

GEMEINDE Ramin

Landkreis Vorpommern- Greifswald
VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 3
„GEWERBEGEBIET LINKEN“
BEGRÜNDUNG (§§ 9 Abs.8, 2a BauGB) zum Entwurf



© GeoBasis-DE/M-V 2018

Auftraggeber:

Gemeinde Ramin über
Amt Löcknitz- Penkun über städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit Dritten
Chausseestraße 30
17321 Löcknitz

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg
☎ 0395 – 581 020
☎ 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Marita Klohs
Architektin für Stadtplanung
Felix Milbrandt
M. Sc. Landschaftsarchitektur und Umweltplanung
Neubrandenburg, Dezember 2021

INHALT

1.0 ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
1.1 Anlass und Ziel der Planung	4
1.2 Geltungsbereich	4
1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen	4
1.4 Kartengrundlage	6
1.5 Ziele übergeordneter Planungen	6
1.6 Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen	8
2.0 INHALT DER PLANUNG	11
2.1 Städtebauliches und Verkehrskonzept	11
2.2 Nutzungskonzept - Art und Maß der baulichen Nutzung	11
2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	12
2.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 LBauO MV in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB	13
3.0 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	14
4.0 IMMISSIONSSCHUTZ	15
5.0 KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	16
5.1 Altlasten	16
5.2 Bodendenkmale / Baudenkmale	16
5.3 Anbaufreie Zone der B104	16
6.0 FLÄCHENBILANZ	17
7.0 HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND DIE BAUDURCHFÜHRUNG	17
8.0 UMWELTBERICHT	19
8.1 Kurzdarstellung des Vorhabens	19
8.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	19
8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale)	20
8.3.1 Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	20
8.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	21
8.3.3 Schutzgut Fläche	24

8.3.4 Schutzgut Boden	24
8.3.5 Schutzgut Wasser	25
8.3.6 Schutzgut Klima	26
8.3.7 Schutzgut Landschaft	26
8.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
8.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	27
8.4.1 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	27
8.4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
8.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	28
8.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	28
8.5.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	28
8.5.2 Kompensation	33
8.5.3 Gesamtbilanzierung	34
8.5.4 Kompensationsmaßnahme außerhalb	34
8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	35
8.7 Zusätzliche Angaben	35
8.7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	35
8.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	35
8.8 Zusammenfassung	35
9.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG	36
9.1 Rechtsgrundlage	36
9.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung	37
9.3 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tiere	37
9.4 Vorprüfung	38
9.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung	40

ANLAGE 1: Biotopkarte

ANLAGE 2: Beiplan Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

ANLAGE 3: Kurzgutachten zu Singvögeln, Fledermäusen und Reptilien sowie Tagfalter und Heuschrecken

1.0 ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass für die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“ der Gemeinde Ramin ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet Ramin zur Deckung des anstehenden Bedarfs an gewerblichen Bauflächen.

Das Ziel der Planung besteht darin auf dem Flurstück 11, der Flur 107 der Gemarkung Bismark in Linken in der Gemeinde Ramin planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gewerbegebietes für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen.

Das Plangebiet liegt angrenzend an die Splittersiedlung Linken im Außenbereich (§ 35 BauGB). Somit wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im östlichsten Teil des Landkreises Vorpommern- Greifswald, nördlich der Bundesstraße 104 im Anschluss an die straßenbegleitend bebauten Grundstücke des Ortsteiles Linken in der Gemeinde Ramin. Die Grenze zum Nachbarland Polen mit dem Grenzübergang liegt ca. 175 m entfernt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“ umfasst das Flurstück 11 und Teile des Straßenflurstückes 9 der Flur 107 der Gemarkung Bismark.

Die Grenzen des Geltungsbereichs sind:

- im Norden: die Gemeindestraße, Wohnbebauung Linken 5 und Garten (Flurstücke 9, 12 , Flur 107),
- im Osten: Zuwegung zum Alten Friedhof (Wegeflurstück 27 und Brachland Flurstück 29 der Flur 107),
- im Süden: die B104 mit ihren Nebenanlagen (Ausweichfahrbahn und Gehweg und wegebegleitende Baumreihe), (Flurstück 32 der Flur 107),
- im Westen: Wohnbebauung Linken 4 und Garten sowie Brachland (Flurstück 8 der Flur 107).

Das Plangebiet ist insgesamt 10.715 m² groß.

1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Verfahren

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreter von Ramin vom 23.08.2018 wird das Verfahren des Bebauungsplanes zweistufig mit Umweltbericht durchgeführt.

Durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Belange des Artenschutzes in der Phase der Bauleitplanung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan bedarf einer Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Die Kosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“, für die Umweltprüfung, sowie für alle weiteren Planungen und Gutachten übernimmt durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB der Vorhabenträger. Die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.

Mit der Aufstellung des Planes wurde die A&S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

Tabelle 1 – Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum
Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	23.08.2018

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im amtlichen Mitteilungsblatt	§ 2 Abs. 1 BauGB	
Planungsanzeige -Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung	§ 2 Abs. 2 BauGB	05.12.2018
frühzeitige Bürgerbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung	22.10.2018 bis einschließlich 30.11.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)	§ 4 Abs.1 BauGB	19.10.2018
Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch die Gemeindevertretung	§ 3 Abs. 2 BauGB	12.04.2022
ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes und im Internet	§ 3 Abs. 2 BauGB	17.05.2022
Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und dem Umweltbericht	§ 3 Abs. 2 BauGB	25.05.2022- 27.06.2022
Behandlung der Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch die Gemeindevertretung im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
Genehmigung der Satzung durch die höherer Verwaltungsbehörde		
Rechtskraft des Bebauungsplans am Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses		

Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786) in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V Nr. 4 vom 26.02.2010, S. 66) in der derzeit geltenden Fassung
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) in der derzeit geltenden Fassung

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage - und Höhenplan des Vermessers Antoni Zych, Aleksandra Świątochowskiego 14, Szczecin , E-Mail: jzych123@gmail.com der Flur 11, Teile des Flurstückes 9 Flur 107 Gemarkung Bismark im Maßstab 1:500, Lagesystem: ETRS 89 (Zone 33), Höhenbezug NHN vom 17.05.2018.

1.5 Ziele übergeordneter Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den folgenden Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Landesraumentwicklungsprogramm

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom Juni 2016 Punkt 3 3.1 (2) sollen ländliche Räume so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden.

Laut Programmpunkt 3.4 Einbindung in europäische, nationale und überregionale Netzwerke (1) liegt die Gemeinde in einer günstigen Lage in Zuordnung zu der grenzüberschreitenden Metropolregion Stettin. Diese soll offensiv genutzt werden.

Die bilaterale Zusammenarbeit (2) mit Polen und mit den benachbarten Bundesländern soll weiter gestärkt und ausgebaut werden. Die Zusammenarbeit mit Polen soll insbesondere im Rahmen der sich in Organisation befindliche grenzüberschreitende Metropolregion Stettin intensiviert werden.

Insbesondere die großräumigen Entwicklungskorridore (5) bilden europäische und überregionale Netzwerke ab. Die wirtschaftlichen Standortvorteile in diesen Korridoren sollen intensiver genutzt werden als bisher. Insbesondere sollen noch bestehende Entwicklungshemmnisse abgebaut und auf die Verbesserung grenzüberschreitender Erreichbarkeiten hingewirkt werden.

Laut Programmpunkt 4.1 Siedlungsentwicklung sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Vorpommern“ (RREP Vorpommern) 2010 Punkt 3.1.1 sind ländliche Räume (1) bei Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. (2) Die ländlichen Räume verfügen über regional unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten. Die vorhandenen Potenziale sollen mobilisiert und genutzt werden.

(5) In den strukturschwachen ländlichen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt werden. Mit der Entwicklung zusätzlicher wirtschaftlicher Funktionen für die Orte in diesen Räumen sollen die Räume so stabilisiert werden, dass sie einen attraktiven Lebensraum für die Bevölkerung bieten.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Ramin.

Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Ramin, Retzin, Schmagerow, Bismark, Gellin, Linken Hohenfelde und Grenzdorf und befindet sich in einem strukturschwachen ländlichen Raum.

Das Potenzial des strukturschwachen ländlichen Raumes der Gemeinde Ramin liegt in der günstigen Lage in Zuordnung zu der grenzüberschreitenden Metropolregion Stettin.

Mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in der Nähe des Grenzüberganges Linken in direkter Anbindung an die Ortslage Linken mit vorhandener verkehrlichen Erschließung beabsichtigt die Gemeinde durch die Ansiedlung von Wirtschaftsbetrieben das Arbeitsplatzangebot zu verbessern, zu sichern und zu erweitern.

Vor der Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat die Gemeinde die Möglichkeiten der Nachverdichtung und Nachnutzung für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in ihrem Gemeindegebiet mit folgendem Ergebnis geprüft:

Die Ortsteile Hohenfelde, Bismark und Grambow verfügen über keine Reserveflächen, die für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Die bestehenden gewerblich genutzten Flächen in Neukrug auf dem ehemaligen LPG-Stützpunkt, die Rinderstallanlage in Gellin sowie der Speicher in Ramin werden privat gewerblich genutzt und stehen für gewerbliche Entwicklungen Dritter nicht zur Verfügung. Im Gemeindegebiet sind auch keine leerstehenden großen Hallen vorhanden, die nachgenutzt werden könnten.

Lediglich die ehemalige für den Zoll genutzte befestigte Fläche (Zollparkplatz) mit 2,3 ha auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebietes ist als Reservefläche für gewerbliche Entwicklungen prädestiniert.

Diese Fläche wollte die Gemeinde ursprünglich ebenfalls über einen Bebauungsplan für eine gewerbliche Nachnutzung für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben entwickeln. Auf Grund von ungeklärten Eigentumsverhältnissen ist das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes jedoch nicht eingeleitet worden. Diese Fläche stellt bei Verfügbarkeit und Nachfrage nach wie vor die Reservefläche für gewerblichen Entwicklungen in der Gemeinde Ramin dar.

Alternativstandorte stehen somit für eine gewerbliche Entwicklung derzeit nicht zur Verfügung.

Der Ort Linken verbleibt auch mit der Entwicklung eines Gewerbegebietes eine Splittersiedlung im Außenbereich.

Zwischenzeitliche Pläne der Gemeinde zur Entwicklung von Wohnbauland zur Ergänzung und Arrondierung der Ortslage haben sich auf Grund von naturräumlichen Nutzungsbeschränkungen (heranrückende Waldflächen, vorhandenes Biotop) als nur mit sehr hohem Aufwand realisierbar erwiesen.

Mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in dem B-Plan Nr. 3 mit dem Störgrad eines Mischgebietes berücksichtigt die Planung die vorhandene Nutzung im Ort Linken und gefährdet somit nicht die städtebauliche Ordnung im Gemeindegebiet.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Zielen des regionalen Raumentwicklungsprogramms.

Flächennutzungsplan

Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Ramin besitzt keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Ein Flächennutzungsplan ist jedoch nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Auf Grund der Lage des geplanten Gewerbegebietes direkt im Anschluss an die bebaute Ortslage Linken, der vorhandenen verkehrlichen Erschließung über die Gemeindestraße mit Anbindung an die Bundesstraße 104 über eine Kreuzung mit Lichtsignalanlage und auf Grund der relativ geringen Flächengröße des Plangebietes von ca. 1,07 ha reicht der Bebauungsplan aus, um die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu ordnen. Da durch ihn keine städtebaulichen Fehlentwicklungen zu erwarten sind und die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben dringend geschaffen werden müssen, wird ein vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

1.6 Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen

Die Fläche im Geltungsbereich besteht aus ehemaligem Gartenland, das zurzeit als Wiese genutzt und regelmäßig gemäht wird.

Am nordöstlichen Rand stehen 10 nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Laubbäume, die erhalten bleiben. Mittig im Plangebiet befinden sich weitere drei nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Laubbäume, die aufgrund der geplanten Nutzung nicht erhalten werden können. Für sie sind Ersatzpflanzungen notwendig.

Fünf im Südwesten stehenden Obstgehölze haben keinen Bestand. Sie werden ohne Ersatz abgebrochen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes steht ein Mast mit einer Storchennesthilfe, die bisher jedoch nicht angenommen wurde. Laut Kartenportal Umwelt Mecklenburg Vorpommern ist hier kein Nest aufgezeigt. Der Mast mit Nest hat Bestand.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt auch ein Teil der öffentlichen Gemeindestraße, die den Ort erschließt. Die Straße liegt in einem ca. 11 m breiten Wegeflurstück und ist innerhalb des Geltungsbereiches 5,70 m breit. Sie besteht aus Natursteinpflaster und zeigt einen guten Zustand. Direkt im Kreuzungsbereich der Gemeindestraße mit der Bundesstraße weist die Zufahrtsstraße zum Plangebiet mit 4,60 m eine nicht für den Begegnungsverkehr LKW/LKW ausreichende Ausbaubreite auf. Da der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festsetzt, welches einen LKW-Verkehr nach sich zieht, ist für eine konfliktfreie Nutzung des Plangebietes ein LKW-Begegnungsverkehr sicher zu stellen. Daher muss die gemeindliche Zufahrtsstraße in entsprechender Breite ausgebaut werden. Der vorhandene Straßenraum ist mit 10,50 m bis 11,40 m für einen Straßenausbau breit genug und das Grundstück öffentlich rechtlich gesichert, weshalb eine Einbeziehung der Zufahrtsstraße in den Geltungsbereich zur Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht notwendig ist. Bis zur Erteilung der Baugenehmigung muss eine Straßenertüchtigung erfolgt sein und die Planung diese Maßnahme bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.



Abbildung 1 Zufahrt ins Plangebiet



Abbildung 2 Plangebiet - Blick in Richtung Westen

Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und die telekommunikationstechnische Versorgung erfolgt über Anschluss an die vorhandenen Netze im angrenzenden Straßenraum. Eine zentrale Schmutz- und Regenwasserableitung existiert nicht.

Topographie und Baugrund

Das Plangebiet neigt sich leicht von West mit Höhen von 30,1 m über NHN nach Ost mit Höhen von 29,1 m über NHN. Das Gelände im Bereich der Zufahrt von der Gemeindestraße aus liegt ca. 1,50 m über der Erschließungsstraße, aber ca. 1 m unter dem Gelände der Bundesstraße mit Nebenanlagen.

Der Boden besteht laut Kartenportal Umwelt Mecklenburg Vorpommern im Maßstab 1:500.000 aus Sand und Lehm. Der Baugrund ist tragfähig.

Vor Baubeginn sind zur Klärung der notwendigen Maßnahmen für die Gründung von Bauwerken Baugrunduntersuchungen (geologisch und hydrologisch) notwendig.

Bundesstraße B 104 – Anbauverbot

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich nördlich der Bundesstraße 104.

Entsprechend des § 9 Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen des Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. März 2020 (BGBl. I S. 433) dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dieser Bereich ist von hochbaulichen Anlagen freizuhalten.

Nicht errichtet werden dürfen bauliche Anlagen, die unmittelbar oder mittelbar an Bundesstraßen angeschlossen werden sollen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 Gewerbegebiet Linken ist kein Baudenkmal vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete-GrenzAV). Es besteht hier auf dem Grundstück ein Betretungsrecht gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG.

Kampfmittelbelastung

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brandschutz und Katastrophenschutz M-V einzuholen.

Gesetzlich geschützte Bäume

Innerhalb des Plangebietes stehen dreizehn nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume. Diese geschützten Bäume werden in den Plan nachrichtlich übernommen.

Von den dreizehn geschützten Bäumen stehen drei innerhalb des Baugebietes und müssen für die geplante Bebauung abgebrochen werden. Dieser Abbruch ist im Plan gekennzeichnet.

Hinweis: Um eine Inaussichtstellung auf Ausnahmegenehmigung nach § 18 NatSchG M-V zum Abbruch der Bäume wird im Verfahren gebeten.

Als Ersatz für drei geschützte Bäume, die für das Baufeld abgebrochen werden müssen, sind vier Laubbäume zu pflanzen. Näheres ist dem Umweltbericht unter Punkt 8.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt zu entnehmen.

Diese Anpflanzungen sind vom Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Baubeginn auszuführen. Der Vollzug der Neupflanzungen und die Lage der Pflanzstandorte sind der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Ausfall von Gehölzen ist die Baumart entsprechend der Pflanzqualität nach zu pflanzen.

Gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V- Trockenrasen

Innerhalb des Plangebietes haben sich innerhalb der Wiese Flächen zu ruderalisiertem Halbtrockenrasen entwickelt. Die Fläche beträgt insgesamt 2.252 m².

Laut NatSchAG M-V sind Trocken- und Magerrasenflächen ab einer Größe von 200 m² gesetzlich geschützt. Zwei Flächen mit Größen von 1666 m² und 295 m² erfüllen diesen Grundsatz und sind somit gesetzlich geschützt. Sie werden nachrichtlich in den Plan übernommen.

Für das Bauvorhaben wird es notwendig, alle Trockenrasenfläche zu beseitigen. Planungen, die nördlich liegende große Trockenrasenfläche zu erhalten, führten zu dem Ergebnis, dass durch Verschattungen der geplanten Bebauung und durch die geplante gewerbliche Nutzung der Erhalt des Trockenrasens nicht gesichert werden kann. Aus diesem Grund ist der Abbruch der geschützten Biotope unumgänglich. Er ist im Plan gekennzeichnet.

Hinweis: Um eine Inaussichtstellung auf Ausnahmegenehmigung nach § 20 NatSchG M-V zum Abbruch der geschütztes Biotope wird im Verfahren gebeten.

Als Ersatz für diese Fläche werden im Punkt 8.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

2.0 INHALT DER PLANUNG

2.1 Städtebauliches und Verkehrskonzept

Das städtebauliche Ziel war die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben auf dem Flurstück 11 der Flur 107 der Gemarkung Bismark nördlich der B104 im Außenbereich östlich angrenzend an den Ort Linken. Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung wird das Gewerbegebiet eingeschränkt nutzbar festgesetzt. Um eine langfristige Variabilität von möglichen Nutzungen innerhalb des Gebietes zu sichern, sind sonstige Gewerbebetriebe und Lagerhäuser, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Verkaufsstellen, wenn sie in räumlichen und betrieblichem Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblichen Nutzung untergeordnet sind und wenn sie in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs- und Kundendienstleistungen errichtet werden und Online- Verkaufsstellen zulässig.

Im Plangebiet können mittel- und langfristig bauliche Anlagen für gewerbliche Betriebe bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 8,50 m und einer Gebäudelänge von bis zu 50 m innerhalb eines festgesetzten Baufeldes entstehen. Es können innerhalb des Baufeldes damit sowohl ein Baukörper als auch mehrere kleinere bauliche Anlagen zur gewerblichen Nutzung errichtet werden.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Ortslage Linken wird die Ausnutzung des Gewerbegebietes mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 eingeschränkt. Die in der Baunutzungsverordnung bestimmte Obergrenze der Grundflächenzahl beträgt 0,8.

Weitere Einschränkung bezüglich der Größe der Baukörper durch die Festsetzungen von Geschossflächen oder Baumassen werden zu Gunsten der optimalen Ausnutzung des Gewerbegebietes nicht getroffen.

Um den Eingangsbereich der Bundesrepublik Deutschland in unmittelbarer Nähe des Grenzübergangs Linken mit modernen Gebäuden zu gestalten, wird über die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften bestimmt, dass die Gebäude mit einem Flachdach und zur Straßen gerichtete Fassaden, die mindestens aus 1/4 Glas bestehen, errichtet werden.

Die äußere verkehrliche Erschließung der Gewerbefläche erfolgt von der B 104 aus über die Kreuzung mit Lichtsignalanlage und über die noch auszubauende Gemeindestraße bis zur Zufahrt in das Gebiet.

Der Bereich der Zufahrt von der öffentlichen Straße aus wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dadurch wird die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes gesichert.

Von hier aus wird über einen 9,50 m breiten Zufahrtsbereich die innere Erschließung des Gebiets gesichert. Der Bereich der Ein- und Ausfahrt wird im Plan genau bestimmt.

Eine Zufahrtsmöglichkeit für die Erschließung des Gewerbegebietes über die temporär durch die Bundespolizei genutzte Fahrspur der B104 wird durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten unterbunden.

Das Plangebiet wird im Westen, Norden und Osten entlang der Flurstücksgrenzen durch Strauchpflanzungen eingegrünt, dabei bleiben die geschützten Bäume im Nordosten in einer Ruderalflur erhalten. Parallel zum unbefestigten Weg in Richtung Friedhof werden Linden gepflanzt.

2.2 Nutzungskonzept - Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Im Plangebiet wird eine Fläche von 10.117 m² als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Einschränkung wird zum Schutz der benachbarten im Außenbereich liegenden Wohnnutzung im Ortsteil Linken festgesetzt, um dem Schutzanspruch der angrenzenden im Außenbereich liegenden Wohnnutzung zu genügen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig wären.

