

# **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „BEBAUUNG EINER GEWERBEFLÄCHE IN WOSEROW“ DER GEMEINDE BARGISCHOW**

---

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH  
August-Bebel-Straße 29  
17389 Anklam

Bearbeiter: Fanny Utes  
(B. Sc.)

Juliane Motz  
(B. Sc.)

Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge  
(Umweltbelange)

Mitarbeit: Susan Pietler

## Inhaltsverzeichnis

### **TEIL 1 Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow**

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass der Planung**
- 2.1 Ziel und Zweck der Planung
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Vorhandene Situation**
  - 4.1 Einordnung
  - 4.2 Nutzung
  - 4.3 Ver- und Entsorgung
  - 4.4 Angaben zum Verkehr
  - 4.5 Angaben zu möglichen Lärmimmissionen
  - 4.6 Angaben zu möglichen Geruchs- und Staubimmissionen
  - 4.7 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt
- 5 Planinhalte**
  - 5.1 Nutzung
  - 5.2 Bebauungskonzept
  - 5.3 Verkehrserschließung
  - 5.4 Ver- und Entsorgung
  - 5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - 5.5.1 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen
    - 5.5.2 Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz
  - 5.6 Sonstige Belange
  - 5.7 Flächenbilanz

Anlage 1 Schleppkurven

Anlage 2 Schallimmissionsprognose für die Asphaltmischchanlage in Woserow von März 2021

Anlage 3 Gutachten zu Geruchs- und Staubimmissionen von Juni 2021

### **TEIL 2 Umweltbericht**

- 1 Einleitung**
  - 1.1 Rechtliche Grundlagen
  - 1.2 Darstellung des Vorhabens
  - 1.3 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow
  - 1.4 Ziele des Umweltschutzes
- 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
  - 2.1 Bestandsaufnahme
  - 2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume
  - 2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
  - 2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen
  - 2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen
  - 2.6 Planungsverzicht
  - 2.7 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume

Anlage 1 Biotoptypenplan

Anlage 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Dezember 2019

**TEIL 1 Begründung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow der Gemeinde Bargischow**

**1 Rechtsgrundlagen**

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).

**2 Anlass der Planung**

**2.1 Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Bargischow hat am 24.06.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow gefasst.

Der gewerbliche Standort an der Bundesstraße B 109 soll neu geordnet und gleichzeitig qualitativ aufgewertet werden. Zudem sollen im Zuge der geplanten Strukturierung des Grundstückes zusätzliche Lagerflächen errichtet werden. Es ist angedacht, einen Teil der Lagerflächen zu überdachen.

Ziel ist eine Standortstabilisierung mit Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten des gewerblich vorgeprägten Bereiches. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Gewerbes vorbereitet werden.

An der Bundesstraße B 109 ist der Neubau eines Radweges vorgesehen. Der geplante Verlauf ist auf der straßenzugewandten Seite des Gewerbestandortes vorgesehen. Der Vorhabensträger möchte im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow eine kleine Beherbergungseinrichtung für Radtouristen schaffen.

Das vorgesehene Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Folglich besteht für die geplante Bebauung nach § 35 BauGB kein Baurecht.

Um die geplanten Maßnahmen realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow vorzunehmen.

Als Planungsziele werden benannt:

- Standortstabilisierung des gewerblich vorgeprägten Standortes im Sinne der Darstellung im Flächennutzungsplan,
- Erweiterung der gewerblichen Nutzung durch Errichtung weiterer überdachter und nicht überdachter Lagerflächen,
- Errichtung eines Einfamilienhauses für gewerbliches Wohnen des Betriebsinhabers mit Familie,
- Neuordnung des Standortes und damit einhergehender qualitativer Aufwertung,
- Sanierung der bestehenden Bausubstanz und Wiedernutzbarmachung z. B. für künftig nachgefragte touristische Zwecke im Zusammenhang mit dem in Kürze erwarteten Radwegneubau an der Bundesstraße B 109.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Bargischow verfügt seit dem 07. Juli 2001 über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bargischow ist der räumliche Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die festgelegte gewerbliche Baufläche soll gemäß den Erläuterungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bargischow den ortsansässigen gewerblichen Einrichtungen als Erweiterungsmöglichkeiten dienen.

Die aufgezeigten Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 2 entsprechen folglich den Entwicklungszielen der Gemeinde Bargischow für den Ort Woserow.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bargischow muss nicht vorgenommen werden.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow erforderlich.

### 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 liegt in der Gemeinde Bargischow. Die Gemeinde Bargischow liegt im Osten des Landes Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die nächstgelegene größere Ortschaft ist die Hansestadt Anklam.

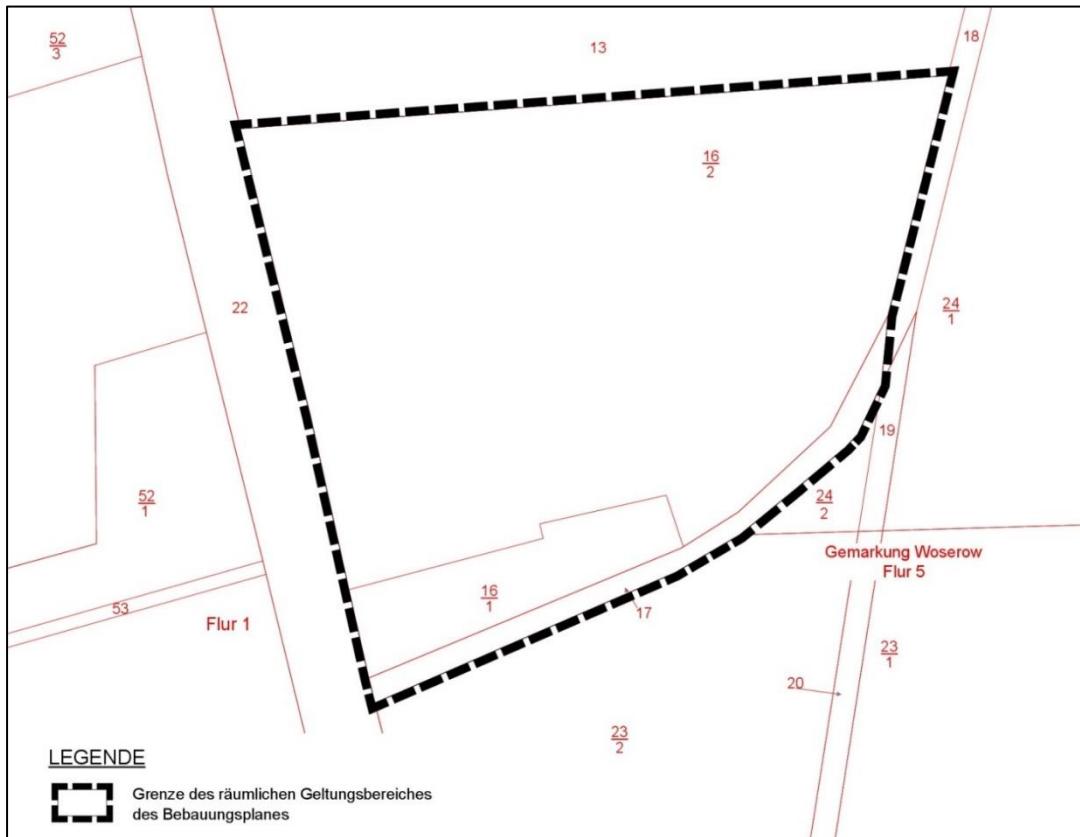
Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Ortes Woserow. Der Plangeltungsbereich liegt im Außenbereich direkt an der Bundesstraße B 109. Er wird im Norden durch einen angrenzenden Gewerbebetrieb und Grünflächen begrenzt. Westlich grenzt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 unmittelbar an die Bundesstraße B 109 an. Im Osten und Süden erfolgt die Begrenzung des Plangebietes durch Waldflächen.

