

Gemeinde Broderstorf

Bebauungsplan Nr. 19
„Gewerbegebiet Broderstorf“



Begründung
Mai 2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Planung	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich	5
4.	Vorgaben überörtlicher Planungen	5
5.	Beschaffenheit des Plangebietes	9
6.	Inhalt des Bebauungsplans	10
6.1	Städtebauliches Konzept	10
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Örtliche Bauvorschriften	11
6.4	Umweltprüfung	11
6.5	Verkehr	11
6.6	Immissionsschutz	12
7.	Wirtschaftliche Infrastruktur	14
7.1	Energie-, Wasserver- und -entsorgung	14
7.2	Gewässer	14
7.3	Telekommunikation	14
7.4	Abfallrecht	14
7.5	Brandschutz	15
8.	Denkmalschutz	16
8.1	Baudenkmale	16
8.2	Bodendenkmale	16
9.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	17

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Broderstorf“ beabsichtigt die Gemeinde Broderstorf die planungsrechtliche Voraussetzung für ein Gewerbegebiet zu schaffen.

Für den Geltungsbereich liegen der Gemeinde bereits konkrete Investitionsabsichten eines Gewerbebetriebes vor.

Die Firma Hagemann GmbH beabsichtigt die Errichtung eines Bürogebäudes sowie einer Lagerhalle.

Der in Rede stehende Planungsraum im Osten der Ortslage Broderstorf zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße B 110 sowie die bestehende gewerbliche Nutzung der westlich angrenzenden Fläche aus.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde weist das Areal bereits als Gewerbegebiet aus.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf hat in ihrer Sitzung am 04.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Gewerbegebiet Broderstorf“ beschlossen. Planungsziel ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Broderstorf in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Katasterauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin
- Lagebezug: ETRS89_33 EPSG 25833; Höhenbezugssystem: DHHN2016, EPSG 7837

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 1,4 ha. Er erstreckt sich auf das Flurstück 255 der Flur 1 in der Gemarkung Broderstorf.

4. Vorgaben überörtlicher Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Broderstorf ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVObI. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V)** vom 22. August 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB. Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** stellt den Planungsraum als Tourismusedwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung und Stadt-Umland-Raum dar.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP M-V (Geltungsbereich rot markiert)

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock wird der Geltungsbereich als Tourismusedwicklungsraum und Trinkwasserschutzgebiet dargestellt.

Fläche aus. Die Gemeinde Broderstorf kann innerhalb des Planungsraums der Nachfrage nach Gewerbeflächen gerecht werden, ohne dass negative Auswirkungen auf schutzbedürftige Wohnnutzungen entstehen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock teilte mit Stellungnahme vom 08.02.2021 mit, dass der Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet Broderstorf“ der Gemeinde Broderstorf nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde oder Stadt. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Broderstorf verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbegebiet dar. Der Bebauungsplan gilt demnach als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum befindet sich am östlichen Rand der Ortslage Broderstorf und wird ausgehend der direkt südlich verlaufenden Bundesstraße B 110 erschlossen.

Die Hansestadt Rostock erstreckt sich westlich des Planungsraumes in ca. 10 km Entfernung.

Der Geltungsbereich ist nahezu vollständig versiegelt und wird bereits als Lagerplatz für Baustoffe genutzt.