Zulässig sind:

- sonstige Gewerbebetriebe,
- nicht wesentlich störende Lagerhäuser,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Verkaufsstellen, wenn sie in räumlichen und betrieblichem Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblichen Nutzung untergeordnet sind und wenn sie in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs- und Kundendienstleistungen errichtet werden und
- Online- Verkaufsstellen.

Nicht zulässig sind: Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Einzelhandelbetriebe, die sich an den Endverbraucher wenden. (§ 1 Nr. 5 und 6 BauNVO). Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da von ihnen Immissionen ausgehen können, die die benachbarte Nutzung in Linken stören könnte. Sie können an geeigneterer Stelle im Gemeindegebiet entstehen.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind.

Die ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, entsprechen der Ausnahmeregelung der BauNVO für Gewerbegebiete. Bei einigen Betrieben ist ein gleichzeitiges Wohnen am Standort unerlässlich. Ihnen soll die Möglichkeit dazu eingeräumt werden. Selbstständige Wohnhäuser sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Um den handwerklichen und produzierenden Gewerbetreibenden den Vertriebs ihrer hergestellten Produkte zu ermöglichen werden Verkaufsstellen, wenn sie in räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit einem handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb stehen und der gewerblichen Nutzung untergeordnet sind und wenn sie in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs- und Kundendienstleistungen errichtet werden zugelassen.

Da das Plangebiet als Gewerbegebiet entwickelt werden soll, sind Einzelhandelbetriebe, die sich an den Endverbraucher wenden und damit Kundenverkehre verursachen, nicht zugelassen. Sie fügen sich wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten aus funktioneller Sicht nicht in die Umgebung ein. Sie können an anderen Standorten im Gemeindegebiet entstehen.

Zugelassen werden jedoch die größtenteils emissionslos betriebenen Online Verkaufsstellen mit den dazugehörigen Lagerhäusern für den Versand- und Internethandel, deren Lieferverkehr den Störgrad eines Mischgebietes aufweisen muss.

Auf Grund der von Lagerplätze und Tankstellen ausgehenden Immissionen werden diese Nutzungen ausgeschlossen.

Maß der Nutzung

Für die Grundflächenzahl wird zur optimalen Ausnutzung des Gewerbegebietes die Obergrenze von 0,6 festgelegt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche (versiegelte Fläche) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Bei einer Grundstücksfläche von 10.117 m² und der GRZ von 0,6 können 6070 m² überbaut und damit versiegelt werden.

Als weiteres Maß der Nutzung wird die maximalen Höhen der baulichen Anlagen über dem Bezugspunkt DHHN 92, mit 38,50 m festgesetzt. Damit können bei vorhandenen maximalen Geländehöhen im Plangebiet von 30,00 m bis zu 8,50 m hohe Gebäude entstehen. Die Höhenfestlegung orientiert sich an dem für Gewerbebauten z.B. Lagerhäusern üblichen Gebäudehöhen.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche, das Baufeld auf dem die Gebäude errichtet werden können, wird durch Baugrenzen festgelegt.

Auf der nicht überbaubaren Fläche können Nebenanlagen, einschließlich der befestigten Flächen entstehen. Jedoch ist bei einer Grundflächenzahl von $0,6 = 40\%$ der Fläche, das sind 4.047 m^2 nicht zu überbauen und zu versiegeln, sondern zu begrünen.

Zur optimalen Nutzung der gewerblichen Baufläche können Gebäude in einer offenen Bauweise mit Seitenlängen von bis zu 50 m errichtet werden.

2.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bereich im Nordosten des Plangebietes auf dem die geschützten Bäume stehen soll im Übergang zur angrenzenden Landschaft als Sukzessionsfläche und zur Bewahrung der Biodiversität mit 415 m^2 entwickelt werden. Um den natürlichen Bewuchs zu sichern, ist die Fläche in den ersten drei Jahren 2x jährlich zu mähen. Danach erfolgt die einmalige Mahd alle 3 bis 4 Jahre um die Verbuschung zu vermeiden. Die Mahd ist jeweils zwischen dem 16.07. und 30.10. durchzuführen. Das Mahdgut ist zerkleinert auf der Fläche gleichmäßig zu verteilen oder abzutransportieren.

Fläche mit Anpflanzgebot

Zur Grünordnung des Gebietes, zur Bewahrung der Biodiversität und als Sichtschutz soll das Plangebiet entlang der nördlichen, westlichen und östlichen Grundstücksgrenze durch eine Hecke eingegrünt werden. Diese Fläche (946 m^2) ist mit einem Anpflanzgebot im Plan überlagernd mit dem Gewerbegebiet festgesetzt.

Hier sind einreihige Hecken aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze: 1,75 m, Abstand der Gehölze in der Reihe: 1 m

Folgende heimische Gehölzarten sind zu verwenden:

Pflanzliste (Pflanzqualität: Sträucher Höhe 60 - 100 cm):

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Eunonymus europeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn

2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 LBauO MV in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften werden lediglich zur Dachform, zur Fassade, zur Art der Einzäunung und zu Werbeanlagen erlassen.

Um eine einheitliche moderne Gestaltung der Baukörper im Sichtbereich der Bundesstraße 104 zu sichern, werden nur Flachdächer zugelassen. Weiterhin sind die straßenseitigen Fassaden der Gebäude zu $\frac{1}{4}$ aus Glas zu errichten.

Zulässig sind zur Sicherung der Gestaltung des Ortes nur durchsichtige Stabgitterzäune, die eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Zur harmonischen Gestaltung des Ortsbildes sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung oder als Sammelwerbeanlage zulässig.

Sie dürfen die Oberkante des Daches des Gebäudes an dem die Werbeanlage angebracht wird nicht überschreiten.

Ortsunüblich und damit unzulässig sind Werbeanlagen, die mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden.

3.0 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung des Trink- und Abwasserzweckverbandes Uecker-Randow Süd-Ost.

Schmutz- und Regenwasser

Das Schmutzwasser wird dezentral entsorgt.

Das auf den befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück aufgefangen und verwertet bzw. zur Verdunstung gebracht.

Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG

Innerhalb des Planungsgebietes sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost. Rs.PTI23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail: TI-NL-NO-PTI-23 PM L @telekom.de angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik, T NL Ost. Rs.PTI23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien stimmt die Deutsche Telekom AG nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Elektroenergie

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschlüsse an das vorhandene örtliche Elektronetz der E.ON Energie Deutschland GmbH.

Wärmeversorgung / Regenerative Energien

Die Wärmeversorgung erfolgt unter Verwendung erneuerbarer Energiequellen (Wärmepumpe), Elektroenergie oder durch Ölheizungen, Photovoltaik oder Warmwasserkollektoren, Elektroenergie oder durch Windenergie.

Ab 01.01.2009 müssen Neubauten die Forderungen des „Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes“ einhalten (EEWärmeG). Das EEWärmeG legt fest, dass alle Neubauten Teile ihres Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien abdecken müssen.

Die Herstellung von Tiefenbohrungen zur Erdwärmenutzung ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Vor Inbetriebnahme ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg - Vorpommern vom 14.11.1991, geändert durch „Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 11. Februar 2002, haben Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung August 2006“ anzuordnen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über einen neuen Löschwasserteich der Gemeinde, der in diesem Jahr noch in der Dorfstraße errichtet wird.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu erfolgen. Die Forderungen der Berufsgenossenschaft Verkehr, insbesondere die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, BGI 5104, sind bei der Planung zu berücksichtigen und anzuwenden.

4.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können. Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das Gewerbegebiet selbst ist nicht schutzbedürftig. Schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft sind die angrenzenden Gehöfte mit Wohnnutzungen im Siedlungssplitter Linken. Sie haben den Schutzstatus eines Dorf-, Kern- und Mischgebietes.

Mischgebiete und Gewerbegebiet sind in der Nachbarschaft verträgliche Nutzungen.

Trotzdem wird im Bebauungsplan unter dem Aspekt der Rücksichtnahme der bestehenden Wohnhäuser der Siedlung im Außenbereich eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung erfolgen. Diesbezüglich dürfen die Belästigungen, die durch die Gewerbeansiedlung entstehen, nicht das Wohnen wesentlich stören. Diese Einschränkung bezieht sich auch auf den Gewerbeverkehr, der stattfinden wird. Damit wird der Störgrad des Gewerbegebietes auf den eines Mischgebietes reduziert.

Zum Schutz der angrenzenden benachbarten Wohnnutzungen im Außenbereich Linken wird das Plangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO aber vom Störgrad her wie Mischgebiet eingeschränkt festgesetzt.

Zulässig sind hier nur solche Gewerbebetriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der zulässige Störgrad der gewerblichen Nutzung entspricht damit dem eines Mischgebietes (Rechtsgrundlage dafür ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO).

Durch diese Festlegung ergeben sich nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Orientierungswerte für den Störgrad eines Mischgebietes von:

60 dB(A) tags von 6.00 Uhr – 22.00 Uhr

50/45 dB (A) nachts von 22.00 Uhr- 6.00 Uhr

die durch die geplanten Nutzungen einzuhalten sind. Für Gewerbelärm gilt die Einhaltung von 45 dB (A) in der Nacht.

Damit gelten im Plangebiet die gleichen Orientierungswerte der DIN 1805, wie im angrenzenden im Außenbereich liegenden Ort Linken.

Damit gehen von den Nutzungen des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes keine die Gesundheit gefährdenden Lärmimmissionen aus.

5.0 KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

5.1 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen. Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des Landesbodenschutzgesetzes – LBodSchG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

5.2 Bodendenkmale / Baudenkmale

Baudenkmale sind im Gebiet nicht vorhanden.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs.3 DSchG M-V).

5.3 Anbaufreie Zone der B104

Laut § 9 Bundesfernstraßengesetz sind längs der Bundesfernstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter nicht zulässig.

Ein Teil dieser anbaufreien Zone liegt mit 948 m² innerhalb des südlichen Plangebietes.

Der Bereich wird als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist –anbaufreie Zone der B104 nachrichtlich übernommen. Die Fläche wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche des Gewerbegebietes genutzt.

Zur optimalen Ausnutzung des Gewerbegebietes sind innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesstraße 104 Stellplätze ausnahmsweise zulässig.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sobald Straßenausbauabsichten bestehen, diese Anlagen zurückgebaut werden müssen.

Um diese Anlagen planungsrechtlich zu sichern, wird im Plan folgende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 6 BauGB i.V.m. § 9 FStG getroffen:

Innerhalb der Anbauverbotszone der B104 ist die Errichtung von Stellplätzen ausnahmsweise zulässig.