Als Plangrundlage für die Erarbeitung der Unterlagen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 dienen die Flurgrenzen aus aktuellen ALKIS-Daten des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand September 2019). Eine Vermessung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde vom Vermessungsbüro Seehase (Stand Juni 2019) vorgenommen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 umfasst die Flurstücke 16/1, 16/2 und 17 der Flur 5, Gemarkung Woserow.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow umfasst insgesamt eine Fläche von 15.830 m<sup>2</sup>.

#### Flurstückübersicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2



## **4 Vorhandene Situation**

### **4.1 Einordnung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 liegt in der Gemeinde Bargischow. Die Gemeinde Bargischow liegt im Osten des Landes Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die nächstgelegene größere Ortschaft ist die Hansestadt Anklam.

Das Mittelzentrum der Hansestadt Anklam übernehmen Versorgungs- und Betreuungsfunktionen für die Gemeinde Bargischow.

Zur Gemeinde Bargischow gehören die Ortsteile Bargischow, Gnevezin, Woserow und Ankla-mer Fähre.

Verwaltet wird die Gemeinde Bargischow durch das Amt Anklam-Land mit Sitz in Ducherow.

Die Gemeinde Bargischow umfasst eine Fläche von 2.170 ha.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 liegt im Ortsteil Woserow. Es liegt im Außenbereich und befindet sich in geringer Entfernung zur Ortslage.

Der Ort Woserow wurde im Jahr 1247 in einer Urkunde genannt, hier hat ein Abt Gottschalk die Grenzen Usedoms anerkannt. Heute ist Woserow ein Ort mit mehreren Bauernhöfen, die teilweise saniert wurden.

### **4.2 Nutzung**

Das Plangebiet wird gewerblich genutzt. Derzeit befinden sich auf den Flurstücken im Außenbereich des Ortsteils Woserow bauliche Anlagen. Im nördlichen Bereich befinden sich zwei Lagerhallen. Die weiteren vorhandenen Gebäude werden ebenfalls als Lagerflächen genutzt. Weiterhin sind dort Aufenthaltsräume sowie Büroräume angeordnet.

Das Grundstück ist überwiegend unbebaut.

### **4.3 Ver- und Entsorgung**

#### **• Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist durch die unmittelbar westlich angrenzende Bundesstraße B 109 gesichert.

#### **• Ver- und Entsorgung**

Die Trinkwasserversorgung, Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung, die Versorgung mit Elektroenergie und Gas, die Telekommunikation des Plangebiets wird über die Bundesstraße B 109 vorgenommen.

Eine Trinkwasserversorgungsleitung PEHD 125 x 11,4 verläuft ca. 15,00 m östlich der Bundesstraße B 109 auf den Flurstücken 16/1 und 16/2 der Flur 5 der Gemarkung Woserow. Die Schmutzwasserentsorgung in der Ortslage Woserow erfolgt dezentral über Abwassersammelgruben oder biologische Kleinkläranlagen mit mobiler Abfuhr des anfallenden Abwassers zur Kläranlage Anklam. Die Herstellung einer zentralen Schmutzwasserkanalisation ist nicht geplant.

Für die Regenwasserentsorgung ist die Gemeinde Bargischow zuständig.

#### **4.4 Angaben zum Verkehrsaufkommen**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow befindet sich an der Bundesstraße B 109. Das Grundstück wird über die bestehende Zufahrt von der Bundesstraße B 109 erschlossen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Bargischow werden die rechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Lagerhalle und ein Einfamilienhaus für den Betriebsinhaber geschaffen. Perspektivisch werden in den vorhandenen Gebäuden im Baufeld 6 kleine Beherbergungseinrichtungen für Radtouristen sowie ein Imbiss angeordnet. Die Erschließung der geplanten Nutzungen erfolgt ebenfalls über die bereits bestehende Zufahrt von der Bundesstraße B 109.

Das Straßenbauamt Neustrelitz hat im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow um nähere Angaben zum Verkehrsaufkommen bezüglich des Besucherverkehrs vom Vorhabenträger gefordert.

Gegenwärtig nutzen 15 bis 20 PKW-Fahrzeuge pro Tag die Zufahrt. Das Straßenbauamt Neustrelitz hat in ihrer Stellungnahme vom 25.11.2019 zum Vorentwurf darauf hingewiesen, dass gemäß der Verkehrsmengenkarte von 2015 derzeit in DTV von 8.124 Kfz/ 24 h vorhanden ist. Der Personenkraftverkehr zum Grundstück macht nicht mal 1 Prozent des Verkehrsaufkommens auf der Bundesstraße B 109 aus. Lastkraftwagenverkehr zum betroffenen Grundstück findet fast gar nicht statt, lediglich in den Bauzeiten und zur Abholung des Mülls durch Müllfahrzeuge.

Eine zügige Befahrbarkeit der Zufahrt auch im Gegenverkehr ist gewährleistet. Zur Veranschaulichung werden der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow Planauszüge mit Schleppkurven für ein 3-achsiges Müllfahrzeug (F1) und ein Lastzug (F3) beigefügt (siehe Anlage 1 der Begründung).

Auf dem Grundstück befindet sich kein produzierendes Gewerbe mit einer Vielzahl von Angestellten. Eine Ansiedlung von derartigem Gewerbe ist auch nicht vorgesehen.

Im Zuge der Realisierung der geplanten Nutzungen im Plangebiet erhöht sich der Kraftfahrzeugverkehr minimal durch das Einfamilienhaus und den Beherbergungseinrichtungen für Radtouristen.

Die Beherbergungszimmer sind hauptsächlich für den Radtourismus vorgesehen. Die Fahrradtouristen sind überwiegend mit dem Zweirad unterwegs. Folglich hat das keine gravierenden Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.

#### **4.5 Angaben zu möglichen Lärmimmissionen**

Nördlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow befindet sich in circa 150,00 m Entfernung eine Asphaltmischanlage. Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz handelt es sich um eine genehmigungsbedürftige Anlage. Von der Asphaltmischanlage gehen Lärm-, Geruch- und Staubimmissionen aus, die sich auf die geplante Bebauung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 auswirken.

Im Rahmen der Aufstellung der schalltechnischen Untersuchung wurden bereits 2 Immissionsorte im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 mit untersucht.

Das Baufeld 6 soll der Beherbergung von Radtouristen dienen und das Baufeld 7 soll für die Errichtung einer Betriebswohnung genutzt werden.

Die Immissionsorte IO 02 und IO 03 befinden sich somit an der zur Schallquelle hin nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung und können als maßgeblich angesehen werden.

Die nachfolgenden Angaben werden aus der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung vom März 2021 in die Begründung übernommen:

Die HANSE Asphaltmischwerke GmbH betreibt am Standort Bargischow OT Woserow eine Asphaltmischanlage mit einer Betriebszeit zwischen 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Nunmehr ist die Erweiterung der Betriebszeit auf den Nachtzeitraum zwischen 04:00 Uhr und 06:00 Uhr vorgesehen.

Im Rahmen der Erstellung der Antragsunterlagen wurde durch die GICON GmbH im Auftrag der HANSE Asphaltmischwerke GmbH ein schalltechnisches Gutachten in Form einer detaillierten Schallimmissionsprognose nach TA Lärm/1/ erstellt. Darin wurde der Nachweis erbracht, dass die Anforderungen der TA Lärm/1/ hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes unter Beachtung der folgenden Auflagen eingehalten werden:

- Der Liefer- und Abholverkehr mit Lastkraftwagen und die damit verbundenen Verladevorgänge sind nur im Tagzeitraum zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig.
- Der innerbetriebliche Radladerbetrieb ist im Nachtzeitraum auf die Rohstofflager H1 bis H9 im Norden und auf die Rohstofflager H12 bis H13 im Süden zu beschränken.
- Die für die technischen Schallquellen ermittelten Lärmschutz- und Lärmminderungsmaßnahmen sind entsprechend umzusetzen. Die maximal zulässigen Schallleistungspegel sind bei der Planung zu beachten, vom Hersteller zu gewährleisten und nach Umsetzung einzuhalten.

