

Übersichtsplan (o. M.)

© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV); Geobasisdaten (Karten und Luftbilder)

Begründung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03 der Gemeinde Bobitz

Landkreis Nordwestmecklenburg

für das Gebiet "Fischzuchtanlage Glashagen"

westlich von Glashagen, südlich von Rastorf und nördlich der Landesstraße 31

Bobitz, 04.07.2011



Haase, Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

04.07.2011

ausgefertigt am: 20.7.2011

Inhalt	Seite
Teil I: Planbegründung	
I.1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
I.2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen, Planungsvorgaben	5
I.3. Grundzüge der Planung	8
I.4. Bauliche und sonstige Nutzung	8
I.5. Immissionsschutz:	10
I.6. Erschließung des Plangebietes	13
I.6.1. Verkehr	13
I.6.2. Technische Infrastruktur	13
I.7. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB	16
Kurzbeschreibung der Eingriffe	16
Methodik für die Eingriffsregelung in den Arten- und Biotopschutz	16
Methodik für die Eingriffsregelung in das Landschaftsbild.....	16
Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung der Eingriffe	18
Eingriffsermittlung.....	19
Ausgleich der Eingriffe	19
Ergebnis der Bilanzierung	19
Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes	19
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
I.8. Flächenbilanz.....	20
I.9. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges.....	20
Teil II. Umweltbericht	
II.1. Vorbemerkungen	22
II.2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen.....	22
II.3. Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen.....	23
Abgrenzung von Untersuchungsraum und -umfang	24
II.4. Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	25
Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit.....	25
Schutzgut Boden	25
Schutzgut Wasser	26
Oberflächenwasser	26
Grundwasser	26
Schutzgut Klima/Klimaschutz	27
Schutzgüter Pflanzen /Tiere/ Biologische Vielfalt.....	27
entnommen aus der Anlage „Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzgutachten“	29
Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild	31
Kultur- und Sachgüter	31
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	31
II.5. Variantenprüfung.....	32
II.6. Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen	33
II.7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	33
II.8. Hinweise, Grundlagen und Methodik	33
Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen	33
Informations- und Datengrundlagen	33
Bewertungsmethodik.....	33
II.9. Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen.....	35

1.1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele:

Die ehemalige Siloanlage Glashagen stellt aufgrund der aufgelassenen Silobauwerke und der befestigten Flächen sowie wegen der ungeordneten Ablagerungen einen städtebaulichen Missstand im Gemeindegebiet dar, der beseitigt werden soll. Die Gemeinde Bobitz hat in diesem Zusammenhang den Bebauungsplan Nr. 8 aufgestellt, der am 28.07.2010 rechtskräftig wurde. Mit der Einräumung einer gewerblichen Nachnutzungsmöglichkeit und fünf z.T. kleinteiligen überbaubaren Flächen sollte ein investiver Anreiz für eine Beräumung und Neuordnung der Fläche geschaffen werden. Da inzwischen ersichtlich wurde, dass das bisher verfolgte Nachnutzungskonzept nicht erfolgreich umgesetzt werden kann, soll nunmehr ein konkretes Einzelvorhaben realisiert werden, das bei der Gemeinde beantragt wurde und das nach der Nutzungsart und der Fläche, die zusammenhängend überbaut werden soll, nicht mit den Grundzügen des B-Plans Nr. 08 vereinbar ist.

Das private Vorhaben beinhaltet

- die Beräumung der baulichen Altsubstanz und der ungeordneten Ablagerungen
- die Errichtung einer Fischzucht- und -verarbeitungshalle (L x B = 40 x 180 m)
- die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Hallendach
- die Errichtung eines Betriebsgebäudes für Empfangs-, Überwachungs- und Bürozwwecke sowie zur Unterbringung einer Bereitschaftsunterkunft
- die Errichtung eines Wohnhauses für den Betriebsleiter bzw. den Fischereimeister
- die Herstellung der für die Betriebszwecke notwendigen privaten Verkehrsflächen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen

Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Durchführung in mehreren Bauabschnitten. Im ersten Bauabschnitt ist die Errichtung der Betriebshalle und der PV-Dachanlage vorgesehen. Im zweiten Bauabschnitt erfolgt die Errichtung des Büro- und Empfangsgebäudes und des betriebsgebundenen Wohnhauses.

In der ersten Ausbaustufe der Betriebshalle wird auf ca. 30% ihrer Grundfläche eine Fischzuchtanlage mit den Hälterungen und zugehörigen Wasseraufbereitungsanlagen errichtet sowie entsprechende Personalräume und ein Blockheizkraftwerk eingerichtet. In nachfolgenden Ausbaustufen wird die Fischzuchtanlage auf bis zu insgesamt ca. 60% der Hallenfläche erweitert; im Westteil der Halle wird eine Fischverarbeitungsstrecke mit Kühl- und Lagerhaltung errichtet. Für Transportabfertigungszwecke wird im Westteil der Betriebshalle eine Durchfahrt für Lastzüge mit einer direkten (zweiten) Straßenanbindung vorgesehen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 03 dient damit der Herstellung des erforderlichen Planungsrechts als Genehmigungsgrundlage für die Realisierung des mit der Gemeinde Bobitz einvernehmlich abgestimmten Vorhabens.

Planungserfordernis:

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortstelle der Gemeinde Bobitz und unterliegt keinem der Privilegierungstatbestände des § 35 BauGB. Das für das Vorhaben erforderliche Baurecht kann deshalb gem. § 29 BauGB nur durch Aufstellung eines Bebauungsplans hergestellt werden. Auf der Grundlage des rechtskräftigen B-Plans Nr. 08 ist das beschriebene Vorhaben nicht zulassungsfähig, weil hier die Nutzungsart überwiegend auf Lager- und Büronutzung beschränkt ist und die überbaubaren Flächen für das Vorhaben z.T. zu kleinteilig gegliedert sind. Die Differenzen zwischen dem beabsichtigten privaten Vorhaben und dem B-Plan Nr. 08 berühren dabei Grundzüge der bisherigen Planung, die zumindest ein Änderungsverfahren erfordern.

Die Gemeinde erlässt deshalb den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 03, der das bisherige B-Plangebiet vollständig überplant. Die Entscheidung zu einer vorhabenbezogenen Planung wird auch unter Würdigung der besonderen Konstellation zwischen den gemeindlichen Neuordnungsabsichten und den Anpassungspflichten an Ziele der Raumordnung bzgl. der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen getroffen. Neben der vertraglichen Bindung an die Vorhabensdurchführung beinhaltet der Vorhabenbezug dabei gem. § 12 (6) BauGB insbesondere auch eine nicht entschädigungspflichtige Aufhebungsmöglichkeit der Planung im Falle der Nichtrealisierung des Vorhabens. (Der Bebauungsplan Nr. 08 wird vollständig überplant und verliert damit seine rechtliche Wirkung. Zur Durchsetzung der Ziele der Raumordnung wird er in einem selbständigen Planverfahren vollständig aufgehoben.)

Das Ziel der Planaufstellung besteht in einer vorhabengerechten Konkretisierung des bisher festgesetzten Baurechts.

Neben der Festlegung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für das geplante Vorhaben ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans auch erforderlich, um die durch mögliche Auswirkungen des Vorhabens potentiell betroffenen Belange und privaten Interessen zu ermitteln und zu koordinieren. Dies kann hier nicht dem Bauherrn allein im Wege des Bauantragsverfahrens überlassen werden, sondern erfordert eine spezifische planerische Abwägung.

Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8,10,12 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542)
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66)
- Raumordnungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.97 (BGBl. I S. 2081, 2102), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102).

Nach dem Rechtsgrundsatz „Lex posterior derogat legi priori“, der besagt, dass ein späteres Gesetz einem ranggleichen früheren Gesetz vorgeht, tritt der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 03 an die Stelle des B-Plans Nr. 08. Nur im Falle einer Unwirksamkeit der neuen Rechtsnorm oder einer Aufhebung nach § 12 (6) BauGB) würde der B-Plan Nr. 08 wieder aufleben. Um dies zu vermeiden, führt die Gemeinde für den B-Plan Nr. 08 ein selbständiges Aufhebungsverfahren durch (s.o.)