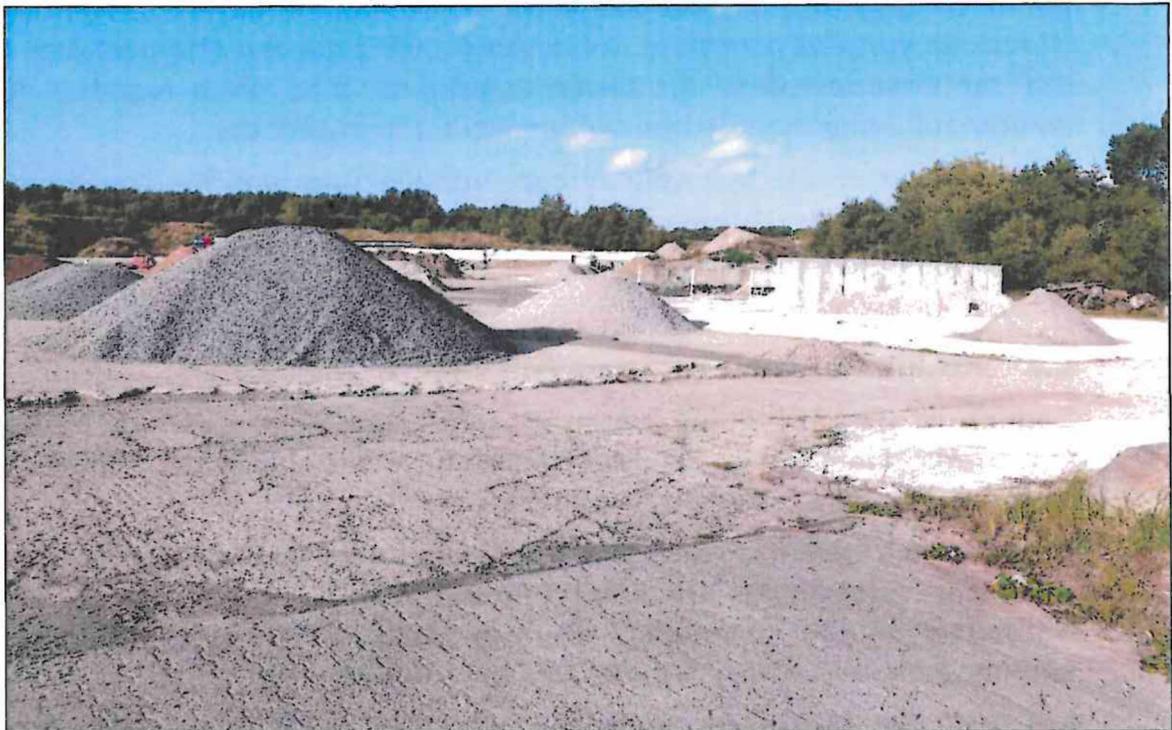


Abbildung 3: Planungsraum (Blickrichtung Norden)

Nördlich und westlich grenzt der Geltungsbereich an weitere Gewerbeflächen. Östlich erstrecken sich Gehölzflächen sowie Ackerland.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes WSG 1938_08 „Warnow-Rostock“. Östlich und südlich erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Wolfberger Seewiesen“.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung. Es handelt sich um das „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“. Das Vogelschutzgebiet „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildnitz“ erstreckt sich in ca. 6 km Entfernung.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht betroffen.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet Broderstorf“ kann Nachfragen nach gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde nachgegangen werden. Durch die gute verkehrliche Anbindung und Lage des Plangebietes eignet sich der Standort ideal als Gewerbestandort, ohne dass negative Auswirkungen auf schutzbedürftige Wohnnutzungen entstehen.

Dazu trägt auch die fast vollständige Versiegelung und die bereits gewerbliche Nutzung des Standortes bei. Hochwertige Außenbereichsstandorte können dahingehend geschont werden.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Geplant ist die Ansiedlung von im Wesentlichen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Aus diesem Grund ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO vorgesehen.

Zulässig innerhalb des Gewerbegebietes sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Gemäß § 17 BauNVO wird für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,80 festgesetzt.

Zur Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird die Höhe der baulichen Anlagen auf OK 48.00 über NHN begrenzt.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Regelungsabsicht der Gemeinde Broderstorf.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- 1. Das Gewerbegebiet dient gemäß § 8 BauNVO der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.*

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsfestsetzungen im Sinne von § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V sind nicht erforderlich.

6.4 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht darzustellen.

Maßgebend für die Prüfung des Vorhabens auf die zu untersuchenden Schutzgüter ist die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes und die damit verbundene Ansiedlung von transportintensiven Gewerbebetrieben.

Diese Prüfung ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen **nicht erheblich** oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die ermittelten Wirkungen des Vorhabens lassen keine nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahme ist von keiner Beeinträchtigung der relevanten und untersuchten Reptilien und Amphibien auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

6.5 Verkehr

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen. Die Zufahrt erfolgt direkt ausgehend der südlich verlaufenden Bundesstraße B 110.

Im Zuge der Erschließungsplanung sind die Sichtdreiecke für die Anbindung an die Bundesstraße B 110 zu ermitteln.