Unter Berücksichtigung der o. g. Auflagen wurden folgende Ergebnisse prognostiziert:

- Die unter Berücksichtigung der Lärmschutz- und Lärmminderungsmaßnahmen ermittelten Beurteilungspegel der Zusatzbelastung unterschreiten die an den Immissionsorten für die jeweilige Gebietskategorie gemäß Nr. 6.1 TA Lärm/1/ geltenden Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum um mindestens 12 dB (A) bzw. halten diese im Nachtzeitraum ein.
- Die für kurzzeitige Geräuschspitzen für die jeweilige Gebietskategorie geltenden Immissionsrichtwerte werden an allen Immissionsorten eingehalten.
- Die Beurteilungspegel der Gesamtbelaestung halten die im Nachtzeitraum an den Immissionsorten IO 1 bis IO 4 gemäß Nr. 6.1 TA Lärm/1/ geltenden Immissionsrichtwerte ein.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass die Beurteilungspegel bereits im Bestandzustand eingehalten werden. Nach Realisierung der empfohlenen Schallschutz- bzw. Lärmminderungsmaßnahmen werden die Beurteilungspegel deutlich unterschritten.

#### **4.6 Angaben zu möglichen Geruchs- und Staubimmissionen**

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow wurde ein Gutachten zur Geruchs- und Staubimmissionen vom Ingenieurbüro Oldenburg GmbH“ erarbeitet.

#### **Ergebnisse Geruchsimmisionen**

Die nachstehenden Angaben wurden aus dem Gutachten entnommen.

Circa 80,00 m nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 beginnt das Betriebsgelände des Asphaltmischwerks der HANSE Asphaltmischwerke GmbH, wobei sich die eigentliche Asphaltmischanlage in einem Abstand von circa 150,00 m zum Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 befindet. Die aufgrund der geringen Abstände der Planfläche zum Asphaltmischwerk durchgeführte Ausbreitungsrechnung kommt unter den dargestellten Annahmen zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Vorhabenfläche die Geruchsbelastung im Jahresmittel maximal 7 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten beträgt. Eine wesentliche Ursache hierfür liegt in der für das gesamte norddeutsche Tiefland typischen sehr seltenen Häufigkeit der in diesem Fall kritischen Winde aus nördlicher Richtung.

Somit wird der im vorliegenden Fall gem. geltender GIRL des Landes Mecklenburg-Vorpommern heranzuziehende Richtwert für Gewebegebiete von 15 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten deutlich eingehalten resp. Unterschritten.

### **Ergebnisse Staubemissionen**

Ausbreitungsrechnung hinsichtlich der Jahresmittelwerte für die Feinstaubkonzentration  $PM_{10}$

Es zeigt sich, dass im Bereich des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplanes Nr. 2 eine anlagenbezogene Zusatzbelastung im Jahresmittel von max.  $8 \mu\text{g m}^{-3}$  prognostiziert wird. Somit wird der Irrelevanzwert von  $1,2 \mu\text{g m}^{-3}$  nach Ziff. 4.2.2 der TA-Luft 2002 unter den dargestellten Bedingungen überschritten.

Unter Berücksichtigung einer allgemeinen Vorbelastung von  $17 \mu\text{g m}^{-3}$  beträgt die Gesamtbelastung hinsichtlich Feinstaub der Fraktion  $PM_{10}$  maximal  $25 \mu\text{g m}^{-3}$  im Jahresmittel. Der Grenzwert gem. TA-Luft, Punkt 4.2.1, von  $40 \mu\text{g m}^{-3}$  wird somit deutlich eingehalten.

Weiterhin wurde geprüft, ob der in Kapitel 4.2.1 genannte Grenzwert für die Gesamtbelastung von  $50 \mu\text{g m}^{-3}$  im 24 h-Mittel an mehr als 35 Tagen überschritten wird.

Die in Abbildung 7 dargestellten Werte stellen jeweils den 36. größten Wert der nach Größe geordneten Tagesmittelwerte (insgesamt 365 Werte) dar. Dies bedeutet, dass an 35 weiteren Tagen dieser Wert überschritten und an allen weiteren Tagen unterschritten wird.

Im Bereich des geplanten Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 2 wird ein maximaler Wert von  $31 \mu\text{g m}^{-3}$  und unter Berücksichtigung der Vorbelastung ein Wert von  $48 \mu\text{g m}^{-3}$  prognostiziert.

Somit wird auch hinsichtlich der Tagesmittelwerte gemäß 4.2.1 TA-Luft 2002 die Gesamtbelastung durch Feinstaub ( $PM_{10}$ ) von mehr als  $50 \mu\text{g m}^{-3}$  an nicht mehr als 35 Tagen im Jahr überschritten.

Gemäß Punkt 4.3.1 der TA-Luft 2002 beträgt der Grenzwert hinsichtlich Gesamtstaubdeposition  $0,35 \text{ g m}^{-2} \text{ d}^{-1}$ . Dementsprechend beträgt die Irrelevanzgrenze für die Gesamtstaubdeposition nach Punkt 4.3.2, TA-Luft 2002  $10,5 \text{ mg m}^{-2} \text{ d}^{-1}$ .

Hinsichtlich der allgemeinen Belastung durch Staubniederschlag werden im aktuellen Luftgütebericht 2019 keine Angaben gemacht. Aus diesem Grund wird für die Vorbelastung hinsichtlich Staubniederschlag der Mittelwert aller Messstellen aus dem Luftgütebericht 2004/2005 (S.37, Tab. 6-22) des Landes Mecklenburg-Vorpommern von  $0,072 \text{ g m}^{-2} \text{ d}^{-1}$  herangezogen.

Die maximale anlagenbezogene Zusatzbelastung der Gesamtstaubdesposition im Bereich des geplanten Geltungsbereiches beträgt  $0,02 \text{ g m}^{-2} \text{ d}^{-1}$  (siehe Abb. 8). Somit wird die Irrelevanzgrenze von  $10,5 \text{ mg m}^{-2} \text{ d}^{-1}$  überschritten und es muss die unter Einbezug der Vorbelastung errechnete Gesamtbelastung berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung einer Vorbelastung von  $0,072 \text{ g m}^{-2}\text{d}^{-1}$  ergibt sich somit eine Gesamtbelastung von  $0,092 \text{ g m}^{-2}\text{d}^{-1}$ .

#### **4.7 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt**

Durch die Neuerrichtung von baulichen Anlagen und die geplanten Erweiterungen der Bestandsgebäude im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow finden gemäß § 14 BNatSchG und gemäß § 12 NatSchAG M-V ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch den Verursacher zu minimieren und am Entstehungsort auszugleichen.

Durch die vorgesehenen Gebäudeerweiterungen und die geplante Neubebauung werden keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet. Das Plangebiet ist bereits zum Teil bebaut und dadurch vorgeprägt.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftsplanerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine wichtige Rolle. Die Maßnahmen dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushalts durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Die mit den geplanten Baumaßnahmen verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild lassen sich dadurch verringern.

Eine detaillierte Untersuchung der Auswirkungen, die sich durch die geplante Neubebauung und Erweiterung der vorhandenen baulichen Anlagen ergeben, wird im Umweltbericht vorgenommen (siehe Teil 2 der Begründung).

### **5 Planinhalte**

#### **5.1 Nutzung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow wird bereits gewerblich genutzt. Auch in Zukunft soll diese Nutzung beibehalten werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Gewerbestandortes geschaffen.

Der Plangeltungsbereich wird gemäß § 8 Baunutzungsverordnung als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbetrieben.

#### **5.2 Bebauungskonzept**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow soll die vorhandene gewerbliche Nutzung gesichert werden. Im Plangebiet befinden sich Abstell- und Lagerflächen. Ein erheblich störendes Gewerbe hat sich dort nicht angesiedelt.

Weiterhin sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine touristische Beherbergungseinrichtung geschaffen werden.