Aufstellungsverfahren:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 03 wird im umfassenden Verfahren gem. §§ 2 – 4c BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Änderungsverfahren des bestehenden B-Plans Nr. 08 liegen nicht vor, da mit der geplanten Art der Nutzung und der überbaubaren Fläche planerische Grundzüge berührt werden. Die Anwendung des beschleunigten Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB ist aufgrund der baulich nicht integrierten Standortlage unzulässig.

Im Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 03 wird auf die Inhalte und Ergebnisse der Umweltprüfung zum B-Plan Nr. 08 zurückgegriffen (Abschichtung gem. § 2 (4) BauGB). Die Bestimmung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a (3) BauGB orientiert sich ebenfalls an den Festsetzungen des B-Plans Nr. 08.

Die Gemeindevertretung hat am 25.10.2010 auf Antrag des Vorhabenträgers beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03 aufzustellen.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 03 wurde gem. § 3 (1) BauGB am 02.12.2010 öffentlich vorgestellt; es bestand dabei für die Bürger Gelegenheit zur Erörterung und zur Abgabe von Stellungnahmen.

Die Behörden und sonstigen TöB wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 06.12.2010 zur Stellungnahme zum Vorentwurf und zur Mitteilung über den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert; sie hatten 1 Monat Gelegenheit, sich über Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 14.02.11 durch die Gemeindevertretung gebilligt.

Der Planentwurf wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.03.11 bis zum 04.04.11 öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.03.11 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 03 wurde am 04.07.2011 durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt „Mäckelbörger Wegweiser“ am 27.07.2011 in Kraft gesetzt.

I.2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen, Planungsvorgaben

Geltungsbereich / Bestand:

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich zwischen Naudin und Glashagen an der Nordseite der Naudiner Straße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,66 ha; es schließt die Flurstücke 154/14, 154/16 und 154/18 der Flur 1 in der Gemarkung Rastorf ein.

Das Vorhabensgebiet ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 03 überwiegend als Nutzungsbrache anzusprechen. Auf der Fläche befinden sich 3 aufgelassene Durchfahrtsilos mit zugehörigen Sickersaftdrainagen und -behältern. In diesen flächig durch Ortbeton oder bewehrte Platten versiegelten Bereichen befinden sich Ablagerungen von Müll, Betonbruch und von Naturstein-Altmaterial sowie zwei ruinöse Büro-Container.

Die ehem. Siloanlagen werden von einer Ruderafläche umgeben, die ebenfalls von Schrott- und Müllablagerungen (Gittermasten, Sandwichplatten, Erdstoff-Müll-Gemisch) durchsetzt ist.

Der nordwestliche und der nordöstliche Teil des Plangebietes sind als Ackerfläche genutzt.





Abb. - Zustand des Plangebietes am 15.10.2010

Baugrund / Versickerungsfähigkeit:

Z.Zt. liegen keine Unterlagen zur lokalen Beurteilung des Baugrunds vor.

Das Plangebiet ist zugehörig zu einer Grundmoräne mit Lehm- und Tieflehm-Pseudogleyböden, die für die Aufnahme von Bauwerken auf Flachgründungen i.d.R. ausreichend tragfähig sind. Eine bauwerksbezogene Baugrunderkundung ist jedoch erforderlich.

Die anstehenden lehmigen Böden neigen zur Stauwasserbildung. Bei der Herstellung von Verkehrsanlagen ist dies bei der Gewährleistung eines frostsicheren Oberbaus zu beachten.

Nutzungsbeschränkungen:**Grund-/Oberflächenwasser:**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des Grundwasserschutzgebietes Dorf Mecklenburg (Wasserschutzgebietsverordnung vom 21. 09. 2005, GVOBl. M-V 2005, S. 514). Der obere zusammenhängende Grundwasserleiter stellt sich mit einem Flurabstand > 10 m bei 45 .. 50 m NHN ein¹.

Altlasten:

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsstandorte i.S.d. § 22 AbfAlG M-V erfasst. Jedoch sind auf dem Gelände der ehemaligen Siloanlage noch Reste alter Müllablagerungen vorhanden; es handelt sich hier um ungenehmigte Abfallablagerungen außerhalb einer zugelassenen Entsorgungsanlage, die durch den Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zu beseitigen sind (§§ 11, 27 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz)

Die Reste baulicher Anlagen sind auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises zu entsorgen.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft

Von der Planung sind keine Schutzgebiete gem. §§ 23 bis 27 BNatSchG oder geschützte Bestandteile der Natur und Landschaft gem. §§ 28 - 30 BNatSchG oder Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ gem. § 32 BNatSchG berührt.

Das Naturschutzgebiet „Dambecker Seen“ liegt ca. 900 m südwestlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet Nr. DE 2234-302 „Wald- und Kleingewässerlandschaft Dambecker Seen und Buchholz“ beginnt ca. 625 m südwestlich des Plangebietes südwestlich der Bahnstrecke Bad-Kleinen – Grevesmühlen. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzziele.

Vorflut:

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Grabens Nr. 4/6/1/3 des WBV Wallensteingraben - Küste, der beginnend an der Landesstraße 31 auf den ersten ca. 200 m als offenes und weiter nördlich als verrohrtes Gewässer verläuft und in die Rummelbeck entwässert.

Bodendenkmale:

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt; es handelt sich um Reste mittelalterlicher bzw. frühneuzeitlicher Gehöfte. Das erforderliche denkmalrechtliche Einvernehmen zu dem geplanten Vorhaben setzt die Beachtung von Nebenbestimmungen (Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale) voraus - § 7 (5, 6) DSchG M-V.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde zufällig neu entdeckt werden. (sh. Pkt. I.8).

¹ Kartenportal des LUNG; <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>

Kampfmittel:

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Munitionsfunde sind jedoch nicht auszuschließen (sh. Pkt. 1.9).

Festpunkte des amtli. geodätischen Grundlagentetzes:

Im Geltungsbereich befinden sich keine Festpunkte.

Vorgaben übergeordneter Planungen:Raumordnung und Landesplanung:

Die Gemeinden sind nach § 1(4) BauGB verpflichtet, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005 (LEP M-V) und im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg festgesetzt (RRÖP). Im laufenden Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) endete am 30.09.09 die Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Entwurf der Regionalplanung. In der Versammlung des Regionalen Planungsverbandes am 03.11.2010 wurde über den 3. RREP-Entwurf und ein weiteres öffentliches Beteiligungsverfahren zu entscheiden. Fragen der Siedlungsentwicklung nehmen an der 3. Beteiligungsrunde nicht mehr teil. Sie gelten somit als endgültig abgewogen i.S.v. § 4 (8) LPlG und sind als Ziele der Raumordnung beachtlich.

Die Gemeinde Bobitz liegt im Norden der Planungsregion Westmecklenburg in einem strukturschwachen ländlichen Raum, der als landesplanerisches Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft fungiert.

Vorhandene Entwicklungspotenziale sollen hier im Sinne der Daseinsvorsorge der Einwohner und zugunsten einer Stabilisierung des Gesamttraumes gestärkt werden (3.1.1 (3) LEP, 3.1.1 (5) RREP-Entwurf). Der Erhaltung/Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsstätten, auch vor- oder nachgelagerter Bereiche, ist in der Abwägung mit anderen Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen (3.1.4 (1) LEP).

Im Zentralortesystem wird die Gemeinde Bobitz seitens der Raumordnung und Landesplanung dem Nahbereich Bad Kleinen zugeordnet. Die Gemeinde selbst übernimmt keine zentralörtlichen Funktionen; Entwicklungsplanungen sind insoweit am Eigenbedarf der Gemeinde zu orientieren.

