

- VORENTWURF -
BEGRÜNDUNG ZUR 10. ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN
TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT GÜTZKOW
i.V.m. der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91
des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow

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

Bearbeiter: Fanny Utes
(B.Sc.)

Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge
(Umweltbelange)

Mitarbeit: Susan Pietler

Auslegungszeitraum: vom 04.08.2025 bis einschließlich 12.09.2025

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 - Begründung zur 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Gützkow

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass der Planung**
 - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
 - 2.2 Änderung des Teilflächennutzungsplanes
 - 2.3 Angaben zum Planverfahren
 - 2.4 Übergeordnete Planungen
 - 2.4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
 - 2.4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern
 - 2.5 Fachbeiträge und Gutachten
 - 2.6 Planungsunterlagen
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Planinhalte**
 - 4.1 Nutzungen
 - 4.2 Planungskonzept
 - 4.3 Flächenbilanz
 - 4.4 Sonstige Angaben

Teil 2 - Unterlage zum Scopingverfahren zur Abstimmung des Untersuchungsumfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB

- 1 Einleitung**
 - 1.1 Rechtliche Grundlagen
 - 1.2 Darstellung des Vorhabens
 - 1.3 Änderung des Teilflächennutzungsplanes
 - 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
- 3 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume**
- 4 Vorschlag zur Methodik der Ermittlung und Beurteilung der Umweltauswirkungen**

TEIL 1 - VORENTWURF BEGRÜNDUNG ZUR 10. ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT GÜTZKOW

1 Rechtsgrundlagen

Die Unterlagen des Vorentwurfes der 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Gützkow werden auf der Grundlage der folgenden Vorschriften erarbeitet:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt 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 2015 S. 344), zuletzt geändert durch 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 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 934, 939);
- 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, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546);
- 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).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.409);
- Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V – in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. GI. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.409)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),

2 Anlass der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Bauleitpläne dienen dazu, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie tragen dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist ein vorbereitender Bauleitplan nach § 1 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Im Flächennutzungsplan als dem vorbereitenden Teil der Bauleitplanung trifft die Stadt erste grundlegende Aussagen über ihre Vorstellungen und planerischen Absichten für die Nutzung des gesamten Stadtgebiets. Die Aussagen der Stadt beziehen sich auf die bebauten und bebaubaren Flächen, aber ebenso auf die weiterhin von einer baulichen Nutzung frei zu haltenden Flächen. Damit dient der Flächennutzungsplan in seiner flächenhaften Ausweisung der Vorbereitung einer künftigen baulichen oder sonstigen Nutzung.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind verbindlich für die aufstellende Stadt, andere Behörden und öffentliche Planungsträger.

Bei den für die Bebauung vorgesehenen Flächen stellt der Flächennutzungsplan entsprechend § 1 Abs. 1 BauGB überwiegend die allgemeine Art der baulichen Nutzung dar. Darüber hinausgehende Differenzierungen erfolgen lediglich für die geplanten Sondergebiete. Den Sondergebieten werden zudem Zweckbestimmungen zugewiesen.

Weitere Differenzierungen sind im Bedarfsfall über die verbindliche Bauleitplanung zu regeln.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem jeweiligen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Als Ortssatzung sind die Bebauungspläne dann rechtsverbindlich. Der Flächennutzungsplan wird nach der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde mit der Bekanntmachung wirksam.

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan wird der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow als überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein geringer Teil ist als Verkehrsfläche festgelegt. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Folglich wird die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan 2-91 nicht aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen der 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes soll das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Feuerwehrtechnische Zentrale gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden.

Der wirksame Teilflächennutzungsplan der Stadt Gützkow ist im Parallelverfahren gemäß den im Zusammenhang der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 2-91 stehenden städtebaulichen Zielsetzungen zu ändern.

Seit 1993 befindet sich bereits eine Feuerwehrtechnische Zentrale (FTZ) am Standort in Gützkow. Nach jetzt 30-jähriger Nutzungsdauer ist die Substanz der Baukörper, die 1968 errichtet wurden, an einigen Gebäuden stark geschädigt. Mängel an Fassaden und Dächern sowie energetische Gesichtspunkte machen eine Ersatzlösung erforderlich.