Die Beherbergungseinrichtung ist überwiegend für den Radtourismus vorgesehen. Durch den Neubau eines Radweges entlang der Bundesstraße B 109 wird mit einem Zuwachs im Radtourismus gerechnet.

• **Bebauung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 befinden sich ausschließlich Abstell- und Lagerflächen. Eine Ansiedlung von erheblich belästigendem Gewerbe ist vom Vorhabenträger nicht vorgesehen. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 2 ist die qualitative Aufwertung und Ordnung des gewerblich geprägten Standortes. Gleichzeitig sollen mit der Strukturierung des Gebietes zusätzliche Abstell- und Lagerflächen geschaffen werden.

Der bereits vorhandene Bestand wird durch die aufgezogenen Baufelder 1, 4, 6, 8 und 9 planungsrechtlich gesichert. Die festgesetzten Baufelder sind größtenteils gebüdescharf. Damit soll die Versiegelung auf das Minimum reduziert werden.

Erweiterungsmöglichkeiten für die Lagerung von z. B Maschinen sowie die Errichtung und Betreibung einer Beherbergungseinrichtung werden durch die Ausweisung der Baufelder 2, 3, 5 und 7 geschaffen.

Für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Bei der festgesetzten offenen Bauweise darf eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschritten werden.

Weiterhin müssen die Baukörper den gesetzlich geforderten Abstand zur angrenzenden Bebauung gemäß der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einhalten.

**Abstell- und Lagerhallen**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung und Nutzung von Abstell- und Lagerhallen sowie Garagen in den Baufeldern 1, 2, 4 und 5 vorgesehen.

Im Baufeld 3 ist die Aufstellung eines Toilettencollectors vorgesehen.

In den Nutzungsschablonen des jeweiligen Baufeldes sind Angaben zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Dazu zählen unter anderem die zu befestigende Grundfläche (GR), die Anzahl der Vollgeschosse und die Firsthöhe. Diese ausgewiesenen Angaben sind bei der Errichtung bzw. der Erneuerung der Gebäude zwingend einzuhalten. Eine Überschreitung der Angaben zum Maß der baulichen Nutzung ist unzulässig. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der Flächenverbrauch minimiert. Weiterhin wird das räumliche Erscheinungsbild bestimmt und somit ein harmonisches Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Die zulässige Grundfläche (GR) ist der Wert in Quadratmetern, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf.

Zum Schutz der natürlichen Funktion des Bodens und einer maßvollen Flächeninanspruchnahme sind im Baugenehmigungsverfahren bestimmte überbaute Flächen bei der Ermittlung der tatsächlichen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO einzurechnen.

Zur zu befestigenden Grundfläche zählen alle Haupt-, Nebengebäude und die hinzuzurechnenden Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Die insgesamt versiegelte Fläche darf den Wert der tatsächlichen Grundflächenzahl um bis zu 50 %, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, überschreiten.

In den Baufeldern 1, 2, 3, 4 und 5 ist als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ein Vollgeschoss (I) ausgewiesen. Folglich kann die vorgesehene Bebauung mit maximal einem Vollgeschosse errichtet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist nicht ausreichend, um die Höhe einer baulichen Anlage festzusetzen. Im Bebauungsplan kann nur die Anzahl und nicht die Höhe der Vollgeschosse ausgewiesen werden. Um die Höhenfestlegungen eindeutig zu regeln, werden für die Baufelder die Firsthöhen begrenzt. In den Baufeldern 1 und 2 beträgt die Firsthöhe 14,50 m. Für das Baufeld 3 wird eine Firsthöhe von 3,00 m festgeschrieben. Im Baufeld 4 wird die Firsthöhe auf maximal 10,50 m und im Baufeld 5 auf 5,00 begrenzt.

Die angegebenen Höhenbezugswerte in den Nutzungsschablonen für die Firsthöhe dürfen nicht überschritten werden. Die zu errichtenden baulichen Anlagen müssen die ausgewiesenen Höhenangaben nicht ausschöpfen, sondern können durchaus niedriger errichtet werden.

### **Beherbergungseinrichtung für Radtourismus**

Die Beherbergungseinrichtung ist in den Baufeldern 6 und 8 vorgesehen.

Im Baufeld 8 werden ausschließlich die Zimmer angeordnet. Der Frühstücksraum mit kleinem Imbiss sowie Büroräume sind im Baufeld 6 geplant. Im Baufeld 6 sind ebenfalls Gästezimmer für den Radtourismus (z. B. Pension) zulässig.

Zum Abstellen der Fahrräder der Touristen sind im Baufeld 6 sowie im Baufeld 9 Abstellflächen und Garagen vorgesehen.

Im Baufeld 6 beträgt die maximal zu befestigende Grundfläche 572 m<sup>2</sup>. Das Baufeld ist größer aufgezogen als die vorhandenen Bestandsgebäude. Dadurch werden kleine Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Für das Baufeld 8 wird in der Nutzungsschablone eine Grundfläche von 203 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Im Baufeld 8 befindet sich ein Bestandsgebäude. Erweiterungen sind nicht vorgesehen. Die Größe des Eingriffs wird damit begrenzt. Dem Grundsatz einer flächenschonenden Bebauung und Versiegelung von Grund und Boden wird im gesamten Plangeltungsbereich entsprochen.

Die Gebäude im Baufeld 8 sind eingeschossig zu errichten. Für das Baufeld 6 ist in der Nutzungsschablone eine Zweigeschossigkeit ausgewiesen. Eine Unterschreitung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen im Baufeld 6 ist möglich.

Die festgesetzten Firsthöhen im Baufeld 6 ( $F_H = 11,50$  m) und Baufeld 8 ( $F_H = 10,60$  m) entsprechen den Höhen der Bestandsgebäude. Sie begrenzen die höhenmäßige Ausdehnung der Gebäude. Damit wird sichergestellt, dass ein harmonisches Einfügen in die nähere Umgebung gewährleistet wird.

Zur Sicherung des vorhandenen Abstellgebäudes im Baufeld 9 wird ein Baufeld ausgewiesen. Das Baufenster orientiert sich an den Bestand und wird entsprechend gebäudescharf aufgezogen. Die festgesetzten Angaben zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem vorhandenen Bestandsgebäude.

## **Betriebsbedingtes Wohnen**

Im östlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow ist in dem Baufeld 7 ein Einzelhaus für Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorgesehen.

Eine unangemessene Überbauung des Baufeldes 7 wird durch die festgesetzte überbaubare Grundfläche verhindert. Insgesamt darf das Baufeld 7 bis zu 320 m<sup>2</sup> bebaut bzw. baulich genutzt werden.

In den Baufeldern 6 und 8 sind zusätzliche Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Personal der vorhandenen Nutzungen auf dem Gelände des Gewerbestandortes geplant.

Das Baufeld 10 dient zur Unterbringung eines Saunagebäudes mit Pool. Die bauliche Anlage darf eine Firsthöhe von 5,00 m und eine zu befestigende Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Zudem ist das Gebäude eingeschossig zu errichten.

### **• Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern werden nur in geringem Umfang Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 getroffen, um einen großzügigen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen.

Die Dächer der geplanten Gebäude können als flach geneigte Dächer oder auch als Dächer mit einer Dachneigung bis 45° errichtet werden. So können verschiedene Dacharten unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen entstehen. Das Dach kann beispielsweise als Flach-, Pult- oder Satteldach ausgebildet werden.

Das Material für die Dacheindeckungen kann nach dem Wunsch des Bauherrn realisiert werden. Lediglich die Verwendung von spiegelnden Materialien und eine weiche Bedachung aus Reet für die Dacheindeckung sind unzulässig.

Die festgesetzten Firsthöhen begrenzen die höhenmäßige Ausdehnung der Gebäude. Die Firsthöhe ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der einzelnen Baufelder festgesetzt. Eine Überschreitung ist nicht gestattet.

Die festgesetzte Firsthöhe ist das Abstandsmaß zwischen der das Grundstück erschließenden privaten Verkehrsfläche, mittig zum Gebäude gemessen, und der Schnittkante der Dachhaut eines Gebäudes.

