

Gemeinde Ramin

Bebauungsplan Nr. 17 „Rothenkirchen West“



Begründung – Vorentwurf, Februar 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2 Planungsgrundlagen	3
2.3 Rechtsgrundlagen	3
3. AUSGANGSSITUATION	4
3.1 Charakter des Planungsraumes	4
3.2 übergeordnete Planungen	6
4. PLANUNGSINHALT	9
4.1 Städtebauliches Konzept	9
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
4.4 Örtliche Bauvorschriften	12
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	13
5.1 Umweltprüfung	13
5.2 Immissionsschutz	14
5.3 Energie-, Wasserver- und Entsorgung	15
5.4 Brandschutz	15
5.5 Verkehrskonzept	15
5.6 Denkmalschutz	15
6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	16

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Mit Beschluss vom 18.03.2021 hat die Gemeinde Ramin die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Rothenkirchen West“ beschlossen. Für den dazu einbezogenen, etwa sechs Hektar großen Geltungsbereich steht die gewerbliche Entwicklung im Vordergrund.

Darüber hinaus wurde durch das Forstamt Rügen für etwa 3 ha des einbezogenen Planungsraumes die Waldeigenschaft im Sinne von § 2 LWaldG M-V festgestellt.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO als Grundlage für die Ansiedlung eines Kompetenzzentrums „rund um den Hund“. Das Alleinstellungsmerkmal dieser Projektidee ist es, erstmals alle Fachkompetenzen angefangen bei der Ausbildung und Unterbringung von Hunden, über die medizinische sowie therapeutische Betreuung, die Versorgung mit Futter und Zubehör, bis hin zur Bekleidung, Versorgung und Unterbringung der betreffenden „Herrchen und Frauchen“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die forstlichen Belange, die Belange der östlich bestehenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Unternehmen sowie der nördlich vorhandenen Wohnnutzungen im Außenbereich berücksichtigt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen so ausgestaltet werden, dass Beeinträchtigungen für schutzempfindliche Nutzungen weitestgehend vermieden werden können, der Bestandsschutz von gewerblichen sowie landwirtschaftlichen Nutzungen und deren angemessene Entwicklung nicht gefährdet werden und darüber hinaus die oben genannten gewerblichen Neuansiedlungen innerhalb des Geltungsbereiches eine große und bedarfsgerechte Bandbreite abdecken.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 6,9 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 18/1, 18/2, 19/5, 19/8, 19/9, 19/10, 19/11, 19/12, 19/16, 19/18, 19/20, 22/4 und 24/11 der Flur 2 in der Gemarkung Rothenkirchen.

2.2 Planungsgrundlagen

- Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom November 2022, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin (Lagebezugssystem: ETRS89; Höhenbezugssystem: DHHN2016)

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **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)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Ramin** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum befindet sich etwa 2 km östlich der Ortslage Ramin, nördlich der Landesstraße L 296, südöstlich des Außenbereichsstandortes Rothenkirchen und westlich eines landwirtschaftlichen Betriebsstandortes mit angegliederter Biomethananlage.

Der westliche Teil des Geltungsbereiches bzw. die Flurstücke 19/11, 19/18 und 19/20 haben sich erst in den 2000er Jahren durch Sukzession zu Wald entwickelt und werden seither nicht forstwirtschaftlich genutzt.

Das Flurstück 19/16 umfasst eine auf rund 9.100 m² mit Betonplatten versiegelte Lagerfläche.



Abbildung 1: landwirtschaftliche Lagerfläche im Südosten des Planungsraumes

Das Flurstück 19/10 umfasst das derzeit ungenutzte Hauptgebäude eines ehemaligen Kulturhauses mit verschiedenen Nebengebäuden. Zulässige Nutzungen bestehen nicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ausgehend von der Landesstraße L 296 über einen kommunalen Wirtschaftsweg als östliche Grenze des Planungsraumes verkehrlich erschlossen. Darüber hinaus durchzieht ein mit Betonspurplatten befestigter Wirtschaftsweg den Geltungsbereich von Ost nach West. Dieser erschließt die rückwertig gelegenen Außenbereichswohnhäuser nordwestlich des Geltungsbereiches.

Natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Darüber hinaus unterliegt der Planungsraum keinen Restriktionen durch nationale oder europäische Schutzgebiete.

Gesetzlich geschützte Biotope wurden innerhalb des Geltungsbereiches bisher nicht erfasst.



Abbildung 2: links: öffentlicher Weg zur Erschließung der Außenbereichslage Rothenkirchen, rechts: ehemaliges Kulturhaus

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes GE 2 bestehen Vorversiegelungen durch Gebäude und Flächenbefestigungen im Umfang von etwa 1.365 m².

Die unbefestigten Freiflächen sind weitestgehend als Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU) anzusprechen.

3.2 übergeordnete Planungen

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

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **LEP 4.1** fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen bzw. Standortverlagerungen sind vorrangig auf erschlossene Flächen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten der Planungsregion zu lenken (**4.3.1 [1] RREP VP**).

Für die Ansiedlung von flächenintensiven Gewerbe- und Industriebetrieben werden in Vorpommern die folgenden vier landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandorte festgelegt und entwickelt:

- Industriegebiet Lubminer Heide,
- Industriegebiet Sassnitz – Mukran – Lietzow,
- Gewerbe- und Industriegebiet Pasewalk und
- Industriepark Pommerndreieck. (**Z 4.3.1 [2] RREP VP**)

Ein differenziertes Angebot an gewerblichen Bauflächen soll zu einem wirksamen Instrument zur Wirtschaftsentwicklung der Region werden und konkurrierende Ansprüche zwischen kleinen und mittleren Unternehmen sowie Großinvestoren ausgleichen. Dafür stehen grundsätzlich ausreichend Flächenpotenziale in den vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten der Planungsregion zur Verfügung. Durch die Nutzung dieser Potenziale bei der Neuansiedlung und Verlagerung von vorrangig arbeitsplatzintensiven Unternehmen sollen vor allem die Industrie- und Gewerbeflächen in den wirtschaftlichen Zentren der Planungsregion Vorpommern stabilisiert und entwickelt werden.

Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Er verursacht dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Er bildet den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB bestimmt ist.