Neben den baulichen Gesichtspunkten entspricht der jetzige Standort nicht mehr den Anforderungen einer modernen und leistungsfähigen Feuerwehrtechnischen Zentrale. Es bestehen schlechte Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter und es können Ausbildungen, die per Gesetz gefordert werden, nicht in vollem Umfang angeboten und gewährleistet werden.

Als Planungsziel wird benannt:

- Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Errichtung einer Feuerwehrtechnischen Zentrale einschließlich erforderlichen Nebenanlagen und Infrastruktur

unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Eine landesplanerische Stellungnahme liegt mit Datum vom 13.02.2025 vor. Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme nimmt die Stadt Gützkow gemäß Programmpunkt 3.2.4 (1), (2) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) eine Funktion als Grundzentrum wahr und soll die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Die Ausstattung mit technischen Infrastrukturen gehört zu den Aufgaben eines Grundzentrums. Die Bauleitplanungen sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

2.2 Änderung des Teilflächennutzungsplanes

Die Stadt Gützkow verfügt über einen wirksamen Teilflächennutzungsplan.

Die Stadtvertretung der Stadt Gützkow hat in der öffentlichen Sitzung am 03.07.2024 beschlossen, die 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Gützkow durchzuführen.

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan wird der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow als überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Ein geringer Teil ist als Verkehrsfläche festgelegt. Dieser verläuft parallel zur ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche für die Greifswalder Straße.

Durch die in der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 ausgewiesenen baulichen Maßnahmen befinden sich die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Gützkow nicht in Übereinstimmung mit den ausgewiesenen Darstellungen im wirksamen Teilflächennutzungsplan.

Als geplante Nutzungsart ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Feuerwehrtechnische Zentrale gemäß § 11 BauNVO vorgesehen.

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bzw. der Stadt zu entwickeln.

Die Darstellungen im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Stadt Gützkow stehen nicht im Einklang mit den gemeindlichen Zielsetzungen, die im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 ausgewiesen sind.

In Verbindung mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 ist es deshalb erforderlich, die 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes vorzunehmen.

Da die vorhandene und die geplante Nutzungsart im wirksamen Teilflächennutzungsplan nicht übereinstimmen und mit der Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 eine geänderte gemeindliche Entwicklung beabsichtigt ist, wird eine Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes erforderlich.

Der Teilflächennutzungsplan wird in einem separaten Bauleitplanverfahren parallel zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow geändert.

Im Rahmen des durchzuführenden Bauleitplanverfahrens der 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Gützkow erfolgt eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung im ausgewiesenen Änderungsbereich. Die gemeindlichen Zielsetzungen werden in Übereinstimmung mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung gebracht.

Die 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Gützkow bedarf einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Bei der Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplanes werden insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Die Belange, die sich aus naturschutzrechtlicher Sicht mit der Art der Änderung der Flächennutzung ergeben, werden in der Scopingunterlage (Teil 2 der Begründung) untersucht und dargestellt.

2.3 Angaben zum Planverfahren

Die 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplans der Stadt Gützkow erfolgt im Regelverfahren. Folglich ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Im Regelverfahren wird eine zweimalige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden vorgenommen.

Ziel der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist die vollständige Ermittlung der von der Planung berührten Belange und der Informationen der Öffentlichkeit.

Von der 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Gützkow ist gemäß Aufstellungsbeschluss der Stadt Gützkow ein Änderungsbereich betroffen.

In Abstimmung mit dem Amt Züssow, Bauamt, wurde unter Zugrundelegung des Vorentwurfs der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow eine Scopingunterlage für die 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes erarbeitet.

2.4 Übergeordnete Planungen

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung, die für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes entsteht. Das aktuelle Programm ist seit dem Juni 2016 mit seinen bindenden Leitlinien der Landesentwicklung und den Programmsätzen gültig.

Die Stadt Gützkow ist gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern als Grundzentrum eingestuft. Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden.

- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Bei Festlegungen zu gleichen Nutzungsansprüchen werden im Landesraumentwicklungsprogramm von Mecklenburg-Vorpommern die landesweit bedeutsamen Erfordernisse festgelegt, die in den regionalen Programmen konkretisiert und ausgeformt werden.