An den Fassaden der gewerblich genutzten Gebäude können Werbeanlagen angebracht werden. Die Werbung ist nur für den ansässigen Gewerbebetrieb zulässig. Die Werbeanlagen dürfen kein wechselndes, laufendes und bewegtes Licht besitzen.

Eine Einfriedung des Betriebsgeländes kann aus Holz, Feldsteinen, Draht und Metall oder mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken vorgenommen werden.

Die Grundstückseinfriedung ist bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m, bezogen auf das jeweilige Geländeniveau, zulässig.

• **Waldgrenze**

An den östlichen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow grenzt Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) an.

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist gemäß § 20 LWaldG bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.

Im Rahmen der Erarbeitung der Vorentwurfsunterlagen für den Bebauungsplan Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow wurde mit der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Torgelow abgestimmt, ob und welche Baufelder sich im 30-m-Abstand zur Waldgrenze befinden. Vom Forstamt Torgelow wurden in digitaler Form die Waldgrenze sowie die 30-m-Abstandlinie zum Wald übermittelt. Diese wurden in die Planzeichnung (Teil A) übernommen. Die ausgewiesenen Baufelder wurden entsprechend der Abstimmung mit der Forstbehörde angepasst. Gemäß der Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 bestehen aus forsthoheitlicher und forstwirtschaftlicher Sicht keine Einwände und Bedenken gegen die Planung. Die Baufelder für die geplante Neubebauung halten den geforderten Waldabstand von 30,00 m ein. Bei den beiden Bestandsgebäuden in den Baufeldern 8 und 9 hat die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Torgelow dem Erhalt der Gebäude ebenfalls zugestimmt. Für die geplanten Erneuerungen und Instandsetzungen wurden in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde die Baufelder ausgewiesen. Auch für diese Maßnahmen bestehen aus forsthoheitlicher und forstwirtschaftlicher Sicht keine Einwände und Bedenken gegen Aufwertung der vorhandenen Gebäude.

Die Baufelder des Bebauungsplanes Nr. 2 befinden sich außerhalb des gesetzlich geforderten 30-Meter-Waldabstandes.

Die Waldgrenze und die Waldabstandsgrenze werden in die Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 2 aufgenommen.

Weiterhin wird eine textliche Festsetzung verankert, dass eine Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Waldabstandes unzulässig ist.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Zur Verkehrserschließung sind bereits einige Angaben unter Punkt 4.3 Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung vorgenommen worden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist über die Bundesstraße B 109 an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

Bei der Errichtung von Straßen sind an Straßeneinmündungen sowie an Ein- und Ausfahrten die Flächen für Sichtdreiecke von Bebauung, Bepflanzung und anderen Sichthindernissen freizuhalten.

Bei Verkehrsraumeinschränkungen durch die geplante Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 StVO zu beantragen. Dem Antrag sind die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

Zur Ver- und Entsorgung wurden bereits einige Angaben unter Punkt 4.3 vorgenommen.

Die für die vorgesehene Bebauung erforderlichen technischen Erschließungssysteme sollen durch Anschluss an die im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe des räumlichen Geltungsbereichs vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen realisiert werden.

### **• Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers der geplanten Bebauung sind durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Leitungssystem vorgesehen.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Der Anschluss an die vorhandene Trinkwasserversorgung ist beim Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam zu beantragen. Die Herstellung des Anschlusses in beantragter Menge und Betriebsdruck erfolgt zu Lasten des Anschlussnehmers. Ggf. wird ein Baukostenzuschuss für die Trinkwasserversorgung erhoben.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral nach Beantragung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald über vom Grundstückseigentümer zu errichtende Abwassersammelgruben oder biologische Kleinkläranlagen.

Zum eindeutigen Auffinden der Leitungen sind Suchgrabungen durchzuführen. Trink- und Abwasserleitungen einschließlich der Hausanschlussleitungen sind während der Bauphase vor Beschädigungen zu schützen.

Bei unvorhergesehener Annäherung mit Baumaßnahmen jeglicher Art an Ver- und Entsorgungsanlagen des Zweckverbandes ist dieser umgehend zu informieren.

Vertikale oder horizontale Mindestabstände zu den Trink- und Abwasserleitungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 einzuhalten, Kreuzungen zu Trinkwasserleitungen sind bei Einhaltung der Abstände laut DIN 19630 zulässig.

### **• Regenwasserentsorgung**

Die Regenwasserentsorgung ist getrennt von der Schmutzwasserentsorgung vorzunehmen.

Das anfallende Regenwasser ist schadlos gegen Dritte vorzugsweise auf den eigenen Grundstücken zu versickern.

### **• Elektroversorgung**

Die Versorgung der geplanten Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist durch Anschluss an das vorhandene Elektroenergieversorgungsnetz vorgesehen.

### **• Telekommunikation**

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien vorzunehmen.

• **Löschwasserversorgung**

Der erforderliche Löschwasserbedarf wurde für die geplante Neubebauung mit 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 ermittelt.

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2002 (GVOBI. M-V S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBI. M-V S. 282), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

Der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte hat laut Satz 2 nur dann für die Löschwasserversorgung Sorge zu tragen, wenn wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist. Sind im 300m-Umkreis um das jeweilige potentielle Brandobjekt keine geeigneten Wasserentnahmestellen vorhanden, müssen diese entsprechend geschaffen werden.

Der Vorhabensträger beabsichtigt die Schaffung einer Löschwasserzisterne mit einem Volumen von 100 m<sup>3</sup> und entsprechendem frostsicheren Sauganschluss nach DIN 14244 sowie einer Feuerwehraufstellfläche.

Der unterirdisch vorgesehene zylindrische Löschwasserbehälter besteht aus Stahl. Ein Löschwasserauganschluss mit Saugrohr, ein Be- und Entlüftungsrohr sowie der Domschacht gehören zum Behälter. Über den Domschacht ist ein Einstieg in den Behälter problemlos möglich.

Es ist eine Aussparung vorgesehen, so dass durch die örtliche Feuerwehr im Einsatzfall an den Stutzen des Löschwasserbehälters den Anschluss zur Wasserentnahme vornehmen kann.

Die Löschwasserentnahmestelle ist mit einem Schild dauerhaft und gut sichtbar zu kennzeichnen.

Weitere Anforderungen an den Löschwasserbehälter sind gemäß der DIN 14230 zu realisieren.

Alternativ ist auch die Errichtung eines Löschwasserbrunnens denkbar. Der Löschwasserbrunnen muss mit einem Schild DIN 4066-B1 oder DIN 4066-C dauerhaft und gut sichtbar gekennzeichnet sein.

Löschwasserbrunnen sind durch geeignete Maßnahmen so zu pflegen und zu warten, dass jederzeit Löschwasser entnommen werden kann.

Es ist zu berücksichtigen, dass die maximal zulässigen Entfernungen (Schlauchverlegelänge) zwischen den baulichen Anlagen und der Löschwasserentnahmestelle 300,00 m zur Löschwasserentnahmestelle nicht überschreiten darf. Die geforderte maximal zulässige Entfernung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 eingehalten.

**5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**5.5.1 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow wird bereits gewerblich genutzt.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Gebäude, die als Lagerhallen genutzt werden. Ein Großteil des Plangebietes ist unbebaut.

Die Abstell- und Bewegungsflächen zu den vorhandenen baulichen Anlagen sind zum Teil versiegelt.

Die Eingriffe in den Naturraum und das Landschaftsbild werden durch die aufgelockerte Bebauung gering gehalten.

Mit der Ausweisung von Baufeldern für die geplanten baulichen Maßnahmen erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen. Der zu erwartende Eingriff bezieht sich im Wesentlichen auf die Versiegelung bisheriger unbebauter, ungenutzter und zum Teil begrünter Flächen.

Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf die natürliche Umwelt, die sich durch die Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 ergeben, werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet, siehe Teil 2 der Begründung.