Die Außenbereichslage des Plangebietes ist mit dem grundsätzlich angestrebten Planungsvorrang der Innenentwicklung nur bedingt vereinbar. Zur Begründung für die Wiederaufnahme einer baulichen Nutzung des Standortes werden die Vornutzung der Fläche und das besondere Neuordnungsbedürfnis der Gemeinde angeführt. Auf die mit dem B-Plan Nr. 08 bereits verbindlich festgesetzten baulichen Nutzungsrechte wird zusätzlich hingewiesen. Mit dem vorhabenbezogenen Planungskonzept und der schwerpunktmäßigen Inanspruchnahme der durch Altanlagen bereits genutzten/versiegelten Grundstücksteile trägt die Gemeinde der Besonderheit dieser Planungssituation Rechnung: Die Inanspruchnahme des Solitärstandorts wird an den Realisierungserfolg der bezweckten Grundstücksneuordnung und Missstandseseitigung geknüpft und beinhaltet für die Gemeinde Bobitz eine Rücknahmemöglichkeit des Baurechts im Falle der Nichtdurchführung des mit dem Vorhabenträger vereinbarten Vorhabens (vgl. § 12 (6) BauGB). Damit werden Planungsschadensansprüche vermieden und gleichzeitig eine Möglichkeit zur Aufhebung des B-Plans Nr. 08 eröffnet, die der nachhaltigen Durchsetzung des raumordnerischen Ziels ‚Vorrang der Innenentwicklung‘ dient. Die Aufhebung des B-Plans Nr. 08 erfolgt im selbständigen Verfahren.

Aufgrund des insgesamt geringen Planungsumfanges und des verwendeten Planungsinstruments ist auch gewährleistet, dass die geplante Produktionsanlage nicht als Siedlungsansatz für weiter gehende Entwicklungen geeignet ist, die mit den Grundsätzen des BauGB und den Zielen der Raumordnung unvereinbar wären. Angesichts der vergleichbar geringen Größenordnung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und der baulichen Gesamtentwicklung im Plangebiet wird insoweit die Durchsetzung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung insgesamt nicht beeinträchtigt.

Sonstige Fachplanungen:

Zurzeit sind keine für das Vorhabensgebiet relevanten Fachplanungen bekannt.

Die 20m - Anbauverbotszone entlang der Landesstraße 31 ist gem. § 31 StrWG M-V zu beachten.

Flächennutzungsplan:

Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz wurde mit Ablauf des 30.03.2011 wirksam. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 03 hat die Gemeinde eine Darstellung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO vorgenommen.

Die im vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzte Nutzung einschließlich der zugelassenen Betriebsleiterwohnung beinhaltet eine gewerbliche Nutzung i.S.v. § 8 BauNVO und ist deshalb im Hinblick auf das einzuhaltende Entwicklungsgebot des § 8 BauGB aus dem F-Plan entwickelt. Die Festsetzung der zulässi-

gen Nutzung des Baugrundstücks im B-Plan beinhaltet dabei aufgrund der Vorgaben der Raumordnung und des allgemeinen Schutzes des Außenbereichs vor einer Zersiedlung eine Festlegung auf eine einzelne gewerbliche Nutzung.

Zur Herstellung der inhaltlichen Konsistenz der gemeindlichen Bauleitplanung wird eine Anpassung des FNP bzgl. einer Darstellung des Standortes Fischzuchtanlage als Sondergebiet in das nächste FNP-Änderungsverfahren mit aufgenommen, da aufgrund der Ziele der Raumordnung weder eine Erweiterungsmöglichkeit noch eine von der zugelassenen Fischzuchtanlage mit PV-Dachanlage abweichende, sonstige gewerbliche Nutzung zustimmungsfähig i.S. v. § 1 (4) BauGB ist.

1.3. Grundzüge der Planung

Nach seinen Grundzügen wird mit dem geplanten Vorhaben eine gewerbliche Bebauung mit einer Längenausdehnung im Einzelnen bis zu 180 m vorgesehen, die von privaten, naturnah angelegten Grünflächen umgeben wird.

Aus Gründen der Raumordnung beinhaltet die zugelassene bauliche Entwicklung die Obergrenze des am Standort möglichen Entwicklungsrahmens. Eine Betriebserweiterung, die bauliche Ausdehnungen über die bisherigen Festsetzungen hinaus beinhaltet, ist deshalb am Standort nicht möglich.

1.4. Bauliche und sonstige Nutzung

Art der Nutzung:

Das Plangebiet wird im zentralen Bereich als Baugrundstück festgesetzt, das damit die Bezugsfläche für die Beurteilung der zulässigen Nutzungsart und des zulässigen Maßes der Nutzung bildet.

Die Fläche des Baugrundstücks ist dabei im Sinne des § 19 (3) BauNVO zu verstehen.

Die Nutzung des Vorhabengebietes wird gem. Teil B Nr. 1.1 durch eine Fischzucht- und Verarbeitungsanlage und eine Photovoltaik-Dachanlage bestimmt. Die Festsetzung dient der Bestimmung eines allgemeinen Beurteilungsrahmens bei der Ausübung von planungsrechtlichen Ermessensentscheidungen.

Die zulässigen Nutzungen werden jeweils für die einzelnen überbaubaren Flächen auf der Grundlage des zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgestimmten Vorhabens in Teil B Nr. 1.2 – 1.5 bestimmt. Die Gemeinde macht diesbezüglich von § 12 (3) BauGB Gebrauch und bindet sich hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung nicht an die Gebietstypologie der BauNVO. Mit der vorhabenskonkreten Beschränkung der zulässigen Nutzungen trägt sie damit dem unter Pkt. 1.1 erläuterten besonderen Verhältnis zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Rechnung.

Die Zulässigkeit ergänzender Nutzungen (Anlagen für den ruhenden Verkehr, Nebenanlagen) wird in Teil B Nr. 1.6 gesondert festgesetzt, da mangels Baugebietsfestsetzung auch die Vorschriften der §§ 12-14 BauNVO nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Plans sind (vgl. § 1 (3) BauNVO). Die Zulassung dieser Einrichtungen und Anlagen ist dahingehend zu prüfen, ob sie der vg. Hauptnutzung dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen (Teil B Nr. 1.1).

Der überwiegende Teil des Baugrundstücks (Teilflächen ,1' und ,2' in Teil A der Satzung wird der Kernnutzung des beantragten Vorhabens gewidmet. Entsprechend der unter Pkt. 1.1. dargelegten Vorhabensplanung wird eine Fischzucht- und Verarbeitungshalle mit einer PV-Nutzung der Dachfläche zugelassen. Die wesentlichen Bestandteile der zugehörigen Betriebsanlagen wie Füttersilos und Sauerstofftanks, Versorgungs- und Steuereinrichtungen sowie Büro- und Personalräume und ein auf der Teilfläche 2 konzipiertes Empfangs-/Abfertigungsgebäude mit einer Bereitschaftsunterkunft werden in einem konkreten Zulässigkeitskatalog angeführt (TF 1.2, 1.3). Weitere untergeordnete Nutzungen können auf der Grundlage der Textfestsetzung Nr. 1.5 nach Maßgabe ihres dienenden Charakters gegenüber der in Nr. 1.2 und Nr. 1.3 festgesetzten Hauptnutzung zugelassen werden.

Die Zulassung des Fischzuchtbetriebes und der PV-Anlage liegt im besonderen Interesse der Gemeinde. Neben der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes stärkt die Planung die örtliche Wirtschaftsbasis und leistet einen Beitrag zur der Erschließung neuer Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung.

Auf der Teilfläche ,3' in Teil A der Satzung wird ein Wohnhaus mit einer Wohnung zugelassen (TF 1.4). Möglichkeiten für die Unterbringung von Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen des Wohnens werden durch die Textfestsetzung 1.5 geregelt und flächenmäßig auf 50 m² beschränkt (TF 2.2).

Die Zulässigkeit des Wohnhauses wird ausdrücklich auf einen betriebsnotwendigen Nutzerkreis beschränkt und dem Fischzuchtbetrieb zugeordnet. Eine allgemeine Wohnnutzung wäre an diesem nicht integrierten Standort mit den Planungsgrundsätzen des § 1 (4, 5) BauGB und dem darin angelegten Schutz des Außenbereichs vor Zersiedelungstendenzen unvereinbar. Das besondere betriebliche Erfordernis des Wohnhauses (TF 1.4) sowie einer zusätzlichen Unterkunft für eine Bereitschaftsperson (TF 1.3)

wird mit der Gewährleistung kurzer Reaktionszeiten bei Havariefällen an der Fischzuchtanlage begründet. Es muss sichergestellt sein, dass zu jeder Tag- und Nachtzeit, auch in Urlaubs- oder Krankheitsperioden die Gesamtanlage in einem manuell gesteuerten Notregime gefahren werden kann. Dazu müssen mindestens zwei mit der Fischzuchtanlage vertraute Personen verfügbar sein, die das technische Verständnis zur Beurteilung und Einschätzung einer Havariesituation besitzen. Sie müssen den Reifezustand der Zuchtbottiche kennen und aufgrund ihrer Betriebserfahrung in der Lage sein, die Sauerstoffversorgung der Bottiche manuell zu regeln sowie chemische Analysen und pH-Wert-Bestimmungen manuell vorzunehmen, um ein Optimum erforderlicher Chemikaliengaben (Kalk, u.U. Salz) zu bestimmen. Eine Fernsteuerung im Havariefall oder der Einsatz betriebsfremder Servicekräfte ist dabei aufgrund einer auf max. 15 min begrenzten Reaktionszeit und der erforderlichen internen Betriebskenntnisse nicht möglich.

