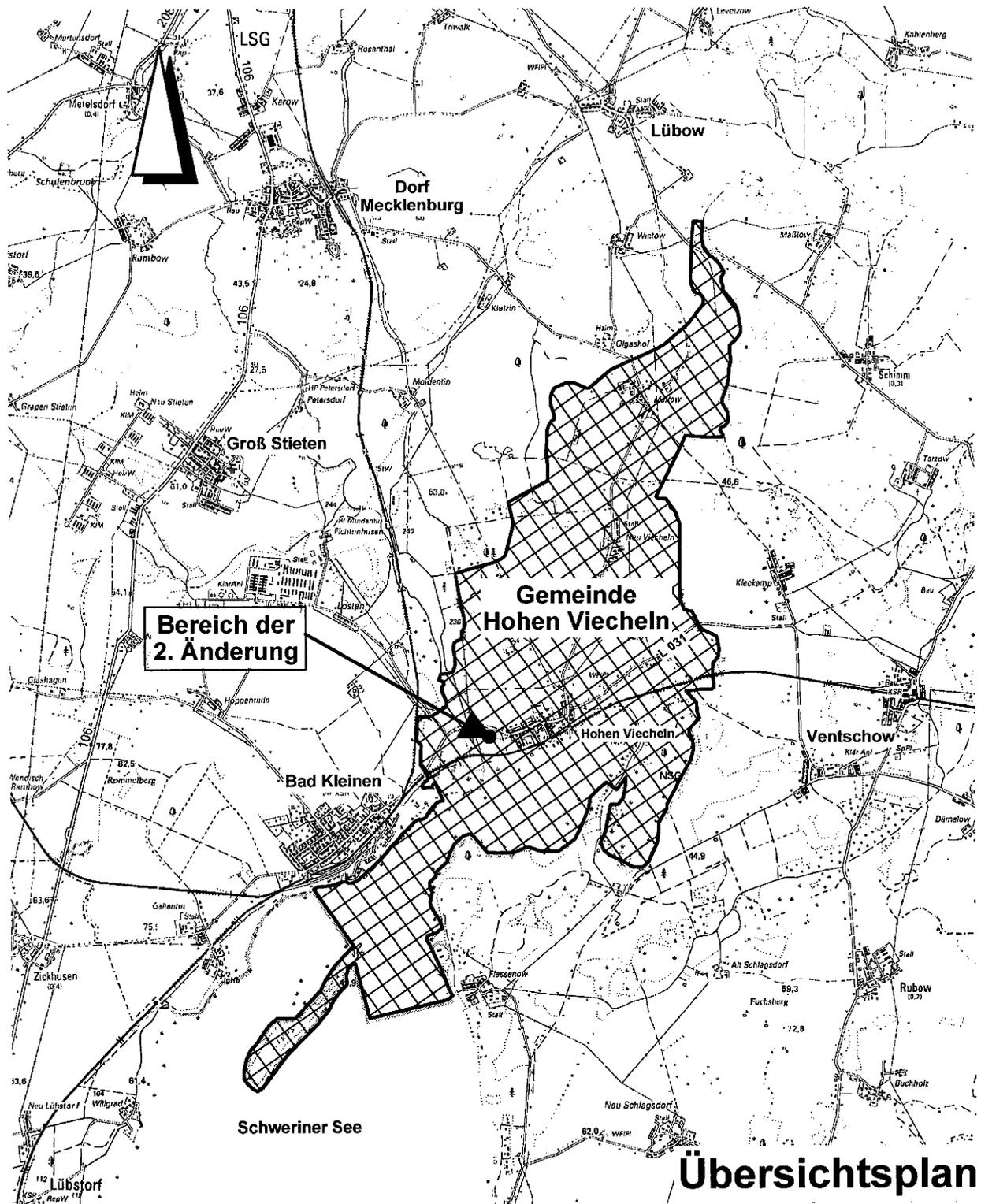


# Begründung

## zur 2. Änderung

### des Flächennutzungsplanes

### der Gemeinde Hohen Viecheln



Übersichtsplan

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS § 6 (5) BAUGB

Nach § 6 Abs. 5 BauGB wird der Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus im Ortsteil Hohen Viecheln entspricht nicht den vom Gesetzgeber und Unfallversicherungsträger gestellten Anforderungen, um auch in Zukunft einen ordnungsgemäßen Einsatz- und Übungsdienst zu gewährleisten. Gleiches gilt auch für die Anzahl und Anordnung von Parkplätzen für die Einsatzkräfte. Die einzige Möglichkeit, die Feuerwache Hohen Viecheln den personellen und feuerwehrtechnischen Anforderungen anzupassen, ist somit ihr Neubau. Zu den feuerwehrtechnischen Anforderungen gehört neben der Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes mit den erforderlichen Stellplätzen auch ein direkt angrenzender Übungsplatz, um auch in Zukunft einen ordnungsgemäßen Übungsdienst zu gewährleisten.