Direkte Zufahrten von der Bundesstraße in das Plangebiet sind im Bereich der anbaufreien Zone entlang der Bundesstraße laut Stellungnahme des Straßenbauamtes Neustrelitz vom 02.11.2018 nicht zulässig.

6.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich des Bebauungsplanes		10.715	m²	100 %
Gewerbegebiet		10.117	m²	94%
davon Anpflanzgebot	964		m²	
davon Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist	948		m²	
öffentliche Verkehrsfläche		183		2 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		415	m²	4 %

7.0 HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND DIE BAUDURCHFÜHRUNG

Wasserrecht

- Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen.
- Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. Für den Bau einer Abwasseranlage (Kleinkläranlage) ist gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Die Stellungnahme des zuständigen Zweckverbandes Wasser / Abwasser ist dem Antrag beizufügen.
- Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.
- Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.
- Falls der Einbau einer Erdwärmesondenanlage (Wärmepumpe) vorgesehen ist, ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage gesondert eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen.
- Antragsformulare für die Nutzung von Erdwärme liegen bei der unteren Wasserbehörde vor. (Ansprechpartner: Herr Wegener 038 34 / 8760 3260)
- Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Absenkarbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß der §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.
- Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist der Unteren Wasserbehörde des Landkreises entsprechend § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG) anzuzeigen.

Immissionsschutz

- Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen, gilt die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen-1.BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. I S. 38).
- Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung -32 BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.

- Die Überwachung der Heizungsanlage ist gemäß 1. BImSchV durch den Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß § 14 der o.g. Verordnung hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung durch den Schornsteinfeger durchführen zu lassen.
- Weiterhin sind gemäß der § 22 und 23 des Bundes -Immissionsschutzgesetzes vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Erschütterungen und Staub) zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Abfall

Die bei der geplanten Maßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

Sofern während der Bauphase Abfälle anfallen, die zu der Umschlagstation Jatznick gebracht werden sollen, hat dies nach Maßgabe der Benutzungsordnung der OVVD zu erfolgen. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.

Für die gewerblich anfallenden Abfälle, die von der Entsorgung durch den Landkreis ausgeschlossen sind, sind entsprechende Verträge mit geeigneten und zugelassenen Entsorgungsunternehmen abzuschließen.

Für die anfallenden Transport- und Umverpackungen sind entsprechende Verträge mit geeigneten und zugelassenen Entsorgungsunternehmen abzuschließen.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

- Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift "Fahrzeuge" - BGV D 29).
- Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift "Müllbeseitigung" BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.
- Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UW- VBG 126 zu beachten.
- Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

Wenn während der Baumaßnahme Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) auftreten, sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Drainagen und Entwässerungsleitungen:

Sollten bei Erdbauarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen oder zerstört werden, so sind diese in jedem Fall funktionsfähig wiederherzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren. Dies gilt auch, wenn die vorgenannten Anlagen zum Zeitpunkt trocken gefallen sind.

Kampfmittelbelastung

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen, der Fundort ist zu räumen und abzusperren.

Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.

8.0 UMWELTBERICHT

8.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

In der Gemeinde Ramin soll im Ortsteil Linken auf einer bisher ungenutzten Fläche ein Gewerbegebiet entstehen.

Da die Gemeinde keine verfügbaren Bauflächen für gewerbliche Ansiedlungen besitzt, besteht das Ziel der Planung in der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben in einem Gewerbegebiet.

Das Plangebiet liegt zwar angrenzend an die Splittersiedlung Linken, jedoch auch, wie die Siedlung im Außenbereich (§ 35 BauGB). Somit wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Die Fläche des Bebauungsplangebietes, welche als Gewerbegebiet bestimmt wird, umfasst eine Fläche von 1,07 ha. Das Plangebiet wird im Westen durch die Gemeindestraße Linken und den vorhandenen Siedlungsflächen und im Süden durch die Bundesstraße 104 abgegrenzt. Im Norden und Osten des Plangebietes befinden sich Gehölz- und Grünflächen.

Das 10.715 m² umfassende Plangebiet gliedert sich in:

- | | |
|---|--------------------------|
| - Gewerbegebiet | 10.117 m ² |
| <i>davon Anpflanzgebot</i> | <i>964 m²</i> |
| <i>davon Fläche, die von der</i> | |
| <i>Bebauung freizuhalten ist</i> | <i>948 m²</i> |
| - Öffentliche Verkehrsfläche | 183 m ² |
| - Maßnahmefläche für Natur und Landschaft | 415 m ² |

Detaillierte Angaben zum Vorhaben sind Punkt 2 der Begründung zu entnehmen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

Der Inhalt des Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 (zu §§ 2a und 4c) BauGB.

8.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes. Diese werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Es werden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt.

Gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Fachplanungen

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP) enthält in Punkt III. 4.7.2 „Konfliktminderung bei der Ausweisung von Bauflächen und Minimierung des Flächenverbrauchs“ u.a. die Aussage, dass Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Freiraumstruktur zur Minimierung von Konflikten mit naturschutzrechtlichen Belangen von der Ausweisung als Bauflächen ausgenommen werden sollen.

Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Ausschlussflächen.

Ein Flächennutzungsplan liegt für die Gemeinde Ramin nicht vor

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Ramin nicht vor.

8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale)

8.3.1 Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Die Gemeinde Ramin hat gemäß Homepage des Amtes Löcknitz- Penkun ca. 700 Einwohner (Quelle <http://www.amt-loecknitz-penkun.de/alp/gemeinden/ramin.php> Zugriff 17.08.2018 10:15 Uhr).

Das geplante Gewerbegebiet grenzt im Norden und Westen an die vorhandene Ortsrandbebauung des Ortsteils Linken. Südlich grenzt die Bundesstraße 104 an den Geltungsbereich. Im Osten grenzt das Gebiet an einen Feldweg.

Die Ein- und Ausfahrt zum geplanten Gewerbegebiet erfolgt über die Gemeindestraße.

Das Plangebiet ist eine anthropogen vorbelastete Fläche im Außenbereich. Der Außenbereich dient vor allem der Naherholung der Bevölkerung und der Landwirtschaft.

Von Bauflächen können schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase und Erschütterungen ausgehen. Diese Emissionen wirken sowohl auf den Boden, das Wasser, die Luft, Tiere und Pflanzen als auch auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sowie auf Kultur- und Sachgüter ein (Immissionen).

Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Gewerbegebiet selbst ist nicht schutzbedürftig. Schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft sind die angrenzenden Gehöfte mit Wohnnutzungen im Siedlungssplitter Linken. Sie haben den Schutzstatus eines Dorf-, Kern- und Mischgebietes.

Mischgebiete und Gewerbegebiet sind in der Nachbarschaft verträgliche Nutzungen.

Trotzdem wird im Bebauungsplan unter dem Aspekt der Rücksichtnahme der bestehenden Wohnhäuser der Siedlung im Außenbereich eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung erfolgen. Diesbezüglich dürfen die Belästigungen, die durch die Gewerbeansiedlung entstehen, nicht das Wohnen wesentlich stören. Diese Einschränkung bezieht sich auch auf den Gewerbeverkehr, der stattfinden wird. Damit wird der Störgrad des Gewerbegebietes auf den eines Mischgebietes reduziert.

Zum Schutz der angrenzenden benachbarten Wohnnutzungen im Außenbereich Linken wird das Plangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO aber vom Störgrad her wie Mischgebiet eingeschränkt festgesetzt.

Zulässig sind hier nur solche Gewerbebetriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der zulässige Störgrad der gewerblichen Nutzung entspricht damit dem eines Mischgebietes (Rechtsgrundlage dafür ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO).

Durch diese Festlegung ergeben sich nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Orientierungswerte für den Störgrad eines Mischgebietes von:

60 dB(A) tags von 6.00 Uhr – 22.00 Uhr

50/45 dB (A) nachts von 22.00 Uhr- 6.00 Uhr

die durch die geplanten Nutzungen einzuhalten sind. Für Gewerbelärm gilt die Einhaltung von 45 dB (A) in der Nacht.

Damit gelten im Plangebiet die gleichen Orientierungswerte der DIN 1805, wie im angrenzenden im Außenbereich liegenden Ort Linken.

Damit gehen von den Nutzungen des geplanten Gewerbegebietes keine die Gesundheit gefährdenden Lärmimmissionen aus.

Auswirkungen des Vorhabens

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm/ Staub/ Geruch o. ä. des Menschen verbunden. Lediglich während der Bauzeit ist mit zeitlich begrenzten Auswirkungen durch Baulärm und ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen zu rechnen.

Insgesamt ist festzustellen, dass bei Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch Lärmimmissionen nicht zu erwarten ist.

8.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Die Vegetation wird geprägt von den Standortfaktoren Boden, Wasser, Klima und Oberflächen-gestalt.

Das Gebiet um Linken liegt aus pflanzengeografischer Sicht in einem Übergangsgebiet zwischen dem atlantisch beeinflussten Gebiet, das Westmecklenburg und die Ostseeküste umfasst sowie dem subkontinentalen Gebiet der Uckermark. In diesem Gebiet fehlen bereits die ausgesprochen atlantischen Elemente und die kontinentalen Einflüsse sind bereits deutlich feststellbar.

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich bei Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländegestalt ausbilden würde. Ohne die menschliche Beeinflussung wären mehr als 95% der Fläche Mecklenburg-Vorpommern mit Wald bedeckt.

Im Raum Linken kämen Buchenwälder mesophiler Standorte als Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Perlgras-Buchenwald vor.

Die Erfassung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere erfolgt in Form einer Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in MV“ (LUNG M-V, Materialien zur Umwelt 2010/ Heft 2) (siehe Anlage 1) sowie mehreren Kartierungen von Singvögeln, Fledermäusen und Reptilien sowie Tagfaltern und Heuschrecken (siehe Anlage 3). Das Plangebiet umfasst eine Ackerbrache mit Magerkeitsanzeigern und auf Teilflächen ruderalisierten Halbtrockenrasen.

Innerhalb dieser Flächen befinden sich einige Obstgehölze sowie im Zentrum und im nordöstlichen Bereich einzelne Laubbäume.

Bei der Bewertung des Biotoppotenzials werden folgende Kriterien zu Grunde gelegt:

Die Regenerationsfähigkeit spiegelt die Fähigkeit von Lebensräumen wieder, äußere Störwirkungen zu kompensieren und den vor der Störung bestehenden Zustand wieder herzustellen. Entscheidend für das Regenerationsvermögen ist die für die Entwicklung des Lebensraumes notwendige Zeit unter geeigneten Standortbedingungen.

