

# 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stralendorf

Landkreis Ludwigslust- Parchim  
Land Mecklenburg-Vorpommern

Die Änderung gilt nur in Verbindung mit dem Originalflächennutzungsplan!

Auftraggeber: Gemeinde Stralendorf  
Amt Stralendorf  
Dorfstraße 30  
19073 Stralendorf

Auftragnehmer: Architekten & Stadtplaner  
Stutz & Winter  
Mecklenburgstrasse 13  
19053 Schwerin

# Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stralendorf

## **1.0 Rechtliche Grundlagen der Aufstellung des F-Planes**

- 1.1 Allgemeines/Vorbemerkungen
- 1.2 Funktion und Inhalt des F-Planes
- 1.3 Geltungsbereich und Geltungsdauer des F-Planes
- 1.4 Rechtscharakter des Flächennutzungsplanes

## **2.0 Allgemeine Grundlagen**

- 2.1 Lage und verwaltungsmäßige Zuordnung der Gemeinde Stralendorf
- 2.2 Naturräumliche Gegebenheiten

## **3.0 Anlass und Ziel der 1. Änderung des F-Planes**

## **4.0 Der Änderungsbereich**

- 4.1 Die räumliche Lage
- 4.2 Der Änderungsbereich und die angrenzenden Nutzungen

## **5.0 Vorgaben übergeordneter Planungen**

- 5.1 Landes- und regionalplanerische Ziele/  
Raumordnerische Bewertung
- 5.2 Landschaftsplan
- 5.3 Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Stralendorf

## **6.0 Planerische Konzeptionen**

- 6.1 Beschreibung des Vorhabens
- 6.2 Entwicklungskonzept Landschaftsplanung
- 6.3 Umweltbericht
- 6.4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

## **7.0 Infrastruktur**

- 7.1 Technische Infrastruktur
- 7.2 Verkehrliche Infrastruktur
- 7.3 Soziale Infrastruktur

## **8.0 Grünflächen**

## **9.0 Wasserflächen, Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen**

## **10. Flächen für Abgrabungen und für die Gewinnung von Bodenschätzen**

## **11. Flächen für Landwirtschaft und Freiflächen**

## **12. Waldflächen**

## **13. Landschaft und Umweltschutz**

## **14. Denkmalschutz**

## **15. Flächenbilanz**

## **16. Ablauf des Verfahrens**

## **17. Quellen**

## **18. Umweltbericht**

## **Anlage: Schallimmissionsprognose (SIP)**

## **1.0 Rechtliche Grundlagen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes**

### **1.1 Allgemeines/Vorbemerkungen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf hat in ihrer Sitzung am **07.03.1994** die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet beschlossen. Dieser Beschluss wurde auf der Grundlage des § 1 (3) und § 2 (1) 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte nach § 2 (1) 2 BauGB durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom **10.03.1994** bis zum **30.03.1994**.

In der Zeit vom **22.03.1994** bis zum **22.04.1994** ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt worden.

Mit Schreiben vom **20.07.1995/16.06.1998** sind die berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden.

Die 1. öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom **10.08.1995** bis zum **11.09.1995** im Amt Stralendorf. Die Bekanntmachung erfolgte öffentlich durch Aushang in der Zeit vom **24.07.1995** bis zum **11.09.1995**.

Der überarbeitete Entwurf wurde vom **25.05.1998** bis zum **26.06.1998** im Amt Stralendorf erneut öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte öffentlich durch Aushang in der Zeit vom **06.05.1998** bis zum **30.05.1998**.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Bürger und die der TÖB wurden durch die Gemeindevertretung geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am **25.11.1998** die Abwägung zu den Stellungnahmen zum Entwurf des Flächennutzungsplanes.

Der erneut überarbeitete Entwurf wurde vom **09.11.1999** bis zum **09.12.1999** im Amt Stralendorf erneut öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte öffentlich durch Aushang in der Zeit vom **25.10.1999** bis zum **19.11.1999**.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **19.11.1999** beteiligt worden.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Bürger und die der TÖB wurden durch die Gemeindevertretung geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am **07.09.2000** die Abwägung zu den Stellungnahmen zum Entwurf des Flächennutzungsplanes.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am **07.09.2000** wurde der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan gefasst und der beigefügte Erläuterungsbericht gebilligt. Es wurde die Genehmigung des Flächennutzungsplanes bei der oberen Verwaltungsbehörde beantragt und nach der Bestätigung durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes erfolgte am **16.01.2001** mit dem Aktenzeichen VIII 230d-512.111-54.099 ohne Nebenbestimmungen.

Die Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes erfolgte mittels Aushang am **18.01.2001**.

Der Flächennutzungsplan besitzt seit dem **03.02.2001** Rechtskraft.

**Mit der vorliegenden Planung soll der Flächennutzungsplan erstmalig geändert werden.**

## 1.2 Funktion und Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der F-Plan entwickelt sich auf Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 22.07.2011 (BGBl., I S. 1509)

Die Gemeinden haben gemäß § 2 BauGB die für die städtebauliche Entwicklung erforderlichen Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen. Als Träger der Bauleitplanung besitzen die Gemeinden die Kompetenz zur städtebaulichen Planung, aber auch die Pflicht, die entsprechenden Pläne aufzustellen.

Im BauGB sind die entsprechenden Schritte des Bauleitplanverfahrens verbindlich vorgeschrieben. Das Verfahren der F-Planung beginnt mit dem Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung und der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses zur Information der Bürger.

Der Flächennutzungsplan hat nach dem Baugesetzbuch (BauGB) die Aufgabe als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes nach den voraussehbaren Bedürfnissen in ihren Grundzügen darzustellen. Der F-Plan stellt den vorbereitenden Teil der Bauleitplanung dar.

Hier trifft die Gemeinde Aussagen über ihre Vorstellungen und planerischen Absichten für die Nutzung des gesamten Gemeindegebiets. Die Aussagen beziehen sich auf die bebauten sowie bebaubaren Flächen sowie auf die zukünftig freizuhaltenden Flächen.

Der F-Plan dient mit der flächenhaften Ausweisung der Vorbereitung künftiger baulicher oder anderweitiger Nutzungen.

Die vom F-Plan ausgehenden Wirkungen auf die räumliche und funktionale Ordnung im Gemeindegebiet stellen ein gezieltes Beeinflussen des Prozesses der Stadtentwicklung dar.

Die Planung wird bestimmt durch:

Kriterien allgemeingültiger Art, die in den Gesetzen verankert sind und  
Kriterien ortsspezifischer Art, die besondere Anforderungen (oder Bedürfnisse) und Aufgaben des Ortes berücksichtigen.

Die Flächennutzung ist eine Zielplanung. Sie darf nicht als statisches, unveränderbares Planungsinstrument verstanden werden.

Zwar muss sich die Entwicklung an den Ausgangsdaten und Zielen orientieren, veränderte Bedingungen sind aber auch zukünftig zu berücksichtigen.

Im Flächennutzungsplan sollen dargestellt werden:

- die Art der Flächennutzung bebaubarer Flächen, unterschieden in:

☞ allgemeine Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen)	
Wohnbauflächen	W
gemischte Bauflächen	M
gewerbliche Bauflächen	G
Sonderbauflächen	S

- besondere Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete)

Reine Wohngebiete	WR
Allgemeine Wohngebiete	WA
Mischgebiete	Mi
Sondergebiete	SO
(z.B. mit Zweckbestimmung)	Golf

- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge,
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Ablagerungen,
- Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe,
- Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen,
- Wasserflächen,
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen,
- Flächen für Landwirtschaft und Wald,

Daneben sind im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen:

- Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten,
- Flächen für den Bergbau und
- Flächen, die für die bauliche Nutzung vorgesehen sind, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sollen in den Plan nachrichtlich übernommen werden.

Dazu gehören u. a. die nach Bundesgesetzen festgesetzten Bundesfernstraßen (Autobahnen, Bundesstraßen), Eisenbahnanlagen, Fernmeldeanlagen, Energieversorgungsanlagen (Leitungstrassen für Strom und Gas) sowie die nach Landesgesetz und Verordnungen festgesetzten und festgelegten Landes- und Kreisstraßen, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete und Denkmalsbereiche.

### 1.3. Geltungsbereich und Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes erstreckt sich nach § 5 Baugesetzbuch auf das gesamte Gemeindegebiet.

Seine unbefristete Geltungsdauer wird erst durch Aufhebung oder Änderung des Planes eingeschränkt.

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Stralendorf wurde nach den absehbaren Erfordernissen und den angestrebten Entwicklungszielen des Planungszeitraumes bis etwa zum Jahre 2015 - 2020 konzipiert. (15 - 20 Jahre Entwicklungszeitraum)

Einige Planausweisungen von weit reichender Bedeutung bereiten aber auch über diesen Zeitraum hinausgehende Entwicklungen vor.

**Da die gesamtgesellschaftlichen Entwicklungsprozesse ständig neue Anforderungen stellen, kann es aber bereits vor Ablauf dieser Zeit zu Änderungen in Einzelbereichen kommen.**

### 1.4. Rechtscharakter des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wirkt nicht direkt auf bestehende Grundstücksnutzungen ein. Er ändert nicht das geltende Bodenrecht, das durch Bebauungspläne oder durch die vorhandene Bebauung bestimmt wird. Der Flächennutzungsplan ist vielmehr als vorbereitender Bauleitplan die Basis für die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes. Eine rechtliche Bedeutung für den Bürger erhält der Flächennutzungsplan in der Regel erst

dann, wenn auf seiner Grundlage Bebauungspläne entwickelt werden, die rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen und nach deren Aussage über die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu entscheiden ist. Der Flächennutzungsplan kündigt also - soweit er nicht nur bestehende Nutzungen widerspiegelt - die beabsichtigte Art der zulässigen Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet an. Dies schließt auch die Ankündigung beabsichtigter Änderungen bestehender Nutzungsregelungen mit ein. Für öffentliche Planungsträger erhält der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan aber bereits bindende Wirkung. Treten gegenüber dem Flächennutzungsplan Veränderungen der Sachlage ein, die eine abweichende Planung erfordern, haben sich die Träger öffentlicher Belange (Behörden) mit der Gemeinde ins Benehmen zu setzen. Der Ablauf des Planaufstellungs- und Genehmigungsverfahrens der Bauleitplanung wird durch die §§ 2 bis 12 des Baugesetzbuches festgelegt.