Die Gemeinde Hohen Viecheln plant deshalb die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau und zur Errichtung einer modernen Feuerwache in Ortsrandlage. Dazu bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich des B-Planes tangiert die Darstellung einer Grünfläche mit Sportplatz im Flächennutzungsplan und überlagert teilweise Flächen für die Landwirtschaft.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wurde der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren geändert (**2. Änderung**).

### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)**

Zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Da es sich bei der 2. Änderung um das Plangebiet des B-Planes Nr. 11 „Neue Feuerwache Hohen Viecheln“ handelt, stimmen die Umweltberichte beider Verfahren überein. Im Umweltbericht wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. In einer frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung befragt.

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Planvorhabens erfolgen auf einem durch intensive Nutzungsformen der Landwirtschaft geprägten Gebiet.

Das Plangebiet liegt westlich des Ortsrandes von Hohen Viecheln und schließt im Norden unmittelbar an die Landesstraße L031 an. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 23.100 m<sup>2</sup>. Die Plangebietsfläche grenzt im Norden an die „Fritz-Reuter-Straße“ und gleichzeitig Landesstraße L031. Im Süden und Westen grenzt der Geltungsbereich an Ackerflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Im Osten befindet sich eine Grünfläche mit einem nach B-Plan Nr. 1 geplanten Regenrückhaltebecken für das geplante Wohngebiet entlang der Fritz-Reuter-Straße.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes, so dass ein Verlust maßgeblicher Gebietsbestandteile nicht möglich ist. Es wird nördlich und südlich von dem SPA DE 2235-402 „Schweriner Seen“ umschlossen. Naheliegend befindet sich das FFH-Gebiet DE 2234-304 „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ mit einer Größe von ca. 4.418 ha, das vom Schweriner Außensee dominiert wird. Erhebliche negative Auswirkungen des Plangebiets sowie Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie der darin vorkommenden Arten sind nicht zu erwarten.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich das Landschaftsschutzgebiet „Wallensteingraben“ und das Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Außensee“ als nationale Schutzgebiete, deren Flächen nicht in Anspruch genommen werden.

Infolge des geringen Umfangs des B-Plans, der lediglich lokalen Auswirkungen der Festsetzungen und den Entfernungen zu den nationalen Schutzgebieten kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Der Vorhabenstandort selbst nimmt ausschließlich eine Ackerfläche ein, die im Norden durch die Landesstraße L031 und ihren straßenbegleitenden Radweg begrenzt wird. Die Landesstraße wird von einer einseitigen jungen Baumreihe begleitet. Die Plangebietsfläche wird derzeit durch eine bestehende Zufahrt von der Landesstraße L031 erschlossen. Für einen reibungslosen Einsatzverkehr sind jedoch zwei voneinander getrennte Einfahrten bzw. Zufahrten erforderlich, so dass durch die Schaffung einer neuen Zufahrt ein Baum der bestehenden einseitigen jungen Baumreihe entfernt werden muss. Dies stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff dar und fließt in die Bilanzierung des Eingriffs ein. Um die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von maximalen Grundflächen bestimmt.

So ergibt die Festsetzung der überbaubaren Grundfläche von max. 800 m<sup>2</sup> nur eine relativ geringe Flächenbeanspruchung für das Feuerwehrgebäude selbst. Zuzüglich beansprucht das Vorhaben maximal 9.200 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche für unterschiedliche Nutzungen, wie Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und ein Feuerwehrübungsplatz.

Die Ein- und Ausfahrten sind so geplant, dass eine Lücke in der Baumreihe genutzt wird; so beschränkt sich die Rodung von jungen Bäumen auf 1 Exemplar.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird die Maximalhöhe des Feuerwehrgebäudes auf max. 10 m beschränkt.

Zur Minimierung des Eingriffes und zum Schutz des Bodens ist die Stellplatzanlage in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sowie die Umfahrung des Feuerwehrübungsplatzes in einer maximalen Breite von 10,0 m mit Schotterrasen zu befestigen. Schotterrasen sind wasserdurchlässige, befahrbare und begrünbare Schotterflächen.