Die Gefährdung bzw. Schutzwürdigkeit eines Biotops ist abhängig von der natürlichen bzw. anthropogen bedingten Seltenheit eines Lebensraumes und von der Empfindlichkeit gegenüber einwirkenden Störungen.

Zur Bewertung der Kriterien Regenerationsfähigkeit und Gefährdung wird die Einstufung in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des LUNG M-V Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018, Anlage 3) zu Grunde gelegt.

Die Gesamtbewertung erfolgt innerhalb einer 4-stufigen Skala:

- sehr hoch
- hoch
- mittel
- gering

Zur Bewertung der einzelnen Flächen im Hinblick auf ihre Schutzwürdigkeit, Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben wurden die erfassten Biotoptypen der folgenden Gruppen zugeordnet:

Hohes Biotoppotential: ruderalisierter Halbtrockenrasen (Nr. 8.3.2 TDK nach HzE))

Mittleres Biotoppotential: Ackerbrache mit Magerkeitszeigern (Nr. 12.3.2 ABM nach HzE)

Geringes Biotoppotential: Laubholzbestand heimischer Arten (Nr. 1.10.3 WXS nach HzE)

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Die nächstgelegenen Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete befinden sich mehr als 7 km vom Plangebiet entfernt und werden durch das Vorhaben somit nicht beeinträchtigt.

In einem Umkreis von 200 m zum Plangebiet liegen folgende gesetzlich geschützten Biotope:

- UER07786 permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; Hochstaudenflur
- UER07783 Feldgehölz; Kiefer; Birke
- UER07784 Feuchtbrache bei Neulinken
- UER07785 Bruch an der Grenze bei Neulinken

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, sind unzulässig.

Die gesetzlich geschützten Biotope werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist im Osten mehr als 4,5 km vom FFH-Gebiet DE 2551-301 „Großer Kutzowsee bei Bismark“ entfernt. Der Abstand des FFH-Gebietes liegt damit über dem Schwellenwert von 300 m, bei dem in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass ein B-Plan nicht geeignet ist, zu einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes zu führen.

Eine Verträglichkeitsprüfung für das Natura-2000 Gebiet ist daher nicht notwendig.

Artenschutz

Nach den Daten des Kartenportals Umwelt MV (Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel) gehört das Plangebiet nicht zu den regelmäßig genutzten Nahrungs- und Ruhegebieten von Rastgebieten verschiedener Klassen.

Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden Arten wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage eines Kurzgutachtens zu Vorkommen von Singvögeln, Fledermäusen und Reptilien sowie Tagfaltern und Heuschrecken erstellt.

Insgesamt konnten im Plangebiet 33 Vogelarten nachgewiesen werden. Reptilien konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Hinsichtlich der verschiedenen Fledermausarten konnten keine Fledermausquartiere im Plangebiet festgestellt werden.

Des Weiteren wurden 15 Tagfalterarten und 7 Heuschreckenarten im Plangebiet nachgewiesen. Aussagen zu den Belangen des Artenschutzes erfolgen in dem Punkt 9 artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

Die notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Kompensations- und Ersatzmaßnahmen sind hier zu entnehmen.

Waldflächen

Die östliche Geltungsbereichsgrenze befindet sich in einem Abstand von 50 m zum Forstrevier Löcknitz. Der Abstand baulicher Anlagen zum Wald von mindestens 30 m gemäß des Landeswaldgesetzes Mecklenburg -Vorpommern (LWaldG M-V) wird somit eingehalten.

Gesetzlich geschützte Bäume

Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) sind alle Bäume sowie Walnussbäume und Esskastanien außerhalb von Hausgärten mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm in, gemessen in einer Höhe von 130 cm, gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für Pappeln im Innenbereich, Obstbäume und Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts. Innerhalb von Hausgärten gilt der gesetzliche Schutz gleichermaßen für Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen.

Neben dem gesetzlichen Baumschutz gem. § 18 NatSchAG M-V verfügt das Amt Löcknitz-Penkun über eine Baumschutzsatzung, die Festsetzungen trifft, welche über den gesetzlichen Baumschutz hinausgehen. Nach der am 13.04.2005 in Kraft getretenen Baumschutzsatzung sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bestimmte Bäume und Gehölze mit einem

Stammumfang ab 35 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, und Hecken an öffentlichen Plätzen, Straßen und Wegen geschützt.

Da das Plangebiet allerdings bisher im Außenbereich liegt, greift hier § 18 NatSchAG M-V.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben 5 Obstgehölzen, die nicht dem gesetzlichen Schutz unterliegen, mehrere nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Gehölze wie Eschen, Eichen und Robinien.

Eine Esche mit einem Stammumfang mit 145 cm im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs bleibt erhalten.

Eine größere Baumgruppe im Nordosten des Plangebietes, zum größten Teil aus Eichen bestehend, bleibt durch die Festsetzung als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ebenso erhalten.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen befinden sich allerdings 3 gesetzlich geschützte Bäume, die bei Umsetzung des Vorhabens nicht erhalten werden können.

Neben zwei Eschen mit Stammumfängen von 141 cm und 144 cm, befindet sich noch eine Eiche mit 167 cm innerhalb der überbaubaren Fläche.

Der Kompensationsumfang für den Abbruch der gesetzlich geschützten Bäume innerhalb des Plangebietes, ist nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 (Amtsbl. M-V 2007 Nr. 44 S. 530) zu ermitteln.

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 ist bei der Beseitigung von Bäumen in Abhängigkeit des Stammumfanges die Kompensation in folgenden Verhältnissen zu erbringen:

Stammumfang (STU)	Verhältnis Kompensationsbedarf
bis 150 cm	1:1
größer 150 bis 250 cm	1:2
größer 250 cm	1:3

Bäume, die aufgrund der natürlichen Ursachen absterben oder abgestorben sind, müssen nicht kompensiert werden.

Die beiden Eschen haben Stammumfänge, die kleiner als 150 cm sind, weshalb diese Gehölze 1:1 auszugleichen sind. Für die Eiche, deren Stammumfang 167 cm beträgt sind zwei neue Gehölze zu pflanzen.

Als Kompensationsmaßnahme für den Abbruch der gesetzlich geschützten Bäume sind insgesamt 4 standortgerechte einheimische Laubbäume *Tilia cordata* – Winterlinde (Pflanzqualität: HST, STU 14-16 cm) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“ auf dem Flurstück 11 der Flur 107 der Gemarkung Bismark zu pflanzen.

Gesetzlich geschütztes Biotop - ruderalisierter Halbtrockenrasen

Innerhalb des Gebietes befinden sich zwei gemäß § 20 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 *) GVOBl. M-V 2010, S. 66. in der derzeit geltenden Fassung gesetzlich geschützte Biotope/ ruderalisierter Halbtrockenrasen.

Trocken- und Magerrasen sind geprägt durch niederwüchsige, ausläufer- und horstbildende Gräser und eine oft artenreiche, buntblühende Krautflora; Gehölze können bis zu einem Deckungsgrad von 30 Prozent eingestreut sein. Magerrasen sind durch Nährstoffarmut oder geringe Nährstoffverfügbarkeit gekennzeichnet. Trockenrasen bilden sich auf wasserdurchlässigen oder flachgründigen und somit trockenen Standorten. Das Substrat kann sehr unterschiedlich sein (Sand, Kies, Lehm, Kreidefelsen). Mager- und Trockenrasen bilden sich ohne Nutzung z. B. an der Küste oder auf in Bewegung befindlichen Binnendünen. Überwiegend entstanden oder entstehen sie aufgrund extensiver Nutzungen (Beweidung oder Mahd ohne Nährstoffzufuhr, militärische Nutzung auf Truppenübungsplätzen) und bedürfen zu ihrer Erhaltung einer Fortführung dieser Nutzungen. Mindestgröße: 200 m² (bei linearer Ausprägung Mindestbreite: 5 m)

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind unzulässig:

Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist.

Da Entwicklung des Gewerbestandortes nicht mit dem Schutzstatus der Trockenrasenfläche vereinbar ist und die Beeinträchtigung durch Kompensationsmaßnahmen siehe Punkt 8.5 ausgeglichen werden kann, beantragt die Gemeinde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Ausnahme.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Neuversiegelung baulicher Anlagen und Wege innerhalb des Gewerbegebietes werden sich die Standortbedingungen verändern, so dass sich bei der Durchführung der Planung ein anderes Artenspektrum einstellen wird als bei ihrer Nichtdurchführung.

Innerhalb des Gewerbegebietes befinden sich 3 Gehölze, die nicht erhalten werden können und durch 4 Neuanpflanzungen kompensiert werden. Einige Gehölze befinden sich innerhalb der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Zwei geschützte Biotope/ ruderalisierter Halbtrockenrasen können nicht erhalten werden. Die Beeinträchtigung der Biotope wird außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. (Siehe Punkt 8 5)

Das Plangebiet wird mit einer freiwachsenden Hecke eingegrünt.

Der mit dem Planvorhaben zu erwartende Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und kompensiert.

8.3.3 Schutzgut Fläche

Die Eingriffe beziehungsweise die Versiegelung einer Fläche unterscheiden sich nach dem Versiegelungsgrad. Grundsätzlich existieren 3 Arten von Versiegelungen, die in „dauerhaft versiegelt“, „dauerhaft teilversiegelt“ und „temporär teilversiegelt“ unterteilt werden.

Die Gewerbegebietsfläche beträgt ca. 10.117 m². Gegenwärtig ist die anthropogen vorbelastete Fläche nicht versiegelt.

Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes können max. 80 % versiegelt werden. Insgesamt können somit unter Berücksichtigung der nicht überbaubaren Flächen sowie der Flächen für Anpflanzgebote 6.564 m² versiegelt werden.

Dies stellt einen Eingriff in das Schutzgut Fläche dar, welcher in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt wird.

Mit der Umsetzung des Vorhabens, wird gem. §1a (2) BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wird nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen.

8.3.4 Schutzgut Boden

Die Ortslage Linken liegt im Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte. Nach der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftsbildpotentiale Mecklenburg-Vorpommern (IWU 1996) hinsichtlich des Bodenpotentiale und der morphologischen Strukturen befindet sich die Gemeinde im Uckermärkischen Hügelland und ist der Landschaftseinheit kuppiges uckermärkisches Lehmgebiet zugeordnet. Innerhalb des gesamten Gebietes treten Grundmoränen und Oserbildungen des pommerschen Stadiums sowie Grund- und Endmoränen mit Sanden, Sanderbildungen und Talsanden der Rosenthaler Staffel auf. Der südliche Teil ist der Grundmoränenfläche des Hauptvorstoßes des Pommerschen Stadiums zugeordnet. Großflächige Geschiebemergelfflächen weisen eine ebene bis flachwellige und teilweise kuppige Morphologie auf. Im Gebiet Ramin – Grabow geht der Anteil von Grundmoränenflächen stark zurück. Es treten Sande auf, welche teilweise von Endmoränenresten überlagert werden.