Das aufgestellte Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ist gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des LPIG auf einen Zeithorizont von circa 10 Jahren ausgerichtet. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist seit August 2010 gültig.

Gemäß dem regionalen Raumentwicklungsprogramm gehört die Stadt Gützkow zu den Grundzentren.

Die Festlegung der Grundzentren erfolgt im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches schaffen. Weiterhin gehört es zu den Aufgaben eines Grundzentrums die Ausstattung mit technischen Infrastrukturen bereitzustellen.

2.5 Fachbeiträge

- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Für die Abprüfung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird im Rahmen des Verfahrens ein Fachbeitrag mit naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) aufgestellt.

2.6 Planungsunterlagen

Die Darstellung der 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes erfolgt auf der Grundlage des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Gützkow. Die Änderung der Art der baulichen Nutzungen wird westlich der Ortslage von Gützkow vorgenommen.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

Das Plangebiet 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Gützkow befindet sich westlich von Gützkow. Gützkow befindet sich im Landkreis Vorpommern-Greifswald und im Nordosten des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand von Gützkow und schließt unmittelbar an Gewerbeflächen an. Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch das vorhandene Gewerbegebiet Greifswalder Straße, im Süden durch die Bundesstraße B 111 und die vorhandene Bebauung begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Gützkow umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Wieck C
Flur 1
Flurstücke 4, 5/1, 215/1 und 8/24 (tw.)

Der Änderungsbereich des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Gützkow umfasst insgesamt eine Fläche von 30.585 m².

4 Planinhalte

4.1 Nutzungen

Die im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Stadt Gützkow dargestellten Nutzungen der Flächen bleiben bis auf den angegebenen Geltungsbereich des Änderungsbereiches der 10. Änderung des Teilflächennutzungsplanes bestehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes, in dem die Art der Bodennutzung geändert wird, ist sowohl im Übersichtsplan als auch in der Planzeichnung ausgewiesen.

Ziel ist es, den Bereich innerhalb des Gemeindegebietes, für die sich eine andere Entwicklung in der Art der Flächennutzung ergeben hat, an die geänderten Nutzungsbedürfnisse anzupassen. Die vorhandenen Bodennutzungen werden in Übereinstimmung mit dem gemeindlichen Entwicklungsziel gebracht. In dem genannten Teilgebiet ist deshalb die Art der Darstellung der Flächennutzung zu ändern.

Es ist beabsichtigt westlich im Stadtgebiet von Gützkow im Gewerbegebiet Greifswalder Straße eine Feuerwehrtechnische Zentrale zu errichten.

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Durch die 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Gützkow wird die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes mit der geplanten Art der Flächennutzung in Übereinstimmung gebracht.

4.2 Planungskonzept

In der 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Gützkow wird der Änderungsbereich dargestellt und gekennzeichnet.

Die Darstellungen der weiteren Flächennutzungen und die Angaben des wirksamen Teilflächennutzungsplanes sind weiterhin gültig und bleiben von der 10. Änderung des Teilflächennutzungsplanes unberührt.

Der Umgriff des Änderungsbereiches umfasst den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow.

Im Änderungsbereich wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Feuerwehrtechnische Zentrale gemäß § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Das vorhandene Gebäude der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ) im Ort Gützkow entspricht nicht mehr den gesetzlich vorgeschriebenen Standards und weist erhebliche bauliche Mängel auf. Um zum einem den gesetzlich vorgeschriebenen Standard einer modernen und leistungsfähigen Feuerwehrtechnischen Zentrale zu schaffen und gute Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter sowie Ausbildungen und Weiterbildungen zu gewährleisten, erfolgt die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91.

Ziel ist, die Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Feuerwehrtechnischen Zentrale einschließlich erforderlichen Nebenanlagen und Infrastruktur.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sind die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Feuerwehrtechnischen Zentrale zu schaffen.

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 sowie der im Parallelverfahren durchzuführenden 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Gützkow werden diese Grundlagen baurechtlich vorbereitet.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich der 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Gützkow den vorhandenen Bedarfsansprüchen angepasst.

Eine Untersuchung der Umweltbelange erfolgt in der Scopingunterlage (Teil 2 der Begründung).