Die nach Durchführung des Planverfahren vorliegende Fassung des Flächennutzungsplanes bedarf der Genehmigung durch die obere Verwaltungsbehörde. Der F-Plan setzt den Rahmen, in dem die Entwicklungen der künftigen Planungen der Gemeinde erfolgen. Die einbezogenen Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) haben ihre fachbezogenen Planungen, das Gemeindegebiet betreffend, falls kein Widerspruch erfolgte, der F-Planung anzupassen.

## **2.0 Allgemeine Grundlagen**

### **2.1. Lage und verwaltungsmäßige Zuordnung der Gemeinde Stralendorf**

Die Gemeinde gehört zum Landkreis Ludwigslust- Parchim und liegt im westlichen Teil des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern.

#### **Der Landkreis Ludwigslust- Parchim in Zahlen & Fakten:**

Fläche	4.750 km <sup>2</sup>
Einwohner	218.362 per 31.12.2010
Einwohnerdichte	46 Einwohner/km <sup>2</sup>
Gemeinden	162

#### **Die Gemeinde Stralendorf in Zahlen & Fakten:**

Fläche	12,02 km <sup>2</sup>
Höhenlage	56 m ü. NN
Einwohner	1345 per 31.12.2009
Einwohnerdichte	112 Einwohner/km <sup>2</sup>

Die Gemeinde Stralendorf ist im Amt Stralendorf verwaltungstechnisch organisiert. Der Sitz des Amtes befindet sich in Stralendorf. Das Gemeindegebiet wird begrenzt im Osten durch die Gemeinde Pampow, im Westen durch die Gemeinden Zülow, Dümmer und Warsow, im Süden durch die Gemeinden Warsow und Pampow und im Norden durch die Gemeinde Klein Rogahn.

Stralendorf liegt etwa 10 km südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin. Die Gemeinde liegt westlich der B 321, südwestlich der B 106 und nördlich der A 24. Umliegende Städte sind Schwerin, Wittenburg und Hagenow.

## **2.2. Naturräumliche Gegebenheiten**

### **Landschaft, Geologie**

Entsprechend der Gliederung des Raumes nach physisch-geographischen Gesichtspunkten liegt die Gemeinde Stralendorf in einer hügeligen Endmoränenlandschaft des Mecklenburgischen Gletschervorstoßes. Die Oberflächenstruktur wurde geprägt durch die letzte große Eiszeit (Weichsel-Kaltzeit). Geologisch betrachtet gehört die Gemeinde zur Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ und zur Landschaftseinheit „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“.

### **Gewässer**

Nennenswerte Oberflächengewässer sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

### **Grundwasserschutz**

Im Landschaftsrahmenplan wird für das Gebiet um Stralendorf eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers dargestellt.

### **Klima**

Die Schutzwürdigkeit von Klima und Luft ergibt sich aus ihrer Bedeutung im Ökosystem und als unmittelbare Lebensgrundlage des Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt. Die Festsetzungen des F-Planes führen voraussichtlich zu keiner Veränderung, die zur Belastung der Luft oder des Klimas beitragen. Die Gemeinde liegt im Klimagebiet der westmecklenburgischen, kuppigen Ackerplatten und Becken. Diese klimatische Einheit ist zwar durch maritime Merkmale beeinflusst, zeigt aber bereits erhebliche vom Küstenklima abweichende Temperatur- und Niederschlagswerte.

### **Böden**

Die anstehenden Böden bestehen hauptsächlich aus Sanden und Kiesen. Der Landschaftsrahmenplan weist eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit für den Bereich der Gemeinde aus. Die Böden weisen eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit aus.

### **Schutzgebiete**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des F-Plans befinden sich keine Schutzgebiete. Im Umfeld befinden sich folgende Schutzgebiete nach Naturschutzrecht:

#### **NATURA 2000-Gebiete (FFH) mit Naturschutzgebiet (NSG)**

Nördlich des Untersuchungsraumes in ca. 1,2 km Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet DE 2433-301 „Grambower Moor“. Ein Teil des Gebietes ist als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

#### **Landschaftsschutzgebiet (LSG)**

Östlich des Untersuchungsraumes in ca. 2,5 km Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet L 107 b „Siebendorfer Moor“.

#### **Nach § 20 LNatG M-V geschützte Biotopie im Geltungsraum**

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotopie die im „Atlas der gesetzlich geschützten Biotopie im Landkreis Ludwigslust- Parchim“ (2002) aufgeführt sind.

## **Grün- und Freiraumstrukturen**

Die Flächen des Änderungsbereiches erstrecken sich ausschließlich über landwirtschaftliche Nutzflächen.

### **3.0 Anlass und Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Gemeinde Stralendorf verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Ausgangspunkt der 1. Planänderung des Flächennutzungsplanes ist die geplante Erweiterung der Gewerbegebietsfläche im Ort Stralendorf in nördliche Richtung zum Zwecke der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der ansässigen Gewerbebetriebe.

Zur Zeit wird der Bebauungsplan Nr. 6 „Gebiet zwischen Gartenweg und Lindenweg“ der Gemeinde Stralendorf ein zweites mal geändert.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 6 weicht im nördlichen Bereich von den Zielvorstellungen, die die Gemeinde im Ursprungsflächennutzungsplan dargelegt hat, ab. Der nördliche Teil ist im Flächennutzungsplan momentan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Es ist in diesem Zusammenhang eine entsprechende Anpassung des F-Planes im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB notwendig. Somit ist Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde herzustellen.

Diesem Ansinnen dient die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

## 4.0 Der Änderungsbereich

### 4.1. Die räumliche Lage

Stralendorf befindet sich ca. 15 km süd-westlich der Landeshauptstadt Schwerin.

Das von der 1. Änderung betroffene Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Ortslage Stralendorf. Die Fläche ist im Ursprungsflächennutzungsplan der Gemeinde Stralendorf als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Übersichtskarte: Der gekennzeichnete Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes in Stralendorf

## **4.2. Der Änderungsbereich und die angrenzenden Nutzungen**

Der Bereich, der von der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes berührt wird, umfasst ausschließlich landwirtschaftliche Randflächen in nördlicher Lage zum bestehenden Gewerbegebiet.

Insgesamt ist eine Fläche von ca. 1 ha durch die Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen.

Die angrenzenden Nutzungen, sind bis auf die südliche Gewerbestruktur grundsätzlich landwirtschaftlich geprägt.

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Nördlich: durch landwirtschaftliche Flächen;  
Östlich: durch landwirtschaftliche Flächen;  
Südlich: durch Gewerbeflächen;  
Westlich: durch landwirtschaftliche Flächen.

Das Gelände innerhalb des Änderungsbereiches ist eben ausgeprägt, fällt in Richtung Norden leicht ab und weist Geländehöhen zwischen ca. 53 m - 51 m ü. HN auf.

## **5.0 Vorgaben übergeordneter Planungen**

### **5.1 Landes- und regionalplanerische Ziele / Raumordnerische Bewertung**

Die Gemeinde Stralendorf befindet sich aus raumordnerischer Sicht im Stadt-Umland-Raum von Schwerin.

Lt. dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg wird dem Ort Stralendorf keine weitere raumordnerische Funktion zugewiesen.

Die vorliegende Planung hat in den Planungsabsichten den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumordnungsprogramm für Mecklenburg - Vorpommern sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm bzw. Raumentwicklungsprogramm für die Region Westmecklenburg zu entsprechen.

Im Rahmen der durch die Gemeinde Stralendorf erarbeiteten Planungsanzeige zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes an den Landkreis Ludwigslust- Parchim wurde das Amt für Raumordnung und Landesplanung beteiligt.

Der Gemeinde liegen die landesplanerischen Hinweise vom 20.05.2011 vor. Einwände wurden nicht angezeigt.

Mit der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 25.11.2011 wird bestätigt, dass mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Ziele der Raumordnung verletzt werden, so dass die 1. Änderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

## 5.2 Landschaftsplan

Die Gemeinde Stralendorf verfügt über keinen Landschaftsplan.

Im Rahmen der Erarbeitung des Ursprungsflächennutzungsplanes bestand noch nicht die Pflicht zur Erarbeitung eines Landschaftsplanes für die Gemeinde Stralendorf.

Seit 2010 sind lt. § 11 NatSchAG- MV Landschaftspläne den Bauleitplänen im Rahmen der Genehmigung beizufügen.

Von der Erarbeitung eines Teillandschaftsplanes kann jedoch nach dem Willen der Gemeinde dann abgesehen werden, wenn dieses sachlich nachvollziehbar begründet wird.

Im vorliegenden Fall werden die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Umweltberichtes zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes umfassend behandelt.

Ergänzend wurde im Parallel – bzw. Abschichtungsverfahren die gleiche Problematik im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet „Zwischen Gartenweg und Lindenweg“ behandelt, mit der erforderlichen größeren Tiefenschärfe (Umweltbericht, Eingriffs – Ausgleichsbilanz, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die Belange des Teillandschaftsplanes damit umfassend abgearbeitet.

Ein zusätzlicher Planteil „Teillandschaftsplan“ würde keine ergänzenden Erkenntnisse liefern.

Aus diesem Grunde verzichtet die Gemeinde auf die zusätzliche Erarbeitung eines formalen Teillandschaftsplanes.

## 5.3 Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Stralendorf

Der in den Jahren 1997 - 2004 erarbeitete Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Stralendorf ist rechtskräftig.

Im Jahre 2004 wurde der Bebauungsplan erstmalig geändert.

Seit 2010 befindet sich der Bebauungsplan Nr. 6 in der zweiten Änderung.

Diese Planungsänderung befindet sich in Übereinstimmung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes. Städtebauliche Konflikte sind nicht erkennbar.

## 6.0 Planerische Konzeption

Dem allgemeinen Planungsziel folgend, dokumentiert im Raumordnungsprogramm, verfolgt die Gemeinde Stralendorf konsequent die Zielstellung, die wirtschaftliche Ausstattung des Gemeindegebietes für eine weitere Ansiedlung von Gewerbetreibenden zu legen. Hierzu bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes

## 6.1 Beschreibung des Vorhabens

Das von der 1. Änderung berührte Plangebiet wird zzt. als Wiese landwirtschaftlich genutzt bzw. stellt Brachland dar.