Daher weist die geologische Oberflächenkarte M 1:500.000 des Kartenportals Umwelt M-V für den Raum Linken Sand in oder unter der Grundmoräne aus. Nach der Bodenkarte 1:500.000 stehen im Bereich des Plangebietes Sand-/ Tieflehm-Braunerde/ Braunerde-Podsol (Braunpodsol)/ Fahlerde; sandige Grundmoränen, mit geringem Wassereinfluss, eben bis wellig. Der Standort ist durch langjährige Nutzung anthropogen vorbelastet.

Auswirkungen der Planung

Die geplanten Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“ der Gemeinde Ramin führen zur nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Im Bereich der vorgesehenen Flächen für Gewerbebetriebe kommt es aufgrund der Versiegelung zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Im restlichen Bereich des Plangebietes ist baubedingt von Beeinträchtigungen der Bodenschichtung und Bodenverdichtungen durch Erdbewegungen und Maschinenverkehr auszugehen.

Durch einen sachgemäßen Umgang mit Betriebsstoffen im Zuge der Bauausführung wird der Eintrag von Schadstoffen in den Boden vermieden.

Das 10.715 m² umfassende Plangebiet gliedert sich in:

- Gewerbegebiet	10.117 m ²
<i>davon Anpflanzgebot</i>	<i>964 m²</i>
<i>davon Fläche, die von der</i>	
<i>Bebauung freizuhalten ist</i>	<i>948 m²</i>
- Öffentliche Verkehrsfläche	183 m ²
- Maßnahmefläche für Natur und	
Landschaft:	415 m ²

Das Plangebiet umfasst 10.715 m². Ca. 10.117 m² werden als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 überplant. Davon werden 964 m² als Flächen mit Anpflanzgebot festgesetzt und weitere 948 m² sind von der Bebauung freizuhalten. Wenn das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgeschöpft wird, kann eine Fläche von 6.070 m² überbaut und versiegelt werden. (Gewerbegebiet 10.117m²- x GRZ 0,6 = 6.070 m²).

Die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen stellen kompensierbare Eingriffe in die Natur und Landschaft dar, die in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt und bewertet werden. Bei der ermittelten Kompensation werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeglichen und es verbleiben somit keine nachhaltigen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung.

8.3.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließgewässer und keine stehenden Gewässer. Die Karte 6 des gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern bezieht sich auf die Schutzwürdigkeit des Grundwassers. Die Schutzwürdigkeit des Plangebietes wird hier als hoch bis sehr hoch bewertet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert laut Umweltkarten M-V (Grundwasserüberdeckung) eine bindige Deckschicht.

Die Bewertung der Grundwasserverhältnisse erfolgt auf der Grundlage der hydrogeologischen Übersichtskarte des Kartenportals Umwelt M-V und der hydrologischen Kartierung, der Grundwassergefährdung. Sie geben den Geschütztheitsgrad des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen an. Dieser hängt u.a. ab von der Mächtigkeit, Ausdehnung und Beschaffenheit der über der Grundwasseroberfläche liegenden Schichten (Deckschichten) sowie vom Flurabstand (Tiefenlage) der Grundwasseroberfläche. Es werden 3 Standorttypen unterschieden:

A: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

B: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

C: Es besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Als Grundwasserleiter innerhalb des Plangebietes werden glazifluviale Sande Weichselkomplex und als Gewässerüberdeckung weichselzeitlicher Geschiebemergel ausgewiesen. Die Mächtigkeit der bindigen Schichten beträgt hier > 10 m. Somit ist das Grundwasser im Plangebiet gegen die flächenhaft eindringenden Schadstoffe hoch geschützt. Es besteht keine unmittelbare Gefährdung durch eindringende Schadstoffe. Die Trinkwasserschutzzone II und III ist 620 m bis 890 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“ der Gemeinde Ramin entfernt. Somit werden die Trinkwasserschutzzonen durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die geplante Versiegelung wird eine Erhöhung der Abflussrate sowie eine stärkeren Belastung der Vorfluter, als es gegenwärtig der Fall ist, erwartet.

Das anfallende Schmutzwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass dadurch keine erheblichen Auswirkungen auf die Qualität des Grund- und Oberflächenwassers zu erwarten sind.

Auf das Sorgfaltsgebot des § 5 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen. Insbesondere ist während der Bauphase zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

8.3.6 Schutzgut Klima

Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern sagt aus, dass das Klima der Planungsregion Vorpommern durch einen doppelten Übergangscharakter gekennzeichnet ist. Ein übergeordneter großräumiger Klimaübergang vom ozeanisch geprägten subatlantischen zum kontinentalen Klima des eurasischen Kontinentinneren besteht in west-östlicher Richtung, u. a. die Schutzwürdigkeit der Schutzgüter Klima und Luft. Das Plangebiet befindet sich noch im Bereich des ozeanisch geprägten Klimas, allerdings sind die kontinentalen Einflüsse bereits deutlich feststellbar.

Insgesamt wird der Klimaübergang innerhalb der Planungsregion von Nord nach Süd durch den Übergang vom Küstenklima der Ostsee zum Binnenlandklima überlagert.

Hinsichtlich der Luftschadstoffe dürfte die typische Hintergrundbelastung des ländlichen Raumes festzustellen sein, d.h. die Luftqualität weist keine erwähnenswerten Belastungen auf.

Auswirkungen des Vorhabens

Hinsichtlich seiner klimatischen Regenerationsfunktion kommt dem Plangebiet eine eher geringere Bedeutung zu.

Die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist somit durch Ausweisung des Gewerbegebietes nicht zu erwarten. Auch die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt.

8.3.7 Schutzgut Landschaft

Die Ortslage Linken liegt in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und wird der Großlandschaft „Uckermärkisches Hügelland“ zugeordnet. Das Plangebiet erstreckt sich über die Landschaftseinheit „Kuppiges Uckermärkisches Lehmgebiet“.

Die in den Umweltkarten des LUNG M- V dargestellte landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale enthält eine Analyse und Bewertung von Landschaftsbildräumen. Innerhalb dieser Räume werden landschaftliche Situationen zusammengefasst, die das gleiche Erscheinungsbild besitzen. Das Plangebiet wird dem Landschaftsbildraum „Forstgebiet östlich von Hohenfelde“ zugeordnet. Dieser zählt zum Landschaftsbildtyp der starkwelligen Hügel- und Endmoränengebiete mit dominanter Forstnutzung, teilweise eingestreute Ackerflächen.

Charakteristisch sind:

- Wechsel von Wald und kleinen Äckern mit Grünland, stark bewegtes Relief
- von den Hügeln interessante Ausblicke bis weit in die Umgebung

- ruhiges, schönes Waldgebiet - Bundesstraße wirkt störend

Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes „Forstgebiet östlich von Hohenfelde“ wird unter Berücksichtigung der Kategorien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit, und Eigenart als „hoch“ bewertet. Das Gelände des Plangebietes fällt in östliche Richtung ab.

Auswirkungen des Vorhabens

Infolge der Errichtung von Gewerbebauten kommt es zu einer Veränderung der Landschaft. Durch das Vorhaben werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, die kompensiert werden können.

Durch die Lage an der B 104 östlich der Splittersiedlung Linken sowie durch die vorgesehene Eingrünung des Plangebietes mit einer freiwachsenden Hecke und Bäumen verursacht das geplante Gewerbegebiet keine wesentliche optische Störwirkung.

Der mit dem Planvorhaben zu erwartende Eingriff in das vorbelastete Landschaftsbild ist von geringer Erheblichkeit.

8.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kultur- und sonstige Sachgüter nicht bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Veränderung oder Beseitigung eines Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DschG M-V).

8.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

8.4.1 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Zusammenfassend sind das im Wesentlichen:

- Versiegelung durch Überbauung
- Verringerung der Vegetationsfläche
- Abbruch geschützter Bäume
- Beseitigung der ruderalisierten Halbtrockenrasenfläche

Die geplante Bebauung wird hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung einem Gewerbegebiet entsprechen und wird durch die geplante Hecke in die Landschaft eingebunden.

Die Auswirkungen durch Versiegelung und Biotopverlust werden auf Grund ihrer Dauerhaftigkeit als nachhaltig eingestuft und ausgeglichen.

Das Landschaftsbild wird verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt.

8.4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand im Plangebiet zukünftig nicht nennenswert verändern.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind folgende Auswirkungen zu verzeichnen:

- die Flächenversiegelung entfällt,
- die Vegetationsfläche wird nicht reduziert,
- geschützte Bäume werden nicht abgebrochen,
- die geschützte Halbtrockenrasenfläche wird nicht beseitigt
- Pflanzung der freiwachsenden Hecke entfällt

8.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die zusätzliche Versiegelung lässt sich ohne Aufgeben des Planungszieles nicht vermeiden. Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel (15. März bis 15. Juli). Die Anpflanzung der Hecke bindet das Vorhaben in die Landschaft ein. Die Pflanzungen außerhalb des Plangebietes dienen dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Maßnahmen werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erläutert.

8.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in die 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 oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

§ 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgte für Bauleiplanverfahren, deren Aufstellung vor dem 01.06.2018 beschlossen wurde, bisher auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 1999, Heft 3).

Da für den vorzeitigen Bebauungsplan der Aufstellungsbeschluss nach dem 01.06.2018 gefasst wurde, sind die neuen Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (Neufassung 2018 (HzE)) anzuwenden, die mit Schreiben vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern am 01.06.2018 in Kraft getreten sind.

8.5.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 10.715 m².

Innerhalb dieser Fläche werden 183 m² der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet und 415 m² werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Somit stehen dem Gewerbegebiet 10.117 m² zur Verfügung.

Innerhalb dieser Fläche können durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 insgesamt 6.070 m² versiegelt werden.

Innerhalb dieser Fläche wurden zwei Biotoptypen kartiert.

- 7.848 m² Ackerbrache mit Magerkeitsanzeigern (ABM)

- 2.269 m² ruderalisierten Halbtrockenrasens (TKD)

Die Gesamtfläche des ruderalisierten Halbtrockenrasens (TKD) besteht aus vier Teilflächen, von denen zwei Flächen mit Größen über 200 m² gesetzlich geschützt sind.