4.3 Flächenbilanz

Im Rahmen der 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Gützkow wird die folgende Änderung in der Art der Flächennutzung vorgenommen:

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Gützkow beträgt 30.585 m².

Der Plangeltungsbereich wird neu als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Feuerwehrtechnische Zentrale gemäß § 11 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Art der Flächennutzung	vorhandene Flächennutzung in m ²	geplante Flächennutzung in m ²
Fläche für Landwirtschaft	30.093	---
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Feuerwehrtechnische Zentrale	---	30.093
Grünfläche	350	---
Straßenverkehrsfläche	142	492

4.4 Sonstige Angaben

Im Rahmen der 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Gützkow werden planrelevante Belange untersucht und zu gegebener Zeit in die Begründung aufgenommen.

TEIL 2 - UNTERLAGE ZUR ABSTIMMUNG DES UNTERSUCHUNGSUMFANGES UND DES DETAILLIERUNGSGRADES DER UMWELTPRÜFUNG gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung zur 10. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Gützkow wird zunächst eine Scopingunterlage erarbeitet, in der der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zusammen mit den Beteiligten festgelegt werden.

Wichtigste Grundlagen für die Erstellung des Umweltberichtes bilden überwiegend folgende Rechtsvorschriften (Auszug):

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt 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 2015 S. 344), zuletzt geändert durch 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 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 934, 939);
- 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, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546);
- 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).

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.409);
- Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V – in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.409)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95);
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), aktuelle konsolidierte Fassung vom 26. Juni 2019.

1.2 Darstellung des Vorhabens

Entsprechend den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne.

Im Rahmen des Verfahrens zur 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Gützkow i.V.m. der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB erstellt. Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB genannten Umweltbelange erfolgen im Umweltbericht.

Die Darstellungen im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Stadt Gützkow stehen nicht im Einklang mit den gemeindlichen Zielsetzungen, die im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 ausgewiesen sind.

In Verbindung mit der Aufstellung der Satzung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 ist es deshalb erforderlich, die 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Gützkow vorzunehmen.

Die Stadt Gützkow verfügt über einen wirksamen Teilflächennutzungsplan.

Die Stadtvertretung der Stadt Gützkow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 03.07.2024 den Beschluss gefasst, die 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Gützkow aufzustellen.

Das folgende Planungsziel soll unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege erreicht werden:

- Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Errichtung einer Feuerwehrtechnische Zentrale einschließlich erforderlichen Nebenanlagen und Infrastruktur.

Zur Umsetzung des genannten Planungszieles ist die 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes erforderlich.

Mit der 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Gützkow sollen die gemeindlichen Zielsetzungen in Übereinstimmung mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung gebracht werden.

1.3 Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Plangeltungsbereich ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB ausgewiesen. Ein geringer Teil ist als Verkehrsfläche festgelegt. Dieser verläuft parallel zur ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche für die Greifswalder Straße.

Die im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ist auch für den Änderungsbereich im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Stadt Gützkow auszuweisen.

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes gibt es folgende Begründung:

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen.

Mit dem durchzuführenden Bauleitplanverfahren soll eine Anpassung des Flächennutzungsplanes für ein Teilgebiet vorgenommen werden, in dem sich die gemeindlichen Zielsetzungen nicht mehr mit der geplanten Entwicklung in Übereinstimmung befinden. Aufgrund der geänderten Art der Bodennutzung bedarf es in einem gemeindlichen Bereich einer Änderung der bisher ausgewiesenen Art der Flächennutzung.

1.4 Ziele des Umweltschutzes

Es gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - sowie dem Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V - ergeben.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter kurz beschrieben.

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Der Untersuchungsraum gehört zum Östlichen Küstenklima. Der Klimaeinfluss der Ostsee und der Boddengewässer ist im Küstenstreifen 10 bis 30 km landeinwärts nachweisbar. Mit einem Abstand von 20-30 km Entfernung vom Greifswalder Bodden bzw. dem Achterwasser liegt die Stadt Gützkow im Randbereich dieser Zone. Der Küstenraum ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt. Das Seeklima weist deutlich mehr Sonnentage als das Festlandklima auf.

