 im Handlungsfeld Wirtschaft „Gewerbe ansiedeln und Arbeitsplätze schaffen“ formuliert.

1.5 Entwicklung der Planungsüberlegungen

1992 nahm die damals neu im Land Mecklenburg-Vorpommern gegründete Landesfeuerwehrschule Malchow auf einer ca. 2,1 ha großen Liegenschaft in der Malchower Strandstraße ihren Betrieb auf.

Im Jahr 2003 wurde die Landesfeuerwehrschule M-V in Malchow zur Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz M-V. Damit einhergehend haben sich die Ausbildungs- und Schulungsaufgaben der ehemaligen Landesfeuerwehrschule qualitativ und quantitativ wesentlich erhöht.

Der noch heute weiterhin stetig steigende Ausbildungsbedarf ist auf dieser bestehenden Liegenschaft nunmehr nicht mehr umsetzbar. Auf Grund der Lage der Liegenschaft und den zusätzlichen Beschränkungen durch den einzuhaltenden Waldabstand für dringend erforderliche Neubauten sind nicht nur ein weiterer Ausbau innerhalb des Grundstücks, sondern auch eine räumliche Erweiterung der Liegenschaft nicht mehr möglich.

Im Juli 2020 wurde von Seiten des Landes zudem entschieden, die Schule zu einem Kompetenzzentrum auszubauen. Im Rahmen der Vorplanung erfolgte eine Abwägung von möglichen alternativen Standorten der neuen Landesschule für Brand- und

Katastrophenschutz M-V. Einvernehmlich wurde festgelegt, sich in Anbetracht der zentralen Lage der Stadt Malchow innerhalb des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der günstigen verkehrstechnischen Anbindung auf geeignete städtische Grundstücke zu konzentrieren. Nach Prüfung verschiedener Liegenschaften in der Inselstadt Malchow, auch unter Berücksichtigung eines 2-Standortbetriebs wurde der vorliegende Standort in der Ahornallee ausgewählt.

Die neue Liegenschaft für die Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz im Gewerbegebiet wurde bis 1953 als Ackerfläche genutzt. Danach haben sich auf dem Gelände ein Sägewerk und ein Kohlehandel angesiedelt. Mit Beginn der 90er Jahre wurden die beiden Firmen aufgelöst und seither ist das Areal ohne Nutzung.

In den folgenden Jahren wurden teilweise Gebäude und bauliche Anlagen zurückgebaut, der überwiegende Teil der damaligen Infrastruktur blieb jedoch bis heute erhalten. Über die Jahre hat sich das Areal in eine Industriebrache mit aufkommendem Wald- und Wildbewuchs und stetiger Zunahme von Abfall- und Müllverkipungen entwickelt. Große Teilbereiche der befestigten Flächen sind mittlerweile derart überwachsen, dass eine genaue Erfassung des derzeitigen Bestandes einschließlich der unterirdischen Bestände an Ver- und Entsorgungsleitungen ohne massive Eingriffe in das Erdreich nicht möglich ist.

Das nördlich der Liegenschaft befindliche Holzunternehmen hat aktuell für notwendige Verladungsprozesse ein seitens der Stadt Malchow eingeräumtes Überfahrtsrecht über die Liegenschaft zu den südlich angrenzenden Bahnanlagen.

Für den Standort wurde durch das Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg ein Liegenschaftsentwicklungskonzept erstellt. Das Konzept umfasst die Erschließung sowie die bauliche Entwicklung der Liegenschaft in mehreren Bauabschnitten.

Nach dem Herrichten und Freiräumen der Liegenschaft soll das Areal verkehrlich über die Ahornallee an das öffentliche Straßennetz angebunden werden.