Da es sich hier allerdings nicht um ein zusammenhängendes Biotop handelt und die Teilbereiche mitunter bereits eher dem Biotop Ackerbrache mit Magerkeitsanzeigern entsprechen, wurde während eines Vororttermins am 24.07.2019 mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, dass der Eingriff in dieses Biotop kompensiert werden kann, wenn an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes ein Halbtrockenrasen entwickelt und dauerhaft gepflegt wird.

8.5.1.1 Geschütztes Biotop- Kompensationsbedarf der Ersatzmaßnahme

Um den Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop zu kompensieren müssen 1.961 m² Trockenrasen kompensiert werden.

Laut Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg –Vorpommern (HzE) Neufassung 2018 beträgt der durchschnittliche Biotopwert 6. Da der Abstand der Halbtrockenrasenfläche zu vorhandenen Störquellen (Straße und Bebauung) geringer ist als 100 m beträgt der Lagefaktor laut HzE 0,75.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung

Fläche (m ²) des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
1961	x	6	x	0,75	=	8.824,5

Für die Biotopbeseitigung ist ein Flächenäquivalent von 8.824,5 auszugleichen.

8.5.1.2 Weitere Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Innerhalb der Gewerbegebietsfläche ergeben sich durch die Planungsabsichten neben der Beseitigung des geschützten Biotopes weitere Eingriffe, die auszugleichen sind.

Innerhalb des Gewerbegebietes entsteht durch Überbauung (GRZ von 0,6) ein Kompensationsbedarf für eine Fläche von insgesamt 6070 m².

Hiervon sind eine 3.801 m² große Ackerbrache mit Magerkeitsanzeigern (ABM) und eine Fläche von 2.269 m² ruderalisierten Halbtrockenrasen (TKD) betroffen.

Zu ermitteln ist das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung und für die Versiegelung der Flächen. Eine Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen entsteht durch die Planung nicht.

Da die Kompensation für die Beseitigung des geschützten Biotopes bereits ermittelt wurde, ist bei der weiteren Ermittlung des Kompensationsbedarfes für diese Fläche nur noch der Funktionsverlust zu berücksichtigen.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben und setzt sich aus der betroffenen Fläche, dem Biotopwert und dem Lagefaktor zusammen, welcher wie folgt ermittelt wird:

8.5.1.3 Ermittlung des Biotopwertes

Der Biotopwert richtet sich nach der Wertstufe der betroffenen Biotoptypen und bildet die Grundlage zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes.

Wertstufe (nach Anlage 3 der HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

* Bestimmung durch Kriterien Regenerationsfähigkeit/Gefährdung gem. Anlage 3 der HzE Bei Biotopwerten mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad)

Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	Wertstufe	Versiegelungsgrad	Durchschnittlicher Biotopwert
12.3.2 ABM Ackerbrache mit Magerkeitszeigern	0	2	2	-	3
8.3.2 TDK ruderalisierter Halbtrockenrasen	2	3	3	-	6

Bei Betroffenheit von mehreren Biotoptypen sind die Werte für jeden einzelnen Biotoptyp zu ermitteln.

8.5.1.4 Ermittlung des Lagefaktors

Der Lagefaktor berücksichtigt über Zu- und Abschläge die Lage von Eingriff betroffenen Biotopen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen.

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
zwischen 100 m und 625 m Abstand zu einer vorhandenen Störquelle	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25

Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50

* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparke

Der Abstand der betroffenen Biotope zur Störquelle Straße/ Wohnbebauung beträgt weniger als 100 m, weshalb ein **Lagefaktor von 0,75** zugeordnet wird.

8.5.1.5 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Biotoptypen, die durch den Eingriff beseitigt werden. Für die Beseitigung des geschützten Biotopes- ruderalisierter Halbtrockenrasen mit einer Größe von 1961 m² wurde bereits der notwendige Kompensationsbedarf ermittelt und kompensiert. Diese Fläche wird aus diesem Grund in der folgenden Tabelle nicht berücksichtigt.

Der Eingriffsflächenäquivalent ergibt sich für Biotope die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) durch folgende Gleichung:

Biotoptyp	Fläche (m ²) des betroffenen Biotoptyps (Punkt 1.1)	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Punkt 1.2)	x	Lagefaktor (Punkt 1.3)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
12.3.2 ABM Ackerbrache mit Magerkeitszeigern	3.801 m ²	x	3,0	x	0,75	=	8552,25
8.3.2 TDK ruderalisierter Halbtrockenrasen	291 m ²	x	6,0	x	0,75	=	1309,5
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ) gesamt							= 9861,75

8.5.1.6 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

In einem Umkreis von 200 m zum Plangebiet liegen folgende gesetzlich geschützten Biotope:

- UER07786 permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; Hochstaudenflur
- UER07783 Feldgehölz; Kiefer; Birke
- UER07784 Feuchtbrache bei Neulinken
- UER07785 Bruch an der Grenze bei Neulinken

Mit den Planungsinhalten ergeben sich auch keine Auswirkungen auf das im Plangebiet liegende Biotop Laubholzbestand heimischer Arten (Nr. 1.10.3 WXS nach HzE) mit der Wirkstufe 2.

Da die Biotope in ihrer Funktion durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden, bedarf es keiner Berücksichtigung bei Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

Eine Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen durch das geplante Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden. Das Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m^2 EFÄ) bleibt daher bei der Berechnung unberücksichtigt.

8.5.1.7 Ermittlung der Versiegelung durch Überbauung

- *biotypunabhängige Ermittlung der teil-/ vollversiegelten bzw. überbauten Fläche in m^2 ist mit einem Zuschlag von 0,2 (Teilversiegelung) bzw. 0,5 (Vollversiegelung) zu multiplizieren:*

Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 können auf der Gewerbefläche von 10.117 m^2 6.070 m^2 voll versiegelt werden.

<i>Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m^2</i>	<i>x</i>	<i>Zuschlag von 0,2 (Teilversiegelung) bzw. 0,5 (Vollversiegelung)</i>	<i>=</i>	<i>Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m^2 EFÄ)</i>
6070	x	0,5	=	3035

8.5.1.8 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf ergibt sich aus dem Eingriffsflächenäquivalent für die Biotopbeseitigung und dem Eingriffsflächenäquivalent durch Überbauung.

<i>Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m^2 EFÄ) (Punkt 3.3.4)</i>	<i>+</i>	<i>Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m^2 EFÄ) (Punkt 3.3.5)</i>	<i>+</i>	<i>Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m^2 EFÄ) (Punkt 3.3.6)</i>	<i>=</i>	<i>Multifunktionaler Kompensationsbedarfs (m^2 EFÄ)</i>
8.824,5		0				8824,5
9861,75	+	0	+	3035	=	12.896,75
Gesamt						21.721,25

Der multifunktionale Kompensationsbedarf für die Biotopveränderung und für den Funktionsverlust der Biotope durch den geplanten Eingriff beträgt 21.721,25 m² EFÄ.

Davon sind 8.824,5 m² EFÄ durch die Beseitigung des geschützten Biotopes zu kompensieren.

8.5.1.9 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Es sind keine Maßnahmen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen haben geplant.

8.5.1.10 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Wenn bei einzelnen Schutzgütern, Funktionen von besonderer Bedeutung betroffen sind, ist deren Beeinträchtigungen zu ermitteln und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen darzustellen.

Es ist kein additiver Kompensationsbedarf zu ermitteln, da einzelne Schutzgüter und die Funktionen von besonderer Bedeutung nicht betroffen sind.

8.5.1.11 Bewertung von befristeten Eingriffen

Der Eingriff ist unbefristet.

8.5.2 Kompensation

8.5.2.1 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“ sind Heckenbepflanzungen entlang der östlichen westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Da diese allerdings nicht die Kriterien der Anlage 6 der neuen HzE erfüllen, können diese Maßnahmen nicht als Ausgleich angerechnet werden.

Die Kompensation für Eingriffe in die Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vollständig zu erreichen.

Nach § 1a können Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Als Ersatz für den Verlust des geschützten Biotopes und als Kompensationsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Teil einer derzeit als Acker genutzte Fläche innerhalb des 8 der Flur 105 der Gemarkung Bismark zu einer Trocken- und Magerrasenfläche entwickelt und dauerhaft erhalten.

Die Maßnahme entspricht der Maßnahme 2.41 der Anlage 6 des Maßnahmekataloges der HzE 2018: Entwicklung von Heiden, Trocken- und Magerrasen durch Neuanlage auf derzeit als Ackerland genutzten Standorten. Bei der Anlage wird auf Umbruch und Ansaaten verzichtet, Es erfolgen keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln o.ä..

Da diese Fläche nicht in der Nähe von Störquellen liegt, wird ihre Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt.

Die Standortwahl und die Ausgleichsmaßnahme erfolgte mit Zustimmung der Unteren Natur-schutzbehörde.

Für diese Maßnahme mit dauerhaftem Pflegeerfordernis ist in der Regel ein qualifizierter Pflegeplan zu erstellen.

Auf der Grundlage des Pflegeplanes sind die Aufwendungen für die Pflege einschließlich der Kosten für die Verwaltung und Kontrolle der Maßnahme als kapitalisierter unter der Berücksichtigung von Kostensteigerungen abgezinster Betrag (Kapitalstock) für den Zeitraum von 25 Jahren zu ermitteln.

Weiterhin ist die Maßnahmenfläche dauerhaft rechtlich zu sichern.

8.5.2.2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Maßnahme 2.41 der HzE: Entwicklung von Trocken – und Magerrasen auf derzeit als Ackerland genutzten Flächen des Flurstückes 8 der Flur 105 der Gemarkung Bismark

Fläche der Maßnahme [m ²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	=	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
5.432 m ²	x	4,0	=	21.728 KFÄ (m ²)

8.5.2.3 Entsiegelungszuschlag/ Lagezuschlag/ Berücksichtigung von Störquellen.

Da eine Entsiegelung von Flächen nicht vorgesehen ist, die Maßnahme nicht in einem Nationalpark/ Natura 2000- Gebiet/ landschaftlichem Freiraum Stufe 4, Naturschutzgebiet, nicht innerhalb eines FFH-Lebensraumtyps und in einem Gewässerabschnitt liegt und sich in der näheren Umgebung keine Störquellen befinden, werden keine Zuschläge und Minderungen des kompensationswertes berücksichtigt.