Zwischen der Bereitschaftsunterkunft und der Betriebsleiterwohnung wird dabei im Ergebnis des Planaufstellungsverfahrens eine Abgrenzung vorgenommen. Die ‚Wohnung‘ soll im Rahmen der o.g. Zweckbindung zum dauerhaften Wohnen dienen. Mit der Terminierung als ‚Unterkunft‘ wird hingegen klargestellt, dass die gem. TF 1.3 zugelassene Nutzung sich nach Inhalt und Umfang nicht auf eine Dauerwohnnutzung erstreckt, sondern für eine wiederkehrend episodische Nutzung – etwa im Rahmen eines Dienstplanes – vorgesehen wird. Die Unterkunft darf daher nach Größe und Ausstattung nicht so angelegt sein, dass sie als häuslicher Lebensmittelpunkt geeignet wäre.

Die Zuordnung des Wohnhauses und der Bereitschaftsunterkunft zum Fischzuchtbetrieb und die Nutzungsbeschränkung auf Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonen bedeutet nach der geltenden obergerichtlichen Rechtsprechung², dass eine Baugenehmigung gegenstandslos wird, wenn der Fischzucht- und -verarbeitungsbetrieb, dem die Wohnung zugeordnet ist, aufgegeben wird. Dasselbe gilt, wenn die Wohnung bzw. das Wohngrundstück unabhängig von dem Betrieb an betriebsfremde Dritte veräußert bzw. vermietet werden soll. Sowohl eine Nutzung als Betriebsleiterwohnung für einen anderen Betrieb als auch eine allgemeine Wohnnutzung ohne Betriebsbindung stellt planungsrechtlich eine Nutzungsänderung dar, die nach den Textfestsetzungen Nr. 1.4 bzw. 1.3 nicht zulassungsfähig und damit baurechtswidrig wäre.

Eine allgemeine Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu der geplanten Fischzuchtanlage wäre auch aus Gründen der städtebaulichen Ordnung unzulässig, weil sie schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt sein könnte (Betriebsgeräusche, Gerüche, Lieferverkehre in den Ruhezeiträumen etc.) und insoweit bodenrechtlich beachtliche Spannungen begründen würde. Demgegenüber setzt die Gemeinde voraus, dass Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber oder -leiter, die aus betrieblichen Gründen in unmittelbarer Nähe zum Betrieb wohnen (müssen), ein höheres Maß an Störungen für das Wohnen hinnehmen müssen, als dies für die allgemeine Wohnnutzung gilt.

Die Festsetzung der Art der Nutzung erfolgt gem. § 12 (3a) BauGB zum Teil allgemein. Damit sollen unnötige Bindungen vermieden und eine Anpassung des künftigen Bauwerks an veränderte Bedarfssituationen ermöglicht werden, ohne dafür den vorhabenbezogenen B-Plan als planungsrechtliche Grundlage ändern zu müssen. Pflichtgemäß wird deshalb festgesetzt, dass nur solche Vorhaben im Plangebiet zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde vertraglich erklärt (Teil B Nr. 1.6). Auf die Möglichkeiten der Änderung oder Ergänzung des Durchführungsvertrages wird dabei hingewiesen.

Maß der Nutzung:

Das Maß der Nutzung wird gem. § 16 (3) BauNVO durch die in den Baufeldern 1 - 3 jeweils zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen und durch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in Teil A der Satzung festgesetzt. Der Festsetzung liegt dabei das beantragte Gesamtvorhaben zugrunde.

Bei der Ermittlung der Grundfläche der geplanten baulichen Anlagen ist § 19 (4) BauNVO anzuwenden. Die zugelassene Grundfläche darf mit Garagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten, mit Nebenanlagen und mit Bauwerken, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (80% der festgesetzten Baugrundstückfläche) überschritten werden; weitere Überschreitungen liegen im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

Zur Gewährleistung der untergeordneten Funktion der zugelassenen Wohnnutzungen werden die dem Wohnen dienenden Garagen und Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO auf 50 m² beschränkt; die zugelassene Grundfläche ist ausreichend z.B. für die Errichtung eines Doppelcarports mit einem kleinen Schuppen (TF 2.2).

² BVerwG, Beschluss v. 21. 11. 2000 - 4 B 36.00, OVG NRW, Beschluss v. 17.03.2008, 8 A 929/07

Bei der gem. Teil A der Satzung zugelassenen Bauhöhe (Oberkante bzw. Firsthöhe: 8,0 .. 9,5 m, Traufhöhe 4,0 .. 6,3 m) orientiert sich die Gemeinde neben den Anforderungen des beantragten Vorhabens am Maßstab der bisherigen Höhenfestsetzungen des B-Plans Nr. 08. Dabei werden insbesondere Aspekte des Landschaftsbildes zusätzlich berücksichtigt. Die Höhenfestsetzung ist über die Verpflichtung des § 16 (3) BauNVO hinaus erforderlich, um eine verlässliche Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild zu ermöglichen und sachgerecht über erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in das Landschaftsbild zu entscheiden (vgl. Anlage E-/A-Bilanz, S. A5).

Auf die gem. Teil B Nr. 2.1 jeweils anzuwendenden Bezugshöhen ü. HN wird hingewiesen. Der Höhenbezug des bisher geltenden B-Plans Nr. 08 wird insoweit unverändert beibehalten. Aufgrund einer vermessungstechnischen Bestandsfeststellung (April 2011) wird die Bezugshöhe jedoch mit 71.5 m HN festgelegt. (Geländeniveau).

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Sinne von § 23 BauNVO abgegrenzt (sh. Teil A). Gebäude und Anlagen der nach Teil B Nr. 1.1 – 1.4 zulässigen Hauptnutzungen müssen innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden; ein Vortreten i.S.v. § 23 (3) BauNVO kann nach Ermessen der Baugenehmigungsbehörde gestattet werden – jedoch lediglich in geringfügigem Ausmaß (bis ca. 0,5 m) und nur für Teile des Gebäudes (Pfeilervorlagen, Eingangstreppen, Windfang etc.). Weitergehende Überschreitungen durch Gebäude der zugelassenen Hauptnutzungen sind unzulässig. Die Baugrenze im Baufeld Nr. 1 wird mit einer Tiefe von 41 m festgesetzt, über die geplante, 40 m tiefe Fischhalle hinaus wird hierbei berücksichtigt, dass zur Erreichbarkeit der am Dach zu montierenden Wechselrichter für die PV-Anlage zusätzlich ein max. 1 m breiter Laufgang an der Nordfassade vorgesehen ist.

Für das Baufeld Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen einen Mindestabstand von 3 m zum ausgeschwungenen Leiter der benachbarten 20 kV-Freileitung einhalten müssen. Zur Gewährleistung des Mindestabstandes wird die Baugrenze des Baufensters Nr. 2 mit einem Trassenabstand von 3 m festgesetzt. Eine örtliche Überprüfung der Schutzanforderung ist bei der Hochbauplanung jedoch erforderlich. Eine Festsetzungserfordernis zur Anpassung der zugelassenen baulichen Nutzung an die vgl. Abstandsforderungen der E-on/e-dis AG besteht nicht. Die Masthöhe des 20-kV-Gittermastes beträgt ≥ 11 m (zzgl. Traverse und Stützisolatoren). Die Traverse läßt beidseitig um 1,8 m aus. Die nordwestliche Ecke des Baufensters nähert sich damit auf einen horizontalen Abstand von 1,20 m an die Achse des äußeren (östlichen) Leiters. Bei einer Bauhöhe von $\leq 6,30$ m ergibt sich ein vertikaler Abstand zwischen Bauwerk und Leiterachse von $\geq 4,70$ m. Bei Ausschöpfung der zugelassenen Bauhöhe ist die nordöstliche Gebäudecke somit mind. 4,85 m von der Achse des äußeren Leiters entfernt. Bei ausgeschwungenem Leiter ist der Sicherheitsabstand deshalb ausreichend gewährleistet. Die E.on|e-dis AG wurde zum Planentwurf beteiligt und hat mit Schr. v. 08.03.2011 mitgeteilt, dass Bedenken nicht bestehen.