Meso- und Mikroklima werden durch die Ausprägung der natürlichen und baulich gestalteten Umwelt beeinflusst.

Im Planungsraum sind keine besonderen Wert- und Funktionselemente für die Klimafunktion herauszustellen.

Vorbelastungen gehen von den Emissionen des Verkehrs auf der Bundesstraße B 111 und vom östlich angrenzenden Gewerbegebiet aus.

2.1.2 Schutzgut Boden

Die geologischen Bildungen und die Oberflächengestalt im Bereich des Plangebietes sind in der Weichseleiszeit entstanden. Vorzufinden sind hauptsächlich Sande und Geschiebelehm.

Die Böden des Plangebietes sind durch intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung erheblich anthropogen überprägt.

Die Fläche des Untersuchungsraumes wird als Acker genutzt.

Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist gemäß Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan Vorpommern für das Plangebiet als hoch angegeben.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Dem § 1 a Abs. 2 BauGB wird demnach besonders Rechnung getragen. Bei dem geplanten Vorhaben werden keine Flächen in Anspruch genommen, die eine besondere Funktion für die Landwirtschaft, für Wald oder für Wohnnutzungen aufweisen. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Ackerflächen.

2.1.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt laut LINFOS in einem Bereich mit fehlendem Grundwasserleiter und somit nicht nutzbarem Grundwasserdargebot. Die Grundwasserneubildung liegt mit >150-200 mm/a im mäßig hohen Bereich.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Es sind keine besonderen Wert- und Funktionselemente herauszustellen.

Das anfallende Regenwasser versickert vor Ort.

2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Als heutige potenziell natürliche Vegetationsform angrenzend an den Planbereich werden im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern der Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald als Waldart genannt.

• Pflanzen

Für den Geltungsbereich der 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes wurde eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ angefertigt. Folgende Biotoptypen sind im Planbereich des Bebauungsplanes vorhanden:

12.1.1 Sandacker (ACS)

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von einer intensiv genutzten Ackerfläche eingenommen. Aufgrund der hohen mechanischen Belastung (Bodenbearbeitung), den Einsatz chemischer Mittel zur Wildkrautbekämpfung sowie hoher Düngemittelgaben werden die Vegetationsgesellschaften auf Ackerflächen stark gestört. Die Bodenstruktur ist anthropogen überformt. Die Flächen stellen sich insgesamt als relativ krautarm dar.

10.1.2 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

Bei diesem Biotoptyp handelt es sich um aus zwei-bis mehrjährigen Arten aufgebaute Stauden- und Gräsergesellschaften auf nährstoffreichen Mineralstandorten. Dieser Biotoptyp ist auf den im Bankettbereich und auf den Straßenböschungen zu finden. Da die Staudenflächen an der Bundesstraße und im Randbereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen, sind sie durch Stoffeinträge vorbelastet, so dass sie in ihrer ökologischen Wertigkeit eher niedriger eingestuft werden.

14.7.5 Straße (OVL)

Die Straße „Am Kleinbahnhof“ ist asphaltiert und damit ökologisch wertlos.

Mit der Umsetzung des Vorhabens geht eine Umnutzung und Vegetationsveränderung im Plangebiet einher. Eine Beeinflussung gesetzlich geschützter Biotope ist durch die geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten.

Tiere

Für das konkrete Plangebiet und angrenzende Flächen liegen keine Untersuchungen und Beobachtungen zu Brut- und Rastvögeln sowie Säugetieren vor, die Rückschlüsse auf das Plangebiet ermöglichen.

Die relative Gleichförmigkeit der in erster Linie durch anthropogene Einflüsse geprägten Biotoptypen (intensive landwirtschaftliche Nutzung, Siedlungen und verkehrliche Einflüsse) bedingt eine geringe Artendiversität im Untersuchungsgebiet.

• Biologische Vielfalt

Es werden drei Ebenen der biologischen Vielfalt unterschieden:

- die genetische Vielfalt,
- die Artenvielfalt und
- die Ökosystemvielfalt

Die genetische Vielfalt ist die Vielfalt innerhalb der Art (intraspezifische Biodiversität) und umfasst z. B. Rassen bei Nutztieren oder Unterarten und Varietäten wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Untersuchungsraumes.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Untersuchungsraum. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotopkartierung.