Eine Teilfläche wurde bereits im Zuge der Erschließungsplanung und während der Realisierung des Gewerbegebietes als Feuerlöschteich für das Gewerbegebiet baulich realisiert.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 festgelegten grünordnerischen Maßnahmen an der südlichen Grenze des Änderungsbereiches sind noch nicht zur Ausführung gelangt, so dass die grünordnerische Umgestaltung und Verschiebung, auch unter der Berücksichtigung der Gesamtausgleichssituation, nichts entgegensteht. Eine geregelte Nutzung des Geländes findet zzt. nicht statt.

Das Änderungsgebiet ist bis auf den Feuerlöschteich vollständig unbebaut. Ein zu beachtender relevanter Gehölzbestand ist auf der potentiellen Baufläche nicht vorhanden. Im Nordosten befinden sich im Bereich der Geltungsbereichsgrenze 3 Weiden, die von der Änderung unberührt bleiben. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich 2 Kopfweiden, die beide zukünftig gefällt werden. Der Zustand der Weiden wird als sehr schlecht bescheinigt.

Ziel der Gemeinde ist die Aufstellung von planungsrechtlichen Regelungen für die Nutzung eines weiteren Geländesteiles als Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet. Die positive wirtschaftliche Entwicklung am Standort bedingt eine begrenzte Expansion der Gewerbefläche in den nördlichen Landschaftsraum.

Konflikte für die Umgebung sind nicht erkennbar.

Mit der Änderung/Anpassung des Flächennutzungsplanes möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung des Planbereiches ortsbildverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange neu gestalten.

Die planende Gemeinde hat den Umfang und den Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB selber festzulegen. Es wird davon ausgegangen, dass keine negativen Umweltauswirkungen auf die umgebenden Nutzungen entstehen und zu untersuchen sind und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes nicht wesentlich verändert wird. Zur Sicherstellung dieser Aussage wird im Zuge des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes eine Schallimmissionsprognose (SIP) erstellt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Gemeinde die landschaftliche und bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ortsbild- und siedlungsverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange gestalten. Insbesondere gilt es die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die umgebenden Nutzungen zu untersuchen und die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu ermitteln. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Gemeinde Stralendorf die städtebauliche Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen und grünordnerischen Regelungen des in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplanes, im Zusammenhang mit den Umfeldstrukturen der Gemeinde, sichern. Hierzu werden im konkreten parallel in der Bearbeitung befindlichen Bebauungsplanverfahren entsprechende Untersuchungen durchgeführt, wie z.B. die für den Eingriff in den Naturhaushalt durchzuführende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und ein detaillierter Umweltbericht angefertigt. Die hier erarbeiteten Erkenntnisse fließen auch in die Änderung des Flächennutzungsplanes mit ein.

**Um die gewünschte gemündliche Entwicklung entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen, soll die derzeitige Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „gewerbliche Baufläche (G)“ geändert werden.** Die zulässigen Nutzungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung (2. Änderung B-Plan Nr. 6) festgelegt.

**Für die Gemeinde Stralendorf verbindet sich mit der zukünftig vorgesehenen Funktion das Ziel, den Gewerbestandort Stralendorf langfristig zu festigen und zu sichern.**

## **6.2 Entwicklungskonzept Landschaftsplanung**

Die Gestaltung und Entwicklung der Landschaft des Gemeindegebietes hat unter Beachtung der naturräumlichen Gegebenheiten und der zukünftigen baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung des Planbereiches zu erfolgen. Der „Gutachtliche Landschaftsrahmenplan“ der Region Westmecklenburg des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg Vorpommern weist für die betreffende Gemeinde keine bestehende Schutzgebiete bzw. Bereiche mit herausgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt aus. Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist die Erarbeitung eines Teil-Landschaftsplans nicht notwendig und zielführend, weil eine geringe Flächengröße (1 ha) und keine geschützten Biotope betroffen

sind. Es ist bei der zukünftig geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes darauf zu achten, dass die künftigen Planungen den Eigenheiten des Landschaftsbildes und dessen gewollter landschaftlichen Entwicklung entsprechen und die zukünftige Bebauung sich dem Landschaftsumfeld anpasst.

### 6.3 Umweltbericht

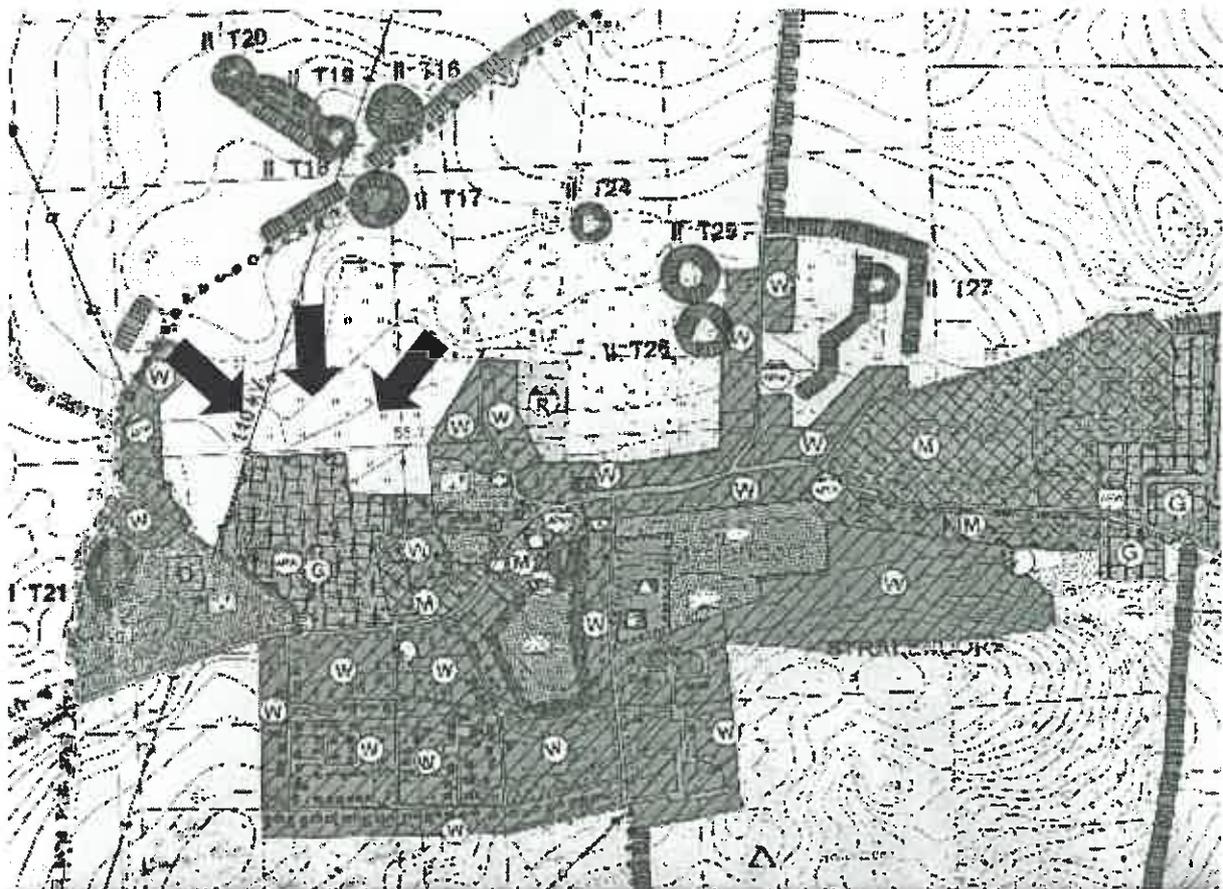
Nach § 2 BauGB ist beim Aufstellungsverfahren eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes (§1(6)Nr. 7 BauGB) durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Die Inhalte des Umweltberichtes sind im BauGB in der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB festgelegt. Der für das Änderungsgebiet vorzulegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Stralendorf. Der Umweltbericht ist im Falle der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht für das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten, sondern nur für den Bereiche, der von der Änderung berührt werden.

### 6.4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen gem. § 5 BauGB darzustellen.

#### Momentan rechtskräftiger Flächennutzungsplan (Auszug)

Der wirksame und rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Stralendorf stellt für den Änderungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. (siehe Pfeilkennzeichnung)



Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan (Stand 2000)

## Geplante Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planungsziel der Gemeinde ist es, den Gewerbestandort im Ort Stralendorf zu sichern. Mit der Neuausweisung der Erweiterungsflächen für Gewerbe soll eine zukünftige Konzentration und Festigung dieser sichergestellt werden.

Diese Maßnahme bedingt die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen (G) gem. § 1(1) Nr.3 BauNVO.

Die im rechtskräftigen F-Plan aus dem Jahr 2001 ausgewiesene gewerbliche Baufläche (G) hat sich über den Bebauungsplan Nr. 6 erfolgreich in ein Gewerbegebiet (GE) entwickelt.

Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Änderungsbereich werden im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 geregelt.

Bestehende Wegebeziehungen in der Gemeinde werden durch die Erweiterung der Gewerbefläche weder verändert, noch aufgehoben. Somit werden keine nennenswert ländlichen und bisher unberührten Räume neu zerschnitten.

Der Landschaftsraum wird durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen ausgleichbar verändert und der Naturraum der Gemeinde in diesem Bereich nicht wesentlich negativ beeinflusst.

## 7.0 Infrastruktur

**Hinweis: Änderungen an der Technischen Infrastruktur sind durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Die nachfolgenden Ausführungen dienen nur der Vollständigkeit.**

### 7.1 Technische Infrastruktur – Flächen für Ver- und Entsorgung (§5(2) Nr.4 BauGB)

Hierzu zählen alle Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Öl, Gas und Wärme dienen. Ver- und Entsorgungsanlagen werden als Flächen oder Symbole dargestellt.