Die aufgrund von Teil B Nr. 1.5 zugelassenen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Der Ermächtigungsrahmen für diese Regelung ergibt sich aus § 23 (3, 5) BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 2 BauGB.

1.5. Immissionsschutz:

Das geplante Vorhaben ist immissionsrechtlich als gewerbliche Anlage zu qualifizieren, für die kein Immissionsschutzrechtliches Genehmigungserfordernis besteht (§ 4 BImSchG i.V.m. § 1 der 4. BImSchV). Anlagen zum Räuchern von Fischwaren (vgl. Nr. 7.5 des Anhangs zur 4. BImSchV) sind im Rahmen des Vorhabens nicht vorgesehen. Die allgemeinen Betreiberpflichten des § 22 BImSchG über das Gebot der Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen sind gleichwohl zu beachten.

Aufgrund der solitären Standortlage des Vorhabens und des Anlagenbetriebes innerhalb geschlossener Räume (mit Ausnahme von gewerblichen Transportverkehren) bestehen keine Anhaltspunkte für das Entstehen unzumutbarer Immissionen. Aufgrund der Charakteristik des Vorhabens kommen dabei insbesondere Lärm- und Geruchsmissionen sowie etwaige Blendwirkungen in Frage. Weitergehende Immissionsauswirkungen auf die Erhaltung der Luftqualität (Gase, Stäube) oder Auswirkungen von Vibrationen kommen aufgrund des geplanten Betriebszwecks nicht in Betracht.

Im unmittelbaren Umgebungsbereich des geplanten Vorhabens befinden sich keine baulichen oder sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen.

Die nächstgelegenen baulichen Nutzungen sind die Außenbereichsgehöfte in Glashagen, ca. 440 m östlich und in Wendisch Rambow, ca. 850 m südlich des Vorhabenstandorts. Nach der fortentwickelten Rechtsprechung ist ihnen ein den Kern-, Dorf- und Mischgebieten vergleichbarer Schutzanspruch zuzuordnen, da jederzeit damit gerechnet werden muss, dass in ihrer Umgebung privilegierte Anlagen errichtet werden, die land- oder forstwirtschaftlichen oder auch gewerblichen Charakter haben.

Gewerbliche Lärmimmissionen sind für Wohnnutzungen im Außenbereich danach zumutbar, wenn die schalltechnischen Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden (DIN 18005-1 Beiblatt 1; 05/1987; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung).

Ausgehend von einem Flächenschalleistungspegel von 60 dB(A) je m² tags/nachts (entspricht einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzung des Vorhabengebietes) wird die Gewerbelärmemission des Vorhabengebietes gem. DIN 18005-1 Pkt. 4.1.3 ermittelt.

Die Berechnung des Beurteilungspegels L_r am nächstgelegenen Immissionsort (Außenbereichsgehöft in Glashagen – s.o.) erfolgt nach DIN ISO 9613-2 (Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren):

$$L_r = L_w + D_c - A = 100,96 + 0 - 71,61 = \underline{32,35 \text{ dB(A)}} < 60/45 \text{ dB(A)}$$

L_w = Schalleistungspegel

$$L_w = L_{w^*} + 10 \lg(S) \text{ dB} = 100,96 \text{ dB(A)}$$

L_{w*} = flächenbezogener Schalleistungspegel

S = Größe der Gewerbefläche (des gewerbli. Baugrundstücks); 12.479 m²

D_c = Richtungswirkungskorrektur,

für eine in den Halbraum abstrahlende Punktschallquelle gilt: D_c = 3 dB

A = Dämpfung des Schallpegels, die während der Schallausbreitung von der Punktquelle zum Empfänger vorliegt

$$A = A_{div} + A_{atm} + A_{gr} + A_{bar} + A_{misc} = 71,61 \text{ dB(A)}$$

A_{div} = Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung

$$A_{div} = 20 \lg(d) + 11 \text{ dB} = 65,81 \text{ dB(A)}$$

d = Abstand Schallquelle (Zentrum der Flächenschallquelle) und Immissionsort; 550 m

A_{atm} = Dämpfung aufgrund Luftabsorption, in Dezibel

$$A_{atm} = \alpha d / 1000 = 1,04 \text{ dB(A)}$$

α = Absorptionskoeffizient; für 500 Hz, 10°C, 70 % relative Feuchte = 1,9

A_{gr} = Dämpfung aufgrund des Bodeneffektes = 4,76 dB(A)

$$A_{gr} = 4,8 - (2h_m/d) [17 + (300/d)] \geq 0 \rightarrow \text{negative Werte werden gleich 0 gesetzt}$$

h_m = mittlere Höhe des Schallausbreitungsweges über dem Boden, 0,5 m

A_{bar} = Dämpfung aufgrund von Abschirmung (nicht berücksichtigt)

A_{misc} = Dämpfung aufgrund verschiedener anderer Effekte (nicht berücksichtigt)

Soweit den Ortslagen Naudin (ca. 1600 m nordwestlich) und Rastorf (ca. 1250 m nördlich) Innenbereichsqualität und damit ein den Wohngebieten vergleichbarer Schutzanspruch zugeordnet wird, so bestehen aufgrund der großen Entfernung und der Lage beider Orte außerhalb der Hauptwindrichtung keine Anhaltspunkte für mögliche Belästigungen durch Immissionen, die von dem geplanten Vorhaben ausgehen können.

Für eine Prognose etwaiger Geruchsmissionen wird derzeit keine Veranlassung gesehen, da der Betrieb der Anlage im geschlossenen Gebäude erfolgt und selbst geruchlos ist. Als geruchsrelevant sind zunächst grundsätzlich Abläufe im Umgang mit Spezialfutter sowie mit Abfällen und Exkrementen anzunehmen. Die Haltung und Anlieferung von geruchsintensiven eiweißhaltigen Futtermitteln erfolgt in geschlossenen Behältern. Wegen der Hochwertigkeit der Stoffe und zur Gewährleistung der hygienischen Mindeststandards kann bereits betriebsbedingt ein offener Umgang und damit eine Geruchsrelevanz ausgeschlossen werden. Das mit Exkrementen und Futterresten verunreinigte Wasser wird in getrennten Kreisläufen permanent mechanisch und biologisch gereinigt und aufbereitet; das Wasser wird somit stets