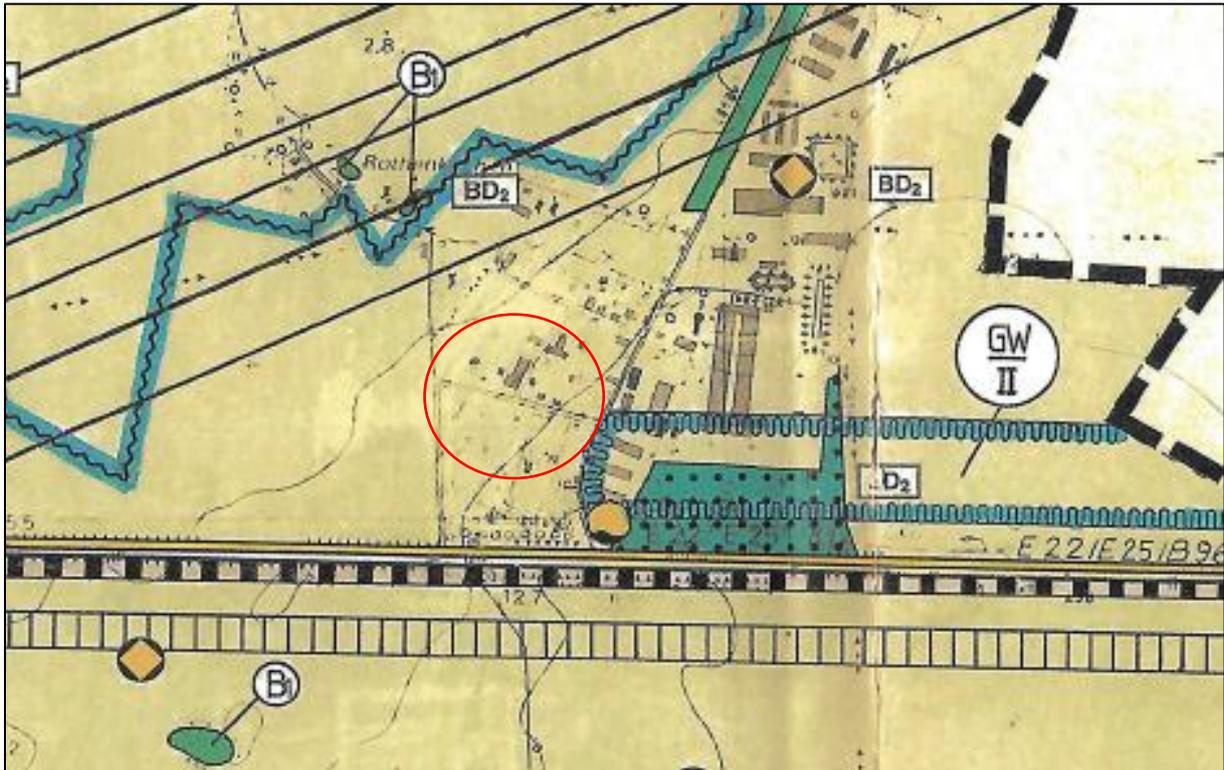


Abbildung 4: Auszug des wirksamen Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rambin in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1998 stellt den einbezogenen Planungsraum als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes lässt sich im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus diesen Darstellungen entwickeln. Entsprechend ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Das **Landeswaldgesetz M-V** bestimmt, dass zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten ist (§ 20 LWaldG M-V).

Nach § 28 Abs. 1 LWaldG M-V darf jedermann den Wald zum Zwecke der Erholung betreten.

Außerdem ist nach § 29 Abs. 2 LWaldG M-V das Halten und Hüten von Haustieren im Wald sowie die Mitnahme von gezähmten Wildtieren und Haustieren mit Ausnahme angeleiteter Hunde unzulässig.

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Durch das Forstamt Rügen wurde für einen Flächenanteil von 30.443 m² die Waldeigenschaft zugeordnet. Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 17 ordnet sich den damit in Verbindung stehenden Vorgaben des Landeswaldgesetz M-V vollständig unter.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden wirtschaftliche Konversionsflächen in Anspruch genommen, die einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Dabei ist auf die bauliche und immissionsrechtliche Vorprägung des Umfeldes durch einen Großhändler für landwirtschaftliche Erzeugnisse, einen Landmaschinenhändler, einen Milchviehbetrieb und eine Biogasanlage abzustellen.

Den wenigen Wohnnutzungen als Splittersiedlung im Außenbereich nördlich und nordwestlich des Geltungsbereiches ist aufgrund dieser Vorbelastungen ein entsprechend geminderter Schutzanspruch zuzuordnen.

Städtebauliches Ziel ist entsprechend die Wiedernutzbarmachung von Baulandreserven im Bereich einer Gemengelage aus gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen im Außenbereich für die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne des Zulässigkeitskataloges von § 8 BauNVO.

Wesentlich ist der städtebauliche Planungsanspruch der Gemeinde an die Nutzungsverträglichkeit bestehender und geplanter Nutzungen innerhalb sowie im Umfeld des Plangeltungsbereiches. Dazu zählen insbesondere die vielfältigen Nutzungsansprüche von Dienstleistern an das geplante Kompetenzzentrum Hund einschließlich des damit in Verbindung stehenden Kundenverkehrs.

Gleichwohl sollen Übernachtungsmöglichkeiten für Tagesgäste geschaffen werden, die ausschließlich auf die Nutzung der innerhalb des Planungsraumes zur Verfügung stehenden gewerblichen Dienstleistungen rund um den Hund ausgerichtet sind.

Um einen in einem Gewerbegebiet zulässigen Beherbergungsbetrieb handelt es sich nur dann, wenn den Gästen des Beherbergungsbetriebs die für ein Gewerbegebiet typischen Belästigungen zugemutet werden können (vergleiche VG München, Urteil v. 24.11.2020 – M 1 K 18.279).