8.5.3 Gesamtbilanzierung

Die Gegenüberstellung vom multifunktionalen Kompensationsbedarf (m² EFÄ) 21.721,25 und dem Kompensationsflächenäquivalent (m² KFÄ) = 21.728 zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden kann.

8.5.4 Kompensationsmaßnahme außerhalb

Innerhalb des Flurstückes 8 der Flur 105 der Gemarkung Bismark ist auf einer derzeitigen Ackerfläche von 5.432 m² eine Trocken- und Magerrasenfläche entsprechend Maßnahmekatalog Anlage 6 der HzE zu entwickeln.

Durch Aushagerungsmahd im 1.-5 Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Mai und 30. November des Jahres mit Abfuhr des Mähgutes ist innerhalb der Fläche eine Trocken- und Magerrasenfläche zu entwickeln. Die Mahdhöhe muss mindestens 10 cm über Geländehöhe betragen. Gemäht werden muss mit Messerbalken.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises ist als Unterhaltungspflege eine späte Mahd 1-mal im Jahr mit Abfuhr des Mähgutes durchzuführen. Mahdhöhe mindestens 10 cm über Geländehöhe mit Messerbalken gemäht.

Die Maßnahmen kompensieren den Eingriff in Natur- und Landschaft sichert und erhöht darüber hinaus die Artenvielfalt.

Die Realisierung der Maßnahmen entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB werden über einen städtebaulichen Vertrag nach §11 BauGB vom.....mit Dritten geregelt.

Die für die Kompensationsmaßnahmen vorgesehene Ackerfläche umfasst eine Fläche von insgesamt 14.395,50 m². Da für dieses Vorhaben zur Kompensation nur eine Fläche 5432 m² in Anspruch genommen wird, steht die restliche Fläche von 8963,5 m² für weitere Vorhaben als Ersatz- und Ausgleichsfläche mit dem Ziel eine Trocken- und Magerrasenfläche zu entwickeln zur Verfügung.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine weitere Fläche, die für Gewerbebebauung in Frage kommen würde, befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 80/2 der Flur 107 der Gemarkung Bismark (ehemaliger Zollparkplatz). Auf Grund der Eigentumsverhältnisse steht diese Fläche allerdings nicht zur Verfügung.

8.7 Zusätzliche Angaben

8.7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Neufassung 2018).

8.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4 c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

8.8 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“ war einer Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB zu unterziehen. Hierfür wurden für die Festsetzungen des Gewerbegebietes die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen herausgearbeitet.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im vorliegenden Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht orientiert sich an Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) BauGB. Schwerpunkte bilden die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, Maßnahmen zu deren Verhinderung, Verringerung bzw. zum Ausgleich.

Alternativen zum Standort waren nicht möglich.

Erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Siedlungsflächen sind durch die Festsetzungen nicht zu erwarten.

Auf Grund der Inanspruchnahme eines anthropogen vorbelasteten Standortes am nordwestlichen Rand der Splittersiedlung Linken weisen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden durch Biotopverlust und Versiegelung eine geringe Erheblichkeit auf. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das Landschaftsbild wird verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt.

Durch die im Plangebiet festgesetzte Hecken- und Baumbepflanzung wird das Plangebiet eingegrünt und in die umgebende Landschaft eingebunden. Da der Ausgleich des durch das geplante Vorhaben verursachten Eingriffs innerhalb des Plangebietes nicht zu erbringen ist, werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Wesentliche Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind das Zeitfenster für die Baufeldfreimachung sowie für die Rodung von Gehölzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

9.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

9.1 Rechtsgrundlage

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen.

Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o. g. Zugriffsverbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben.

Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Bezüglich der **Tierarten** nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ist zu unterscheiden zwischen

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen

und

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Bezüglich der **Pflanzenarten** nach Anhang IV b) FFH-RL ist das Schädigungsverbot zu beachten. Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Von den Verboten des § 44 kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme (§ 45) oder eine Befreiung (§ 67) gewährt werden.

Die für die Belange des Artenschutzes zuständige Behörde ist der Landkreis.

9.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Ein Bauleitplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die folgende Auflistung enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Um eine schnelle Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen, sollte ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet werden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung). Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung). Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inanspruchnahme einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde (Landkreis) zu stellen.

9.3 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tiere

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	nein
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich -Sellerie	Stillgewässer	nein
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraus	Niedermoor	nein
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	Gewässer	nein
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	nein
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht	nein
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	nein
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	Hoch/ Zwischenmoor	nein
Libellen	Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	nein
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Stehende Gewässer	nein
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	nein
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Wälder/ Mulmbäume	nein

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen/ Quellwiesen	nein
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	nein
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	Gewässer	nein
Lurche	<i>Bombina</i>	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	nein
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	nein
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.	nein
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	Gewässer	nein
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Hecken/Gebüsch/Wald	ja
Meeressäuger	<i>Phocoena</i>	Schweinswal	Ostsee	nein
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbe- reich	nein**
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbe- reich	nein**
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungs- bereich	ja
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Gewässer	ja
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	<i>Myotis</i>	Großes Mausohr	Wald	ja
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich	nein**
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald	ja
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	Wald	nein**
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	Gewässer/ Wald	ja
Fledermäuse	<i>Pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbflfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf		nein
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	Gewässer	nein
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	Gewässer/ Land	nein
Landsäuger	<i>Muscardinus avelanarius</i>	Haselmaus	Mischwälder mit Buche/ Hasel	nein

* aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet

** Ausschluss des Vorkommens der Art aufgrund des Leitfadens zum Artenschutz in M-V (FROELICH & SPORBECK 2010) S. 38 Absatz Punkt 2 i. V. m. Range-Karten d. LUNG (Stand: 2007)

9.4 Vorprüfung

Die Gemeinde Ramin hat sich im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“ mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, auseinander gesetzt.

Zunächst wurden die Lebensraumsansprüche und Gefährdungsursachen der in der obigen Liste aufgeführten Pflanzen- und Tierarten auf dem Ergänzungsstandort ermittelt und den Standortverhältnissen und dem Biotoptyp sowie den Auswirkungen der Bebauung auf diesem Standort gegenüber gestellt.

Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“ der Gemeinde Ramin nicht relevant.

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wurden Kartierungen durch ein ökologisches Fachbüro durchgeführt, im Ergebnis dieser Kartierungen wurde folgendes festgestellt:

Fledermäuse

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Das Braune Langohr jagt auch innerhalb von Siedlungen Insekten.

Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

Das Plangebiet kann nach Umsetzung der Maßnahme weiterhin zur Nahrungssuche genutzt werden. Diese Funktion wird durch die Umnutzung des Gebietes nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen der Kartierung wurden potentielle Quartiersstrukturen (Baumhöhlen) nachgewiesen. Eine Untersuchung des Gutachterbüros ergab gegenwärtig keinen Verdacht auf ein Fledermausquartier. Weitere potentielle Quartiere sind u. a. in der westlich angrenzenden alten Scheune und in Baumhöhlen des alten Friedhofes zu erwarten.

Im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gegenüber den Fledermausarten nicht ausgelöst.

Reptilien

Im Rahmen der faunistischen Untersuchung wurde das Plangebiet u. a. auf Vorkommen von Wald- und Zauneidechsen sowie Blindschleichen begutachtet. Allerdings konnten keine Reptilien im Untersuchungsgebiet (trotz günstiger Witterung) festgestellt werden. Der Kartierbericht beschreibt jedoch das gesamte Plangebiet als potentielle Habitatfläche für die Zauneidechse. Um nicht die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen ist die Baufeldfreimachung ausschließlich während der Winterruhe (im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Die untere Naturschutzbehörde ist über den genauen Zeitpunkt der Baufeldfreimachung zu informieren und miteinzubeziehen.

Der vorhandene Lesesteinhaufen im Nordosten des Plangebietes ist zu erhalten.

Vögel

Während der Kartierungen konnten 33 Vogelarten im Planungsraum und angrenzend nachgewiesen werden. Überwiegend wurden die nachgewiesenen Vogelarten als Nahrungsgäste beobachtet. Brutnachweise konnten nicht erbracht werden.

Durch die festgelegte Baufeldfreimachung von Anfang Oktober bis Ende Februar werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst. Die im Plangebiet beobachteten Vogelarten finden gegenwärtig auf angrenzenden Flächen weitaus bessere Möglichkeiten für die Nahrungsaufnahme.

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze punktuelle Strauchbepflanzungen umgesetzt. Entlang der östlichen Grenze entsteht eine Hecke mit Überhältern. Die vorhandenen Gehölze im Nordosten des Plangebietes bleiben erhalten.

Als Hecken und Sträucher werden vogelfreundliche Gehölze wie Schlehe, Hundsrose, Weißdorn und Pfaffenhütchen festgesetzt. Diese Sträucher dienen nicht nur Vögeln als Lebensraum, Brutstätten und Nahrungsquellen, sie sind ebenso essentiell für Insekten.

Die erforderlichen Fällungen von Gehölzen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Zeiträume nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen. Damit wird vermieden, brütende Vögel zu töten.

Die gehölzfreien Bereiche werden nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden.

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht erfüllt.

Tagfalter und Heuschrecken

Während der faunistischen Betrachtungen wurde das Gebiet darüber hinaus hinsichtlich Tagfalter- und Heuschreckenarten untersucht.

Unter den Tagfalterarten konnten keine streng geschützten Arten nach Bundesartenschutzverordnung bzw. nach dem BNatSchG nachgewiesen werden. Hinsichtlich der Heuschreckenarten wurden insgesamt 7 Arten nachgewiesen.

Die im Plangebiet beobachteten Tagfalter und Heuschrecken sind ausbreitungsstarke Arten, weshalb sie nach Umsetzung des Vorhabens auf umliegende Grünflächen ausweichen können. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nicht ausgelöst.

9.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicherzustellen, dass die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“ nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, wurde geprüft, ob im Geltungsbereich die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass das Plangebiet am Rand des Siedlungsgebietes nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Landsäuger sowie der störungsempfindlichen Vogelarten zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit in diesem Bereich nicht vor.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Grünfläche wird nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden. Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 15. Juli) erfolgt. Es wird vermieden, brütende Vögel zu töten, wenn die Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September beseitigt werden.

Unter diesen Voraussetzungen sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Vogelarten und Fledermausarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen der Bauleitplanung wie:

- Gebäudeabbruch/Dachrekonstruktion
- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern
- Lärm sowie
- Kollisionen mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Ramin festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“ am Rand der Ortslage Linken die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

- ANLAGE 1: Biotopkarte
ANLAGE 2: Beiplan Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
ANLAGE 3: Kurzgutachten zu Singvögeln, Fledermäusen und Reptilien