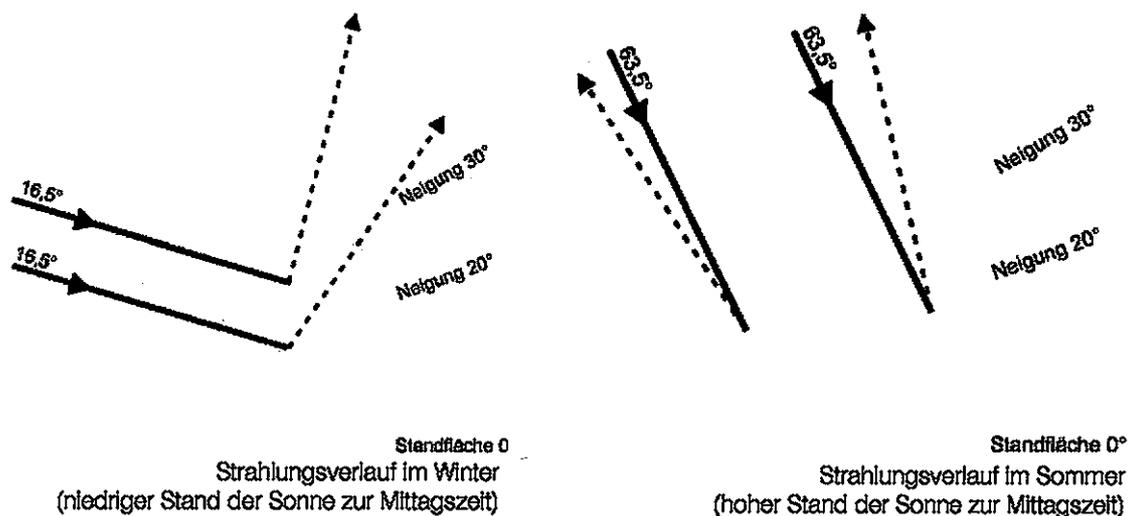
im Kreislauf gehalten. Die Wasserqualität wird ständig geprüft und konstant gehalten. Auch hier bedingen die Anforderungen an die Keimreduktion und die Tierhygiene, dass die Entstehung von Geruchsbelästigungen nicht zu erwarten ist. Das Abwasser der Fischfarm wird ebenfalls mechanisch und biologisch aufbereitet und anschließend, gemäß den behördlichen Bestimmungen abgeleitet. Für den Verarbeitungsprozess wäre die Herstellung von Räucherware grundsätzlich geruchsrelevant, die jedoch nicht Bestandteil des Vorhabens ist.

Der Gesamtprozess der Fischzucht- und -verarbeitungsanlage ist nicht prädestiniert für die Auslösung erheblicher Geruchsbelästigungen. Nach der Geruchsimmissions-Richtlinie M-V vom 02.11.2006 sind Geruchsbelästigungen in Wohn- und Mischgebieten als erheblich zu bewerten, wenn die nach einem festgelegten Verfahren ermittelten Geruchsstunden im Jahr eine relative Häufigkeit von 0,1 überschreiten. Für eine derartige Häufigkeit unangenehm wahrnehmbarer Gerüche aufgrund des Vorhabens bestehen weder Anhaltspunkte noch entsprechende Erfahrungswerte von vergleichbaren Anlagen (z.B. Hohen Wangelin, Charlottenthal / Lkr. Güstrow, Woltow / Lkr. Bad Doberan, Pröttlin / Landkreis Prignitz).

Wegen der geplanten Installation von PV-Modulen auf den Dachflächen der Halle wurde außerdem die Möglichkeit von Lichtreflexionen und Blendwirkungen untersucht.

Grundsätzlich kann aufgrund des Zwecks einer PV-Anlage zur Stromgewinnung aus Sonnenenergie und der Erreichung eines hohen Wirkungsgrades davon ausgegangen werden, dass die Module so hergestellt sind, dass die Oberfläche absorbierend wirkt und möglichst wenig Sonnenlicht reflektiert. Zu geläufigen PV-Anlagen wurde gutachterlich festgestellt, dass die gewöhnliche Umgebungshelligkeit (bis ca. 30 m Abstand) durch Lichtreflexionen an den Anlagenmodulen max. um 3 % erhöht wird³.

Bei festinstallierten Anlagen sind aufgrund der Reflexionscharakteristik des Sonnenlichtes vor allem südlich der PV-Dachanlage liegende Flächen betroffen, die bei hohem Sonnenstand durch Reflexe beeinträchtigt werden können. Eine Betroffenheit ist insbesondere relevant, wenn die südlich gelegenen Flächen auf einem im Vergleich zur PV-Anlage erhöhten Standort liegen. Aufgrund der dann günstigen Ausrichtung der Module zur Sonne (nahezu senkrechter Einfallswinkel) ist die Reflexion jedoch reduziert. Standorte, die gegenüber dem Plangebiet erhöht und in Südrichtung liegen, sind von dem Vorhaben jedoch nicht betroffen. Die nachfolgende Darstellung zeigt, dass eine Blendwirkung für den terrestrischen Bereich ausgeschlossen werden kann, da eine Rückstrahlung nur nach oben erfolgt.



Weiterhin können abends bzw. morgens bei tiefstehender Sonne in den Bereichen westlich und östlich der PV-Freiflächenanlage Reflexionen auftreten, die allerdings durch (die dann ebenfalls in Sichtrichtung tiefstehende) Sonne relativiert werden.⁴ Diese Fallkonstellation ist in Bezug auf die Verkehrssicherheit für den Verkehr auf der Landesstraße 31 grundsätzlich relevant. Aufgrund der im Vergleich zur PV-Anlage um $\geq 4,5$ m tiefer gelegenen Fahrbahn sind jedoch Straßenfahrzeuge ohnehin nicht betroffen, da sie gem. § 32 StVZO eine Höhe von max. 4,0 m haben dürfen.

Maßnahmen zur Minderung etwaiger Blendwirkungen (z.B. Sichtschutzpflanzung o.ä.) sind deshalb nicht erforderlich.

³ Landgericht Frankfurt/M. U. v. 18.07.08 (AZ 2/12 O 322/06)

⁴ Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von Freilandphotovoltaikanlagen, Bundesamt für Naturschutz, Bonn 2009

1.6. Erschließung des Plangebietes

1.6.1. Verkehr

Das Baugrundstück wird über zwei Grundstückszufahrten an die Landesstraße 31 angeschlossen. Die Anschlussstücke sind Bestandteil des Vorhabengrundstücks. Sie werden als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Beide Zufahrten sind örtlich vorhanden; sie sind mit überfahrbaren Grabendurchlässen ausgestattet und jeweils mit Granit-Großpflaster im wilden Verband befestigt.

Der 20-m-Anbauverbotsstreifen, gemessen vom Fahrbahnrand der südlich an das Plangebiet angrenzenden Landesstraße 31 ist gem. § 31 StrWG M-V zu beachten. Der Festsetzung eines Trafo-Standortes in einem Abstand von ca. 17 m vom festen Fahrbahnrand der L 31 hat das Straßenbauamt Schwerin gem. (§ 31 (1, 5) StrWG) zugestimmt.

1.6.2. Technische Infrastruktur

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung wird über das öffentliche Leitungssystem des Zweckverbandes Wismar gewährleistet, für den gem. § 43 (1) LWaG die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung und die gewerbliche Wirtschaft besteht. An die auf der Südseite der Landesstraße 31 verlaufende TW-Versorgungsleitung DN 200 GGG besteht Anschlussmöglichkeit. Der erforderliche Hausanschluss und etwaige Erweiterungen am vorhandenen Leitungssystem sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

Für die Fischzuchtanlage besteht einmalig ein Trinkwasser-Versorgungsbedarf über 2.500 m³ für die Befüllung der Aufzuchtbottiche. Im laufenden Betrieb wird das Wasser in separaten Kreisläufen geführt und zur Weiterverwendung biologisch aufbereitet. Der Frischwasserbedarf der Anlage beträgt etwa 0,5 % jährlich, also ca. 12,5 m³. Für Spülzwecke und im Zusammenhang mit Reparatur- und Wartungsarbeiten wird von einem Trinkwasserbedarf von ca. 800 l/Woche ausgegangen (ca. 42 m³ jährlich). Zusätzlich ist der Trinkwasserbedarf für die geplante Fischverarbeitungsstrecke, für Sanitärzwecke (Personalbedarf/ bis etwa 20 Arbeitskräfte, Bereitschaftsunterkunft) und für einen Haushalt (Betriebsleiter-Wohnhaus) zu berücksichtigen. Über die o.g. Leitung ist eine dafür ausreichende Versorgungskapazität gegeben.

In einer späteren Ausbaustufe (außerhalb des hier geplanten Vorhabens) ist die Erkundung des anstehenden Grundwassers mit dem Ziel beabsichtigt, die Betriebswasserversorgung aus eigenem Brunnen zu gewährleisten. Die Bohrung (bzw. jegliche sonstigen Erdaufschlüsse, mit denen auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, und notwendige Grundwasserabsenkungen) ist gem. § 49 (1) WHG einen Monat vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Auf die gesonderte Anzeigepflicht von Bohrungen beim LUNG M-V wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Eine Eigenwasserversorgung über die Entnahme von Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde und unterliegt auch dem Zustimmungsvorbehalt des versorgungspflichtigen Zweckverbandes Wismar.