Hinweise

- 1. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist die Wuchshöhe von Hecken und Sträuchern im Sichtdreieck auf max. 0,80 m zu begrenzen. Bäume im Sichtdreieck sind bis zu einer Höhe von 2,50 m astfrei zu halten.*
- 2. Außergewöhnliche Verschmutzung der B 110 durch ausfahrend Fahrzeuge sind zu vermeiden.*

6.6 Immissionsschutz

Um die schalltechnische Verträglichkeit mit der Umgebung sicherzustellen, wurde eine Geräuschkontingentierung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne der DIN 45691/II/ durchgeführt. Die ermittelten Geräuschkontingente sollen Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden.

Westlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine weitere gewerbliche Nutzung, die als Vorbelastung im Sinne der TA Lärm /I/ berücksichtigt wird.

Die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen ist derzeit nicht in Planung /IV/. Die Geräuschkontingentierung wird so vorgenommen, dass die Immissionsrichtwerte durch die zu kontingentierenden Flächen an den maßgeblichen Immissionsorten um 3 dB unterschritten werden. So verbleiben Immissionskontingente für die benachbarte gewerbliche Nutzung in gleicher Höhe.¹

Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Folgende Festsetzungen wurde getroffen:

1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Flächengröße [m ²]	L_{EK} dB(A)/m ²	
		tags	nachts
TF 1	3.738	71	56
TF 2	10.441	61	46

Die Genehmigung zur Errichtung und den Betrieb einer **Brech- und Siebanlage** im Plangebiet nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) erfolgte durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt am 26.03.2021.

Mit Stellungnahme des StALU vom 04.02.2021 wurde mitgeteilt, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet Broderstorf“ der Gemeinde Broderstorf keine immissionsschutz- bzw. abfallrechtlichen Bedenken bestehen.

¹ acouplan, Schalltechnisches Gutachten zur Geräuschkontingentierung, Bericht Nr.: B2668_1 vom 07.12.2021

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Bundes-Immissionsschutzgesetz zur Errichtung und den Betrieb eines Recyclingplatzes für Abbruchmaterial ist u.a. eine **Staubprognose** zu erstellen.

Diese Prognose ergab, dass wegen der Unterschreitung des immissionsseitigen Irrelevanzkriteriums sichergestellt werden kann, dass durch das betrachtete Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden. Für die angrenzend gelegene Nachbarschaft können vorhabenbezogene Gefährdungen oder erhebliche Belästigungen durch Staubimmissionen ausgeschlossen werden.²

Für den Betrieb einer Brech- und Siebanlage war eine **schalltechnische Untersuchung** erforderlich. Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgten entsprechend der TA Lärm.

Als nächstgelegene schutzbedürftige Nutzungen sind zwei Wohn- und ein Bürogebäude in der Nähe des Plangebietes zu beachten.

Die Untersuchung ergab zusammenfassend, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

Betriebszeiten

Der Betrieb der Anlage (An- und Abtransport, Sieb- und Brechvorgänge) finden ausschließlich tagsüber (07:00 – 20:00 Uhr), also außerhalb der Ruhezeit statt.