Im nördlichen Teil der Liegenschaft wird im Rahmen des 1. Bauabschnittes ein Unterakunftsgebäude mit ca. 100 Betten sowie der Verwaltungs-, Seminar- und Versorgungsbereich sowie Freiflächen für die Freizeitgestaltung errichtet. Der ruhende Verkehr wird über den Neubau einer Parkpalette mit mehreren Ebenen abgedeckt. Für die Anbindung dieser Neubauten werden die erforderlichen Straßen und Gehwege einschließlich der notwendigen Entwässerungsanlagen hergestellt. Im Bereich der Anbindung an die Ahornallee ist eine Wendeanlage im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Daran anschließend erstreckt sich später im geplanten 2. Bauabschnitt im südlichen Bereich ein weiträumiges Straßennetz aus für die Ausbildung erforderlichen unterschiedlichsten Straßenarten, -strukturen und -belägen mit weiteren baulichen Anlagen. Dazu gehören nach derzeitigem Planungsstand u.a. auch eine Übungshalle und Gebäude für witterungsunabhängige Übungsmöglichkeiten, eine Fahrzeughalle, ein Mehrfachübungshaus, ein Einfamilienhaus mit Nebenanlagen, ein Katastrophenschutzlager mit optionaler separater Anbindung an das öffentliche Straßennetz, ein Containerhaus sowie weitere Anlagen zu Übungszwecken wie z.B. eine Bahnanlage mit Gleis und baulichen Anlagen, eine Bau- und Arbeitsgrube, eine Schachanlage, weitere Übungs- und Logistikflächen mit unterschiedlichen Bodenbelägen und weitere Funktionsbauten, wie z.B. Regenrückhaltebecken, Vorhaltebecken für Löschwasser, Trafostation.

Zudem wird die Liegenschaft medientechnisch unter Berücksichtigung der nutzungsbedingten Besonderheiten neu erschlossen (Strom, Gas, Wasser-/Abwasser, Telekommunikation).

2. Beabsichtigte 9. Änderung des FNP

Der Flächennutzungsplan der Inselstadt Malchow ist mit Ablauf des 29. Juni 2001 wirksam und seitdem mehrfach geändert worden. Die rechtswirksamen und im Verfahren befindlichen Änderungen betreffen Flächen außerhalb des 9. Änderungsbereichs.

2.1 Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2001 (Stand 2022)

Im rechtswirksamen FNP wird im 9. Änderungsbereich gewerbliche Baufläche dargestellt. Weiterhin ist zudem eine Trasse für den Richtfunkverkehr nachrichtlich übernommen.

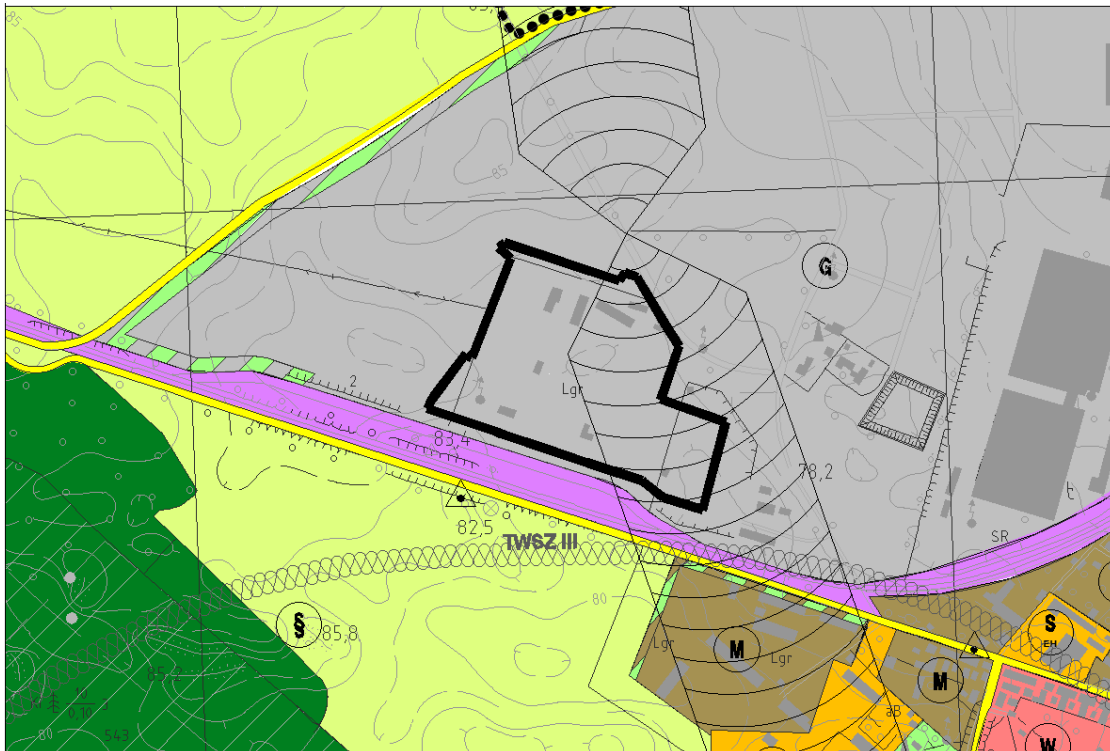


Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan, Februar 2001 mit 9. Änderungsbereich

2.2 Beabsichtigte 9. Änderung – Planungsziele und Inhalte

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Planungsziel Sondergebiet Brand- und Katastrophenschutz des Bebauungsplans Nr. 49 entspricht nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und somit nicht dem Entwicklungsgebot. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans geändert werden und zukünftig im Bereich der 9. Änderung Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Brand- und Katastrophenschutz darstellen.

2.3 Wesentliche Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz.

Hiervon erwartet sich die Inselstadt Malchow positive Effekte auf Arbeitsstätten. Durch die geplanten Änderungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht werden keine nennenswerten Veränderungen bezüglich der für Wohnzwecke erforderlichen Flächen in der Inselstadt Malchow erwartet, da die Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz bereits in der Inselstadt Malchow ansässig ist. Insofern sind auch keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Wohnbedürfnisse in der Inselstadt Malchow zu erwarten. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung können im Bestand sowie auf geplanten Flächen berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 49 trägt mit seinen Festsetzungen zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei. Durch die geplanten Änderungen der Art der Nutzung werden die Voraussetzungen für den Erhalt einer bereits ortansässigen Nutzung und einem bedarfsgerechten Ausbau von Arbeitsstätten im Plangebiet geschaffen. Der Verlust an gewerblichen Bauflächen wird zum einen durch die Sicherung des Standortes für die Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz sowie anderenorts durch Neuplanung (siehe Aufstellungsverfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans) kompensiert.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet angrenzend an bestehende Gewerbe- und Industriegebiete sind negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Inselstadt als Luftkurort sowie als Gesundheits- und Fremdenverkehrsstandort nicht zu erwarten.

Haushälterische Auswirkungen sind aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten. Ggf. können sich auf nachfolgenden Planungsebenen Auswirkungen auf den Haushalt ergeben.

Sich wesentlich vom geltenden Planungsrecht unterscheidende verkehrliche, immissionsschutzfachliche oder infrastrukturelle Auswirkungen aufgrund der 9. Änderung des Flächennutzungsplans sind nicht erkennbar.

3. Umweltbericht

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung oder Änderung (vgl. § 1 Abs. 8 BauGB) der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eines Bauleitplans zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben. Die im folgenden Umweltbericht dargestellten Sachverhalte stellen einen separaten Teil der Begründung dar, der in die Abwägung der unterschiedlichen Belange des Bauleitplans einfließt.

Das BauGB sieht in § 2 (4) vor, dass die Umweltprüfung in zeitlich nachgeordneten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden kann. Zur Darstellung und Bewertung des Bestandes wird deshalb bei den laufenden oder bereits durchgeführten Verfahren auf vorhandene Grundlagen und Informationen zurückgegriffen. Es werden Grundlagen aus dem parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren Nr. 49 „Feuerwehrschießplatz Ahornallee“ verwendet. Hierzu zählen u. a. eine Biotopkartierung sowie ein artenschutzfachlicher Bericht. Eigene und zusätzliche Untersuchungen sind nicht vorgesehen.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen.

3.1 Einleitung / Inhalt und Ziele der 9. Änderung des Flächennutzungsplans

Ziel der 9. Änderung des FNP der Inselstadt Malchow ist die Darstellung einer Sonderbaufläche Brand- und Katastrophenschutz. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind diese Flächen als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Anlass ist das konkrete Ansiedlungsinteresse für die Errichtung einer Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz bzw. die Erweiterung zum Kompetenzzentrum.

Die Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern hat nach § 14 Abs. 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes M-V die Aufgabe, Führungskräfte und Spezialisten der öffentlichen Feuerwehren aus- und fortzubilden. Die Schule vermittelt Menschen, die sich ehrenamtlich oder hauptberuflich in den Dienst der Feuerwehren bzw. der Hilfsorganisationen gestellt haben, die notwendigen Fähigkeiten, zur Erfüllung ihrer mitunter schweren und fordernden Aufgaben.

Der Standort umfasst eine Flächengröße von ca. 6,37 ha.

3.2 Umwelt- und Fachplanungsrecht

Im Folgenden werden die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, dargestellt.

Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist ein eigenständiges rahmenrechtliches Gesetz, das die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege regelt, die es gemäß § 1 Abs. 5 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen gilt. Das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) konkretisiert und ergänzt die Festlegungen des BNatSchG und gilt unmittelbar.

Bauplanungsrecht

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a des Baugesetzbuchs ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach u.a. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen sind.

Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Mecklenburger Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V). Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Eingriffsregelung

Die §§ 13 bis 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Verfahrens des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie. Für die vorliegende 7. Änderung des Flächennutzungsplans hat dies nur eingeschränkt Relevanz, da mit ihr keine zusätzlichen Flächen für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden, sondern lediglich die Art der Nutzung angepasst wird und Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange durch die vorgesehene Änderung nicht zu erwarten sind. Nur wenn eine Umsetzbarkeit im parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht sichergestellt werden kann, so wäre auch die Umsetzbarkeit einer Änderung des FNP in Frage zu stellen.

Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V definieren die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 20 NatSchAG M-V den gesetzlichen Biotopschutz noch auf weitere Biotope aus.

Baumschutz

In der Stadt Malchow liegt keine Verordnung für den Schutz von Bäumen vor. Dementsprechend wird der gesetzliche Baumschutz aus § 18 NatSchAG M-V herangezogen. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Gemäß § 19 NatSchAG M-V (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

Gutachtliches Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Mecklenburg-Vorpommerns. Rechtsgrundlage für das Landschaftsprogramm ist § 11 des NatSchAG M-V. Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm werden für einzelne Landschaftszonen des Landes Mecklenburg-Vorpommern Qualitätsziele formuliert, die zu entsprechenden Handlungskonzepten führen.

Der Änderungsbereich des FNP gehört zur Landschaftszone der Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte.

Bezüglich der Raumordnung werden an den Änderungsbereich keine Anforderungen gestellt, erst nördlich der Landesstraße beginnt ein Bereich mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsfunktion. Der Geltungsbereich der 9. FNP-Änderung ist davon nicht betroffen.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP VP)

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie hat auf Grundlage des § 11 NatSchAG M-V den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP) 2011 fortgeschrieben. Im GLRP wird die Aussage des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert.

Der Änderungsbereich zählt gemäß GLRP zum Siedlungsgebiet der Inselstadt Malchow.

Das Gebiet und die umliegende Bebauung übernehmen in der Biotopverbundplanung keine Funktionen. Das Plangebiet gilt nicht als Schwerpunktbereich zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen.

Landschaftsplan

Landschaftspläne stellen gemäß § 11 BNatSchG Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Ebene dar. Inhalte und Verfahren sind in § 11 NatSchAG M-V geregelt.

Im Landschaftsplan der Inselstadt Malchow (1999) wird der Änderungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 1a Gewerbegebiet Malchow

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des festgesetzten Bebauungsplanes Nr. 1a Gewerbegebiet Malchow. Hier wurde er als Industriegebiet mit einem Maß der baulichen Nutzung von 0,7 festgesetzt.

Entlang der westlichen Grenze liegt eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

3.3 Grundlagen der Umweltprüfung

Inhaltlich orientiert sich die Umweltprüfung an der Anlage zum § 2 Abs. 4 und § 2 a des BauGB. Räumliche Bezugsgrundlagen für die Angaben des Umweltberichts stellen im Wesentlichen folgende Planwerke und Strategien dar:

- der Flächennutzungsplan der Inselstadt Malchow,
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern,
- die Bestandserfassung im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplans (Übernommen aus der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 49 „Feuerweherschule Ahornallee“, Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten)

Darüber hinaus werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und mit dieser frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die daraufhin gegebenen Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren zusammengestellt und ausgewertet.

3.3.1 Methodik der Umweltprüfung / angewandte Untersuchungsmethoden

Gegenstand der Umweltprüfung sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die in § 1a BauGB genannten Belange. Gemäß § 2 Abs.

4 Satz 1 BauGB sind diejenigen Umweltbelange zu prüfen, auf die die Durchführung der 9. Flächennutzungsplanänderung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Dabei sind die verschiedenen Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und sonstigen Sachgüter) zu berücksichtigen.

In dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 49 „Feuerweherschule Ahornallee“ wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse detailliert im Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplans dokumentiert werden. Die für die 9. Flächennutzungsplanänderung relevanten Inhalte werden in den vorliegenden Umweltbericht in gekürzter Form aufgenommen.

3.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Materials

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Materials konnten bislang nicht festgestellt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden können, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

3.4 Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine ehemalige Gewerbefläche, die seit Anfang der 1990er Jahre brach liegt. Sie befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes Malchow Nord und wird durch die Ahornallee erschlossen.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Altstadt der Inselstadt Malchow in ca. 1,35 km Luftlinie Entfernung vom Ortskern.

Die Bestandsdarstellungen basieren auf der zum Bebauungsplanverfahren Nr. 49 „Feuerweherschule Ahornallee“ (August 2024) erarbeiteten Unterlage. In die Begründung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht integriert, aus dem im Folgenden die wesentlichen Aspekte zusammenfassend dargestellt werden.

Die Auswirkungsprognose für die einzelnen Schutzgüter beschränkt sich auf die Folgen der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes (9. FNP-Änderung).

Der Änderungsbereich bzw. der Bebauungsplans Nr. 49 überplant Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 1a „Gewerbegebiet“. Der festgesetzte Bebauungsplan Nr. 1a „Gewerbegebiet“ umfasst weite Teile des Malchower Gewerbegebietes und setzt im Änderungsbereich Industriegebiete fest, die mit Neuaufstellung des B-Planes in sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Brand- und Katastrophenschutz“ geändert werden sollen. Dementsprechend wird der FNP in Sonderbaufläche Brand- und Katastrophenschutz geändert.

Naturräumliche Gliederung

Nach Naturräumlicher Gliederung gehört Malchow und Umgebung innerhalb der Mecklenburgischer Großseenlandschaft als Großlandschaft zur Landschaftseinheit Großseenland mit Müritz-, Kölpin- und Fleesensee.

Tiere

Im Rahmen der B-Plan-Erarbeitung wurde im Jahr 2021 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Schwerpunkt auf den Artengruppen Avifauna und Reptilien sowie

eine Potenzialeinschätzung für weitere europarechtlich streng geschützte (FFH-) Arten erarbeitet.

Es gelang der Nachweis von 37 Brutvogelarten. 8 Arten haben einen besonderen Schutzstatus. Davon handelt es sich bei 6 (Baumpiper, Bluthänfling, Feldsperling, Gimpel, Goldammer) um Brutvögel im Änderungsbereich und 2 (Haussperling, Mehlschwalbe) wurden als Nahrungsgäste kartiert.

Für die Artengruppe der Fledermäuse konnten Flugbeobachtungen bei der Jagd gemacht werden. Es gab keine Nachweise von Quartieren.

Im Untersuchungsgebiet konnte trotz intensiver Kartierung lediglich eine Kriechtierreart, die Blindschleiche festgestellt werden.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Allein auf der Grundlage der Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf die Tierarten zu erwarten. Die wesentliche Veränderung besteht in der Anpassung der Nutzungsart. Eine Überplanung der Fläche wäre dementsprechend auch mit der aktuellen Ausrichtung im Flächennutzungsplan möglich.

Dennoch sind auf der Ebene der Umsetzung aufgrund des Verlusts von Lebensraumstrukturen Auswirkungen für Tierarten zu erwarten. Die dafür vorgesehenen Grünfestsetzungen auf B-Plan-Ebene ermöglichen neue Habitate. Über eine Mindestbegrünung mit Bäumen und Flächen zum Anpflanzen sowie Fassaden- und Dachbegrünung ist eine Neubegrünung geplant.

Pflanzen und Biotope

Im Rahmen der Umweltprüfung für den B-Plan Nr. 49 wurde im November 2023 eine Biotopkartierung durchgeführt und eine Einstufung gemäß der Kartieranleitung Mecklenburg-Vorpommern vorgenommen.

Der Änderungsbereich ist geprägt durch drei voneinander getrennt liegende Waldbereiche, die umgeben sind von Ruderalfluren und Schlagfluren. Das aus der vormaligen Gebewerbenutzung resultierende Erschließungssystem ist noch vorhanden, so dass ca. ein Drittel der Fläche versiegelt oder teilversiegelt ist.

Für kleinere Teilflächen wurde von der Forstbehörde offiziell der Waldstatus festgestellt.

Es kommen weder nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope noch besonders geschützte Pflanzen vor.

Entlang der Ahornallee befindet sich eine Baumreihe, die gemäß § 19 NatSchAG M-V unter Schutz steht.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird statt „Gewerbliche Baufläche“ die Darstellung einer Sonderbaufläche angestrebt und damit bezüglich der Nutzungsart eine Konkretisierung ermöglicht. Eine Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope ist damit nicht verbunden, da eine Überplanung der Fläche auch mit der Umsetzung des bereits bestehenden Planungsrechts möglich ist.

Auf Bebauungsplan-Ebene werden über verschiedene Grünfestsetzungen die Auswirkungen der Überplanung vorhandener Vegetationsstrukturen gemindert und über Kompensationsmaßnahmen ein Ausgleich geschaffen.

Boden / Fläche

Der Änderungsbereich nimmt insgesamt eine Fläche von rund 6,37 ha ein.