Löschwasserversorgung:

Der sicherzustellende Grundschatz bezüglich der Löschwasserversorgung wird über eine Regenwasserspeicherung in der nachzunutzenden Sickersaftzisterne an der westlichen Grundstückszufahrt gewährleistet. Die entsprechende Fläche wird dazu als Versorgungsfläche festgesetzt.

Nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 ist unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen und der Nutzungsdichte sowie der vorgesehenen, mindestens feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungsmaterialien ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden abzuschätzen. In der vorhandenen Zisterne steht bei einem Durchmesser von 9,0 m und einer Tiefe von 3,2 m ein ausreichendes Behältervolumen zur Verfügung. Die Zisterne wird von der Dachentwässerung gespeist; der Überlauf wird in den Vorflutgraben Nr. 4/6/1/3 des WBV ‚Wallensteingraben / Küste‘ eingeleitet. Es sind geeignete Einrichtungen vor-zuhalten, durch welche das Nachfüllen der Zisterne, bei einem abgesunkenen Wasserstand, auf das erforderliche Niveau für eine Mindestmenge von 192 m³, möglich ist. Die technischen Details zur Löschwasserentnahme aus der Zisterne sind mit der örtlich zuständigen Feuerwehr abzustimmen.

Über den Grundschatz hinausgehende, ggf. spezielle Brandschutzerfordernisse sind im Bauantragsverfahren abzustimmen und nachzuweisen.

Schmutzwasserentsorgung:

Das Plangebiet ist nicht an die zentrale Abwasserentsorgung des zuständigen Zweckverbandes Wismar angeschlossen. Da ein Anschluss an das öffentliche Abwassernetz aufgrund der solitären Lage des Plangebietes wirtschaftlich dauerhaft unverträglich ist, wird eine dezentrale Schmutzwasserlösung über eine private Kleinkläranlage konzipiert. Im Rahmen der Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für den Betrieb der KKA ist die Übertragung der Abwasserentsorgungspflicht auf den Grundstückseigentümer vorgesehen.

Das mit Exkrementen und Futterresten verunreinigte Betriebswasser wird in abgeschlossenen Kreisläufen permanent mechanisch und biologisch gereinigt und aufbereitet. Der dabei bei der mechanischen Reinigung des anfallenden Abwassers von Kot, Futtermittelresten und Stoffwechselprodukten ausgefilterte Schlamm kann als Düngemittel für die Landwirtschaft eingesetzt werden; die Maßgaben der WDÜVO M-V⁶ bzw. der WJGSA⁶ sind dabei zu beachten.

Soweit das stickstoff- und phosphorreiche Abwasser der Fischfarm (0,5% Austauschwasser jährlich, Spülwasser, Reparatur-/Havariefälle) nicht als Dünger zur Bewässerung auf Grünflächen oder in Gewächshäusern (außerhalb des Plangebietes) eingesetzt wird, wird es in der o.g. Kleinkläranlage zusammen mit den häuslichen Abwässern (Wohnungen, Personal-Sanitärbereich) ebenfalls mechanisch und biologisch aufbereitet und sodann versickert. Für die Schmutzwasseraufbereitung wird eine vollbiologische Kleinkläranlage (SBR) für 12 EGW des Typs ELBIO/WI – SBR – 12 EW (Bauartzulassung Nr. Z 55.3-259 (AquaAir) mit anschließender Versickerung vorgesehen.

Regenwasser:

Die Beseitigungspflicht für Niederschlagswasser obliegt dem Grundstückseigentümer, da durch den Zweckverband Wismar im Plangebiet keine Anlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung vorgehalten werden.

Das Regenwasser soll gemäß § 55 (2) WHG möglichst ortsnah zu dem Grundstück, auf dem es anfällt, verdunstet und versickert werden. Ein Teil wird für Löschwasserzwecke zurückgehalten (s.o.). Aufgrund der anstehenden bindigen Böden und der Zunahme der Flächenversiegelung ist eine örtliche Versickerung nicht vollständig möglich; das Überschusswasser soll deshalb in den Vorflutgraben Nr. 4/6/1/3 des WBV ‚Wallensteingraben / Küste‘ eingeleitet werden. Die Einleitung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde und der Zustimmung des WBV; im Antrag sind Einleitestelle und Einleitmenge anzugeben.

Im Zuge der Gründungsarbeiten ist das Auffinden alter Drainagesysteme nicht auszuschließen. Die Funktionsfähigkeit des Gesamtsystems ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Verlegung eines Fangsammlers) uneingeschränkt zu erhalten.

Energie:

Die Wärmeversorgung der Fischfarm und der sonstigen zugehörigen Nutzungen erfolgt über ein im Ostgiebel der geplanten Halle installiertes Blockheizkraftwerk mit einer Leistung von 50 kW. Das BHKW wird mit Flüssiggas befeuert, das in zwei unterirdischen Tanks á 40.000 l gespeichert wird. Alternativ wird ein Anschluss über das Leitungsnetz der E-on HANSE AG geprüft.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt aus dem anliegenden Versorgungsnetz der E.ON-edis AG. Der Anschluss an das Versorgungsnetz ist durch Erweiterung des Anlagenbestandes möglich. Dazu sind geeignete Flächen im Bereich der Baugrundstücke und der standortkonkret festgesetzten Versorgungsflächen gem. DIN 1998 bereitzustellen; es sind Verlegetiefen von 0,6 .. 0,8 m vorgesehen.

Bei Kreuzungen bzw. Näherungen zu den im Plangebietes vorhandenen Versorgungsanlagen der E.ON edis AG. sind ggf. Baufeldfreimachungen einzuplanen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Zu den 20 kV-Freileitungen ist ein Schutzabstand von 3 m zum ausgeschwungenen Leiter freizuhalten, in den nicht eingedrungen werden darf. Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten. Zu elektrischen Kabeln sind Abstände nach DIN VDE 0100, 0101 einzuhalten

Innerhalb des Plangebietes wird gem. Teil B Nr. 1.2, 1.3 die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Dachanlage zugelassen. Die dazugehörigen Nebenanlagen werden in einem Schaltraum innerhalb der geplanten Halle vorgesehen. Der in den Wechselrichtern gewandelte Wechselstrom wird per Kabelverbindung über eine Trafostation in das Stromnetz der E-on|e.dis AG eingespeist. Für die Trafostation wird

⁶ (Düngerverordnung M-V) Verwaltungsvorschrift d. Landes Meckl.-Vorp. f.d. Vollzug d. Düngerverordnung v. 7.4.97 (VI 420)

⁶ Verwaltungsvorschrift gemäß § 4 der Anlagenverordnung (VAwS) wasserwirtschaftliche Anforderungen an Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle, Festmist und Silagesickersäften vom 5. Oktober 1993

zum Zwecke der Abstimmung mit dem Baulastträger der Landesstraße 31 eine standortkonkrete Festsetzung vorgenommen (sh. Pkt. I.6.1)

Abfallwirtschaft

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen. Für das Baugebiet besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises.

Die Zufahrt bzw. Wendeschleife an den Teilflächen 1 und 2 entspricht Bild 60 der RAST 06 und ist für das Befahren mit Abfallsammelfahrzeugen (3-Achs-Fahrzeuge) geeignet. Damit ist die Abfallentsorgung für das geplante Betriebsgrundstück gewährleistet.

Nutzer des geplanten Wohngrundstückes auf der Teilfläche 3 müssen den/die Abfallbehälter an die Wendeanlage vor der Teilfläche 3 bringen. Die Wendeanlage darf dabei nicht zugestellt werden. Es muss sichergestellt werden, dass der Weg hinter der Teilfläche 1 befahrbar bleibt.

Alternativ dazu können bzw. müssten Abfallbehälter an der L031 zur Entsorgung bereit gestellt werden.

Bei der Umsetzung des Vorhabens ist zu gewährleisten, dass sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch Bodenaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlerträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV).

Unabhängig davon, dass ein Altlastenverdacht für Flächen des Plangebietes nicht besteht sind punktuelle Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen nicht grundsätzlich auszuschließen. Hinzuweisen ist deshalb auf die sich aus § 4 BBodSchG (BGBl. I 1998, 502) ergebenden Rechtspflichten für den Eigentümer einer Altlast.