#### Trinkwasserversorgung/Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde Stralendorf erfolgt über das Wasserwerk Waismühlen. Die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung erfolgt für die Gemeinde Stralendorf über den Wasser- und Abwasserzweckverband Schweriner Umland. Die Entwicklung ist in einer Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungskonzeption geregelt. Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Veränderungen an den bisherigen Regelungen vorgenommen. Der Planbereich der Änderung befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Im Gewerbegebiet ist ein künstlicher Löschwasserteich mit einer Löschwasserentnahmestelle vorhanden.

#### Hinweis:

Für die künftig zu planenden Erschließungsarbeiten für die Erweiterung der Gewerbeflächen ist darauf zu achten, dass die Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M/V und dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW von 1600 l/min. (mit einer mittleren Brandausbreitung) über mind. 2 Std. zu garantieren ist.

Für die Berechnung und Erfassung der zu nutzenden Entnahmestellen ist ein max. Löschbereich von 300m (Entfernung von vorh. Entnahmestelle bis zum zu schützenden Objekt) zulässig.

## **Abwasserbeseitigung**

Die Gemeinde Stralendorf ist Mitglied im Wasser- und Abwasserzweckverband Schweriner Umland. Grundlage für die geplanten Bebauungen ist eine ordnungsgemäße Erschließung und schadloose Ableitung von Schmutzwasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Der Abwasserbeseitigungspflichtige hat gem. § 40 Wassergesetz des Landes MV (LaWG) eine den Anforderungen entsprechende Abwasserbehandlung sicherzustellen. Die Abwasserentsorgung ist über den Anschluss an die Kläranlage Schwerin-Süd gesichert.

## **Regenwasserableitung**

Relevante Baulichkeiten sind im Änderungsbereich momentan nicht vorhanden. Dass anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen eigenen Grundstücken dezentral direkt zu versickern. Außerhalb von Trinkwasserschutzzonen ist die Festsetzung und Regelung einer Versickerung von Regenwasser zulässig. Die Versickerung hat so zu erfolgen, dass Schäden mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Gem. § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) haben die Eigentümer oder Nutzungsberechtigten von Bodenflächen und Grundstücken gegen die Boden abtragende Wirkung des Wassers geeignete Maßnahmen durchzuführen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder verändert werden. Die Gemeinde gehört dem Wasser- und Bodenverband "Schweriner See / Obere Sude" an.  
Hinweis:  
Niederschlagswasser von Verkehrsflächen ist nach den Forderungen des DWA Merkblattes M 153 vorzureinigen. Empfohlen wird generell die Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungsleistung der belebten Bodenzone.

## **Energieversorgung/Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung der Gemeinde Stralendorf ist gewährleistet. Versorgungsträger sind die WEMAG bzw. eon Hanse. Durch den Versorgungsträger ist der jetzige und geplante Bedarf abzusichern. Im Gemeindegebiet befinden sich Erdkabel und Freileitungsanlagen. Die im Planwerk dargestellten Anlagen sind nicht vollständig und nur nachrichtlich nachgetragen. Die Versorgungsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt bzw. überbaut oder sich in unzulässiger Weise genähert werden. Bei Näherungen mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen ist der Versorgungsträger vorher zu konsultieren. Durch Bebauung notwendige Leitungsumlegungen sind möglich, müssen jedoch vom Verursacher finanziert werden. Konkrete Aussagen für zukünftige Versorgungskonzepte sind erst in den weiterführenden Bauleitplanungen durch das Versorgungsunternehmen möglich. Für die Erweiterung der Netze sind ggf. weitere Standorte für Trafo-Stationen und Leitungstrassen außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wege freizuhalten (gem. DIN 1998). Konkrete Maßnahmen sind mit dem zuständigen Netzbezirk zu klären. Bei Bedarfserweiterungen ist der Versorgungsträger rechtzeitig zur Einleitung der notwendigen Maßnahmen zu informieren. Die allgemeinen Hinweise der Versorgungsträger sind zu beachten. Im Nahbereich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich eine 110-KV-Freileitung der WEMAG. Die Sicherheitsabstände sind zu beachten.

## **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ludwigslust- Parchim. Die Entsorgung von Hausmüll und Sperrmüll ist entsprechend Abfallgesetz vollständig zu gewährleisten. Bei der weiterführenden Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass die anfallenden Abfälle geordnet und vollständig entsorgt werden. Anfallender unbelasteter Bodenaushub ist wieder zu verwerten. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen, Gerüche

oder weitere Müllablagerungen auf, ist das Umweltamt des Landkreises Ludwigslust- Parchim zu informieren. Es ist bei allen Vorhaben im Gemeindegebiet grundsätzlich darauf zu achten, dass gemäß der Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), durch das Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz MV vom 15.01.1997 sowie der zur Zeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust- Parchim, Abfälle möglichst zu vermeiden, vermindern bzw. zu verwerten sind. Der anfallende Abfall ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

### **Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich keine TK- Linien der Telekom.

Hinweis: Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der TK- Linien der Telekom vorzusehen.

### **Sonstige/Regenerative Energien**

Die Errichtung von Windkraftanlagen soll lt. Regionalem Raumordnungsprogramm in den Eignungsräumen für Windkraftanlagen erfolgen. Für die Gemeinde Stralendorf sind keine Eignungsräume dargestellt. Private Initiativen zur Schaffung einer Versorgung mit alternativen Energieformen (z.B. Solartechnik) sollte nach Möglichkeit bei Verträglichkeit mit der Umgebung und in gegenseitiger Abstimmung zwischen Bauherren, Gemeinde und Ämtern unterstützt werden.

### **Post- und Fernmeldewesen**

Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Gemeindegebietes ist bei Erweiterung von Bebauungen die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Der Postdienst wird u. a. durch die Deutsche Bundespost in der Gemeinde Stralendorf sichergestellt. Die Fernmeldeversorgung in der Gemeinde erfolgt über das Ortsnetz der Deutschen Telekom AG.

In der weiterführenden Bauleitplanung sind durch die Erschließungsplanung geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung und Wartung von Fernmeldeanlagen vorzusehen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Bereich von Telekom-Anlagen sind mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich dem Fernmeldeamt mitzuteilen.

## **7.2 Verkehrliche Infrastruktur - Flächen für überörtlichen-/örtlichen Verkehr**

(§5(2) Nr. 3 BauGB)

### **Verkehrerschließung**

Stralendorf liegt etwa 10 km südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin. Die Gemeinde liegt westlich der B 321, südwestlich der B 106 und nördlich der A 24. Umliegende Städte sind Schwerin, Wittenburg und Hagenow. Die benachbarten Orte und Städte sind über die gut ausgebauten Autobahnen, Straßen und Wege mit dem Auto, Bus oder per Rad zu erreichen.

Die Straßen und Wege innerhalb der Gemeinde sind für die bestehenden Nutzungen ausreichend vorhanden. Die geplanten gewerblichen Bauflächen werden über die bestehenden Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 6 erschlossen. Die Flächen des B-Planes sind an die Landesstraße 42 (L42) angebunden.

Ein Schienennetz ist in der Gemeinde Stralendorf nicht vorhanden. Der nächste Bahnhof über den die Gemeinde an das Schienennetz angebunden ist, befindet sich in Schwerin.

### **Öffentlicher Nahverkehr:**

Der Gemeindebereich ist in das Linienbusnetz der SGS Bus & Reisen GmbH und der Hagenower Verkehrsgesellschaft mbH eingebunden. Die Orte der Gemeinde werden regelmäßig von den Bussen angefahren und dadurch mit den umliegenden Orten verbunden.

### **Flächen für Luftverkehr/Häfen:**

An den See- und Luftverkehr hat die Gemeinde Stralendorf keine direkte Anbindung. Die nächstliegenden Seehäfen befinden sich in Hamburg, Wismar und Rostock. Als nächstgelegene Fernflughäfen sind die Flugplätze in Hamburg, Laage, Parchim oder Berlin zu nutzen. Etwa 20 km in östliche Richtung befindet sich der Flugplatz von Pinnow. Dieser Flugplatz ist als Sonderlandeplatz für den Betrieb mit Flugzeugen bis zu 5,7 t, Hubschraubern, Motorseglern, Segelflugzeugen, Hängegleitern/Gleitseglern, Ballonen, Luftschiffen und Personenfallschirmen zugelassen.

## **7.3 Soziale Infrastruktur**

**siehe Ausführungen Originalflächennutzungsplan, keine Änderungen!**

## **8. Grünflächen**

(§5(2) Nr.5 BauGB)

### **Öffentliche Grünflächen**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine öffentlichen Grünflächen berührt.

### **Private Grünflächen**

Private Grünflächen sind von der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

**Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Detaillierte Angaben bzgl. Art, Lage und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden in der weiterführenden Bauleitplanung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Stralendorf dargelegt.

## **9. Wasserflächen, Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen**

(§5(2) Nr.7 BauGB)

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Wasserflächen berührt.

## **10. Flächen für Abgrabungen und für die Gewinnung von Bodenschätzen**

(§5(2) Nr.8 BauGB)

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen berührt.

Es werden aber im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes Bodenabtrag- und Bodenauftragsmaßnahmen sowie Geländemodellierungen erfolgen.

## **11. Flächen für Landwirtschaft und Freiflächen**

(§5(2) Nr.9a BauGB)

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Flächen für die Landwirtschaft in „gewerbliche Flächen“ geändert.

Hierbei handelt es sich um Weideland, welches bis vor kurzem durch intensive Bewirtschaftung mit gekennzeichnet war.

## **12. Waldflächen**

(§5(2) Nr.9b BauGB)

Waldflächen werden durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

## **13. Landschaft und Umweltschutz**

(§5(2) Nr.10 und (4) BauGB)

### **Landschaftsräume**

Die weitere Entwicklung der Gemeinde Stralendorf ist eng an Fragen der Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als umgebender Freiraum geknüpft. Die vorhandenen Landschaftselemente sind daher besonders zu berücksichtigen und nach Möglichkeit weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der Erarbeitung des Ursprungsflächennutzungsplanes bestand noch nicht die Pflicht zur Erarbeitung eines Landschaftsplanes für die Gemeinde Stralendorf.