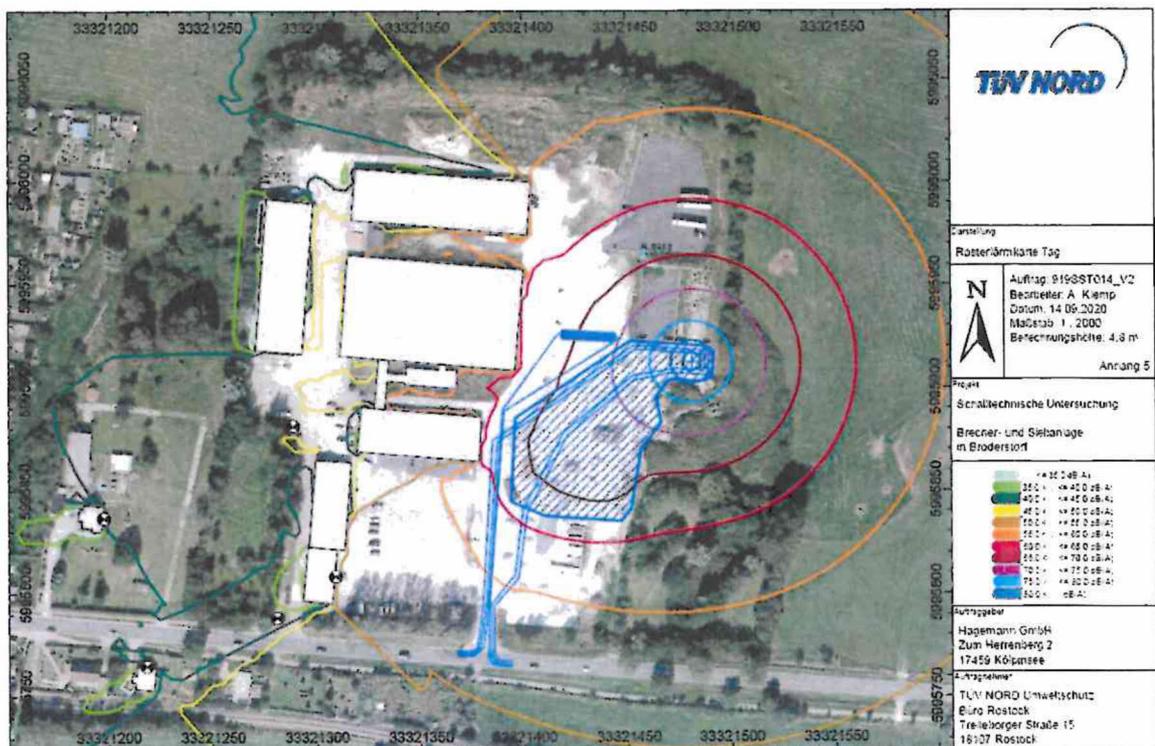


Abbildung 4: Rasterlärnkarte Tag (TÜV NORD Umweltschutz)

² Gutachten zu den Staubimmissionen beim Betrieb eines Recyclingplatzes (TÜV NORD Umweltschutz)

7. Wirtschaftliche Infrastruktur

7.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungen und Anlagen zur Energieversorgung.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung des Geltungsbereiches soll über das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz abgesichert werden.

Die Entwässerung wurde gemäß des Entwässerungskonzeptes hergestellt. Dazu wird das Niederschlagswasser in einen offenen Seitengraben gesammelt und dort durch Sedimentation gereinigt. Die Ableitung des gereinigten Niederschlagswassers erfolgt in das gemeindeeigene Regenrückhaltebecken.³

Das gesammelte und gereinigte Niederschlagswasser vom Betriebsgelände wird über das Regenrückhaltebecken in die verrohrte Vorflut 15/6/2/4 eingeleitet werden. Diese mündet in den WRRL-berichtspflichtigen Wasserkörper Kleine Kösterbeck (WAMU-1001).⁴

7.2 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes WSG 1938_08 „Warnow-Rostock“ in der Schutzzone 3.

7.3 Telekommunikation

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation im Plangebiet vorhanden.

7.4 Abfallrecht

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Für gewerblich genutzte Grundstücke besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang gegenüber der öffentlichen Abfallversorgung.

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist.

³ Entwässerungskonzept (Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, S. 5)

⁴ Entwässerungskonzept (Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, S. 11)

7.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zur Verfügung zu stellen.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist eine mindestens 3 m breite Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (192 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Vorliegend erfolgt die Löschwasserabsicherung über einen Hydranten sowie einen zusätzlich zu errichtenden Löschwasserbehälter mit 100 m³ Fassungsvermögen.

8. Denkmalschutz

8.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

8.2 Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine geschützten Bodendenkmale bekannt. Der Planungsraum ist bereits fast vollständig versiegelt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

9. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	13.998 m ²
Gewerbegebiet (neu)	12.178 m ²
davon:	
Vorh. Versiegelung:	13.998 m ²
Entsiegelung:	1.820 m ²

zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Gewerbegebiet“ (OIG) ist 0. Der Durchschnittliche Biotopwert berechnet sich aus 1 abzüglich des Versiegelungsgrades des derzeitigen Biotoptyps. Die Fläche ist bereits Vollversiegelt.