Die mit den ausgewiesenen Maßnahmen verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden ermittelt und festgelegt.

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen dem Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt dienen und eine harmonische Einbindung der Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum unterstützen.

Als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft ist die Pflanzung einer 3-reihigen Feldgehölzhecke (3,00 m breit) mit einem beidseitigen Brachesaum von 2,00 m geplant.

Die Heckenpflanzung auf einer Länge von 164,00 m ist im Plangebiet an der nördlichen Plangebietsgrenze und mit einer Länge von 55,00 m an der nordöstlichen Plangebietsgrenze vorgesehen.

Durch die Auswahl siedlungstypischer Arten wird Bezug auf das Landschaftsbild genommen und die ästhetische Einbindung gesichert.

Es werden einheimische, standortgerechte Gehölze der Pflanzgute verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 3 bis 4 Triebe, 60 cm bis 100 cm hoch gepflanzt. Als Überhalter werden in einem Abstand von 20,00 m untereinander einzelne Bäume als Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Drahtballen und einem Stammumfang von 12 - 14 cm gepflanzt.

Neben der Fertigstellungspflege ist eine 2-jährige Entwicklungspflege vorgesehen.

Feldgehölze folgender Artzusammensetzungen sollen gepflanzt werden: Birke (*Betula pendula*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Roteiche (*Quercus rubra*), Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Wildapfel (*Malus communis*), Hasel (*Corylus avellana*), Vielblütige Rose (*Rosa multiflora*), Hundsrose (*Rosa canina*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Heckenrose (*Lonicera xylosteum*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

## 5.5.2 Fällung von Einzelbäumen

Einzelbäume gemäß Baumschutzkompensationserlass sind Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden.

Es ist die Fällung des nachfolgend aufgeführten Einzelbaumes im Bereich des geplanten Baufeldes 2 erforderlich:

| Baumart | StU in cm | Kompensation |
|---------|-----------|--------------|
| Kiefer  | 119       | 1 : 1        |
|         | gesamt    | 1            |

Für den zu fällenden Baum besteht gemäß dem Baumschutzkompensationserlass für den Kompensationspflichtigen eine Pflicht zur Kompensation im Verhältnis 1 : 1.

Als Ersatzpflanzung für die erforderliche Baumfällung wurde eine Linde (*Tilia cordata*) auf dem Grundstück Dorfstraße 54 in 17392 Pelsin gepflanzt. Der Pflanzstandort befindet sich in der Gemarkung Pelsin, Flur 2, Flurstück 43. Eigentümer des Grundstückes ist der Vorhabensträger.

## 5.5.3 Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde ein Fachbeitrag mit naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung im Dezember 2019 aufgestellt.

Zur Anwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen, die bei der weiteren Konfliktanalyse entsprechend zu berücksichtigen sind:

- Notwendige Gehölzrodungen werden ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März durchgeführt, um Brutvögel und eventuell vorkommende Amphibien (z. B. Laubfrosch) zu schonen.
- Im Vorfeld von Baumaßnahmen an Gebäuden (Umbauten, Sanierungen oder Abbruch) ist durch einen Sachverständigen auf Grundlage einer Besiedlungskontrolle zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben ausgelöst werden. Bei einer Besiedlung oder bei Feststellung von Lebensstätten geschützter Tierarten sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Störungen, Verletzungen und Tötungen zu treffen.
- Die Baufelder sind, insbesondere wenn im Zuge einer Neubebauung temporär Gruben, Schächte oder Gräben angelegt werden müssen, im Zeitraum März bis Oktober, mit einer mobilen Leitwand (Amphibien-/Reptilienschutzzaun) zu sichern. Die abgegrenzten Baufelder sind von einem Sachverständigen auf eine Besiedlung zu kontrollieren und vor Baubeginn leer zu fangen (mehrere Monate erforderlich).

Mobile Amphibien-/Reptilienleitwand aus PE-Folie mit feuerverzinktem Doppelstab-Stützpfosten gemäß MAMs 2000 (Leitwand mit Überkletterungsschutz, Bauteile witterfest und UV-beständig, PE-Folie blickdicht, reißfest und formstabil, lichte Bauhöhe: 42 cm, Farbe: grün, Rollenbreite 60 cm, Doppelstab-Stützpfosten mit Verdreh sicherung, mit Gummispannleine inkl. einseitiger Schlaufensicherung, empfohlene Stützpfostenabstände: 2,00 m). Verlegung auf tragfähigem Untergrund. Gelände für die Leitwand ebnen. Lauffläche mit Kies/Sand/Oberboden überdecken. Fabrikat z. B.: ACO PRO MSFolie 40-180 oder gleichwertiger Artikel.

- Um Störungen durch Lichtemissionen zu minimieren, werden diese auf das zwingend notwendige Maß reduziert (Sicherheitsbeleuchtung) und es werden insekten-fledermaus-freundliche Lichtquellen verwendet:

Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Fledermäuse können durch Beleuchtung direkt gestört werden (Vergrämung). Der Einfluss von Beleuchtung an Aus- und Einflügen wurde z. B. bei angestrahlten Kirchen beschrieben (KRÄTTLI 2005). Daneben gibt es indirekte Wirkungen u. a. durch die Lockwirkung von Beleuchtung auf Insekten als Nahrungsquelle von Fledermäusen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin zu bevorzugen.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen auf Fledermäuse:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional Notwendigste reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung - kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten)
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen).

Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität  
(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen):

- Gehen im Zuge von Baumaßnahmen Lebensstätten gebäudebesiedelnder Tierarten verloren, sind diese in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung an den Bestandsgebäuden durch geeignete Ersatzlebensstätten (z. B. witterungsbeständige Nistkästen und Fassadenquartiere) oder durch die Errichtung eines Artenschutzturmes/-hauses neu anzulegen.

- Da aktuell ein Vorkommen von Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden kann, bleibt im Nordosten des Plangebietes ein offenes zusammenhängendes Areal von mind. 3.000 m<sup>2</sup> un bebaut. Das Areal wird extensiv gepflegt und für Zauneidechsen optimiert.
  - einschürige Mahd im September;
  - das Mähgut ist zur Aushagerung zu entfernen, kein Mulchen;
  - der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig;
  - Anlage von zwei flachen Sandhaufen (je mind. 25 m<sup>2</sup>, Höhe 80 cm);
  - Anlage von drei Lesesteinhaufen (Höhe 1,00 m, Grundfläche 10 m<sup>2</sup>);

Kann durch eine Erfassung (mind. 10 Begehungen verteilt über die Monate April bis September, Sichtbeobachtungen und Kontrolle von mind. 20 künstlichen Verstecken) ein Vorkommen der Art ausgeschlossen werden, kann die Fläche ebenfalls für eine Bebauung oder Umnutzung freigegeben werden.

Als gutachterliches Fazit wird festgestellt, dass bei Beachtung der aufgezeigten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz begegnet werden kann. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zulässig.

## 5.6 Sonstige Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden weitere planrelevante Belange untersucht und in die Begründung aufgenommen:

### ■ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Brand- und Katastrophenenschutz

In Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten an der Fundstelle aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Fundort ist zu räumen und abzusperren. Über den Notruf der Polizei oder über die nächste Polizeidienststelle ist der Munitionsbergungsdienst M-V zu informieren. Weiterhin ist der Fundort unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde mitzuteilen.

### ■ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle

Bei der Ausfahrt vom Bebauungsplangebiet auf die Straße muss ausreichend Sicht vorhanden sein. Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen. Da die verkehrliche Erschließung über die unmittelbar angrenzende Bundesstraße B 109 erfolgt, ist auch zwingend das SBA Neustrelitz als TÖB zu beteiligen.

### ■ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodendenkmalpflege

Werden Bau- und/oder Bodendenkmale berührt, ist gemäß § 7 Absatz 1 DSchG M-V für die Veränderung der Denkmale die denkmalrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen.

Gem. § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 der geltenden Fassung des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich der Planung Funde möglich, daher sind folgende Regelungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu übernehmen:

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft/Altlasten**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt.

Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 20202, ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Gewerblich genutzte Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzungzwang gegenüber der öffentlichen Abfallentsorgung.

Anfallender Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald andienungspflichtig.

Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Materialien sind die Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) sowie die Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519 Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten) und das Merkblatt „Entsorgung asbesthaltiger Abfälle“ der Länderarbeitsgruppe (LAGA) zu beachten.

Vor Beginn der Arbeiten mit Asbest hat eine Anzeige an das Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (Abt. Arbeitsschutz und Technische Sicherheit, Frankendamm 17, 18439 Stralsund) zu erfolgen.

Eine weitere Verwendung von asbesthaltigen Abfällen für andere Zwecke sowie die Bearbeitung (insb. Überdeckungs-, Überbauungs-, Aufständерungs-, Reinigungs- und Beschichtungsarbeiten) und Zuführung zu einer Bauschuttrecyclinganlage sind unzulässig.

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung der Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV-VBG 126 zu beachten. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22,00 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

#### ■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Bodenschutz**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBI. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen. Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), sind zu beachten.

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technischen Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.

Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise aus Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

**■ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft**

Das anfallende Abwasser ist satzungsgemäß dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zur fachgerechten Entsorgung zu übergeben.

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.

**Auflagen**

1. Nach § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzugeben. Wird nach § 49 (2) Wasserhaushaltsgesetz dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzugeben.
2. Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen.

Nach Rücksprache mit dem Zweckverband (hier: GKV Anklam) am 24.02.2020 ist die Abwasserbeseitigung nur über Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben möglich. Für den Bau einer Kleinkläranlage ist gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Der Bau einer abflusslosen Sammelgrube ist anzeigenpflichtig (Ansprechpartnerin: Frau Neuhauß, Tel. 03834 8760 3233).

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzugeben.

3. Nach § 62 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) müssen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft so beschaffen sein, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist.
4. Nach Rückfrage bei dem Zweckverband Wasser/Abwasser (hier: GKV Anklam) am 24.02.2020 ist die Abwasserbeseitigung nur über eine dezentrale Entsorgung auch in den kommenden Jahren möglich. Dazu ist gesondert, spätestens mit der Bauantragstellung für die Neubauten und Nutzungsänderungen beim Bauamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald, eine wasserrechtliche Erlaubnis/Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald für die fachgerechte Beseitigung der häuslichen und gewerblichen Abwässer für den Neubau des Wohngebäudes, den Bereich der Beherbergungsstätten, des Toilettencounters, und aus dem Bereich Sauna-Pool zu beantragen.

**Hinweise**

1. Nach § 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.

2. Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
3. Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von  $1 \cdot 10^{-3}$  bis  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s liegen.
4. Oberflächengewässer 2. Ordnung sind am Vorhabenstandort nicht vorhanden.
5. Der Standort befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet oder in einer Wasserfassung.
6. Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.

### **Wassergefährdende Stoffe**

Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzugeben.

### **■ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst**

#### ***Trinkwasserschutz/Trinkwasserversorgung***

Die Trinkwasserversorgung für den Ortsteil Woserow erfolgt von der Hansestadt Anklam. Der Bereich des Plangebietes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

#### **Hinweis:**

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

#### ***Beherbergung***

Die einzelnen Gewerbefunktionen sind aus dem Gesundheitsamt VG zur weiteren Beurteilung vorzulegen.

Bei gewerblicher Nutzung der Sauna mit Tauchbecken ist zu beachten:

- Das Tauchbecken mit einem Volumen von weniger als 2 m<sup>3</sup> nach DIN 19463 muss mit ständigem Füllwasserdurchlauf betrieben werden können
- Bei einem größeren Volumen muss eine Aufbereitung des Wassers erfolgen.

### **■ Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Peene“ Anklam**

Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine Gewässer II. Ordnung.

■ **Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern**

In dem Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Dennoch sind für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten.

Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

■ **Belange des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**

Belange der Bundeswehr sind berührt. Das Plangebiet liegt im Interessenbereich einer Luftverteidigungsradaranlage. Die angrenzende Bundesstraße B 109 gehört zum militärischen Straßengrundnetz (MSGN). An der Bundesstraße B 109 ist der Neubau eines straßenzugewandten Radweges vorgesehen.

■ **Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern**

Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

Hinweis:

1. Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.

Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283).

■ **Belange der E.DIS Netz GmbH**

Im dargestellten Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Unternehmens. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, wird um einen rechtzeitigen Antrag gebeten, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreitet. Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen wird deshalb eine Rücksprache mit der E.DIS Netz GmbH für erforderlich gehalten.

Zu konkreten Vorhaben ist sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit der E.DIS Netz GmbH in Verbindung zu setzen. Die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand werden zugesandt.

Für den Anschluss von Neukunden werden Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorenstationen errichtet.

Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungsstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.

Für neu zu errichtende Transformatorenstationen werden grundsätzlich Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, genutzt.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen dem Unternehmen keine konkreten Bebauungspläne vor, so dass es der E.DIS Netz GmbH nicht möglich ist, über perspektivisch benötigte Flächen für neue Trassen bzw. Stationsstandorte Aussagen zu treffen.

Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen vorhandene Leitungstrassen und Stationsstandorte berücksichtigt und gesichert werden.

Allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“
3. „Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH“
4. „Hinweise über das Verhalten bei Beschädigungen an Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH“

Ansprechpartner für Strom- und Gasversorgungsanlagen ist  
Herr Krüger, Tel. 03961 2291 3012

## ■ **Belange des Straßenbauamtes Neustrelitz**

Die Kosten für die Errichtung/Umgestaltung der Zufahrt trägt der Antragsteller. Alle im Zusammenhang mit dem Bestand und der Ausübung der Sondernutzung sich ergebenden Mehraufwendungen und Schäden sind der Straßenbauverwaltung zu ersetzen. Die Zufahrt wird auf Gefahr des Antragsstellers benutzt, der auch für die laufende Unterhaltung zu sorgen hat. Bei Veränderung des Straßenkörpers ist die Zufahrt auf eigene Kosten an die neue Straßenlage anzuschließen.

Von allen Ansprüchen Dritter, die infolge der Benutzung oder der Herstellung, des Bestehens, der Unterhaltung, der Änderung oder der Beseitigung der Anlagen gegen die Straßenbauverwaltung oder gegen eine für diese tätigen Bediensteten freizustellen. Es sei denn, dass diesen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zu Last fällt. Die Rechte aus Abs. 1 stehen auch dem Verkehrssicherungspflichtigen und seinen Bediensteten zu.

Ist für die Ausführung der Anlage eine behördliche Genehmigung, Erlaubnis oder dgl. nach anderen Vorschriften oder eine privatrechtliche Zustimmung Dritter erforderlich, so hat sie der Erlaubnisnehmer einzuholen. Vor Beginn der Bauarbeiten hat sich der Erlaubnisnehmer insbesondere zu erkundigen, ob im Bereich der Anlage Kabel, Versorgungsleitungen udl. verlegt sind.

Die Zufahrt ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder Nutzung von mehr als 0,70 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die Anfahr- bzw. Annäherungssicht ist zu gewährleisten.

Unter Berücksichtigung der Verordnung über die Erhebung von Gebühren für Sondernutzungen an Bundes- und Landesstraßen vom 15. April 2009 sind durch den Straßenbaulastträger Gebühren für die Ausübung der Sondernutzung zu erheben. Dies erfolgt, sofern der Bebauungsplan rechtskräftig wird. Die Festsetzung bleibt einem gesonderten Bescheid gegenüber dem Vorhabensträger vorbehalten.

Im Geltungsbereich des B-Planes befindet sich eine weitere Anbindung bei km 2.442 im Abschnitt 180 rechtsseitig der Bundesstraße B 109. Die Nutzung ist auszuschließen und in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Anklam zurückzubauen.

Eine unkontrollierte Werbung entlang der Bundesstraße für einzelne Unternehmen dieses Standortes ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht genehmigungsfähig und demnach auszuschließen. Ggf. sind hierzu Details in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan aufzunehmen.