Seit 2004 ist entsprechend § 13 BNatSchG parallel zur Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes die Erarbeitung eines Teillandschaftsplanes erforderlich. Von der Erarbeitung eines Teillandschaftsplanes kann jedoch nach dem Willen der Gemeinde dann abgesehen werden, wenn dieses sachlich nachvollziehbar begründet wird.

Im vorliegenden Fall werden die Belange von Natur und Landschaft im Umweltbericht zur 1. Änderung des F - Planes umfassend behandelt.

Ergänzend wird im Parallel – bzw. Abschichtungsverfahren die gleiche Problematik im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 6 behandelt, mit der erforderlichen größeren Tiefenschärfe. Der Änderung des B-Planes wird ein umfangreicher Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag beigelegt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die Belange des Teillandschaftsplanes damit umfassend abgearbeitet. Ein zusätzlicher Plananteil „Teillandschaftsplan“ würde keine ergänzenden Erkenntnisse liefern, da der anthropogen vorgeprägte Änderungsbereich keine artenschutzrelevante Ausstattung (Fauna, Flora) aufweist. Aus diesem Grunde verzichtet die Gemeinde auf die zusätzliche Erarbeitung eines formalen Teillandschaftsplanes.

### **Alllastenverdächtige Flächen gem. Alllastenkataster**

Das Umweltamt des Landkreises Ludwigslust- Parchim zeigte im Rahmen der frühzeitigen Behördeninformation zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 6 der Gemeinde Stralendorf folgende Flächen an, die im Alllastenkataster des Landkreises Ludwigslust- Parchim unter folgender Bezeichnung geführt werden:

	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstücke</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 257	Stralendorf	2	198/2;199/2,206/8	ehemalige Deponie
S 317	Stralendorf	2	179/3;7,10,12-16 190/1,5-11, 191/3,8 198/2, 197, 170/3 199/5,2;206/5-7	ehem. Kreisbetrieb für Landtechnik (KfL), heute Fa. Junge Fahrzeugbau
S 320	Stralendorf	2	189/2, 190/1,5,6	Reparaturwerkstatt mit Tankstelle des früheren KfL

### Immissionen

Zum Schutz vor Immissionen ist gegenseitige Rücksichtnahme auf die verschiedenen benachbarten Flächen zu nehmen. Es ist darauf zu achten, dass die Richtwerte für die erzeugten Emissionen und auch für die auf die Umgebung einwirkenden Immissionen eingehalten werden. Bei künftigen Baumaßnahmen und der weiterführenden Bauleitplanung sind die Immissionsrichtwerte nach der DIN 18005 zu beachten. Diese Richtwerte sind bereits bei den Planungen zu berücksichtigen. Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass der Schutz der bestehenden Nutzungsarten der Flächen bei der Planung künftiger Vorhaben einzuhalten und gegenseitig nicht unzulässig zu beeinträchtigen ist.

Die Festsetzungen des Originalbebauungsplanes zum Lärmschutz gelten zukünftig auch für den Änderungsbereich. Es wird seitens der Gemeinde davon ausgegangen, dass sich die Situation der Gewerbelärmausbreitung insgesamt nicht unzulässig verschlechtern wird, da die Erweiterung der Gewerbeflächen in nördliche Richtung in den freien Landschaftsraum erfolgt. Der Abstand der gewerblichen Flächen zur östlich gelegenen Wohnbebauung verändert sich nicht signifikant bzw. vergrößert sich im südöstlichen Betrachtungsbereich.

In der Begründung zum Originalbebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Stralendorf wird auf Seite 20, unten, ausgeführt:

„Die derzeitigen Tag-Immissionspegel der im Plangebiet ansässigen Firma JUNGE Fahrzeugbau liegen deutlich unter den, dem Plangebiet zur Verfügung stehenden, Tag-Immissionsrichtwertanteilen. Für die zukünftigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet bestehen somit auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Geräuscheinwirkungen am Tag noch ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten.“

Zur Untersetzung dieser Aussagen wurde eine Schallimmissionsprognose (SIP) zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 6 erstellt. (siehe Anlage zum F-Plan)

Zusammenfassend wird festgestellt:

„Für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Junge Fahrzeugbau GmbH durch zusätzliche Lkw-Abstellflächen im Zuge der 2. Änderung des B-Plans Nr. 6 der Gemeinde Stralendorf wurde eine rechnergestützte schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die untersuchte Situation beschreibt die Prognose der zu erwartenden zusätzlichen Geräuschimmissionen an maßgeblichen Immissionsorten der umliegenden Wohnbebauungen durch das Vorhaben. Die Geräuschbeurteilung erfolgte entsprechend der TA Lärm für den bestimmungsgemäßen Betrieb. Im Sinne einer hohen Sicherheit der Berechnungsergebnisse wurden hohe Emissionsansätze bezüglich der betrieblichen Abläufe in der Prognose berücksichtigt.“

---

## FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

**Die Geräuschbeurteilung hat ergeben, dass bei bestimmungsgemäßem Betrieb an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) tags aufgrund der Zusatzbelastung eingehalten bzw. um mindestens 17 dB(A) unterschritten wird. Nachtbetrieb findet nicht statt.**

Im Zuge **kurzzeitiger Geräuschspitzen** auftretende Spitzenpegel liegen an den maßgeblichen Immissionsorten unter dem zulässigen Wert nach TA Lärm von 85 dB(A) tags für Allgemeine Wohngebiete.

Vorbelastungen durch Anlagen, für die die TA Lärm anzuwenden ist, sind nicht relevant.

Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen sind im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage nicht erforderlich.

Da mit hohen Emissionsansätzen der „ungünstigste Fall“ für die Beurteilung zugrunde gelegt wurde, ist anzunehmen, dass die tatsächlichen Immissionsbelastungen unter den berechneten Werten liegen werden. Darüber hinaus wurden im Sinne einer zusätzlichen Sicherheit in der Ausbreitungsberechnung die meteorologische Korrektur und weitere Dämpfungsfaktoren nicht ausgewertet.

Damit lässt sich feststellen, dass bei bestimmungsgemäßem Betrieb Geräuschimmissionen, die zu Gefährdungen, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft führen, nicht zu erwarten sind.“

Die Gemeinde kommt im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung zu dem Ergebnis, dass ein ausreichender Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz) bereits auf der F-Plan Ebene durch den vorhandenen Abstand zwischen den Nutzungen gewährleistet werden kann.

## **14. Denkmalschutz**

(§5(4) BauGB)

Grundlage ist das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz M-V – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Februar 1998 (GVOBl. S.12) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383,392).

### **Naturdenkmale:**

Es sind keine Naturdenkmale im Änderungsbereich vorhanden.

### **Bodendenkmale:**

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes keine Bodendenkmäler bekannt.

### **Hinweis:**

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 für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Veränderung oder Beseitigung von Bodendenkmalen kann genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

#### **Baudenkmale:**

Es sind keine Baudenkmale im Änderungsbereich vorhanden.

### **15. Flächenbilanz**

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden „Flächen für die Landwirtschaft“ in „gewerbliche Bauflächen“ geändert.

Für die neu festgesetzten Bauflächen des Gewerbestandortes Stralendorf werden landwirtschaftliche Flächen gem. des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes in Anspruch genommen.

Dadurch wird sich die frei nutzbare landwirtschaftliche Fläche um ca. 1 ha verringern.

### **16. Ablauf des Verfahrens**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf hat auf ihrer Sitzung am **28.04.2011** die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet beschlossen. Dieser Beschluss wurde auf der Grundlage des § 1(3) und § 2 (1)1 BauGB gefasst.

Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte nach § 2(1)2 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung. Die Planungsanzeige wurde ausgefertigt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Stellungnahme beteiligt.

Mit Datum vom **20.05.2011** liegen die landesplanerischen Hinweise zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stralendorf vom Amt für Raumordnung und Landesplanung vor. Es stehen keine raumordnerischen Belange der Änderung entgegen.

In der Zeit von **06.06.2011** bis zum **22.06.2011** wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Einsprüche wurden nicht geltend gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (im Sinne des §4 Abs. 1 BauGB) über die Grundzüge der Planung, auch im Hinblick auf Klärung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, erfolgte ab der **19. KW 2011**.

Anregungen zur Planung wurden von folgenden Ämtern und Behörden berücksichtigt:

- Landkreis Ludwigslust- Parchim

Am **15.09.2011** wurde die Entwurfsplanung der 1. Änderung der Gemeinde Stralendorf vorgestellt. Die Gemeinde gab auf dieser Sitzung ihre Empfehlung zur Offenlage des Entwurfes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung, dem Umweltbericht und den umweltbezogenen Informationen zur Offenlage erfolgte ab der **43. KW 2011**.

Die öffentliche Auslegung der Planung fand in der Zeit vom **06.10.2011** bis **07.11.2011** statt.  
Es wurden keine Einsprüche zur Planung geltend gemacht.

Die abgegebenen Stellungnahmen der TÖB im Rahmen der Offenlage wurden durch die Gemeindevertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am 15.12.2011 die Abwägung zu den Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des F-Planes. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 15.12.2011 wurde der Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des F-Planes gefasst und die beigefügte Begründung und der Umweltbericht gebilligt.

Stralendorf, den .....

R i c h t e r  
Der Bürgermeister

Siegel

## 17. Quellen

Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte  
Regionaler Planungsverband

Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Mecklenburgische Seenplatte,  
LAUN, Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern

Geologische Karten von Mecklenburg-Vorpommern,  
Übersichtskarte: Böden, Oberfläche, Geol. Sehenswürdigkeiten

Informationen aus der Gemeinde Stralendorf

Angaben des Amtes Stralendorf

Angaben des Landkreises Ludwigslust- Parchim

Ortsbesichtigungen Sommer 2010/Frühjahr 2011

Topografische Karten des Landesvermessungsamtes  
Mecklenburg-Vorpommern als Plangrundlage im M 1:10.000

Rechtskräftige Planfassung des F-Planes von Februar 2001,  
Verfasser: Planungsbüro Mahnel

Schallimmissionsprognose (SIP) vom 23.03.2011 zur 2. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Stralendorf

## **18. Umweltbericht zur 1. Änderung des F-Planes der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Zwischen Gartenweg und Lindenweg“**

Inhalt:

- 18.1. Einleitung
  - 18.1.1. Grundlagen
  - 18.1.2 Inhalt und Ziele des Teil-Flächennutzungsplanes
  - 18.1.3 Ziele des Umweltschutzes
  
- 18.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (BauGB § 2 Abs. 4 Satz 1)
  - 18.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes
  - 18.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes
  - 18.2.3 Prognose der Entwicklung ohne Durchführung der Planung
  - 18.2.4 Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
  - 18.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten – Alternativen
  
- 18.3. Zusätzliche Angaben
  - 18.3.1 Verwendete Verfahren der Umweltprüfung
  - 18.3.2 Überwachungsmaßnahmen
  - 18.3.3 Zusammenfassung

### **18.1 Einleitung**

#### **18.1.1. Grundlagen**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Stralendorf besitzt seit dem 3.2.2001 Rechtskraft. Aufgrund von Änderungen der Zielvorstellungen der Gemeinde ist eine erste Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Nach § 5 Abs. 5 des BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine Begründung mit den Angaben nach § 2 a beizufügen. Die Ziele, der Zweck sowie die voraussichtlichen wesentlichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans sind zu ermitteln, zu bewerten und in einem Umweltbericht zu dokumentieren.

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan dar. Die Inhalte des Umweltberichts sind im BauGB in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 festgelegt. Der Umweltbericht wird somit auch in das förmliche Beteiligungsverfahren der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eingebracht.

Ergänzend wurde die gleiche Problematik im Rahmen des B-Plan – Verfahrens behandelt, mit der erforderlichen größeren Tiefenschärfe (Umweltbericht, Eingriffs – Ausgleichsbilanz).

#### **18.1.2. Inhalt und Ziele des Teil-Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan hat nach dem Baugesetzbuch (BauGB) die Aufgabe, als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte Bodennutzung des Gemeindegebietes nach den voraussehbaren Bedürfnissen darzustellen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ergeben sich folgende Änderungen durch den Bebauungsplan Nr. 6 „Zwischen Gartenweg und Lindenweg“ (2. Änderung) der Gemeinde Stralendorf:

- Erweiterung der Gewerbegebietsfläche eines ansässigen Betriebes in den Landschaftsraum
- Konkretisierung der Aussagen über ein Bodendenkmal

### **Lage der Änderungsfläche**

Die Erweiterungsfläche des Gewerbebetriebes erstreckt sich in den nördlichen Landschaftsraum auf einer bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) ausgewiesenen Fläche. Die umgebenden Nutzungen sind, bis auf die südliche Gewerbestruktur, landwirtschaftlich geprägt. Das Gelände innerhalb des Änderungsbereiches fällt in Richtung Norden leicht ab und weist Geländehöhen zwischen ca. 53 m - 51 m ü. HN auf. Insgesamt ist eine Fläche von ca. 1 ha durch die Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen.

### **Planungsrechtliche und grünordnerische Festsetzungen**

Durch planungs- und grünordnerische Festsetzungen kommt es zu einer Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes. Darin eingeschlossen ist die Ausweisung eines Feuerlöschteiches, von Gewerbeflächen und von grünordnerischen Maßnahmen wie Heckenpflanzungen. Gleichzeitig ist an der Ostseite ein Wall vorgesehen, der zusätzlich den Blick auf den Lager- und Stellplatz verhindert.

Durch eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung wurden Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ermittelt und festgesetzt.

### **Bedarf an Grund und Boden**

Eine Erweiterung der Lager- und Stellplatzflächen ist durch die Ausweisung der GE-Fläche (GRZ 0,8) auf bisher baulich nicht genutzter Fläche (Grünland) geplant. Es werden durch die Festsetzungen zusätzlich 5.168 m<sup>2</sup> versiegelt.

### **Immissionsschutz**

Für die Erweiterung des Gewerbebetriebes wurde eine rechnergestützte schalltechnische Untersuchung durch „GEO Projekt Schwerin GbR“ (23.3.2011) durchgeführt. (siehe Anlage)

Als Ergebnis sind keine erheblichen Gefährdungen, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft, bei bestimmungsgemäßen Betrieb, zu erwarten.

## **18.1.3. Ziele des Umweltschutzes**

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet ergeben sich zunächst aus den gesetzlich bindenden Grundlagen des Baurechts und des Naturschutzrechts des Bundes und des Landes Mecklenburg - Vorpommern. Es sind u. a. auch das Bundesbodenschutzgesetz sowie die Wasserhaushaltsgesetze des Bundes und des Landes als rechtliche Zielgrundlagen für den Schutz der Umwelt heranzuziehen.

### **a) Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Region Westmecklenburg u.a.**

Die Gemeinde Stralendorf befindet sich gemäß naturräumlicher Gliederung in der Großlandschaft „Westmecklenburger Seenlandschaft“, in der Landschaftseinheit „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“ und in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“.

Der Raum wird vorwiegend durch vielfältige Acker- und Grünlandflächen mit vielen Feuchtgebieten (z.B. Gramboweer Moor) geprägt.

## **b) Landschaftsplan**

Die Gemeinde Stralendorf hat keinen Landschaftsplan aufgestellt.

## **c) Schutzgebiete:**

### **Bestimmungen zum FFH-Gebiet DE 2433-301 „Grambower Moor“ (Naturschutzgebiet)**

Im § 3 – Schutzzweck – des NSG heißt es: „Das NSG dient der Erhaltung der beiden natürlichen Mooreen und der sie umgebenden Regenmoorbiotope mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften, den standortbedingten Vegetationsformen und der regenmoortypischen Fauna. Die im Grambower Moor vorhandenen unversehrten Torflage sind aufgrund ihrer Archivfunktion zu erhalten. ... Das Grambower Moor stellt darüber hinaus ein bedeutendes Kranicheinstands- und Brutgebiet dar.“

Die unter § 4 genannten Verbote werden nicht eintreten.

Das Vorhaben liegt in ca. 1,2 km Entfernung zum FFH-Gebiet.

### **Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Siebendorfer Moor“**

Im § 3 – Schutzzweck - des LSG 107 b heißt es: „ Als besonderer Schutzzweck gilt die Erhaltung und Förderung des in seiner Art und Größe bedeutenden Moorstandortes, die Erhaltung des Lebensraumes für derzeit 53 Brutvogelarten, die Erhaltung des Nahrungs- und Durchzugsgebietes für bedeutende Vogelarten, die Erhaltung des Lebensraumes für die in ihrem Bestand gefährdeten Pflanzenarten und der Umgebungsschutz sensibler Biotope innerhalb des Schutzgebietes.“

Das Vorhaben liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes in ca. 2,5 km Entfernung. Die Ortslage Stralendorf liegt zwischen dem Änderungsgebiet und dem Schutzgebiet, so dass es nicht zu Handlungen bzw. zu Immissionen kommen kann, die den Charakter des Gebietes verändern.

### **Vogelschutzgebiet**

Das FFH-Gebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Vogelschutzgebiet.

## **18.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **Grundlage**

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind insbesondere diejenigen Umweltbelange zu erfassen, die voraussichtlich erheblich durch die Planung beeinflusst werden. Es ist der Bestand, die Entwicklung des Umweltzustandes sowie die Auswirkungen der geplanten Änderung zu untersuchen, zu beschreiben und zu bewerten. Grundlage bildet der § 2 Abs. 4 Satz1 des BauGB.

### **18.2.1. Bestandsaufnahme des Umweltzustandes**

#### **a) Flora, Fauna und biologische Vielfalt**

##### **Flora im Änderungsbereich:**

Die Biotope innerhalb der Erweiterungsfläche durch den Bebauungsplan bestehen aus Weideflächen sowie einem in Brachland eingebetteten Löschteich.

Auf dieser Fläche befinden sich 2 alte Weiden, die durch die Nutzung als Weidefläche (z.B. Pferde) teilweise stark beeinträchtigt (z.B. Rinde stark beschädigt) sind. Pflegemaßnahmen wurden lange nicht durchgeführt.

Angrenzend befinden sich Flächen der Landwirtschaft. Es handelt sich hier um Grünland, das sich von der Ortslage Stralendorf bis zu den Obstplantagen nördlich hinzieht. In der offenen Grünlandlandschaft befindet sich ein Grabensystem.

#### **Fauna im Änderungsbereich:**

Im Zuge der Prüfung der Belange des Umweltschutzes (§2 Abs. 4, Satz 1 des BauGB) in der Phase des Bebauungsplanes ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden.

Dem gemäß ist eine Bestandserfassung und Relevanzprüfung der Arten auf der im Anhang – (Untersuchungsraum Artenschutz) – gekennzeichneten Fläche (Plangebiet und 100 m Umkreis) vorgenommen worden.

Folgenden Änderungen, die eine artenschutzrechtliche Betroffenheit verursachen können, sind geplant:

- Umnutzung von Frischweide in Baufläche
- Beseitigung von 2 Kopfweiden (durch Pferdefraß bereits 2/3 der schützenden Rinde beseitigt)

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen (Frischweide, Brachland, Feuerlöschteich, 4 Kopfweiden) und der vorhandenen Bebauung (Gewerbebauten, Lager- und Stellplatzflächen, Wohnungsbau) wurden die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel sowie Amphibien und Reptilien, die im Untersuchungsbereich vorkommen können in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB), der dem Bebauungsplan zugeordnet wurde, untersucht.

#### **Biologische Vielfalt:**

Der naturschutzfachliche Schutzwert der Grünlandfläche des Änderungsbereiches ist mit geringer Wertigkeit einzustufen. Sie stellt zum einen nur einen geringen Teil, der sich bis zu den Obstplantagen erstreckenden, über 7 ha großen Grünlandfläche (Biototyp 9.2.2 – Frischweide, Regenerationsfähigkeit 2) dar und wird außerdem durch die Lage am Rande von Stralendorf beeinträchtigt (Nutzung als Weide, antropogener Lärm u.a.).

Des Weiteren kennzeichnet eine wasserwirtschaftliche Anlage - Feuerlöschteich -, dessen umgebende Freiflächen sich zu Brachflächen (Biototyp 14.11 – Brachfläche, Regenerationsfähigkeit 1) mit vielfältigen Stauden entwickelt haben, diesen Bereich. Gehölzbestände sind hier nicht vorhanden. Der Überlauf des Löschteiches schließt an das Grabensystem der angrenzenden Grünlandfläche an (Regenwasser).

Die Gehölzbestände im Änderungsbereich bestehen aus 4 Weiden. Gehölzbestände im weiteren Bereich sind Obstplantagen im Norden und Westen der Ortslage Stralendorf.

#### **b) Landschaftsbild**

Die Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes grenzt an die vorhandene Ortslage und wandelt Grünlandflächen in Bauland um. Die Grünlandflächen werden zeitweise als Weideland (Pferde) genutzt und diese Nutzung führte auch zu Schäden an den alten Weiden. Zudem wirken die beiden in Richtung Norden führenden Straßen mit ihrer Bebauung (siehe Übersichtsplan) und die Obstplantage auf das Landschaftsbild, so dass der Bereich bereits anthropogen geprägt ist.

#### **c) Schutzgebiete /Schutzobjekte / geschützte Biotope**

Schutzgebiete und Objekte befinden sich nicht im Änderungsbereich.

Im näheren Bereich liegen:

- A - nördlich des Untersuchungsraumes in ca. 1,2 km Entfernung:  
- DE 2433-301 „Grambower Moor“ (+NSG)  
- kein Vogelschutzgebiet SPA

Die Sicherung der Rastplatzfunktion im Bereich des Grambower Moores ist durch die Änderungen nicht gefährdet.

- B - östlich des Untersuchungsraumes in ca. 2,5 km Entfernung:  
- LSG L 107 b „Siebendorfer Moor“ (Ortslage Stralendorf dazwischen)

#### **d) Topographie und Boden**

Die Plangebietsfläche befindet sich auf einem flach gewölbten Höhenrücken der mecklenburgischen Seenplatte und weist ein Gefälle von ca. 53 m HN im Süden bis ca. 51,5 m HN im Norden auf.

Der anstehende Boden besteht aus Geschiebemergel mit zwischengelagerten Sandhorizonten. Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird mit hoher Schutzwürdigkeit angegeben.

#### **e) Wasser und Gewässer**

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Oberflächenwasser und Grundwasser zu unterscheiden. Direkt im Änderungsgebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Ein Graben durchzieht die Wiesenlandschaft. Hierbei handelt es sich um den LV 61, der sich in der Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbandes „Schweriner See/Obere Sude“ befindet. An diesen ist der Feuerlöschteich angeschlossen.

Nördlich, in etwa 350 m Entfernung zum Änderungsbereich, befindet sich ein teilbeschattetes sehr nährstoffreiches Kleingewässer mit steiler Böschung (T 17).

Die Schutzwürdigkeit des Grundwassers wird durch die vorkommende Bodenart mit hoher Schutzwürdigkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen eingestuft.

#### **f) Klima**

Die Gemeinde Stralendorf liegt im Bereich des Übergangsklimas zwischen dem atlantisch geprägten Klima Nordwestdeutschlands und dem zunehmend kontinentalen Einflussgebiet im Osten.

Die Maßnahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes führen, trotz der Umwandlung von Vegetationsfläche Bauland, durch die Lage am Rande der Ortslage Stralendorf zu keiner erheblichen Veränderung des Kleinklimas.

Jahresmittel der Lufttemperatur: 8,2–8,4 °C

Die Fläche ist somit als gering empfindlich gegenüber einer Bebauung zu bewerten.

Die Niederschläge im Westen Mecklenburgs liegen bei 650 mm.

Die regenreichsten Monate sind im langjährigen Mittel der Juli und der August.

#### **g) Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen (Emissionen und Immissionen)**

Für die Erweiterung des Gewerbebetriebes wurde eine rechnergestützte schalltechnische Untersuchung durch „GEO Projekt Schwerin GbR“ (23.3.2011) durchgeführt.

Durch die Vergrößerung der Gewerbegebietsfläche kommt es nicht zu einer Steigerung der Produktion. Daher wird es auch nicht zu einer erhöhten Frequentierung der öffentlichen Straßen kommen.

Für die Beurteilung wurde der „ungünstigste Fall“ (hohe Emissionsansätze) zugrunde gelegt. Die dabei errechneten Werte lassen die Annahme zu, dass die tatsächlichen Immissionsbelastungen unter den berechneten Werten für Allgemeine Wohngebiete liegen werden.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärm nach § 9 (1) 24 BauGB erforderlich sind.

#### **h) Umweltbezogene Auswirkungen Kultur- und sonstige Sachgüter**

Sachwerte oder Belange des kulturellen Erbes sind nicht festzustellen. Auch sind keine archäologischen Schätze oder architektonisch wertvolle Bauten von dem Vorhaben auf der Erweiterungsfläche betroffen.

Der Bebauungsplan Nr. 6 (1. Änderung) weist eine Bodendenkmalfläche im westlichen Bereich aus. Zwischenzeitlich wurde durch ein Baugrundgutachten nachgewiesen, dass sich in dem Verdachtsbereich kein Bodendenkmal befindet.

#### **i) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Für das Änderungsgebiet ist eine mittlere anthropogene Beeinflussung (Ortslage Stralendorf) aller Schutzgüter und Umweltbelange festzustellen. Die Wertigkeiten der Schutzgüter im Plangebiet und in dessen näherem Bereich, aber auch die jeweiligen Empfindlichkeiten, werden daher durchschnittlich mit mittlerer Wertigkeit eingestuft.

### **18.2.2. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes**

Unter diesem Punkt werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die zuvor beschriebenen Umweltbelange beschrieben und bewertet.

Vorhaben:

Es kommt zu einer Erweiterung der Gewerbegebietsfläche auf Grünland und zu einer Verlängerung des Walles an der Ostseite sowie Bepflanzungen an der Nordseite und an dem Feuerlöschteich.

#### **a) Flora, Fauna und biologische Vielfalt**

Die Arten und Lebensräume, die biologische Vielfalt sowie der Naturhaushalt werden aufgrund der Bestandssituation, der Vorhabensbeschreibung und der prognostizierten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nicht erheblich beeinträchtigt.

Durch den Erhalt des Feuerlöschteiches und die Ausstattung mit Gehölzgruppen sowie die Eingrünung des Betriebsgeländes kommt es zur Strukturanreicherung im Änderungsbereich.

#### **Ergebnisse des Artenschutzrechtlicher Fachbeitrages.**

Im Zuge der Prüfung der Belange des Umweltschutzes (§2 Abs. 4, Satz 1 des BauGB) ist in der Phase des Bebauungsplanes ein **artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erarbeitet worden. Die Bestandserfassung und Relevanzprüfung der Arten erfolgte im Bebauungsplangebiet und im 100 m Umkreis (F-Plan Änderungsbereich).

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung:

Fledermäuse: Es wurden keine Fledermausquartiere im Untersuchungsgebiet gefunden. Daher wird der Verlust von Nahrungsfläche aufgrund der geplanten Baumaßnahmen als gering eingeschätzt. Deshalb bleibt das Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand.

Vögel: Bei den Vögeln kommt es aufgrund der geplanten Maßnahmen zu keinem Brutplatzverlust. Die landschaftliche Situation wird sich durch die Maßnahmen nicht verschlechtern.

Laut §44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Eingriff „nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.“

Es werden daher erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Vogelpopulationen ausgeschlossen.

Amphibien und Reptilien: Geschützte Arten dieser Gruppen werden durch das Vorhaben nicht nachhaltig beeinträchtigt. Der Löschwasserteich wird weiterhin mit der Verbindung zu den Gräben in der angrenzenden Weidefläche den Tieren zur Verfügung stehen.

Weitere Arten: Während der Erfassungszeiten konnten keine Arten festgestellt werden, die auf der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommern bzw. Deutschlands genannt werden.

Die geplanten Maßnahmen lassen keine Beeinträchtigungen der lokalen Populationen erwarten, da sich keine Brutmöglichkeiten und -plätze im geplanten Gewerbegebiet befinden. Die überbauten Nahrungsflächen (Frischweide) stehen in ausreichender Größe weiterhin angrenzend zur Verfügung.

**Eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG gemäß § 45 Absatz 7) BNatSchG in Bezug auf die betroffenen Tierarten ist nicht notwendig, da keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen festgestellt wurden.**

#### **Biologische Vielfalt:**

Die Grünlandflächen mit dem Grabensystem bleiben erhalten. Die gerodeten Weiden werden am Feuerlöschteich wieder neu entstehen und die Hecken zur Eingrünung des Standortes bilden neue Strukturelemente, die die biologische Vielfalt erweitern.

#### **b) Landschaftsbild**

Die mangelhafte Situation in Bezug auf das Landschaftsbild wird durch die Errichtung eines Walles an der östlichen Seite (Fortführung des bereits vorhandenen Walles, Sichtschutz zum Lagerplatz) verbessert. Dieses wird als Landschaftsbild verbessernde Maßnahme gesehen. Gleichzeitig soll durch eine Bepflanzung des Walles und der übrigen Grundstücksgrenzen (Hecken, Gehölzgruppen), die Verbindung zur Landschaft verbessert werden.

#### **c) Schutzgebiete / Schutzobjekte / geschützte Biotope**

Schutzgebiete und Objekte befinden sich nicht im Änderungsbereich.

Die Schutzgebiete „Grambower Moor“ und „Siebendorfer Moor“ befinden sich in ausreichender Entfernung, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die geplanten Fällungen von 2 Weiden im B-Plan-Gebiet werden durch die Pflanzung von 4 Weiden (Setzstangen) im Randbereich des Grundstücks (Nähe zum Eingriffsort) ersetzt.

#### **d) Topographie und Boden**

Die Wirkungen des Vorhabens bezüglich des Schutzgutes Boden bestehen in einem Totalausfall der Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung auf der betroffenen Fläche. Die Festsetzungen erlauben eine Neuversiegelung durch Bebauung von 5.168 m<sup>2</sup>. Der Bodenverlust ist durch entsprechende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes ausgleichbar. (siehe Eingriffs- und Ausgleichsbewertung des Bebauungsplanes)

#### **e) Wasser und Gewässer**

Der Einfluss auf das Grundwasser erfolgt hier durch den Verlust von Versickerungsfläche. Der anstehende Boden ist versickerungsfähig. Es wird eine Versickerung des anfallenden Regenwassers vorgenommen. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Natürliche Oberflächengewässer sind nicht im Änderungsgebiet vorhanden.