Die aktuelle Vegetation des Untersuchungsraumes weicht zum überwiegenden Teil erheblich von der potenziellen natürlichen Vegetation ab. Es sind folgende Biotoptypen im Plangebiet vorhanden:

- Sandacker (ACS)
- Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)
- Straße (OVL)

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört das Plangebiet zur Landschaftszone Vorpommersches Flachland, zur Großlandschaft Vorpommersche Lehmplatten und zur Landschaftseinheit Lehmplatten nördlich der Peene.

Die Nutzungsstruktur der Landschaftseinheit sind weiträumige Acker- und Grünlandflächen.

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsbildraum „Ackerfläche um Murchin, Klein Bünzow und Züssow. Das Landschaftsbildpotenzial wird als gering bis mittel bewertet.

Der Landschaftsbildraum ist durch großflächige Ackerflächen, welche durch Sölle und kleine Kiefern- und Mischwälder aufgelockert werden, gekennzeichnet. Er ist durch weite Sichtbeziehungen auf den ansonsten intensiv genutzten Ackerflächen geprägt.

Das Plangebiet wird durch das angrenzende Gewerbegebiet und Verkehrsflächen beeinflusst.

Die Landschaftsbild bestimmenden Faktoren werden anhand von Kartenmaterial und durch örtliche Visualisierung beschrieben und bewertet.

2.1.7 Schutzgut Mensch

Das B-Plangebiet besitzt keine Erholungsfunktion. Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßensystem. Die Erstellung eines Schallgutachtens ist nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen werden planerische und bauleitplanerische Informationen ausgewertet und der Schutzanspruch des Schutzgutes „Mensch/Gesundheit“ vor dem Hintergrund der möglichen Auswirkungen des Vorhabens (u.a. Lärm- und Staubimmissionen) aufgearbeitet.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch einen Verlust an Naherholungsflächen bzw. einer weiteren Versiegelung von Flächen sind aufgrund der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche sowie der lärmbeeinträchtigten Lage unmittelbar an der Bundesstraße B 111 und am Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

2.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 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.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Vorhabens Funde möglich, daher werden Festlegungen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege in den textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes getroffen.

„Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V vom 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S.12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), 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 gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden ansonsten Belange der Baudenkmalpflege durch das Vorhaben nicht berührt.

2.1.9 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen auf die verschiedenen Medien sind nicht vorhanden.

2.1.10 Störfallschutz

Im Plangeltungsbereich und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Störfallbetriebe.

2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege und Trinkwasser.

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes.

2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Aufgrund der baulichen Maßnahmen werden die nachfolgend aufgeführten Auswirkungen erwartet.

Baubedingte Projektwirkungen
- Zeitweise Flächeninanspruchnahme/Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung von Gebäuden und Anlagen sowie durch den zunehmenden Baustellenverkehr
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen
Für Schutzgebiete in der Umgebung zeichnen sich keine erheblichen baubedingten Wirkungen durch das Vorhaben ab.
Betriebsbedingte Projektwirkungen
- Störung der Vegetation auf nicht versiegelten Flächen durch Tritt
- Störungen der Tierwelt durch intensivere und stetige Nutzung des Grundstückes/ menschliche Präsenz
Für Schutzgebiete zeichnen sich aufgrund der geringen Reichweite der betriebsbedingten Wirkungen und der räumlichen Entfernung keine Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ab.
Anlagebedingte Projektwirkungen
- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauftrag bzw. -abtrag und -verdichtung)
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Planungsbereich zu einem Standort für die Feuerwehr umgewidmet. Durch die festgesetzte GRZ von 0,8 für das SO _{FTZ} sowie die geplante Straße wird zukünftig eine Überbauung von 24.800 m ² rechtlich zulässig.
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes

- Flächenentzug und Barriereeffekte durch Einzäunung/Habitatverlust und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biototypen, Umwandlung von Biototypen und ggf. Verlust von Gesamt- bzw. elementaren Teillebensräumen der Flora und Fauna)
Aufgrund der räumlichen Entfernung zu Schutzgebieten zeichnen sich keine anlagebedingten Wirkungen durch das Planvorhaben ab. Die anlagebedingten Wirkungen weisen zudem nur eine geringe Reichweite auf.