Seitens der Straßenbauverwaltung ist langfristig die Herstellung eines strassenbegleitenden Radweges zwischen Neu Kosenow und Anklam vorgesehen, wobei jedoch die Straßenseite noch nicht bekannt ist. Unter Berücksichtigung dieser Planung und der örtlichen Gegebenheiten ist ein Streifen von 10,00 - 12,00 m parallel zur Fahrbahn erforderlich.

■ **Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern**

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) ist gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.

Auf der Homepage [www.brands.kats-mv.de](http://www.brands.kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

■ **Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH**

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten und dergleichen und aus anderen Gründen möglich.

In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 m wiederherzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 m über die Anlagen neu zu verlegen.

Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern. Es ist die Originalüberdeckung wiederherzustellen, die Trassenbänder sind über die Anlagen neu zu verlegen. Bei der Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

Sollte die Herstellung einer Hauszuführung für die Anbindung der geplanten Neubauten an das Telekommunikationsnetz gewünscht sein, muss der Antrag separat über den Bauherrenservice, Rufnummer 0800 330 1903 erfolgen. Auch Aufträge für den Rückbau und/oder Umbau der vorhandenen Telekommunikationsanlagen, müssen über o. g. Servicenummer ausgelöst werden. Weitere Hinweise sind im Internet unter: [www.telekom.de/umzug/bauherren](http://www.telekom.de/umzug/bauherren) zu finden.

Der Erschließungsträger/Vorhabensträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z. B. ein Leerrohr DN 100) mitverlegt wird.

Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten!

Anfragen zur Einholung von „Schachtscheinen“ bzw. dem „Merkblatt über Aufgrabung Fremder“ können von den ausführenden Firmen nur noch kostenpflichtig unter [Planauskunft.Nordost@telekom.de](mailto:Planauskunft.Nordost@telekom.de) gestellt werden.

Daher empfiehlt die Telekom die kostenfreie Möglichkeit der Antragstellung zur Trassenauskunft unter: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

Sollte es zu einer Beschädigung kommen, empfehlen wir die App „Trassendefender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen.

Für Fragen steht die Telekom unter der Besucheranschrift zur Verfügung.

Deutsche Telekom Technik GmbH  
PTI 23, PPB 3  
Barther Straße 72  
18437 Stralsund

#### ■ **Belange des Landesamtes für innere Verwaltung**

In dem Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Dennoch sind für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten.

Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

### ■ Hinweise zu Flächenversiegelungen

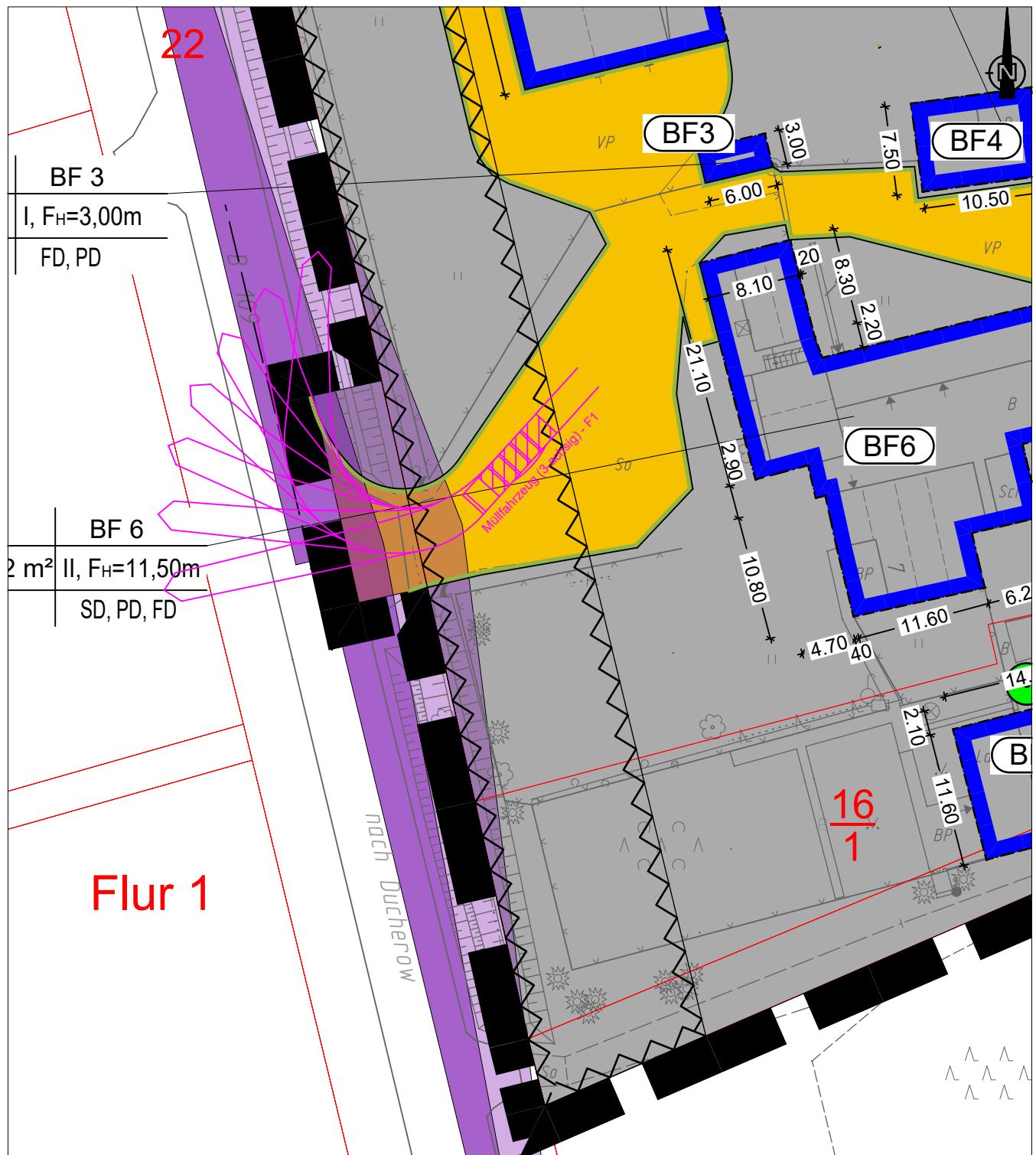
Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Verwendung versiegelungssarmer Befestigungsarten wie z. B. weitfugiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken für Stellflächen, Zufahrten, Wege u. a. ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

## 5.7 Flächenbilanz

| Flächennutzung   | Flächengröße<br>in m <sup>2</sup> | Flächengröße<br>in % |
|--|-----------------------------------|----------------------|
| Größe des Plangebietes   | 15.830                            | 100,00               |
| Gewerbegebiet  | 12.524                            | 79,12                |
| ausgewiesenes Baufeld  |                                   |                      |
| Baufeld 1  | 666                               | 4,19                 |
| Baufeld 2  | 300                               | 1,88                 |
| Baufeld 3  | 18                                | 0,09                 |
| Baufeld 4  | 79                                | 0,48                 |
| Baufeld 5  | 55                                | 0,33                 |
| Baufeld 6  | 572                               | 3,60                 |
| Baufeld 7  | 320                               | 2,20                 |
| Baufeld 8  | 203                               | 1,26                 |
| Baufeld 9  | 30                                | 0,17                 |
| Baufeld 10   | 150                               | 0,93                 |
| verbleibende Fläche im Gewerbegebiet                                     | 10.131                            | 64,00                |
| Verkehrsflächen  | 1.778                             | 11,23                |
| Straßenverkehrsfläche  | 1609                              | 10,16                |
| Straße mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“                           | 169                               | 1,07                 |
| Grünflächen  | 1.528                             | 9,65                 |
| Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 1.528                             | 9,65                 |

# Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow" der Gemeinde Bargischow



3-achsiges Müllfahrzeug - F1

Schleppkurven

M 1:500

13.08.2021

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH

**N&P**