Eine wohnähnliche Nutzung als Beherbergungsbetrieb ist hingegen weder gewollt noch nach den Leitsätzen des o. g. Urteils des VG München zulässig. Klarzustellen ist in diesem Zusammenhang, dass auch Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO innerhalb eines Gewerbegebietes unzulässig sind.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Zielstellung des Bebauungsplans ist es, nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art gemäß den Vorschriften des § 8 Abs. 1 BauNVO zuzulassen.

Die mit der Projektidee eines Kompetenzzentrums Hund im Vernehmen stehenden gewerblichen Neuansiedlungen innerhalb des dazu festgesetzten Gewerbegebietes GE 2 sind als Gewerbebetriebe aller Art anzusprechen. Auch der Ansatz eines auf die Kunden ausgelegten Berberbergungsbetriebes sind damit als zulässig anzusehen.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sollen allein auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, beschränkt werden.

Vergnügungsstätten und auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke passen auch aufgrund der immissionsrechtlichen Vorbelastungen des Standortes nicht zu den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Ramin.

Die innerhalb des 30 m Waldabstandes vorhandenen Gebäude sollen nach den Vorschriften des Landeswaldgesetzes und der Waldabstandsverordnung M-V als Anlagen genutzt werden, die nicht zu Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässigen Höhen von Gebäuden werden einheitlich mit absoluten Höhen in Meter NHN des amtlichen Höhenbezugsystems DHHN2016 festgesetzt. Ausgehend von einer mittleren Geländehöhe von 12 m über NHN im amtlichen Höhenbezugsystem DHHN2016 ergibt sich bei einer geplanten maximalen Höhe möglicher baulicher Anlagen mit 12 m ein zulässiges Höchstmaß von 24 m als Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN im Höhenbezugsystem DHHN2016. Entsprechende Zahlenwerte sind in der Nutzungsschablone enthalten.

Aufgrund des hohen Vorversiegelungsgrades durch eine mit Betonplatten befestigten Lagerfläche wird die Grundflächenzahl für das Gewerbegebiet GE 1 südlich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche auf 0,8 beschränkt.

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 erfüllen hingegen etwa 7.474 m² Grundfläche die zukünftigen Nutzungsansprüche des geplanten Kompetenzzentrums Hund.

Aus dem bestehenden Vorversiegelungen im Umfang von 10.465 m² und der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl ergibt sich eine mögliche Neuversiegelung von 11.303 m².

Flächenbilanz

Geltungsbereich	65.900 m ²
Wald	30.443 m ²
Maßnahme­fläche A	1.697 m ²
Verkehrsflächen	945 m ²
Gewerbegebiet GE 1	17.868 m ²
festgesetzte Grundfläche i.. V. m. GRZ 0,8	14.294 m ²
Gewerbegebiet GE 2	14.947 m ²
festgesetzte Grundfläche i.. V. m. GRZ 0,5	7.474 m ²

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Darüber hinaus sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Die innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 als Bestand festgesetzten Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind als Anlagen zulässig, die nicht zu Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

2. Die maximale Grundflächenzahl wird für die Gewerbegebiete GE 1 auf 0,8 und GE 2 auf 0,5 begrenzt.
3. Die innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete zulässigen Gebäude werden auf eine maximale Gebäudehöhe von 24,00 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 als Obergrenze beschränkt. Abweichend davon sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 26 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 zulässig.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde Ramin über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Für den Bebauungsplan Nr. 17 ist der Erhalt einer Baumreihe an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches als Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

Die mit A festgesetzte Maßnahmefläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche zu erhalten.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden.

Örtliche Bauvorschriften im Sinne von § 86 LBauO M-V sind für den Bebauungsplan Nr. 17 nicht erforderlich, weil aus dem Umfeld heraus keine städtebaulichen Zwänge des Einfügens abzuleiten sind.

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

Entsprechend werden die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehend auf ihre Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht. Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen der Planungsabsichten wird insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 300 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bau- und der Betriebsphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Anlage ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der Einflüsse der Landwirtschaft und angrenzenden immissionsträchtigen Nutzungen abgesehen. Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen. Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (*worst-case-Betrachtung*). Es ist davon auszugehen, dass Reptilien, Boden- und Gehölzbrüter von der Planung tangiert werden, deren Betroffenheit jedoch durch eine angepasste Bauzeitenregelung verhindert werden kann.

Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

5.2 Immissionsschutz

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens gilt es zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange erzeugen kann. Wesentliches Ziel ist die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Immissionen die nach Art, Dauer oder Ausmaß dazu geeignet sind Gefahren oder erhebliche Nachteile und Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG als schädliche Umwelteinwirkungen definiert. Dabei werden Immissionen dort gemessen, wo sie einwirken.

Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Vorsorgeprinzip dient sowohl dem Schutz vorhandener störintensiver Nutzungen gegen heranrückende schutzbedürftige Nutzungen als auch der unmittelbaren Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für störempfindliche Nutzungen.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) stellt die Grundsätze hinsichtlich des Lärmschutzes dar. Die dort festgelegten Immissionsrichtwerte dürfen grundlegend nicht überschritten werden.

Diese betragen in:	tags	nachts
Industriegebieten	70 dB(A)	70 dB(A)
Gewerbegebieten	65 dB(A)	50 dB(A)
Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	60 dB(A)	45 dB(A)
allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	55 dB(A)	40 dB(A)
Reinen Wohngebieten	50 dB(A)	35 dB(A)
Kurgebieten, Gebieten für Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45 dB(A)	35 dB(A)

Bei den umliegenden Flächen handelt es sich laut den Darstellungen des Flächennutzungsplans um Flächen für die Landwirtschaft. Vorhandenen Wohnnutzungen ist der Status einer Außenbereichswohnlage mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes zuzuordnen.

Bestehende gewerbliche Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches haben dem gegenüber einen Anspruch darauf, von allen heranrückenden störempfindlichen Nutzungen freigehalten zu werden.

Aufgrund der fehlenden vorhabenspezifischen Details wird auf die gutachterliche Untersuchung von Schallimmissionen verzichtet. Im Sinne eines Konflikttransfers ist im Rahmen des jeweiligen Vorhabenzulassungsverfahrens nachzuweisen, dass die oben angeführten Immissionsrichtwerte zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich.

An der äußeren Erschließung der *Telekommunikation, der Energieversorgung, der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, sowie der Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers ändert sich nichts.*

5.4 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. 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) weiterhin für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

5.5 verkehrliche Erschließung

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen erfolgt die verkehrliche Erschließung über eine bestehende Zufahrt ausgehend vom östlich verlaufenden Wirtschaftsweg.

5.6 Denkmalschutz

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

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten 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).

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. (§ 14 Abs. 1 BNatSchG)

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die folgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Neufassung vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (gültig seit 01.06.2018; redaktionell überarbeitet am 01.10.2019).

Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes sind zunächst die im Einwirkbereich des Eingriffes liegenden Biotoptypen zu erfassen.

Die Erfassung und Bewertung der vorhandenen Biotope erfolgte auf der Grundlage der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG MV 2013) in Verbindung mit den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE).

Biotoptypen im Geltungsbereich

Die innerhalb der festgesetzten Gewebegebiete bestehenden unbefestigten Freiflächen sind weitestgehend als Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU) mit der naturschutzfachlichen Wertstufe 1 anzusprechen.

Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe entnommen. Der durchschnittliche Biotopwert ergibt sich aus der jeweiligen Wertstufe.

Für nicht- oder teilversiegelte Freiflächen, teilweise mit Spontanvegetation (PEU) mit der naturschutzfachlichen Wertstufe 1 ergibt sich ein Biotopwert von 1,5.

Ermittlung des Lagefaktors

Über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes wird die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen berücksichtigt (Lagefaktor).

Der Lagefaktor 0,75 ist anzunehmen, wenn der Abstand zu vorhandenen Störquellen geringer als 100 m ist.

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 Biotoptyps in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
PEU	11.303	1,5	0,75	11.303 * 1,5 * 0,75	12.716
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					12.716

Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich der Anlagen bzw. außerhalb der Baugrenze sind nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsmaßnahmen entstehen. Deshalb ist biotopunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind zusätzliche Vollversiegelung von maximal 11.303 m² möglich.