Die ursprünglichen Bestandgebäude sind bis auf eine Halle abgerissen. Weite Teile der versiegelten und teilversiegelten Erschließungsflächen sind noch vorhanden.

Als Hauptbodenform wird Sand- bzw. Braunerde / Braunerde- Podsol genannt. Aufgrund der vorherigen gewerblichen Nutzung ist der Boden stark anthropogen überprägt und in seiner natürlichen Bodenfunktion gestört.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach derzeitigen Erkenntnissen keine registrierten Altlastenverdachtsflächen.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Die Änderung des FNP bereitet die Darstellung von Sonderbaufläche vor. Das Maß der künftigen baulichen Nutzung führt gegenüber den Darstellungen des rechtskräftigen FNP zu keiner erhöhten Versiegelung. Auch mit der Darstellung von gewerblicher Baufläche wäre eine Nutzung und Versiegelung der Fläche zulässig.

Auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 49 werden Flächen neu bebaut, die im aktuellen Zustand vegetationsbestanden sind. Im Abgleich mit dem geltenden Planungsrecht, welches durch den Bebauungsplan 1a „Gewerbegebiet Malchow“ definiert wird, wird eine Eingriffsbilanzierung erarbeitet.

Es wird angestrebt, dass ein möglicher kompensationspflichtiger Eingriff in das Schutzgut Boden durch Maßnahmen im Plangebiet, sowie auf externen Maßnahmenflächen vollständig ausgeglichen wird.

Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Der Änderungsbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Plangebiet befindet sich ebenfalls nicht innerhalb von Überflutungsflächen.

Der Grundwasserflurabstand wurde bei Bodenbohrungen bei rd. 3 m unter GOK angetroffen.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Von der dargestellten künftigen Nutzungsart gehen im Vergleich zur aktuellen Darstellung im FNP keine zusätzlichen potenziellen Risiken für das Grundwasser aus. Die FNP-Änderung wird auf die zukünftige Überplanung bzw. Versiegelung keinen Einfluss haben.

Die Entwässerung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.

Klima / Luft

Makroklimatisch zählt der Änderungsbereich zum Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima. Der maritime Einfluss nimmt von Nordwesten nach Südosten hin ab und beeinflusst im Bereich der Müritz das Klima nur noch wenig. Hier dominiert bereits der kontinentale Einfluss deutlich.

Mikroklimatisch wird der Temperaturverlauf wesentlich beeinflusst vom Boden, der Art der Bodenbedeckung bzw. der Vegetation und dem Relief. Große Temperaturschwankungen weisen unbedeckte bzw. nur mit niedriger Vegetation bedeckte

Böden auf. Mit einer eher offenen bzw. mit niedrigwüchsigen Vegetation kann von größeren Temperaturschwankungen ausgegangen werden, d. h. es ist von vergleichsweise hohen Sommertemperaturen und durch nächtliche Abstrahlung niedrigen Nachttemperaturen auszugehen. Die beschatteten Waldbereiche sind davon ausgenommen.

Beeinträchtigungen der Luftqualität liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Ein Vergleich von Sondergebiet zu gewerblicher Nutzung ergibt, dass mit der FNP-Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima verbunden sind.

Auch eine Zunahme von Verkehr und damit eine Auswirkung auf das Schutzgut Luft sind mit den Änderungsbestrebungen nicht zu erwarten.

Über die Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Bau von verschiedenen Gebäudestrukturen inklusive Nebenanlagen und Erschließung vorbereitet. Dadurch kommt es im Vergleich zur Bestandssituation zu einer Veränderung der klimatischen Verhältnisse innerhalb des Änderungsbereiches.

Über den Eingriffsbereich hinausgehende klimatische Veränderungen, z. B. auf die angrenzenden Siedlungsgebiete, werden nicht erwartet.

Negative Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse des Untersuchungsraumes aufgrund des Versiegelungsgrades können auf Ebene der Bebauungsplanung durch grünordnerische Festsetzungen (z. B. Mindestbegrünung, Flächen für Anpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünung) auf ein geringes Maß reduziert werden, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf makro- und mikroklimatischer Ebene zu erwartet sind.

Orts- und Landschaftsbild

Bei dem Änderungsbereich handelt sich um eine gewerbliche Brache, die sich aus Baum- und Strauchaufwuchs sowie Ruderalstrukturen und Schlagfluren zusammensetzt. Teile des Standortes sind versiegelt und mit Betonplatten oder Asphalt befestigt.