Dennoch generiert das Bauvorhaben einen Eingriff gem. § 14 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern mit einem Kompensationsflächenäquivalent von 9211 m<sup>2</sup>, der zu kompensieren ist.

Dazu sind innerhalb des Plangebietes folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

*Als gestalterische Maßnahme mit Kompensationswirkung sind auf dem Plangebiet Anpflanzungen vorzunehmen. Als Ausgleichsmaßnahme für die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe und Natur und Landschaft ist entlang der Plangebietsgrenzen eine Randbepflanzung als 3-reihige Heckenpflanzung mit Überhältern festgesetzt.*

*Die den Feuerwehrübungsplatz und den geplanten Schotterrasen umgebende Grünfläche hat eine Größe von 5.836 m<sup>2</sup>. Hier erfolgt eine dauerhafte Umwandlung von Acker in extensiv gepflegtes Grünland.*

*Für die Kompensation des für die Herstellung der erforderlichen Zufahrt zu rodenden Baumes ist ein Baum der gleichen Baumart innerhalb der geschützten Baumreihe an der Kreisstraße NWM 37 gemäß § 19 NatSchAG M-V neu zu pflanzen.*

*Für die 2 weiteren Ersatzbäume erfolgt der Ausgleich durch eine Ersatzgeldleistung in den Alleenfond des Landes.*

Der Wert der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (6.317 m<sup>2</sup> + 2.918 m<sup>2</sup> FÄQ) deckt den rechnerisch ermittelten Kompensationsbedarf (9.211 m<sup>2</sup> FÄQ). Die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen führt im Sinne der HZE M-V zu einer Vollkompensation des Eingriffs.

Mit der Realisierung der Kompensationsmaßnahme werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich naturnahe Lebensräume entwickeln können, die zur Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen. Die Maßnahme strukturiert ackerbaulich genutztes Gelände und schafft mittel- bis langfristig neue Habitate für Zielarten des SPA wie z.B. dem Neuntöter.

Mit Aufstellung des B-Planes wurden auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum Schutz der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten beachtet. Aufgrund des Standortes und in Betrachtung der geplanten Nutzungsformen ist davon auszugehen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes kaum Störfaktoren auftreten werden, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich gefährden können. Da die zu fällenden Einzelbäume keine Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten aufweisen, sind mit der Beseitigung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verbunden. Darüber hinaus geht von der betroffenen Fläche eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage einer Geländeerfassung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten wird nicht erforderlich.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung**

#### **3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung vom 08.04.2016 bis 10.05.2016) gingen keine Stellungnahmen ein.

#### **3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 24.03.2016 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertretersitzung am 11.07.2016 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

#### **3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (09.09.2016 – 10.10.2016) gingen keine Stellungnahme ein.

#### **3.4 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und benachbarten Gemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 12.09.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Von Seiten der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Planung geäußert. Gegebene Anregungen und Hinweisen wurden in der Gemeindevertretersitzung vom 19.12.2016 abgewogen und größtenteils berücksichtigt.

#### 4. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten drängen sich anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet nicht auf.

Nach einer Überprüfung von in Frage kommenden Standorten in Abstimmung der Feuerwehr wurde ein neuer Standort, westlich in Ortsrandlage von Hohen Viecheln an der Fritz Reuter-Straße – L 031 gefunden. Die Vorteile des Standortes liegen in der sofortigen Verfügbarkeit der Fläche sowie in seiner verkehrsgünstigen Lage.

Auf der Suche nach dem geeigneten Standort für die neue Feuerwache wurden zuerst die Möglichkeiten untersucht, die Feuerwache im Ortskern anzusiedeln. Da nach interner Prüfung keine geeigneten Flächen verfügbar sind, wurde die Suche auf den Außenbereich erweitert. Die Prüfung der möglichen Standorte im erweiterten Bereich ergab, dass die Ansiedlung nur an der das Dorfgebiet durchquerenden Hauptachse (Fritz-Reuter-Straße) in Frage kommt, um die Erreichbarkeitskriterien einzuhalten. Die Fläche am direkten Rande des Siedlungsbereiches in Hohen Viecheln ist auf Grund ihrer Lage, der topographischen Begebenheit und den damit verbundenen geringen Eingriff in Natur und Landschaft aus städtebaulicher Sicht am besten geeignet.

Hohen Viecheln, den

10.2.17



  
Bürgermeister

### Grundlagen der Planung:

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohen Viecheln:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,

Der Änderungsbereich der 2. **Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohen Viecheln befindet sich in der Gemarkung Hohen Viecheln, Flur 2, in westlicher Ortsrandlage. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 8 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die Landesstraße L 031
Im Westen:	durch angrenzende Grünflächen
Im Süden:	durch die vorhandene Bahnstrecke der Deutschen Bahn
Im Osten:	durch die Grünfläche mit geplantem Regenrückhaltebecken und ein geplantes Wohngebiet

Der Änderungsbereich betrifft eine Fläche im Außenbereich an der die Ortslage durchquerenden Hauptachse (Fritz-Reuter-Straße).

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird für diese Fläche der Bebauungsplan B-Plan Nr. 11 „Neue Feuerwache Hohen Viecheln“ mit der Zielstellung aufgestellt, Baurecht für einen Neubau eines Feuerwehrgebäudes zu schaffen.

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus im Ortsteil Hohen Viecheln entspricht nicht den vom Gesetzgeber und Unfallversicherungsträger gestellten Anforderungen, um auch in Zukunft einen ordnungsgemäßen Einsatz- und Übungsdienst zu gewährleisten. Gleiches gilt auch für die Anzahl und Anordnung von Parkplätzen für die Einsatzkräfte. Die einzige Möglichkeit, die Feuerwache Hohen Viecheln den personellen und feuerwehrtechnischen Anforderungen anzupassen, ist somit ihr Neubau.

Zu den feuerwehrtechnischen Anforderungen gehört neben der Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes mit den erforderlichen Stellplätzen auch ein direkt angrenzender Übungsplatz, um auch in Zukunft einen ordnungsgemäßen Übungsdienst zu gewährleisten. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit kann der Neubau nur an einem anderen Standort realisiert werden. Nach einer Überprüfung von in Frage kommenden Standorten in Abstimmung der Feuerwehr wurde ein neuer Standort, westlich in Ortsrandlage von Hohen Viecheln an der Fritz Reuter Straße – L 031 gefunden.

Die Vorteile des Standortes liegen in der sofortigen Verfügbarkeit der Fläche sowie in seiner verkehrsgünstigen Lage.

Auf der Suche nach dem geeigneten Standort für die neue Feuerwache wurden zuerst die Möglichkeiten untersucht, die Feuerwache im Ortskern anzusiedeln. 'Da nach interner Prüfung keine geeigneten Flächen verfügbar sind, wurde die Suche auf den Außenbereich erweitert. Die Prüfung der möglichen Standorte im erweiterten Bereich ergab, dass die Ansiedlung nur an der das Dorfgebiet durchquerenden Hauptachse (Fritz-Reuter-Straße) in Frage kommt, um die Erreichbarkeitskriterien einzuhalten. Die Fläche am direkten Rande des Siedlungsbereiches in Hohen Viecheln ist auf Grund ihrer Lage, der topographischen Begebenheit und den damit verbundenen geringen Eingriff in Natur und Landschaft aus städtebaulicher Sicht am besten geeignet.

Die Gemeinde gibt die Darstellung des Sportplatzes auf, da hierfür keine Notwendigkeit besteht. Durch die Rücknahme des ausgewiesenen Sportplatzes wird die Möglichkeit sportlicher Aktivitäten in der Gemeinde nicht eingeschränkt, da der neu angelegte Feuerwehrübungsplatz innerhalb des B-Planes Nr. 11 „Neue Feuerwache Hohen Viecheln“ den eventuellen Bedarf abdecken kann.

Um Baurecht auf der für den Standort gewählten Fläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, zu schaffen, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich des B-Planes tangiert die Darstellung einer Grünfläche mit Sportplatz im Flächennutzungsplan und überlagert teilweise Flächen für die Landwirtschaft.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wird der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren geändert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohen Viecheln ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft mit einer integrierten Grünfläche mit Sportplatz ausgewiesen. Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wird auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.02.2016 der wirksame Flächennutzungsplan mit der Zielstellung geändert, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Neue Feuerwache Hohen Viecheln“ als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ auszuweisen und die verbleibende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohen Viecheln werden auch die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt. Da das Plangebiet des B-Planes Nr.11 „Neue Feuerwache Hohen Viecheln“ mit 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang steht, kann der für den B-Plan erstellte Umweltbericht sowie der Fachbeitrag Artenschutz auch für den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen werden.

gebilligt durch Beschluss der GV am: 19.12.2016  
ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

Anlagen  
- Umweltbericht  
- Fachbeitrag Artenschutz