Teil-/ Vollversiegelte bzw. - überbaute Fläche	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächen-äquivalente (EFÄ m ²)
11.303 m ²	0,5	11.303 * 0,5	5.652
0 m ²	0,2	0 * 0,2	0
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			5.652

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
12.716		0		5.652	18.368
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (m² EFÄ):					18.368

Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
<ul style="list-style-type: none"> • Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften • Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.) • Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden.
Schutzgut Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> • Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten) • Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. Binnendünen) • Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken) • Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten • Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen • Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe

Schutzgut Boden
<ul style="list-style-type: none"> • Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen) • Vorkommen seltener Bodentypen • Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit • Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden
Schutzgut Wasser
<ul style="list-style-type: none"> • Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung • Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit • Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet • Heilquellen und Mineralbrunnen
Schutzgut Klima/Luft
<ul style="list-style-type: none"> • Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung • Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen • Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich)

Der Planungsraum ist gekennzeichnet durch die direkte Koppelung mit den bestehenden Vorbelastungen einer Gemengelage aus Landwirtschaft, Gewerbe und Industrie, der günstige Verkehrsanbindung und der reliefarmen Topografie. Das städtebauliche Konzept ist auf die Zuordnung von nicht erheblich belästigenden gewerblichen Nutzungen, arrondiert an einen immissionsrechtlich vorbelasteten Standort, ausgelegt.

Zu Wohnnutzungen sowie hochwertigen Biotopstrukturen wird mit der vorliegenden Planung ein ausreichend großer Abstand eingehalten, um immissionsrechtliche Konflikte zu vermeiden. Es kommt damit zu **keinen** vorhabenbedingten Eingriffen in qualifizierte landschaftliche **Freiräume**.

Der gesamte Planungsraum befindet sich innerhalb eines 100 m weiten Korridors zu angrenzenden Landwirtschafts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben nördlich einer Landesstraße. Durch die Inanspruchnahme von nicht- oder teilversiegelter Freiflächen mit baulichen Vorbelastungen sind potentielle Lebensräume von Reptilien, Amphibien, Offenland-, Gebäude- und Gehölzbrüter betroffen. Dabei handelt es sich jedoch ausschließlich um ein störungsunempfindliches potentielles Arteninventar.

Durch artenschutzrechtliche Maßnahmen, die im Aufstellungsverfahren festzulegen sind, können erhebliche Eingriffe in diese faunistischen Sonderfunktionen vermieden werden. Es besteht daher **kein** additiver Kompensationsbedarf für **Arten und Lebensgemeinschaften**.

Die Böden des Planungsraumes besitzen auf Grund ihrer anthropogenen Überformung nur eine allgemeine Bedeutung im Naturhaushalt. Es besteht daher **kein** additiver Kompensationsbedarf für Sonderfunktionen der **Böden**.

Für das Schutzgut Wasser sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine gesonderten Schutzmaßnahmen notwendig. Eine diversifizierte Auseinandersetzung mit dem Schutzgut Wasser erfolgt

innerhalb des zu erstellenden Umweltbericht. Es besteht daher **kein** additiver Kompensationsbedarf für das Schutzgut **Wasser**.

Durch das Vorhaben sind keine klimarelevanten Strukturen mit besonderer Bedeutung betroffen. Es besteht daher **kein** additiver Kompensationsbedarf für das Schutzgut **Klima/Luft**.

Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind vorliegend nicht vorhanden. Durch die vorhandenen Nutzungen östlich des Planungsraumes werden durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen zusätzlichen visuellen Störreize im Landschaftsbild hervorgerufen. Es besteht damit **kein** additiver Kompensationsbedarf für Sonderfunktionen des **Landschaftsbildes**.

Gesamtbilanzierung

Der korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 18.368 m² EFÄ. Innerhalb des Planungsraumes werden keine Ausgleichmaßnahmen durchgeführt. **Damit verbleibt das gesamte Kompensationserfordernis von 18.368 m² KFÄ.**

Der verbleibende multifunktionale Kompensationsbedarf wird durch zertifizierte Ökokon-
tomaßnahmen innerhalb der Landschaftszone 1 (*Ostseeküstenland*) **vollständig kompensiert**.
Ein entsprechender Nachweis wird der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt.