

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet zwischen Gartenweg und Lindenweg“

Architekten & Stadtplaner
Stutz & Winter

B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet zwischen Gartenweg und Lindenweg

1.0	Vorbemerkungen
2.0	Planungsgrundlagen
3.0	Rechtsgrundlagen
4.0	Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes
5.0	Verwendete Unterlagen
6.0	Planungsanlass
6.1	Raumordnerische Grundsätze
6.2	Raumordnerische Beurteilung / Stellungnahme der Raumordnung
6.3	Planungsziel/Maßnahmen der 2. Änderung
6.4	Flächennutzungsplan
7.0	Das Plangebiet
7.1	Die räumliche Lage
7.2	Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen
7.3	Bisherige Nutzungen des Änderungsbereiches
7.4	Topografische Verhältnisse
7.5	Vorhandenen Bebauungen und Strukturen
7.6	Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit
8.0	Erschließung
8.1	Äußere Verkehrserschließung
8.2	Innere Verkehrs- und Medienerschließung
9.0	Städtebauliche Planung / Inhalt der 2. Änderung
9.1	Planungsrechtliche Festsetzungen
9.1.1	Zweckbestimmung
9.1.2	Art und Maß der baulichen Nutzung
9.1.3	Bauweise
9.1.4	Höhe baulicher Anlagen
10.	Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen
10.1	Vorhandene Grünstrukturen
10.2	Landschaftsbild
10.3	Grünordnerische Festsetzungen
11.0	Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen
12.0	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
12.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
13.0	Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
13.1	Denkmalschutz
14.0	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
15.0	Altlasten
16.0	Flächenbilanz
17.0	Verfahrensstand
18.0	Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Bewertung (AFB)
Anlage 1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
Anlage 1	Schallimmissionsprognose (SIP)

1.0 Vorbemerkungen

Originalsatzungsverfahren

Die Gemeinde Stralendorf hat den Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet des B-Planes Nr. 6 für den Ort Stralendorf am 22.01.1997 beschlossen.

Das Bauleitplanverfahren konnte 1998 mit dem Satzungsbeschluss und 17.06.1998 mit der Herstellung der Rechtskraft erfolgreich abgeschlossen werden.

Auf Basis des Bebauungsplanes wurde in den darauf folgenden Jahren das Baugebiet erfolgreich entwickelt.

Das Baugebiet in Stralendorf bildet einen zentralen Entwicklungsschwerpunkt für die Bereitstellung von Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde Stralendorf.

Im Plangebiet ansässig ist das Gewerbeunternehmen JUNGE Fahrzeugbau GmbH.

1. Änderung

Im Jahr 2004 beschloss die Gemeindevertretung von Stralendorf den rechtskräftigen Bebauungsplan erstmalig aufgrund einer Problematik der Bodendenkmalpflege zu ändern. Weiterhin wurden Baugrenzen zur optimierten Ausnutzung des Plangebietes angepasst. Das Änderungsverfahren wurde im Jahr 2004 abgeschlossen.

2. Änderung

Das Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Stralendorf für das betreffende Plangebiet wurde auf Grundlage des § 1 Abs. 3 der Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes vom 30.09.2010 eingeleitet. Der Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht. Die Planungsabsicht der Gemeinde ist gem. § 17 Abs.1 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes der unteren Landesplanungsbehörde anzuzeigen, die der Gemeinde die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachtende Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung bekannt gibt.

2.0 Planungsgrundlagen

Rechtskräftiger Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Stralendorf
sowie die 1.Änderung

topografische Karten im M1:10.000

Grünordnungsplanung der Gemeinde Stralendorf

Vermessungsunterlagen vom Juni 2010
Vermessungsbüro Bannuscher & Meißner
Nordring 15 a
19073 Wittenförden

Flurkartenauszug M 1: 1000

Grünordnungsplanungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Angela Bauer
Plater Strasse 6
19086 Plate/Peckatel

Schallimmissionsprognose vom März 2011 (SIP)

3.0 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan ist das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S.102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4. 1993, BGBl. I S. 466), die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V 2004, S. 205) sowie 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).

4.0 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung mit den Bestandteilen Teil A –Planzeichnung im M 1 : 1000 sowie Teil B-Text – textliche Festsetzungen, der Planzeichenerklärung sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Änderung dargelegt werden, beigelegt. In die Begründung zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten eingearbeitet:

- Landschaftspflegerische Begleituntersuchung inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung,
- Umweltbericht.

5.0 Verwendete Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Bearbeitung des Bebauungsplanes herangezogen:

- Entwurf Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg,
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg,
- Bebauungsplan Nr. 6 und die 1. Änderung,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Stralendorf,

6.0 Planungsanlass / -konzept / Planungsanforderungen

Ausgangspunkt der 2. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist die geplante Erweiterung der Gewerbegebietsfläche im Ort Stralendorf in nördliche Richtung zum Zwecke der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung des ansässigen Gewerbebetriebes. Hierfür ist der rechtskräftige Bebauungsplan zu ändern.

Weiterhin ist die zwischenzeitlich erfolgte Präzisierung der Problematik der Bodendenkmalpflege Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

6.1 Raumordnerische Grundsätze

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.

6.2 Raumordnerische Beurteilung / Stellungnahme der Raumordnung

Im Rahmen der durch die Gemeinde Stralendorf erarbeiteten Planungsanzeige an den Landkreis Ludwigslust wurde das Amt für Raumordnung und Landesplanung beteiligt.

Die landesplanerischen Hinweise des Amtes vom 18.11.2010 liegen der Gemeinde vor.

Es wird bestätigt, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Ziele der Raumordnung verletzt werden, so dass die 2. Änderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Mit der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 29.09.2011 wird bestätigt, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Ziele der Raumordnung verletzt werden, so dass die 2. Änderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

6.3 Planungsziel / Maßnahmen der 2. Änderung

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.

In der Planzeichnung sind die Änderungsbereiche A + B gekennzeichnet und klar abgegrenzt dargestellt.

Der **Änderungsbereich A** beinhaltet die Expansion des Plangebietes in nördliche Richtung. Der **Änderungsbereich B** beinhaltet die Rücknahme einer Kennzeichnung eines Bodendenkmals.

Konflikte für die Umgebung sind nicht erkennbar.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes 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.

Folgende Maßnahmen sind inhaltlich im Zuge der Änderung des Bauleitplanes zu berücksichtigen:

- Festlegung der Art der baulichen Nutzung
- Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung
- Anpassung der Gestaltung der Eingrünung des Gewerbegebietes.

6.4 Flächennutzungsplan

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

Die Gemeinde Stralendorf verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes weicht im nördlichen Bereich von den Zielvorstellungen, die die Gemeinde im Flächennutzungsplan dargelegt hat, ab. Der nördliche Teil ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es wird in diesem Zusammenhang eine entsprechende Anpassung des F-Planes im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB erfolgen. Somit wird Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde hergestellt.

7.0 Das Plangebiet

7.1 Die räumliche Lage

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

Das von der 2. Änderung betroffene Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Ortslage Stralendorf. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stralendorf als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Geltungsbereich des Originalbebauungsplanes wird von Gewerbebauten geprägt.

7.2 Der Geltungsbereich / angrenzenden Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 6 umfasst für die Erweiterungsflächen (**Änderungsbereich A**) folgende Flurstücke:

Gemeinde: Stralendorf,
Gemarkung: Stralendorf
Flur: 1+2
Flurstücke: 170/3 anteilig; 170/4 anteilig; 174/2; 209/4; 209/5; 209/6 (anteilig)

Die Korrektur des Bodendenkmals (**Änderungsbereich B**) erfolgt im Bereich der Flurstücke (teilweise):

199/4; 199/5; 206/5; 206/6; 206/7; 206/8;

Der Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

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

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

Das Gebiet der 2. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 9.050 m².

Die von der 2. Änderung betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Stralendorf oder in Privateigentum und stehen grundsätzlich zur Verfügung.

7.3 Bisherige Nutzungen des Änderungsbereiches

Das von der 2. 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 Original- B-Plan 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.

7.4 Topographische Verhältnisse

Das Gelände der 2. Änderung ist relativ eben. Im Norden beträgt die mittlere Geländehöhe ca. 51 m ü. HN. Das Gelände steigt in Richtung Süden leicht an. Hier beträgt die mittlere Geländehöhe ca. 53 m ü. HN.

7.5 Vorhandene Bebauungen und Strukturen

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.

Das Gelände kann durch unterirdische Erschließungsanlagen berührt werden. (z.B. E-Kabel, Telefonkabel, Schmutzwasserleitungen, Gasleitungen etc.)

Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Ver- und Entsorgungsträger konsultiert.

Es gilt unbedingt vor allen Baumaßnahmen entsprechende Leitungsauskünfte einzuholen und die Hinweise der Erschließungsträger sind zu beachten.

7.6 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit

Der gewählte Standort für die Erweiterung des Gewerbegebietes ist aufgrund der stark durch die bauliche und wirtschaftliche Nutzung des Plangebietes beeinflussten Umfeldes als landschaftsbezogen geringwertig einzustufen.

Durch die Vorbelastungen des Umfeldes ist die Möglichkeit einer verträglichen Einfügung des Vorhabens gegeben.

Nur im Rahmen der Baumaßnahmen wird es vorübergehend zu üblichen Baustellenbelastungen, wie Staub und Baulärm kommen.

Geruchsemissionen werden durch die Entwicklung der baulichen Anlagen nicht auftreten. Die späteren Baumaßnahmen werden zu einer erheblichen wirtschaftlichen Verbesserung im Gewerbegebiet führen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch die Vergrößerung des Plangebietes ein Eingriff gegeben ist. Dieser wird im Umweltbericht beschrieben und in der Anlage 1 „Eingriffs- und Ausgleichsbewertung“ berechnet.

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt innerhalb/außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Stralendorf.

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde im Rahmen der Änderung des B-Planes nicht festgestellt.

8.0 Erschließung

8.1 Äußere Verkehrserschließung

- Keine Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. Planänderung -

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die, die Ortslage Stralendorf zentral erschließende Dorfstrasse.

Somit ist der Erweiterungsbereich verkehrstechnisch voll an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Nahverkehrstechnisch ist Stralendorf in ein Busnetz eingebunden.

8.2 Innere Verkehrs- und Medienerschließung

Ruhender Verkehr

- Keine Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. Planänderung -

Flächenbefestigungen

Der Erweiterungsbereich wird zukünftig hauptsächlich als LKW-Abstellfläche dienen. Die Festsetzungen zur Flächenbefestigung der Originalsatzung werden nicht geändert.

Wasserversorgung

- Keine Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. Planänderung -

Löschwasserversorgung

Entsprechend § 2 (1) Buchstabe c des Gesetzes über den Brandschutz und Technische Hilfeleistungen durch Feuerwehren für MV haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung sicher zu stellen.

Die Löschwasserversorgung ist über die Bereitstellung aus dem öffentlichen Netz in der Regel abzusichern (Hydranten).

In Gewerbegebieten muss gemäß den Technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser, von einer abzusichernden Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ausgegangen werden.

Sollten die Kapazitäten des öffentlichen Netzes hierfür nicht reichen, ist zur Versorgung im Gewerbegebiet eine Löschwasserbevorratung vorzunehmen.

Diesem Ansinnen wurde im Plangebiet bereits gefolgt, im Änderungsbereich befindet sich ein Löschwasserteich in den Abmaßen 20m x 20m. Dieser wurde in den Bebauungsplan zeichnerisch eingeplant.

Es ist zu gewährleisten, dass eine jederzeitige Löschwasserentnahme möglich ist. Die Entnahmestelle, Aufstellfläche und Zufahrt sind gem. der DIN 14210 (Löschwasserteiche) auszubilden.

Hinweis:

Für den Feuerlöschteich ist eine befestigte Zufahrt sowie eine entsprechende Aufstellfläche für Löschfahrzeuge, entsprechend einem 16 t Normfahrzeug gemäß der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ MV- Fassung August 2006 zu schaffen.

In Stralendorf befindet sich ein Standort der Freiwilligen Feuerwehr.

Elektroenergie

- Keine Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. Planänderung -

Gasversorgung

- Keine Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. Planänderung -

Telekommunikation

- Keine Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. Planänderung -

Schmutzwasserentsorgung

- Keine Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. Planänderung -

Regenwasserentsorgung

- Keine Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. Planänderung -

Das anfallende Regenwasser ist dort, wo es möglich ist, auf dem Grundstück entsprechend der Regelungen im Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern zu versickern, soweit die Standortbedingungen dies zulassen bzw. einem Vorfluter zuzuführen.

Der Versiegelungsgrad der Grundstücke ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Es ist besonders bei der Planung und bei der Durchführung von Baumaßnahmen darauf hinzuweisen, dass die Grundwasserneubildung nicht durch unverhältnismäßige Versiegelung eingeschränkt wird.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers (Regen-/Niederschlagswasser) darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder verändert werden. Entsprechende Baugrunduntersuchungen und Ermittlungen der Versickerungsbeiwerte für die jeweiligen Baugrundstücke sind durch die Bauherren durchzuführen und Nachweise der geregelten bzw. technisch möglichen Abwasserbeseitigung zu erbringen.

Gemäß dem vorliegenden und dokumentierten Kenntnisstand der Gemeinde wurde die Regenwasserentwässerung des mittelbaren Umfeldes, die u. a. über das Gelände des Gewerbegebietes (Firma Junge) verläuft, im Jahr 2004 komplett erneuert. Die neuen RW-Leitungen binden in den Feuerlöschteich ein, dieser mündet über einen Überlauf in den LV 61, der in den Ottergraben entwässert. Diese Planungs- und Baumaßnahmen wurden seinerzeit durch ein Ingenieurbüro begleitet. Mit Bescheid Nr. 532-68.692.2.40/J-0991-015/04 des Landkreises Ludwigslust – untere Wasserbehörde- wurde der Gemeinde Stralendorf die Gewässerbenutzung des LV 61, Gewässer II. Ordnung, erteilt.

Die Plangebietsflächen der Erweiterung des Bebauungsplanes (Lager und Abstellflächen/Stellplatzflächen) werden an die bestehenden Erschließungssysteme des Gewerbegebietes angeschlossen. Es ist der Nachweis zu führen, dass die Vorflut (LV 61) die zusätzlichen Wassermengen aufnehmen kann bzw. die Bemessungsansätze für den vorliegenden wasserrechtlichen Bescheid die Regenwassermehrmengen bereits mit berücksichtigt. Im Rahmen der technischen Erschließungsplanung sind, falls notwendig, Maßnahmen zu ergreifen, die eine Einleitung in den LV 61 ermöglichen. (z.B. eine gedrosselte Einleitung etc.) Notwendige technischen Nachweise und Genehmigungen sind zu erarbeiten.

Müllentsorgung

- Keine Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. Planänderung -

9.0 Städtebauliche Planung / Inhalt der 2. Änderung

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1 Zweckbestimmung

Durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 6 der Gemeinde Stralendorf werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Plangeltungsbereich getroffen. Um für den ausgewiesenen Bereich zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, ist der Planbereich von landwirtschaftlichen Flächen in Teilen in ein Gewerbegebiet und private Grünflächen zu ändern. **Damit steht der Änderungsbereich im Nutzungszusammenhang mit den umliegenden Strukturen.**

Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, eine Ortsrandfläche von Stralendorf als zusätzliche Gewerbebaufläche auszuweisen, welche zukünftig gewerblich genutzt werden kann und welche sich in die städtebauliche Situation einfügt und eine schonende Eingliederung in das Ortsbild gewährleistet.

Weiterhin wird im bestehenden Gewerbegebiet die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ausgewiesene Bodendenkmalverdachtsfläche wieder zurückgenommen. Dies hat keine weiteren Auswirkungen auf die gemeindliche Entwicklung.

9.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Erweiterungsgebiet wird entsprechend seiner zukünftigen Funktion ebenfalls als **Gewerbegebiet (GE)** gem. § 8 BauNVO festgelegt.

Die Festsetzungen des Originalbebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung werden nicht geändert.

Die überbaubaren Flächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und der Regelung der max. zulässigen Grundflächenzahl bestimmt.

Unter Berücksichtigung der zukünftigen weiteren positiven Wirtschaftsprognose für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 entsprechend § 17 BauNVO für den Erweiterungsbereich festgesetzt.

Das Baufenster für die Errichtung von Gebäude und der weiteren Anlagen wurden großzügig gezogen, um Spielraum bei der Errichtung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Planungsraumes zu erzielen. Hierbei wurde auf die fortführenden des im Originalbebauungsplan definierten Prinzips abgestellt.

9.1.3 Bauweise

- Keine Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. Planänderung -

Im Plangebiet wird, in Anlehnung an das gewerbliche Umfeld, die abweichende Bauweise festgesetzt.

9.1.4 Höhe baulicher Anlagen

- Keine Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. Planänderung -

Zur Höhenregelung der Baukörper wurde die zulässige Tauthöhe und Oberkante der baulichen Anlagen bestimmt. Es wurden die Festsetzungen des Originalbebauungsplanes übernommen. Somit gelten die Erläuterungen der Begründung des Originalplanes.

10. Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen

10.1 Vorhandene Grünstrukturen

Im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes ist kein nennenswerter Gehölzbestand vorhanden. Es handelt sich ausschließlich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, welche als Wiese /Grünland bzw. Pferdekoppel genutzt wird bzw. sich als Brachland darstellt. Das weitere Umfeld von Stralendorf wird durch Ackerflächen geprägt. Eine größere Waldfläche befindet sich ca. 1,5 km in nördlicher Richtung.

10.2. Landschaftsbild

Das Gebiet liegt in einem anthropogen genutzten Bereich. Das Änderungsgebiet befindet sich inmitten einer baulich stark entwickelten Siedlung am nördlichen Rand der Gemeinde. Gewerbebauten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das Landschaftsbild nicht wesentlich verändert.

Um aber eine bessere landschaftliche Integration der gewerblichen Flächen in den relativ kahlen Landschaftsraum zu erreichen, sollte der bestehende Erdwall auf der östlichen Plangebietsseite bis an die nördliche Grenze eingegrünt fortgeführt werden. Somit können die gewerblichen Flächen optisch aufgelöst und versteckt werden.

10.3 Grünordnerische Festsetzungen

Auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Deshalb werden zur Vermeidung und zum Ausgleich gemäß § 1a des Baugesetzbuches Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb von Plangebieten im Bebauungsplan festgesetzt.

Außer den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen) werden Minimierungsmaßnahmen, die die Topographie, die Durchlässigkeit des Bodens, den Schutz des Grundwassers und der Fauna und Flora sowie des Landschaftsbildes betreffen, festgesetzt.

Minimierungsmaßnahmen:

Maßnahmen zur Sicherung des Artenschutzes, des Wasserhaushaltes

- 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.

Kompensationsmaßnahmen:

Es wird das Prinzip des Originalbebauungsplanes zur Bepflanzung des Randbereiches beibehalten. Zur Schaffung eines weitgehend harmonischen Übergangs des Plangebietes in die umgebende Landschaft werden Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher in den Randbereichen des Plangebietes festgesetzt.

1. Kompensation innerhalb des Plangebietes:

Auf 700 m² ist eine 4-reihige Hecke (10 m breiter Wall) mit beidseitig 2 m breitem Krautsaum anzulegen. Dazu sind die Gehölze (185 Stück) mit einem Reihen- und Gehölzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Es sind Arten der Gehölzartenliste zu verwenden.

Auf 324 m² ist eine 2-reihige Hecke (3 m breit) mit Gehölzen (145 Stück) der Gehölzartenliste anzulegen. Die Pflanzen sind mit einem Reihen- und Gehölzabstand von 1,5 m zu pflanzen.

Auf 1.150 m² Brachland sind 5 Gehölzgruppen mit je 10 Gehölzen der Gehölzartenliste zu pflanzen.

2. Kompensation außerhalb des Plangebietes:

(Gemarkung Stralendorf, Flur 3, Teil aus den Flurstücken 215, 216, 218, 219)

Die Anlage von 3.300 m² naturnaher Wiese bzw. Weide mit extensiver Bewirtschaftung (Einsaat von standortheimischem Saatgut) hat durch Umwandlung von intensiv bewirtschafteter Ackerfläche zu erfolgen.

Hinweise:

Im Plangebiet der Ausgleichsfläche (Flur 3, Flurstück 219) befindet sich die 380 KV-Freileitung Krümmel- Görries 419/420 von Mast 211 – 213 der 50 Hertz Transmission GmbH. Es ist ein Freileitungsbereich von 50 m (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse zu beachten, für den Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen bestehen.

Gegen die Maßnahme „Anlage einer naturnahen Wiese bzw. Weide mit extensiver Bewirtschaftung (Einsaat von standortheimischem Saatgut) hat die 50 Hertz Transmission GmbH keine Einwände.

Folgende Hinweise sind bei der Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen zu beachten:

Die zulässige Arbeitshöhe im Freileitungsschutzstreifen beträgt 4m über unverändertem Geländeniveau. Größere Arbeitshöhen sind im Regionalzentrum Nord gesondert zu

beantragen und erfordern eine Prüfung sowie Stellungnahme. Die BGR 500, Kapitel 2.12 ist für den Einsatz von Arbeitsmaschinen zu beachten.

Der Maststandort 212 ist im Umkreis von 25 m freizuhalten. Die Zugänglichkeit zu dem Maststandort muss jederzeit gewährleistet sein.

Für alle Arbeiten und Planungen im Freileitungsbereich, die im Zusammenhang mit der Ausgleichsmaßnahme stehen, ist prinzipiell die gesonderte Prüfung und Stellungnahme vor Beginn der Ausführung im zuständigen Regionalzentrum Nord schriftlich einzuholen.

Kompensationsmaßnahmen - Zuordnungsfestsetzungen:

Die zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführenden Maßnahmen auf den Flurstücken 215, 216, 218 und 219 der Gemarkung Stralendorf (Flur 3) werden den Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes der Gemarkung Stralendorf (Flur 1), den Flurstücken 170/3 (antellig), 170/4 (antellig) 174/2 sowie auf der Flur 2 den Flurstücken 209/4, 209/5 und 209/6 (antellig) zugeordnet.

Realisierung

Die dem Eingriff zugeordneten Kompensationsmaßnahmen sind im Herbst nach Bauabnahme zu realisieren.

Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 3 Jahren nach Vornahme der Erstanpflanzung zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind. Alle Pflanzungen sind 3 Jahre zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen.

Alle Pflanzungen sind gem. DIN 18915-18916 anzulegen (incl. Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege).

11.0 Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen

Die Festsetzungen des Originalbebauungsplanes zum Lärmschutz gelten auch für den Erweiterungsbereich. 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 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 im Jahr 2011 eine schalltechnische Untersuchung mit folgendem Ergebnis erstellt:

„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.

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.“

12.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Einfriedungen

- Keine Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. Planänderung -

Stellplätze

- Keine Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. Planänderung -

Befestigung von Flächen

- Keine Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. Planänderung -

13.0 Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

13.1 Denkmalschutz

Naturdenkmale:

Es sind keine Naturdenkmale nach § 25 LNatSchG im Plangebiet vorhanden.

Bodendenkmale:

- Änderung -

Während des 1. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde durch das Landesamt für Bodendenkmalpflege mit den Stellungnahmen vom 30.04./04.06.2004 ein Bodendenkmalbereich für den Bebauungsplan angezeigt. Dieses wurde durch die Gemeinde im Rahmen der 1. Änderung in den Bebauungsplan zeichnerisch eingepflegt und wurde Bestandteil der 1. Änderungssatzung.

Zwischenzeitlich wurde durch eine Inaugenscheinnahme und durch ein Baugrundgutachten nachgewiesen, dass sich in dem Verdachtsbereich kein Bodendenkmal befindet. Aus diesem Grunde wird im Rahmen der 2. Änderung die Signatur der Bodendenkmalverdachtsfläche aus dem B-Plan wieder herausgenommen.

Als nachrichtlicher Hinweis wird ein Vermerk über den Umgang mit eventuellen historische und archäologischen Funden und Bodenverfärbungen bei Erdarbeiten im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes geführt. Dies dient der Sicherung dieser Funde und der Einhaltung des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V. Durch die Anzeige und Sicherung von eventuellen Funden werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Hinweis:

Im Bereich der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes grenzt ein Bodendenkmal unmittelbar an ein betreffendes Flurstück (Gemarkung Stralendorf, Flur 3, Flurstück 219). Aufgrund der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind jedoch erhebliche Bodeneingriffe nicht zu erwarten, so dass aus Sicht der UDSB auf dieses Bodendenkmal mit der Auflage hingewiesen wird, in diesem Bereich keine tiefgreifenden Pflanzarbeiten durchzuführen. Sollte dies erforderlich sein, müsste durch den Beauftragten/Ausführenden vor Beginn der Maßnahme ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung gestellt werden, soweit hierfür nicht gem. § 7 Abs. 6 DSchG MV andere Genehmigungen, Zustimmungen, Erlaubnisse u.a. erforderlich sind.

14.0 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die für die Erweiterung des Plangebietes notwendigen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Stralendorf und werden zzt. durch einen ansässigen Gewerbebetrieb angekauft. Sie stehen grundsätzlich für die geplante bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes zur Verfügung.

15.0 Altlasten

Das Umweltamt des Landkreises zeigt im Rahmen der frühzeitigen Behördeninformation folgende Flächen an, die im Altlastenkataster des Landkreises Ludwigslust und folgender Bezeichnung geführt werden:

	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Bezeichnung
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

16.0 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Stralendorf umfasst eine Fläche von ca. 9.050 m².

Flächenverteilung innerhalb des Änderungsbereiches:

• Gewerbefläche GRZ 0,8 :	ca. 4.770 m ²
• Gewerbefläche GRZ 0,6 :	ca. 1.690 m ²
• Grünfläche :	ca. 2.180 m ²
• Feuerlöschteich:	ca. 410 m ²
Gesamt:	ca. 9.050 m²

17.0 Verfahrensablauf

Am **30.09.2010** wurde durch die Gemeindevertretung von Stralendorf beschlossen, den B-Plan Nr.6 aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung des ansässigen Gewerbebetriebes anzupassen. Hierbei handelt es sich um die 2. Änderung. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Stellungnahme beteiligt. Die landesplanerischen Hinweise vom 18.11.2010 liegen der Gemeinde vor.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom **04. November 2010 bis zum 19. November 2010**.

Die Offenlage wurde am **27.10.2010** ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden ab **04.11.2010** frühzeitig gem. §4 Abs.1 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf Aussage zum erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert.

Anregungen zur Planung wurden von folgenden Ämtern und Behörden berücksichtigt: Landkreis Ludwigslust

Auf der Gemeindevertretersitzung am **28.04.2011** haben die Gemeindevertreter von Stralendorf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Entwurf beschlossen und zur Offenlage bestimmt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom **06.10.2011 bis 07.11.2011** statt.

Anregungen oder Einsprüche zur Planung wurden während der Offenlage in der Gemeinde nicht vorgebracht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Offenlage informiert und gemäß § 4(2) BauGB erneut beteiligt.

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 der Stellungnahmen zum Entwurf der 2. Änderung des B-Planes. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am **15.12.2011** wurde der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des B-Planes gefasst und die beigefügte Begründung und der Umweltbericht gebilligt.

Änderungsbeschluss :	30.09.2010
Frühzeitige Bürgerbeteiligung :	04.11.10 -19.11.10
Frühzeitige Behördeninformation:	ab 04.11.2010
Entwurfs-/ Auslegungsbeschluss :	28.04.2011
Offenlage:	06.10.2011 - 07.11.2011
Abwägungs-/Satzungsbeschluss :	15.12.2011

aufgestellt:	16.08.2010
fortgeschrieben:	20.10.2010
	01.04.2011
	06.07.2011
	01.12.2011

Stralendorf,
(Ort, Datum)

H. Richter
(Bürgermeister)

(Siegel)

Anlage 2



ARCHITEKTURBÜRO FÜR GARTEN und LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl.- Ing. Angela Bauer
Plater Straße 6
19086 Plate OT Peckatel

=====

Tel: 03861 / 2178

Umweltbericht

Objekt:

**2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet
„Zwischen Gartenweg und Lindenweg“**

1. Einleitung
 - 1.1. Grundlagen
 - 1.2 Inhalt und Ziele der Bauleitplanes
 - 1.3 Ziele des Umweltschutzes
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit AFB (BauGB § 2 Abs. 4 Satz 1)
 - 2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes
 - 2.2 Entwicklung des Umweltzustandes
 - 2.3. Artenschutzrechtliche Bewertung (AFB)
 - 2.4 Entwicklung ohne Durchführung der Planung
 - 2.5 Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten – Alternativen
4. Überwachungsmaßnahmen
5. Zusammenfassung

Datum: 1.4.2011

18.0 Umweltbericht

18.1 Einleitung

18.1.1. Grundlagen

Nach § 2 BauGB ist beim Aufstellungsverfahren eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung der Belange des Umweltschutzes durchzuführen. 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 Bebauungsplan 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.

Die nach dem geltenden Naturschutzrecht im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu untersuchenden Umweltbelange werden als Anlage in einer „Eingriffs- und Ausgleichsbewertung“ ausführlich ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die Bestandserfassung und die Bewertung der zu untersuchenden Umweltbelange sowie die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden in der vorliegenden Untersuchung vollständig abgehandelt.

Damit werden Mehrfachprüfungen von Umweltbelangen vermieden, so wie im Artikel 5, Abs. 2 der SUP- Richtlinie vorgesehen.

18.1.2. Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet „Zwischen Gartenweg und Lindenweg“ der Gemeinde Stralendorf soll eine Erweiterung der Gewerbegebietsfläche eines ansässigen Betriebes ermöglicht werden.

Weiterhin sollen die Aussagen über ein Bodendenkmal konkretisiert werden.

Nachfolgend die Beschreibung der Festsetzungen:

Standort

Die Erweiterungsfläche erstreckt sich in den nördlichen Landschaftsraum.

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Festlegung der Art der baulichen Nutzung
- Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung
- Festlegung einer Baugrenze
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Verschieben der nördlichen Ausgleichspflanzung)
- geplante Baumabnahme
- Änderung Bodendenkmalbereich

Grünordnerische Festsetzungen

Durch grünordnerische Festsetzungen wird die Gewerbegebietsfläche, einschließlich der Erweiterungsfläche, durch Heckenpflanzungen eingegrünt, um keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erreichen. Gleichzeitig ist an der Ostseite ein Wall vorgesehen, der zusätzlich den Blick auf den Lager- und Stellplatz verhindert.

Es werden die in der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung (Anlage 1) ermittelten Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sowie deren Realisierung festgesetzt. Gehölzangaben ergänzen die Festsetzungen.

Bedarf an Grund und Boden

Eine Erweiterung der Lager- und Stellplatzflächen ist durch die Ausweisung der GE-Fläche auf bisher baulich nicht genutzter Fläche (Grünland) geplant. Es werden durch die Festsetzungen zusätzlich 5.168 m² versiegelt.

Immissionsschutz

Nur im Rahmen der Baumaßnahmen wird es vorübergehend zu üblichen Baustellenbelastungen, wie Staub und Baulärm kommen. Geruchsemissionen werden durch die Entwicklung der baulichen Anlagen nicht auftreten.

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

Weitere Angaben über das Plangebiet, seinen Standort, der Lage und der Abgrenzung, sowie den geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden in der Begründung zum Bebauungsplan genannt.

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. Dort sind u. a. die Ziele des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie das Gebot der Vermeidung der Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild festgelegt. Darüber hinaus sind das Bundesbodenschutzgesetz sowie die Wasserhaushaltsgesetze des Bundes und des Landes als rechtliche Zielgrundlagen für den Schutz der Umwelt heranzuziehen.

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. Grambow Moor) geprägt.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes ist im F-Plan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Somit ist eine Änderung des F-Planes vorzunehmen.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Stralendorf hat keinen Landschaftsplan aufgestellt.

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.

In der vorliegenden Planung kommt es zu einer 2. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Stralendorf.

18.2.1. Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Biologische Vielfalt / Arten und Lebensräume

Die Biotope innerhalb der Erweiterungsfläche (Änderungsbereiches A) bestehen aus Weideflächen sowie einem in Brachland eingebetteten Löschteich.

Der naturschutzfachliche Schutzwert der Grünlandfläche (östlicher Teil der Erweiterungsfläche) 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 (Biotoptyp 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.).

Auf der Erweiterungsfläche 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.

Im westliche Erweiterungsbereich befindet sich eine wasserwirtschaftliche Anlage - Feuerlöschteich -, dessen umgebende Freiflächen sich zu Brachflächen (Biotoptyp 14.11 – Brachfläche, Regenerationsfähigkeit 1) mit vielfältigen Stauden entwickelt haben. Gehölzbestände sind hier nicht vorhanden. Der Überlauf des Löschteiches schließt an das Grabensystem der angrenzenden Grünlandfläche an (Regenwasser).

Gehölzbestände im näheren Bereich bestehen aus Obstplantagen im Norden und Westen der Ortslage Stralendorf.

Die vor Ort durchgeführten faunistischen Untersuchungen werden im Abschnitt 18.2.3 beschrieben und bewertet.

Topographie/ 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.

Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Oberflächenwasser und Grundwasser zu unterscheiden. Direkt im Erweiterungsgebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

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

Klima / Luft

Die Maßnahmen des Bebauungsplanes führen trotz der Inanspruchnahme von Vegetationsfläche 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.

Schutzgebiete /Schutzobjekte / geschützte Biotope / Baumschutz

Schutzgebiete und Objekte befinden sich nicht im Plangebiet und Untersuchungsraum.

Im näheren Bereich liegen:

- A - nördlich des Untersuchungsraumes in ca. 1 km Entfernung:
 - DE 2433-301 „Grambower Moor“ (+NSG)
 - kein Vogelschutzgebiet SPA
- B - östlich des Untersuchungsraumes in ca. 2,5 km Entfernung:
 - LSG L 107 b „Siebendorfer Moor“ (Ortslage Stralendorf dazwischen)

Es befinden sich 2 Weiden in der Grünlandfläche. Sie haben einen Stammumfang, der größer als 2,5 m ist. Aufgrund ihres Standortes in einer Weidefläche weisen sie starke Fraßschäden an der Rinde auf. Fehlende Pflegemaßnahmen beeinträchtigen die Standfestigkeit und die Lebensdauer ist daher stark eingeschränkt.

Landschaftsbild

Die Vorhaben auf dem Erweiterungsbereich werden das Landschaftsbild nicht nachhaltig verändern, da bereits jetzt der Ortsrand durch Gewerbe- und Wohnbebauung gekennzeichnet ist. 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.

Ein natürlicher Übergang zwischen Ortslage und Landschaft (hier Weideland mit Graben) ist trotzdem erstrebenswert und würde die landschaftliche Situation verbessern.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die geplanten Maßnahmen im Erweiterungsgebiet werden auf das Umfeld Auswirkungen durch Lärm und Luftschadstoffe kurzfristig durch Baumaßnahmen entstehen.

Zur Klärung des Ausschlusses längerfristiger Auswirkungen durch die Erweiterung des Gewerbebetriebes wurde eine rechnergestützte schalltechnische Untersuchung durch „GEO Projekt Schwerin GbR“ (23.3.2011) durchgeführt.

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.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, der Landschaft und der biologischen Vielfalt sowie den Menschen und den Kultur- und Sachgütern sind unterschiedlich ausgeprägt. Dabei hängen die Intensität und die Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter an sich ab.

Für das Untersuchungsgebiet 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. Entwicklung des Umweltzustandes

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

Auswirkungen die biologische Vielfalt, auf Arten und Lebensräume sowie Boden, Wasser, Klima, Luft

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

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 m². Der Bodenverlust ist durch entsprechende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes ausgleichbar. (siehe Eingriffs- und Ausgleichsbewertung - Anlage 1)

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

Natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Der Löschwasserteich, der ein Kleingewässer darstellt, führt zur Erhöhung der biotischen Vielfalt im Gebiet.

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.

Die vor Ort zu erwartenden faunistischen Auswirkungen werden im Abschnitt 18.2.3 beschrieben und bewertet.

Auswirkungen auf die Schutzgebiete, das Landschaftsbild, den Menschen und die Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Schutzgebiete sind durch die Vorhaben nicht zu verzeichnen.

Die geplanten Fällungen von 2 Weiden werden durch die Pflanzung von 4 Weiden (Setzstangen) im Randbereich des Grundstücks (Nähe zum Eingriffsort) ersetzt. Das Material (Setzstange) ist aus den gefälltten Bäumen zu gewinnen.

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.

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

Die rechnergestützte schalltechnische Untersuchung durch „GEO Projekt Schwerin GbR“ (23.3.2011) für das Gewerbegebiet kam zu folgendem Ergebnis:

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 daher voraussichtlich nicht.

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.

Ein Baugrundgutachten ergab, dass sich in dem Plangebiet kein Bodendenkmal befindet.

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

Auswirkungen auf die Wechselwirkungen

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.

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. Artenschutzrechtliche Bewertung (AFB)

Grundlagen:

Im Zuge der Prüfung der Belange des Umweltschutzes (§2 Abs. 4, Satz 1 des BauGB) ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Darin enthalten ist laut §1 Abs. 6 Nr. 7 die Prüfung der „Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen.....“ als Belang des Umwelt- und Naturschutzes.

Somit werden nachfolgend die Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten untersucht und dargelegt.

Verboten sind laut § 44 Abs. 1 BNatSchG folgende Tatbestände:

1. Schädigungsverbot

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der **besonders geschützten Arten** aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihren Standort zu beschädigen oder zu zerstören.

2. Störungsverbot

Es ist verboten, wildlebende Tiere der **streng geschützten Arten** und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

3. Tötungsverbot

Es ist verboten, wildlebenden 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.

Diese Verbote treffen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten
- Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

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

Die Begehungen erfolgten am 5.5.2010 (4-7 Uhr / 21-22 Uhr), am 07.6.2010 (4-7 Uhr), am 14.6.2010 (4-7 Uhr / 21-22 Uhr), am 8.7.2010 (18-23 Uhr), am 28.07.2010 (21-22 Uhr) und am 19.08.2010 (19-23. Uhr).

Bestandserfassung:

In der vorliegenden Planung kommt es zu folgenden Änderungen, die eine artenschutzrechtliche Betroffenheit verursachen können:

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet „Zwischen Gartenweg und Lindenweg“ erfolgt vorwiegend für die geplante Erweiterung des Firmengeländes der Fa. JUNGE.

Das Plangebiet liegt am Rande der Ortslage Stralendorf und erweitert sich in nördlicher Richtung in den Landschaftsraum.

Der Landschaftsraum ist als nicht störungsfreier Raum zu bewerten. Dabei wirken nicht nur die Gewerbegebietsflächen (steter Fahrverkehr auf den Stellplatzflächen) auf den Raum, sondern auch die östlich und westlich liegenden Straßen mit ihrer straßenbegleitenden Bebauung (siehe Übersichtsplan - Stralendorf). Die Frischweiden wurden bei den Ortsbesichtigungen als Pferdeweide genutzt.

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, untersucht.

Bei den Ortsbegehungen wurden einige Gäste, wie Hasen, Greifvögel usw. gesichtet, die den Untersuchungsraum als Nahrungshabitat benutzten, sich jedoch aufgrund der Störungen und der fehlenden Schutzhabitate nur zeitweise dort aufhalten.

Artengruppe Fledermäuse

Im Gebiet wurde aktuell nur die Art Breitflügelfledermaus (am 8.7.2010) beobachtet. Sie überflog das Wiesengebiet. Fledermausquartiere wurden im vorhandenen Baumbestand (Kopfweiden) und im Gebäudebestand der Fa. JUNGE (neuer Gebäudebestand ohne Verschalungen u.a. Quartiermöglichkeiten) nicht gefunden.

Breitflügelfledermaus - Einhaltung der Verbote nach § 42 Absatz 1 BNatSchG

Eine Beeinträchtigung der potentiellen Jagdgebiete der Art kann aufgrund der geringen Lebensraumeignung des Baugebietes ausgeschlossen werden. Sollte es doch zu Beeinträchtigungen kommen, verfügt sie über ausreichend große Ausweichflächen im Gebiet. Da sie hauptsächlich in einer Höhe von 6-10 m jagt bleiben die Flugräume und Flugschneisen zudem erhalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population kann ausgeschlossen werden.

Für die übrigen Fledermausarten, die in Mecklenburg-Vorpommern vorkommen könnten, können alle Verbotstatbestände gem. § 44 Absatz 1 BNatSchG ausgeschlossen werden, weil die Habitateignung nicht direkt gegeben sind, die Nähe der Obstplantagen lässt allerdings hier eine positive Vermutung aufkommen.

Artengruppe Brutvögel

Im Wiesenbereich (kein Artenreichtum) und im Baumbestand (Kopfweiden) wurden keine Brutplätze gefunden, ebenso im Brachland und am Löschwasserteich.

Im Untersuchungsraum wurden bei den Ortsbegehungen folgende Vogelarten aktuell nachgewiesen:

Legende:

- Schutzstatus BRD - Art der Roten Liste Deutschlands (4. Fassung 2008)
- MV - Art der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns
(EICHSTÄDT et. al. 2003)
- EU - Art des Anhang I der EU- Vogelschutzrichtlinie

lfd. Nr.	Brutvogelart	Schutzstatus			Anzahl der Nachweise im Untersuchungsraum
		D 2008	MV 2003	EU	
1	Elstern				2
2	Rauchschwalbe	V			5
3	Ringeltauben				2
4	Hausrotschwanz				1
5	Buntspecht				1
6	Amsel				1
7	Hausperling	V	V		3
8	Kohlmeise				3
9	Mäusebussard				1
10	Zaunkönig				1
11	Star				35

Arten, die in Mecklenburg-Vorpommern Bestandsrückgänge aufweisen, aber noch nicht in ihrem Bestand gefährdet sind, werden in der Kategorie „V=Vorwarnliste“ eingestuft.

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

Artengruppe Amphibien und Reptilien

Im Erweiterungsbereich des Plangebietes liegt ein Löschwasserteich (künstliches Becken, ohne Vegetation) und in den Frischweiden befinden sich Gräben. Durch die Planung werden alle Wasserflächen nicht verändert und beeinträchtigt.

Amphibien, wie Arten der Salamander, Eidechsen und Frösche wurden während der Untersuchungszeiten nicht festgestellt. Die Bedingungen der Feuchtbereiche sind aufgrund der Beweidung der Wiesen, der strukturlosen und schmalen Gräben nicht optimal. Etwaige Vorkommen werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Reptilien wurden nicht festgestellt; sie bevorzugen im Allgemeinen offene Biotope mit nährstoffarmen, nur extensiv genutzten Böden (der Eintrag aus dem Regenwasser offenbart hier genau das Gegenteil). Etwaige Vorkommen werden durch den Erhalt der Feuchtbereiche und des Brachlandes nicht beeinträchtigt.

Es wurden keine Arten der Amphibien und Reptilien-Gruppe im Plangebiet festgestellt.

Relevanzprüfung:

Die Prüfung der Betroffenheit durch Schädigungs- und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (2010) wird im Folgenden für die prüfungsrelevanten Arten (streng geschützte Arten gem. Anhang IV der FFH-RL (nur Amphibien, Reptilien und Fledermäuse) und geschützte Brutvogelarten gemäß Art. 1 EU-VRL durchgeführt.

Es heißt: "eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert".

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

Zusammenfassung:

Fledermäuse

Bei den Fledermäusen wird der Verlust von Flugräumen und Nahrungsflächen 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.

Einer 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.

Da es zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen kommen wird, sind gesonderte Festzungen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen nicht notwendig.

18.2.4. Entwicklung ohne Durchführung der Planung

Prognose ohne Durchführung des Vorhabens

Ohne die Erweiterung der Gewerbefläche wird der westliche Teil des Änderungsbereiches weiterhin als Weideland genutzt und die 2 Weiden bleiben erhalten.

Die wirtschaftliche Situation der Fa. Fahrzeugbau JUNGE wird sich allerdings dadurch nicht verbessern und es kann zu Arbeitsplatzverlusten kommen.

18.2.5. Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Festsetzungen zu den Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Teil B - Textliche Festsetzungen der Planung angegeben. Der Eingriff in die Flächen wurde in der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung (Anlage 1) berechnet und mit Kompensationsmaßnahmen bewertet.

Im Rahmen des Umweltberichts wird nur auf die grundsätzlichen Regelungen des Naturschutzrechts diesbezüglich eingegangen und die geplanten Maßnahmen werden kurz benannt.

Die Maßnahmen liegen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes.

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. Durch die Erweiterung in Richtung Norden wird die nördlich geplante Hecke verschoben.

Die gefälltten 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).

Die Intensität der Beeinträchtigungen erhält durch die Größe des Vorhabens, durch die Art und die Lage des Eingriffs sowie die genannten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Wertigkeit. Grundlage für die Bewertung bildet die Beschreibung der Umwelt.

18.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten – Alternativen

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

Die Gemeinde Stralendorf will diesem Betrieb weiterhin gute Entwicklungsmöglichkeiten im Ort anbieten.
Es gibt in der Gemeinde keine weiteren Flächen, die diese Funktionen 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.

18.4. Überwachungsmaßnahmen

Aufgrund der geringen Erheblichkeit der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind keine gesonderten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich.

Nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen ist die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen zu kontrollieren. Nach 3 Jahren sind die Anwachsergebnisse und der Zustand auf den Flächen zu überprüfen.

18.5. Zusammenfassung

Die Gemeinde Stralendorf plant die Erweiterung des Gewerbegebietes im nördlichen Bereich der Ortslage. Dazu wird eine 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet „Zwischen Gartenweg und Lindenweg“ durchgeführt.

Ziel der Gemeinde ist der Erhalt der Fa. Fahrzeugbau JUNGE und damit der Erhalt von Arbeitsplätzen in der Gemeinde.
Konflikte für die Umgebung sind nicht erkennbar.

Nach den geltenden Vorschriften des EU-Rechts und des Baurechts ist für diese Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, um zu ermitteln, ob und welche Auswirkungen die Planung auf die Umwelt hat. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargelegt, der der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt wird.

Dazu wurden die Umweltgüter im Planungsraum 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 2. Änderung des Bebauungsplanes bezieht einen Teil der nördlich gelegenen Frischweidefläche und das Brachland mit Löschteich in die Satzung ein.
Hier kann ein großer Lager- und Stellplatz errichtet werden. Dadurch kommt es zu einer **Versiegelung** (GRZ 0,8 und GRZ 0,6 + 50%ige Überschreitung) von **5.168 m²** 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 Untersuchungsgebiet ist bereits eine anthropogene Beeinflussung (Bebauungsplan, Ortslage Stralendorf) aller Schutzgüter und Umweltbelange festzustellen.

Eine rechnergestützte schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt und ergab, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden.

Konflikte für die Umgebung sind nicht erkennbar.

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.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange können somit als insgesamt gering erheblich eingestuft werden. Aufgrund der Flächenversiegelung ist aber die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Danach ist die Versiegelung der Fläche durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Solche **Ausgleichsmaßnahmen** auf einer Fläche von **rund 3.790 m²** wurden im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erarbeitet und sind im Bebauungsplan dargestellt. Somit ist den Anforderungen des Naturschutzrechts Genüge getan.

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

Fotodokumentation



Abb. 1: Feuerlöschteich, im Hintergrund die Wiesenlandschaft mit Kopfweiden



Abb. 2: offene Wiesenlandschaft, im Hintergrund Großgehölz (Eiche)



Abb. 3: Pferdeweide im unmittelbaren Umfeld



Abb. 4: Pferdeweide, angrenzend an das Plangebiet



Abb. 5: Kopfweidengruppe am Rand des Plangebietes

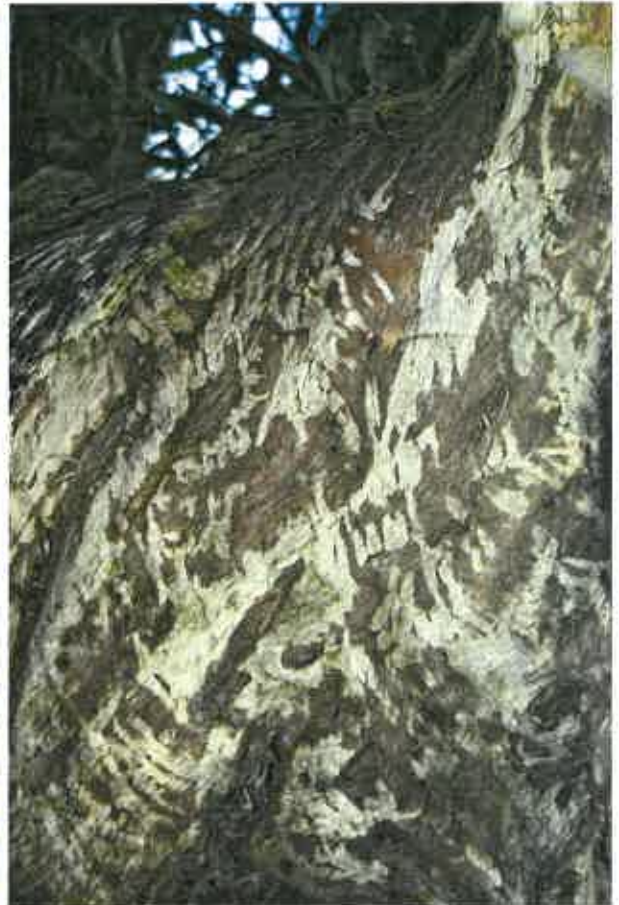


Abb. 6+7: Durch Pferdefraß geschädigte Rinde an Kopfweiden



Abb. 8+9: Feldhase im Landschaftsraum und 2 Greifvögel auf Hochspannungsmast





ARCHITEKTURBÜRO FÜR GARTEN und LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl.- Ing. Angela Bauer
Plater Straße 6
19086 Plate / OT Peckatel

Tel: 03861 / 2178

Landschaftspflegerische Begleituntersuchung

- Eingriffs- und Ausgleichsbewertung -

(Grundlage: „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Meckl.-Vorp. 1999)

Vorhaben: 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Stralendorf für das Gebiet
„Zwischen Gartenweg und Lindenweg“

A - Ausgangsdaten

1. Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Stralendorf befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage und erstreckt sich über eine Gewerbegebietsfläche. Durch die 2. Änderung soll das Gewerbegebiet in nördlicher Richtung erweitert werden.

Geschützte Biotope befinden sich nicht im Erweiterungsgebiet und nicht auf den angrenzenden Flächen. Der zu beachtende Gehölzbestand besteht aus 3 Weiden (Kopfweiden).

2. Änderung

Durch die 2. Änderung kommt es zu einer baulichen Erweiterung (vorwiegend Lager- und Stellplatzflächen) des Betriebsgeländes für die Fa. JUNGE. Gleichzeitig wird der bereits vorhandene Löschwasserteich mit in das Plangebiet integriert.

Dieses führt zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und stellt daher einen Eingriff in den Naturhaushalt dar und ist somit durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Ein bisher als Bodendenkmalverdachtfläche markiertes Areal wird aufgrund neuer Erkenntnisse aus dem B-Plan herausgenommen.

Eine im bisherigen B-Planbereich (Originalsatzung) ausgewiesene Ausgleichspflanzung (10 m breit und 169 m lang) am nördlichen Rand wird in die Randbereiche der Erweiterungsfläche verschoben.

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 6 der Gemeinde Stralendorf erfolgt auf einer Fläche, die eine Größe von ca. 0,9 ha hat.

Eingriffsbeschreibung:

Die Bewertung des Eingriffs in der Originalsatzung (Mai 1997) erfolgte nach der Methode von Schleswig-Holstein.

Da durch die 2. Änderung der Satzung neue Flächen den Satzungsbereich vergrößern und es nur zu geringen Überschneidungen kommt, wird jetzt die Bewertung des Eingriffs nach der Methode von Mecklenburg-Vorpommern angewendet. **Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (1999)**

Folgende Maßnahmen führen inhaltlich im Zuge der 2. Änderung des Bauleitplanes zu einem Eingriff und werden bewertet:

- Nördlich des Bebauungsplanes im Änderungsbereich A wird eine Fläche von 4.770 m² als Gewerbefläche mit einer GRZ von 0,8 ausgewiesen. Eine Überschreitung der GRZ über 0,8 ist nicht möglich.

Der Eingriff erfolgt auf Grünlandflächen, die als Weideland (geringe Artenvielfalt) genutzt werden.

Biotoptyp M-V 9.2.2 ----- Frischweide, Regenerationsfähigkeit 2,
beeinträchtigt durch Lage am Ortsrand und
Emissionen des Gewerbebetriebes;

- Die Verlegung einer Hecke (an der bisherigen nördlichen Grundstücksgrenze) von 1.690 m² Größe wird ebenfalls nicht als Eingriff gewertet. Jedoch wird diese Fläche des Satzungsgebietes (GRZ 0,6 + 50%-ige Überschreitung = maximal 0,8) jetzt versiegelt und ist daher als Versiegelungsfläche auszugleichen.

Biotoptyp M-V 14.8.2 ----- Gewerbegebiet, Regenerationsfähigkeit 0,
unversiegelte Lager- und Stellplatzfläche;

Hinweis:

- Der Löschwasserteich wird in die landschaftliche Umgebung integriert und stellt eine klimatische Verbesserung (Minimierung des Eingriffs) gerade hinsichtlich der großen Lager- und Stellplatzflächen dar. Er wird nicht als Eingriff gewertet, besonders auch wegen seiner geringen Größe von 410 m².

Kompensationsmaßnahmen:

- **Innerhalb** des Plangebietes wird eine 3 m und 10 m breite Laubgehölzhecke entlang der nördlichen Grundstücksgrenze angelegt.

Die Flächen am Löschwasserteich werden durch 5 Strauchgruppen (je 10 Sträucher) aufgewertet.

Als Ersatz für 2 Kopfweiden sind 4 Setzstangen entlang der Grundstücksgrenze zu setzen.

- **Außerhalb** des Plangebietes wird Ackerfläche in extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche mit einer Größe von 3.300 m² umgewandelt.

(Gemarkung Stralendorf, Flur 3, Teil aus den Flurstücken 215, 216, 218, 219)

Flächenbilanz:

Die Flächenbilanz erfasst alle Änderungen innerhalb des Satzungsgebietes, die einen Eingriff darstellen.

Der Erweiterungsbereich des Satzungsgebietes hat eine Größe von 7.360 m².

Die Änderung im alten Satzungsbereich (Heckenfläche) hat eine Größe von 1.690 m².

Es erfolgen also Änderungen auf einer **Gesamtfläche von 9.050 m²**.

Änderungen	Flächengröße	Kompensation alt verlegt auf	Kompensation neu gelegt auf
<u>Änderungsbereich A:</u> Gewerbegebiet GRZ 0,8 - versiegelt - unversiegelt	4.770 m ² 3.816 m ² 954 m ²		
Gewerbegebiet GRZ 0,6 (mit Überschreitung bis 0,8) - versiegelt - unversiegelt	1.690 m ² 1.352 m ² 338 m ²		
Wallhecke - Ostseite	700 m ²	700 m ²	
Hecke - Nordseite	324 m ²	324 m ²	
Brachland	1.156 m ²	666 m ²	490 m ²
Löschwasserteich	410 m ²		
	9.050 m²	1.690 m²	

Durch die Festsetzungen ist eine Überbauung (Versiegelung) auf 5.168 m² möglich.

Kompensationsfläche außerhalb des Plangebietes:

Lage: Gemarkung Stralendorf, Flur 3, Teil aus den Flurstücken 215, 216, 218, 219

Art: Die Anlage von 3.300 m² naturnaher Wiese bzw. Weide mit extensiver Bewirtschaftung erfolgt durch Umwandlung von intensiv bewirtschafteter Ackerfläche zu erfolgen.

2. Abgrenzung von Wirkzonen

entfällt

3. Ermittlung des Freiraum - Beeinträchtigungsgrades

Die Erweiterungsfläche liegt im bereits beeinträchtigten Bereich der Ortslage Stralendorf.

Es ergibt sich daher für diese Fläche ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 (= 0,75).

B- Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Zeichenerklärung zu den Tabellen:

BWE	-	Biotopwert
KWZ	-	Kompensationswertzahl
ZSV	-	Zuschlag Versiegelung
KF	-	Korrekturfaktor
WF	-	Wirkungsfaktor
LF	-	Leistungsfaktor
KFÄ (B)	-	Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)
KFÄ (P)	-	Kompensationsflächenäquivalent (Planung)

1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Der Kompensationsbedarf wird durch Multiplikation ermittelt und wird durch ein Kompensationsäquivalent (KFÄ) ausgedrückt.

$$\text{KFÄ (B)} = \text{Eingriffsfläche} \times (\text{KWZ} + \text{ZSV}) \times \text{KF} \times \text{WF}$$

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp - Bestand	BWE	Nutzung - Planung	Fläche m²	KWZ + ZSV	KF	KFÄ (B)
9.2.2	Frischweide	2	GE GRZ 0,8	3.816	2,0 + 0,5	0,75	7.155,00
14.8.2	Gewerbefläche unversiegelt	0	GE + Überschreitung GRZ 0,8	1.352	0,4 + 0,5	0,75	912,60

Summe: 8.067,60

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp - Bestand	BWE	Nutzung - Planung	Fläche m²	KWZ	KF	KFÄ (B)
9.2.2	Frischweide	2	Gewerbefläche unversiegelt	954,00	2,0	0,75	1.431,00

Summe: 1.431,00

2. Baumrodung

Die Rodung der 2 Kopf-Weiden (Umsturzgefahr da keine Pflege erfolgte, durch Pferdefraß bereits 2/3 der schützenden Rinde beseitigt) erfordert einen Ersatz. Der Baumschutzkompensationserlass M-V vom 15.10.2007 bildet die Grundlage für die Berechnung bei der Beseitigung geschützter Bäume.

Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 - Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen

Stammumfang > 250 cm Verhältnis 1 : 2 (wegen Gesundheit und Alter)

Ergebnis: Ersatzpflanzung durch 4 Weiden (Salix alba),
Kopfweiden als Setzstange, Länge 3 m, Durchmesser 3-5 cm,

3. Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag im Umweltbericht nennt keine relevanten artenschutzrechtlich geschützten Brutvögel und Amphibien sowie Reptilien im Untersuchungsraum. Fledermäuse wurden während der Untersuchungszeiten selten (1 x) beobachtet und sind bei dem vorhandenen Gebäudebestand (Neubauten mit Metall und ohne Zwischenräume) auch nicht zu erwarten.

Da keine wertvollen Biotope oder Biotopstrukturen vorliegen, ist die Betroffenheit gegenüber den Standortveränderungen gering.

4. Weitere Berücksichtigungen

Durch die Lage der Maßnahmen in einem bereits genutzten Raum sind keine nachhaltigen beeinträchtigenden Auswirkungen auf die Schutzelemente (abiotische Sonderfunktionen) zu erwarten. Die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild werden in dem bereits gestörten Bereich (Ortsrandlage) durch Grundstücksgrenzpflanzungen ausgeglichen. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem landschaftlichen Freiraum mit überdurchschnittlicher Natürlichkeit.

Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes

Tabelle	Flächenäquivalent
Tabelle 1	8.067,60
Tabelle 2	1.431,00
Gesamt :	9.498,60

C - Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Der Kompensationswert wird durch Multiplikation ermittelt und wird durch ein Kompensationsäquivalent (KFÄ) ausgedrückt.

$$\text{KFÄ (P)} = \text{Kompensationsfläche} \times \text{KWZ} \times \text{LF}$$

Vorbemerkungen:

Die Heckenpflanzungen auf dem Erweiterungsgebiet (700 m² + 324 m²) sowie ein Teil der Brachlandfläche mit Initialpflanzung (666 m²) werden als Ausgleichsfläche der Originalsatzung (1.690 m²) gewertet und sind somit nicht in der Bewertung enthalten.

Kompensationsmaßnahmen

Tabelle 3: Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp – Bestand	Biotoptyp - Planung	BWE	Fläche m²	KWZ	LF	KFÄ (P)
Innerhalb B-Plan						
14.11 Brachland	Brachland mit Initialpflanzungen, extensive Pflege	2	490	2,0	0,6	588,00
Außerhalb B-Plan						
12.1 Ackerland	6. Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf Ackerland	2	3.300	3,0	0,9	8.910,00

Summe: 9.498,00

Erläuterung der Maßnahmen:

Innerhalb des Plangebietes werden an den neuen Grundstücksgrenzen Heckenstrukturen angelegt und vorhandenes Brachland durch Gehölze aufgewertet.

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).

Zusammenstellung der Kompensationswerte Tabelle 3 **9.270,00 KFÄ (P)**

Bilanzierung

Flächenäquivalent (Bedarf)	=	Flächenäquivalent (Planung)
9.498,60	=	9.498,00

Aus dem Vergleich der Kompensationsflächenäquivalente des Eingriffs (Bedarf) und der Planung ergibt sich, dass der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff (-0,60) in Natur und Landschaft innerhalb des Eingriffsgebietes ausgeglichen werden kann.

D Erläuterung der Kompensationsmaßnahmen

Die **textlichen Festsetzungen** erfassen alle Maßnahmen, die zur Kompensation (Ausgleich) und zur Minimierung des Vorhabens zu leisten sind.

Minimierungsmaßnahmen:

Maßnahmen zur Sicherung des Artenschutzes, des Wasserhaushaltes

- Nutzung von bereits anthropogen genutzten Flächen
- 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

Erläuterungen (Textliche Festsetzungen):

1. Ausgleich innerhalb des Plangebietes:

- A - Auf 700 m² ist eine 4-reihige Hecke (10 m breit) mit beidseitig 2 m breitem Krautsaum anzulegen. Dazu sind die Gehölze (185 Stück) mit einem Reihen- und Gehölzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Es sind Arten der Gehölzartenliste zu verwenden.
- B – Auf 324 m² ist eine 2-reihige Hecke (3 m breit) mit Gehölzen (145 Stück) der Gehölzartenliste anzulegen. Die Pflanzen sind mit einem Reihen- und Gehölzabstand von 1,5 m zu pflanzen.
- C – Auf 1.150 m² Brachland sind 5 Gehölzgruppen mit je 10 Gehölzen der Gehölzartenliste zu pflanzen.

2. Ausgleich außerhalb des Plangebietes:

(Gemarkung Stralendorf, Flur 3, Teil aus den Flurstücken 215, 216, 218, 219)
Die Anlage von 3.300 m² naturnaher Wiese bzw. Weide mit extensiver Bewirtschaftung (Einsaat von standortheimischem Saatgut) hat durch Umwandlung von intensiv bewirtschafteter Ackerfläche zu erfolgen.

3. Gehölzartenliste:

- Gehölzqualität:

Sträucher: mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 80 -100 cm

- Gehölzarten:

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Salweide

4. Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes:

Die Rodung von 2 Kopfweiden ist durch 4 Weiden (Salix alba) zu ersetzen.

Dazu sind 4 Setzstangen (Länge 2,5 - 3 m, Durchmesser 3 - 5 cm) von den gerodeten Bäumen zu gewinnen und im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze ca. 80 cm tief zu setzen.

Kompensationsmaßnahmen - Zuordnungsfestsetzungen:

Die zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführenden Maßnahmen auf den Flurstücken 215, 216, 218 und 219 der Gemarkung Stralendorf (Flur 3) werden den Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes der Gemarkung Stralendorf (Flur 1), den Flurstücken 170/3 (anteilig), 170/4 (anteilig) 174/2 sowie auf der Flur 2 den Flurstücken 209/4, 209/5 und 209/6 (anteilig) zugeordnet.

Realisierung

Die dem Eingriff zugeordneten Kompensationsmaßnahmen sind im Herbst nach Bauabnahme zu realisieren.

Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 3 Jahren nach Vornahme der Erstanpflanzung zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind. Alle Pflanzungen sind 3 Jahre zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen.

Alle Pflanzungen sind gem. DIN 18915-18916 anzulegen (incl. Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege).

Dipl.-Ing. A.Bauer / 19.10.2010