Der Graben innerhalb der Grünlandfläche und auch die entfernt liegenden Kleingewässer werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

#### **f) Klima**

Für das Klima bedeutsame Flächen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Die Emissionen des Kfz-Verkehrs werden keine beeinträchtigende Größe auf die Luftqualität erreichen.

#### **g) Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen (Emissionen und Immissionen)**

Für die Erweiterung des Gewerbebetriebes wurde eine rechnergestützte schalltechnische Untersuchung durch „GEO Projekt Schwerin GbR“ (23.3.2011) durchgeführt.

Durch die Vergrößerung der Gewerbegebietsfläche kommt es nicht zu einer Steigerung der Produktion. Daher wird es auch nicht zu einer erhöhten Frequentierung der öffentlichen Straßen kommen.

Für die Beurteilung wurde der „ungünstigste Fall“ (hohe Emissionsansätze) zugrunde gelegt. Die dabei errechneten Werte lassen die Annahme zu, dass die tatsächlichen Immissionsbelastungen unter den berechneten Werten für Allgemeine Wohngebiete liegen werden.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärm nach § 9 (1) 24 BauGB erforderlich sind.

Negative Auswirkungen für den Menschen entstehen durch die Planung voraussichtlich nicht.

#### **h) Umweltbezogene Auswirkungen Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter werden nach den neuesten Erkenntnissen durch die Vorhaben innerhalb des Änderungsgebietes nicht betroffen.

#### **i) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Aufgrund der Lage im nicht störungsfreien Raum und der Größe des Vorhabens führt der Eingriff auch nicht zu einer Störung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, so dass es nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung kommt.

So sind auch die Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Boden und Wasser im Hinblick auf den Grundwasserschutz und die verringerte Neubildungsrate bei Versiegelung des Bodens nicht erheblich und damit ausgleichbar.

#### **k) Kumulative Wirkungen**

Auswirkungen des Plans oder Programms sollen im Zusammenhang mit anderen Plänen oder Programmen bzw. Vorhaben untersucht werden. Derzeit sind keine weiteren Vorhaben im Untersuchungsraum von der Gemeinde Stralendorf geplant.

### **18.2.3. Prognose der Entwicklung ohne Durchführung der Planung**

Ohne die Erweiterung der Gewerbefläche wird der westliche Teil des Änderungsbereiches weiterhin als Weideland genutzt.

Der Feuerlöschteich ist bereits als Bestand vorhanden und steht für den Notfall zur Verfügung. Die wirtschaftliche Situation der Gewerbebetriebe wird sich allerdings dadurch nicht verbessern und es kann zu Arbeitsplatzverlusten kommen.

### **18.2.4. Maßnahmen zur Verminderung / Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Festsetzungen zu den Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Teil B - Textliche Festsetzungen - des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Stralendorf, „Gebiet zwischen Gartenweg und Lindenweg“ angegeben.

Der Eingriff in die Flächen wurde in einer Eingriffs- und Ausgleichsbewertung berechnet und mit Kompensationsmaßnahmen bewertet.

Die Umweltschutzmaßnahmen beziehen sich auf die **Verminderung von nachteiligen Umweltauswirkungen** auf den Naturhaushalt und die landschaftlicher Einordnung in den Naturraum.

Sie sind Bestandteil der Satzung und beinhalten folgende Punkte:

- Nutzung einer bereits anthropogen genutzten Fläche
- Anpassung an die örtlichen Materialien
- Größe und Höhe entsprechen der vorhandenen Bebauung
- Verkehrsflächen und Wege in wasserdurchlässiger Bauweise
- Erhalt der Topographie des Geländes
- Regenwasserversickerung vor Ort
- Umwallung und Eingrünung des Gewerbegebietes

Mit den **Kompensationsmaßnahmen** werden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch das Planvorhaben ausgeglichen.

Diese Maßnahmen beziehen sich **Innerhalb** des Plangebietes auf die Eingrünung des Geländes an den Grundstücksgrenzen. Dieses Prinzip wurde bereits in der Originalsatzung angewendet. Die gefällten Kopfweiden sollen wieder das Landschaftsbild prägen und sind daher im Bereich des Brachlandes zu ersetzen.

**Außerhalb** des Plangebietes werden südlich der Gemeinde Stralendorf gelegene Ackerflächen in extensiv bewirtschaftetes Grünland umgewandelt. Die besondere Wertigkeit besteht in der Sicherung der in den Ackerflächen vorhandenen Feldgehölzgruppen, Sölle und Gräben.

Dadurch wird der Biotopverbund verbessert und die Ausbildung von Pufferzonen führt zu einer Verhinderung von Nährstoffeinträgen. Das hat auch Einfluss auf das südlich gelegene bedeutende Fließgewässer (Graben).

### 18.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten – Alternativen

Das Planungsziel sieht vor, die Gewerbegebietsfläche in nördlicher Richtung zum Zwecke der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der ansässigen Gewerbebetriebe zu erweitern.

Es liegt im Interesse der Gemeinde Stralendorf den Gewerbebetrieben weiterhin gute Entwicklungsmöglichkeiten im Ort zu bieten. Daher können keine anderen Flächen innerhalb der Ortslage diese Bedingungen erfüllen, so dass es keine Alternative für dieses Vorhaben gibt.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens sind insgesamt, wie dargelegt, gering und zudem ausgleichbar. An anderer Stelle ist nicht mit weniger Auswirkungen auf die Umweltbelange zu rechnen, so dass ein alternativer Standort aus Umweltsicht keine günstigere Situation darstellen würde, weder im engeren Planungsraum, noch großräumig betrachtet.

## 18.3. Zusätzliche Angaben

### 18.3.1 Verwendete Verfahren der Umweltprüfung

Es kamen keine technischen Verfahren bei der Umweltprüfung zum Einsatz.  
Die Erhebungen und Bewertungen wurden durch örtliche Bestandsaufnahme vorgenommen.

Die Bestandserfassung und die Bewertung der zu untersuchenden Umweltbelange sowie die voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden in dem hiermit vorliegenden Umweltbericht auf der Grundlage nachfolgender Unterlagen erstellt:

- Landesnaturschutz-, Landeswassergesetz M./V.
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan – Westmecklenburg 2008
- FFH- Gebietsausweisung (Fauna-Flora-Habitat) / Landschaftsschutzgebiete
- Anleitung zur Biotopkartierung im Gelände (Mecklenburg-Vorpommern), LUNG 1998
- Geologische Karten von M-V (Böden, Oberfläche)

### 18.3.2 Überwachungsmaßnahmen

Die Flächennutzungsplanung wirkt sich als „theoretische“ Planung noch nicht auf die Umwelt aus. Die Überwachung von Auswirkungen durch ein „Monitoring“ setzt erst mit der Umsetzung einer konkreten Bebauungsplanung ein.

### 18.3.3 Zusammenfassung

Die Gemeinde Stralendorf plant die Erweiterung eines Gewerbegebietes im nördlichen Bereich der Ortslage. Dazu wird eine 1. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes für den Bereich „Zwischen Gartenweg und Lindenweg“ durchgeführt.

Ziel der Gemeinde ist der Erhalt der Gewerbebestrukturen und damit der Erhalt von Arbeitsplätzen in der Gemeinde. An keiner anderen Stelle der Gemeinde ist mit geringeren Einflüssen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu rechnen.

Konflikte für die Umgebung sind nicht erkennbar. Eine rechnergestützte schalltechnische Untersuchung durch „GEO Projekt Schwerin GbR“ (23.3.2011) wurde durchgeführt und ergab, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden.

Im Umweltbericht wurden die Umweltgüter im Änderungsbereich beschrieben und bewertet. Die Bestandsbeschreibung und Bewertung beruht auch auf vorhandenen Unterlagen und Planungen von Stellen und Planungsträgern der Kommune, der Regional- und der Landesplanung sowie auf den geltenden Gesetzen und Verordnungen.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes grenzt an eine Gewerbefläche und bezieht die nördlich gelegene Frischweidefläche (anteilig) und das Brachland mit Löschteich in die Satzung ein.

Hier soll ein Lager- und Stellplatz errichtet werden. Dadurch kommt es zu einer **Versiegelung** (GRZ 0,8 und GRZ 0,6 + 50%ige Überschreitung) von **5.168 m<sup>2</sup>** Fläche.

Dazu ist die Fällung von 2 alten Kopfweiden vorgesehen, die im nahen Bereich ersetzt werden. Ein bereits vorhandener Wall an der Ostseite wird verlängert und wie auch die nördlichen Grundstücksgrenzen bepflanzt. Die weitere Kompensation des Eingriffs erfolgt außerhalb des Satzungsbereiches durch Umwandlung von Ackerflächen in Grünland südlich von Stralendorf.

Für das Änderungsgebiet ist bereits eine anthropogene Beeinflussung aller Schutzgüter und Umweltbelange festzustellen.

Das faunistische Potential der untersuchten Fläche ist aufgrund der Biotopausstattung und der Intensität der Nutzung (Störungen) als gering zu bewerten.

Nach Roter Liste gefährdete oder geschützte Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass das Vorhaben keine nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen und der Untersuchungsraum keine besonderen Empfindlichkeiten gegenüber dem geplanten Vorhaben aufweist.

Durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist der geplante Eingriff auszugleichen. Solche Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von rund 3.790 m<sup>2</sup> wurden im Rahmen einer Eingriffs - Ausgleichs - Bilanz erarbeitet und sind im Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet „Zwischen Gartenweg und Lindenweg“ dargestellt.

**Die Umweltprüfung kommt schließlich zu dem Ergebnis, dass die Suche nach einem alternativen Standort für das geplante Vorhaben keine günstigere Situation aus Umweltsicht herbeiführen wird.**

**Im Zusammenhang mit der Ortsentwicklung kommt es an dieser Stelle zu einem geringeren Landschaftsverbrauch.**

Bauer  
Landschaftsarchitektin

Winter  
Architekt für Stadtplanung