Biotopwert OIG: $1 - 1$ (Versiegelungsgrad) = 0

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen, in diesem Fall dem Siedlungsbereich der Ortslage Broderstorf sowie der Straße, beträgt weniger als 100 m. Der Lagefaktor, des Geltungsbereiches ist in diesem Fall 0,75.

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
14.8.2 OIG	13.998	0	0,75	13.998 * 0,5 * 0.75	0
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					0

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

In der Nähe des Eingriffs liegen Biotope, die mittelbar beeinträchtigt werden können. Abhängig von der Entfernung wird mit unterschiedlichen Wirkfaktoren gerechnet.

Wirkzone I - 50m = Wirkfaktor 0,5. Wirkzone II - 200m = Wirkfaktor 0,15

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biotopwert	Wirkfaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
2.2.1 BFX	1.332	6	0,5	1.332 * 6 * 0.5	3.996
2.2.1 BFX	1706	6	0,15	1702 * 6 * 0,15	1.535
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					5.531

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Der Planungsraum ist bereits vollständig als Gewerbegebiet erschlossen. Es findet keine neue Versiegelung statt.

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

m ² EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m ² EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
0		5.531		0	5.531
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:					5.531

Zu 2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Maßnahme 6.31 Anlage von freiwachsenden Gebüschern oder Hecken

Beschreibung: Anpflanzung von Gebüschern oder Hecken im Siedlungsbereich

Anforderungen für Anerkennung:

- keine wirtschaftliche Nutzung
- Vorlage eines Pflanzplanes
 - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften
 - Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
 - Verwendung von mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten
 - Verwendung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze (siehe Anlage 2, Nrn. 4.3. und 4.4. NatSchAG M-V)
 - Anteil nichtheimischer Gehölze max. 20 %
 - Flächenanteil an Bäumen von mind. 10% bei Flächengrößen von < 0,5 ha und max. 30% bei Flächengrößen von > 0,5 ha
 - Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, in stark frequentierten Bereichen 175/200 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, in stark frequentierten Bereichen 125/150 cm
 - Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Pflanzung von großkronigen Bäumen als Überhälter in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung
 - Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m
 - Mindestbreite der Maßnahme: 5 m, Mindestreihenzahl: 2
 - Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung) gegen Wildverbiss, soweit erforderlich
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Jungwuchspflege (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre

- Ersatzpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfälle
 - Instandsetzung der Schutzeinrichtungen, bedarfsweise Bewässerung
 - Verankerung der Bäume nach 5 Jahren entfernen
 - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren
- o Mindestflächengröße: 1.000 m²

Bezugsfläche für Aufwertungen: Maßnahmenfläche

Kompensationswert: 1,0

Auf den Kompensationswert wird ein Aufschlag für die Entsiegelung der Fläche addiert. Laut Teil II der HzE: „7 Maßnahmen zur Entsiegelung“ beträgt dieser Aufschlag 0,5 für die Entsiegelung von Flächen ohne Hochbauten. Es ergibt sich ein addierter Kompensationswert von $1 + 0,5 = 1,5$

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme [m ²]	x	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	=	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]
1.820		1,5		2.730
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs				2.730
m² EFÄ:				2.730

Der korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf (Punkt 2.7) beträgt 2.801m² EFÄ. Das zu kompensierende Biotoptyp mit der Kodierung BFX wird mit einem Wert von 1-3 eingestuft. Laut HzE „Erläuterung zur Anlage 3“ werden die Einstufungen der Regenerationsfähigkeit definiert. Der betroffene Feldgehölzbestand fällt in die Stufe 2 (15-150 Jahre). Biotope mit der Wertstufe 2 sind nicht in der EFÄ der Funktionsbeeinträchtigten Biotope zu berücksichtigen, sofern sie nicht direkt beeinträchtigt sind. Da dennoch Kompensationsmaßnahmen geplant sind, wird der korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf als **berücksichtigt** betrachtet. Zudem wird die beschriebene Ausgleichsmaßnahme 2.7 Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches, am Rand umgesetzt. Die Pflanzungen der Ausgleichsmaßnahmen finden so zusätzlich ihren Zweck als Puffer zu den im Norden befindlichen Feldgehölzen, was einer Beeinträchtigung dieser mildern soll.