Landschaftsbildprägend ist der dichte Baumbestand, der sich zentral und an den westlich und östlichen Rändern befindet und für den die Forstbehörde die Waldeigenschaft festgestellt hat.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Sowohl mit dem rechtskräftigen FNP als auch mit der Änderung wird eine Bebaubarkeit auf der gesamten Fläche ermöglicht (im Rahmen der festgelegten GRZ und der Baugrenzenausweisung). Dementsprechend kommt es durch die FNP-Änderung nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sichern verschiedene Grünfestsetzungen, wie eine künftige Mindestbegrünung mit Bäumen oder Gehölzneupflanzungen, die Eingrünung der zukünftig bebauten Flächen und damit eine Einbindung der Landesfeuerwehrschule in die landschaftlich angrenzenden Strukturen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im betrachteten Änderungsbereich sind keine denkmalgeschützten oder

denkmalwürdigen Gebäude, Anlagen oder Bodendenkmale vorhanden.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Weder infolge der FNP-Änderung noch des Bebauungsplanes ist von erheblich negativen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter auszugehen.

Mensch

Das Plangebiet selbst bietet keine Eignung als Erholungsraum. Eine Wohnnutzung findet im Änderungsbereich nicht statt. Bis 1953 wurden die Flächen als Acker genutzt. Danach haben sich auf dem Gelände ein Sägewerk (Staatlicher Forstwirtschaftsbetrieb Waren, Holzausformungs- und Verladeplatz Malchow) und ein Kohlenhandel angesiedelt. Beide Betriebe wurden zu Beginn der 1990er Jahre aufgelöst. Seither liegt das Gelände brach.

Das Kartenportal M-V (Immissionsschutz) gibt Verkehrsmenge und Wirkungsbereich an. Gemäß Lärmkartierung des Straßenverkehrslärms 2017 (Tag LDEN) strahlt der Lärm der L 20 nicht in den Planungsraum hinein. Im äußersten Süd sind am Tag durch die Rostocker Straße Werte bei 55 dB(A) anzunehmen.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Einer der wesentlichen Inhalte der 9. FNP-Änderung ist die Darstellung von Sonderbaufläche. Damit kann der notwendige Bedarf an Flächen aufgrund konkreter Ansiedlungsinteressen (Landesschule Brand- und Katastrophenschutz) bereitgestellt werden. Dies stellt aber keine wesentliche Änderung zum derzeit rechtskräftigen FNP (gewerbliche Bauflächen) dar, so dass es mit der Änderung nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut kommt.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes werden soweit erforderlich Fachbeiträge wie z. B. eine schalltechnische Prognose erarbeitet. Die Ergebnisse werden eingearbeitet und mögliche erkannte Auswirkungen werden über Festsetzungen vermieden oder weitestgehend gemindert.

Schutzgebiete und –objekte nach Naturschutzrecht

Es befinden sich keine internationalen und nationalen Schutzgebiete innerhalb des Änderungsbereiches.

Die Inselstadt Malchow ist jedoch großräumig von Schutzgebieten umgeben, wie dem Europäische Vogelschutzgebiet „Nossentiner/Schwinzer Heide“ (ca. 3,7 km in nördliche Richtung) und die Fauna-Flora-Habitat Gebiete „Plauer See und Umgebung“ (ca. 2,50 km in westliche Richtung), „Drewitzer See mit Lübowsee und Dreiersee“ (ca. 4 km in nordwestliche Richtung) sowie „Kölpingsee und Nordteil Flesensee“ (ca. 4,5 km in östliche Richtung).

Als nationales Schutzgebiet umschließt das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburger Großseenland“ die Inselstadt Malchow vollständig. In nordöstliche Richtung befindet sich das Naturschutzgebiet „Damerower Werder“ (ca. 6,7 km Entfernung) und nordwestlich liegt das Naturschutzgebiet „Drewitzer See mit Lübowsee und Dreiersee“ (ca. 4,0 km Entfernung).

Der entlang der Straße Ahornallee vorhandene Baumbestand (innerhalb des Änderungsbereiches) wird als geschützte Allee im Sinne des § 17 BbgNatSchAG i. V. m. § 29 BNatSchG eingestuft.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Es ist infolge der FNP-Änderung nicht von erheblich nachteiligen Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete auszugehen.

Der Bebauungsplan bereitet nach derzeitigem Stand keinen Eingriff in den Alleebaumbestand entlang der Ahornallee vor. Aufgrund des Abstandes der Baumreihen zu den Grundstücksgrenzen ist eine Beeinträchtigung (Baugeschehen / Baugrube im Wurzel- und Kronenbereich) der Bäume durch eine Neubebauung unwahrscheinlich, sollte aber im Einzelfall geprüft werden.

3.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist eine gewerbliche Entwicklung entsprechend den bisherigen Darstellungen des FNP zu erwarten. Nach dem geltenden Planungsrecht ist eine Bebauung im Änderungsbereich derzeit gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1a zulässig.

3.6 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Die artenschutzrechtlichen Betrachtungen werden zum Bebauungsplan Nr. 49 ausgeführt.

Der Artenschutz gilt unmittelbar und ungeachtet der Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans. Für die Bauleitplanung besitzt er dann Relevanz, wenn er die Umsetzung der Planungen auf den nachfolgenden Ebenen ausschließen würde.

Mit den im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag festgestellten Arten ist eine Umsetzung möglich, es kommt zu keinen unüberwindbaren Hindernissen.

3.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen

Das Bundesnaturschutzgesetz fordert in § 19 Abs. 1 die Unterlassung von vermeidbaren Beeinträchtigungen. Die Abwägung der unterschiedlichen Belange im Rahmen der Bauleitplanung nach § 1 a Abs. 3 BauGB erfordert, soweit es die Belange von Natur und Landschaft betrifft, die Kenntnis der möglichen Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen, um die Konsequenzen und Folgewirkungen des Eingriffs einschätzen und entsprechend abwägen zu können. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung reicht der Nachweis, dass entsprechende Maßnahmen möglich sind und in die nachgeordnete verbindliche Bauleitplanung aufgenommen werden können.

Da die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 erfolgt, werden erforderliche Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Bebauungsplanebene berücksichtigt festgesetzt. Im Folgenden werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie auch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, wie sie auf der Bebauungsplanebene beschrieben werden, in gekürzter Form aufgelistet.

Vermeidung / Verringerung:

- Vermeidung der Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen durch Aktivierung einer bereits verkehrstechnisch erschlossenen Fläche,
- Beschränkung der Bauflächen auf ein nötiges Maß,

- Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung,
- Einbindung der Baustrukturen in den Landschaftscharakter durch Abpflanzungen,
- Einhaltung der Verordnungen und Richtlinien zum Lärmschutz,
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlich begründeten Verbotszeiträume für Abriss-, Fäll-, Rodungs- und Räumungsarbeiten gemäß § 39 BNatSchG zur Abwendung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Ausgleich / Ersatz:

- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen,
- Festsetzung einer Mindestbegrünung,
- Festsetzung von Fassadenbegrünung
- Festsetzung von Dachbegrünung

3.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die FNP-Änderung basiert auf einer Standortuntersuchung der Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz. Darin wurden mehrere Standorte in der Inselstadt Malchow sowie auch ein Zwei-Standort-Betrieb geprüft und bewertet. Im Ergebnis dieser Untersuchung hat sich der vorliegende Standort an der Ahornallee als der geeignetste Standort herausgestellt.

3.9 Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen,
- Auswertung vorliegender Bebauungspläne mit Umweltberichten und sonstigen Fachbeiträgen, soweit vorliegend,
- Datenrecherche im Onlineportal M-V,
- Ortsbegehungen (im Rahmen des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 49).
- Trotz der Planungsebene (vorbereitende Bauleitplanung) sind detaillierte Angaben zu anlagen- und betriebsbedingten Merkmalen von Vorhaben bereits möglich, weil die verbindliche Bauleitplanung parallel erfolgt.

3.10 Maßnahmen der Umweltüberwachung

Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Monitoring-Maßnahmen können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung definiert werden. Die Darstellung als gewerbliche Baufläche im FNP alleine bedingt keine derartigen Maßnahmen.

3.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4. Flächenbilanz

Bestand: Gewerbliche Baufläche	ca. 6,33 ha	(100%)
Beabsichtigte Änderung: Sonderbaufläche	ca. 6,33 ha	(100%)

5. Verfahren

5.1 Verfahrensübersicht

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

27.06.2024	Aufstellungsbeschluss der 9. FNP-Änderung
20.07.2024	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

5.2 Verfahrensdurchführung

5.2.1 Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des FNP

Die Stadtvertretung Malchow hat in ihrer Sitzung am 27. Juni 2024 die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Inselstadt Malchow für das Gelände zwischen der Rostocker Straße und der Ahornallee nördlich des städtischen Bahngleises im Gewerbepark Nord beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss mit den Planungsabsichten der Inselstadt Malchow mit Datum vom 09.07.2024 wurde am 20.07.2024 im Internet und im Malchower Tageblatt 08/2024 veröffentlicht.