2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen

Um erheblich nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen geplant:

- Geländemodellierungen werden so gering wie möglich gehalten.
- es werden bei der Gestaltung landschaftstypische Elemente verwendet.
- Vorhandene Leitungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Der Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen sowie Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und -höhe sind geeignete Maßnahmen, die geplante Bebauung in das Landschaftsbild einzupassen, negative Beeinträchtigungen zu vermeiden und das Landschaftsbild aufzuwerten.

Um baubedingte Eingriffe zu minimieren, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Beschränkung des Baubetriebes auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten, Begrenzung der Baufelder und Sicherung nicht benötigter Bereiche vor Befahren;
- Das Befahren mit schweren Maschinen darf nur bei geeigneten Bodenverhältnissen erfolgen, um die Verdichtung zu minimieren. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Boden entsprechend DIN 18915 tiefgründig zu lockern.
- Einsatz von geräusch- und schadstoffarmen Baufahrzeugen und Maschinen;
- ordnungsgemäße Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden;
- Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Lagerung von Baustoffen und Befahrung des Geländes mit Baumaschinen;
- tiefgründige Lockerung nicht vermeidbarer Bodenverdichtungen;
- fachgerechte Entsorgung von Bauabfällen, Verpackungsmaterialien u. ä.

2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen

Können mit den geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes die Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna und Landschaftsbild nicht vollständig kompensiert werden, sind zusätzliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzuhalten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Der Umfang und die Art der Kompensationsplanung erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verlauf des Planverfahrens.

2.6 Planungsverzicht

Tiefgreifende Veränderungen in Bezug auf die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Untersuchungsraumes sind ohne die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation im Plangebiet im Wesentlichen erhalten bleiben.

2.7 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume

Es treten schutzgutbezogenen Wirkungen mit unterschiedlichen räumlichen Ausdehnungen auf, die als für die Umweltbereiche angepasste Untersuchungsgebiete berücksichtigt werden.

2.7.1 Schutzgut Klima/Luft

Für das Schutzgut Klima und Luft wird die Betrachtung des Plangebietes für ausreichend erachtet.

2.7.2 Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich der 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes zu begrenzen.

2.7.3 Schutzgut Fläche

Für das Schutzgut Fläche wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich der 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes zu begrenzen.

2.7.4 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Grundwasser wird das Plangebiet als Untersuchungsraum vorgeschlagen, um die Auswirkungen im Geltungsbereich 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes zu beurteilen.

2.7.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

• Schutzgut Flora

Mit der Ausweisung von neuen Baufeldern geht eine Umnutzung und Vegetationsveränderung im Plangebiet einher. Es wird vorgeschlagen, die angrenzenden Biotope in die Betrachtungen einzubeziehen.

Schutzgut Fauna

Für das Plangebiet und angrenzende Flächen liegen noch keine Untersuchungen und Beobachtungen zu Brut- und Rastvögeln sowie Säugetieren vor, die Rückschlüsse auf das Plangebiet ermöglichen.

Für die Betrachtungen zum Schutzgut Fauna ist eine Überprüfung der Brut- und Rastvögel sowie Säugetiere im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen.

Im Rahmen der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) sind mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen.

2.7.6 Schutzgut Landschaftsbild

Mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen durch die Betrachtung des Plangebietes von Standorten aus ermittelt werden, von denen ganz oder teilweise Sichtbeziehungen/-achsen zum Plangebiet bestehen.

2.7.7 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch werden Wohnumfeld und Erholungsfunktion als Untersuchungsraum vorgeschlagen.

2.7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter soll sich auf das Plangebiet beschränken.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.

3 Vorschlag zur Methodik der Ermittlung und Beurteilung der Umweltauswirkungen

Biotoptypenkartierung

Die Untersuchung erfolgt nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013).

Faunistische Erhebungen

Im Rahmen der Erstellung der Genehmigungsunterlagen sind mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen.

Hierzu werden das Plangebiet sowie der Wirkungsbereich auf Artvorkommen und potenzielle Lebensstätten hin untersucht.