Auf die Zuständigkeit des Grundstückseigentümers für die ordnungsgemäße Beseitigung der ungenutzten Abfallablagerungen wird hingewiesen (vgl. S. 6). Notwendige Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen sind gem. § 13 BBodSchG mit dem StALU abzustimmen.

Soweit Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf den Grundstücken eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 – 12 BBodSchV sind zu beachten. Auf die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird hingewiesen.

Fernmeldetechnische Versorgung:

Im Plangebiet befinden sich keine fernmeldetechnischen Anlagen der Telekom Deutschland GmbH. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes im Plangebiet sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, mind. 6 Monate vor Baubeginn Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom AG anzuzeigen. Zur Sicherung eines jederzeit ungehinderten Zugangs und zur Vermeidung von Beschädigungen an bestehenden TK-Linien ist es für die Bauausführenden erforderlich mind. 2 Wochen vor Baubeginn aktuelle Informationen beim Ressort Produktion Technische > Infrastruktur (PTI) der Telekom einzuholen.

1.7. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 12 des NatSchAG M-V die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgelegt werden können.

Die Ermittlung der Eingriffe sowie der Kompensationsmaßnahmen erfolgt aus technischen Gründen zusammengefasst in der Anlage „Eingriffs- und Ausgleichsbilanz“. Im Folgenden werden nur die Grundlagen und Ergebnisse dargestellt.

Kurzbeschreibung der Eingriffe

Der Bebauungsplan sieht auf landwirtschaftlichen Silage-Lagerflächen von die Neuanlage von einer Fischzuchtanlage vor, dabei sollen die schon versiegelten bzw. gestörten Flächen genutzt werden. Die Randbereiche werden durch Bodensanierungen und Schuttberäumungen aufgewertet und können damit dem Biotopverbund und der Eingrünung dienen.

Der tatsächliche Eingriff wird durch folgende Maßnahmen geprägt:

- Neuerrichtung von baulichen Anlagen,
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Nutzungsänderung von Grünstrukturen

Methodik für die Eingriffsregelung in den Arten- und Biotopschutz

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt für die Flächen-/ Biotopverluste auf der Grundlage "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/ 1999). Für die Eingriffe in das Landschaftsbild dienen die „Hinweise zur Eingriffsbewertung und Kompensationsplanung für Windkraftanlagen, Antennenträgern und vergleichbare Vertikalstrukturen“ erstellt vom Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie (2006), als Grundlage die aber im Kapitel Eingriffe auf das Landschaftsbild differenziert erläutert werden.

Neben der Erfassung des Zustandes von Natur und Landschaft anhand der Landschaftsfaktoren, der Landschaftselemente sowie der Funktionen werden auch die vorhabenbedingten Wirkungen und die dadurch verursachten potentiellen Beeinträchtigungen der Funktionen in jedem Einzelfall ermittelt. Erst in der Korrelation der Wirkungen, die von einem Vorhaben ausgehen, und der jeweils betroffenen Funktion in ihrer spezifischen Qualität und Empfindlichkeit kommt es zu Veränderungen und ggf. zu Beeinträchtigungen der Funktionen bzw. ihrer Ausprägung. Zur Berücksichtigung ökologischer Wirkungszusammenhänge soll eine Landschaftsfaktor und funktionsübergreifende Betrachtung erfolgen.

Neben den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen sind auch die positiven Wirkungen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu prognostizieren.

Methodik für die Eingriffsregelung in das Landschaftsbild

Großen Hallenbaukörper mit Photovoltaik-Dachflächen zeichnen sich dadurch aus, dass sie – naturschutzfachlich betrachtet auch das Landschaftsbild beeinträchtigen. Als technische Elemente beträchtlicher Fläche wirken sie in die Landschaft hinein und mindern damit oftmals ganz erheblich und wegen ihrer Langlebigkeit zugleich nachhaltig den landschaftsästhetischen Wert ihrer Umgebung.

Die Untersuchung der Eingriffsregelung orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsbewertung und Kompensationsplanung für Windkraftanlagen, Antennenträgern und vergleichbare Vertikalstrukturen“ erstellt vom Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie (2006).

Die Errichtung der Fischzuchthalle mit Photovoltaik-Dach stellt gemäß § 12 NatSchAG M-V einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Verursacher des Eingriffs ist gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Mit den o.g. Hinweisen als Bilanzierungsgrundlage werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nach einer nachvollziehbaren und landesweiten einheitlichen anzuwendenden Methode bewertet.

Abgrenzung der visuellen Wirkzone

Jedes Landschaftselement, ob natürliches oder artifizielles, ob mit großem oder geringem ästhetischen Eigenwert, wirkt bei unverstellter Sicht ästhetisch-visuell nicht nur an seinem Standort sondern grundsätzlich auch in die Ferne. Dabei bleibt sein ästhetischer Einfluss, ausgehend vom Vordergrund, in dem noch

Details erlebbar sind, über den Mittelgrund bis zum Hintergrund, in dem landschaftliche Großelemente nur noch silhouettenhaft wahrgenommen werden, nicht konstant. Vielmehr nimmt er mit zunehmender Entfernung zunächst langsam dann immer schneller ab, um sich schließlich ganz aufzulösen oder an einem Hindernis zu enden.

Visuell betrachtet endet die ästhetische Fernwirkung eines Landschaftselements dort, wo andere Elemente (Wald, Siedlung, Gehölz) als Hindernisse den Blick des Betrachters verstellen. Bei der Fischzuchthalle mit Photovoltaik-Dach sind nicht die Höhen entscheidend sondern die flächenmäßigen Ausmaße. Demnach ändert sich die Begrifflichkeit Anlagenhöhe H in Anlagenlänge L / m um. Mit einer Höhe von ca. 8,0 m OK und dem relativ gleichförmigen Relief, ist davon auszugehen, dass die Halle hinter den sichtbar verschattenden Gehölzen und Gebäuden nicht wieder sichtbar ist. Lediglich jüngere Hecken bieten nur einen kurzen Sichtschutz.

Innerhalb des visuellen Wirkzonenradius der Fischzuchthalle ist eine Darstellung der besonders schutzwürdigen Landschaftsbildelemente und der bestehenden erheblichen Vorbelastungen vorzunehmen.

Eingriffsbewertung des Kompensationserfordernisses

Die Ermittlung wurde wie folgt ermittelt. Dabei werden die einzelnen Landschaftsbildräume differenziert eingeschätzt.

Der Kompensationsflächenbedarf – K wird mit folgender Formel ermittelt:

$$K = F \times S \times B$$

K – Kompensationsflächenbedarf für eine Anlage (ha)

F – sichtbeeinträchtigte Fläche (ha)

S – Schutzwürdigkeitsgrad des Landschaftsbildes

B – Beeinträchtigungsgrad

Zum besseren Verständnis vorab folgende Begriffsdefinitionen:

Kompensationsflächenbedarf - K

Der Kompensationsflächenbedarf (K) ist für jeden innerhalb der Abgrenzung der visuellen Wirkzone gelegenen Landschaftsbildraum getrennt zu ermitteln. Die ermittelten Werte sind dann zu addieren. Der ermittelte Wert (K) ist ein Maß für den Wert und die Verletzbarkeit des durch die Errichtung der vertikalen Strukturen betroffenen Landschaftsraumes unter Berücksichtigung einer definierten Anlagenhöhe und konkreter Konstruktionsmerkmale.

Schutzwürdigkeitsgrad des Landschaftsbildes - S

Innerhalb der Wirkzone sind die in der Landschaftsbildpotenzialanalyse (Quelle: LINFOS⁷) dargestellten und bewerteten Landschaftsbildräume zu übertragen. Die Werteeinstufung geht entsprechend der Vorgabe als Faktor S – Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes in die Berechnung der Kompensationsfläche ein.

Schutzwürdigkeit der Landschaftsbildräume	Einstufung der Schutzwürdigkeit	Zonen im Untersuchungsgebiet
überbaute, versiegelte Fläche (urban)	1	
gering bis mittel	2	L 2.1 – L 2.3
mittel bis hoch	3	L 3.1
hoch bis sehr hoch	4	L 4.1
sehr hoch	5	

⁷ LUNG: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

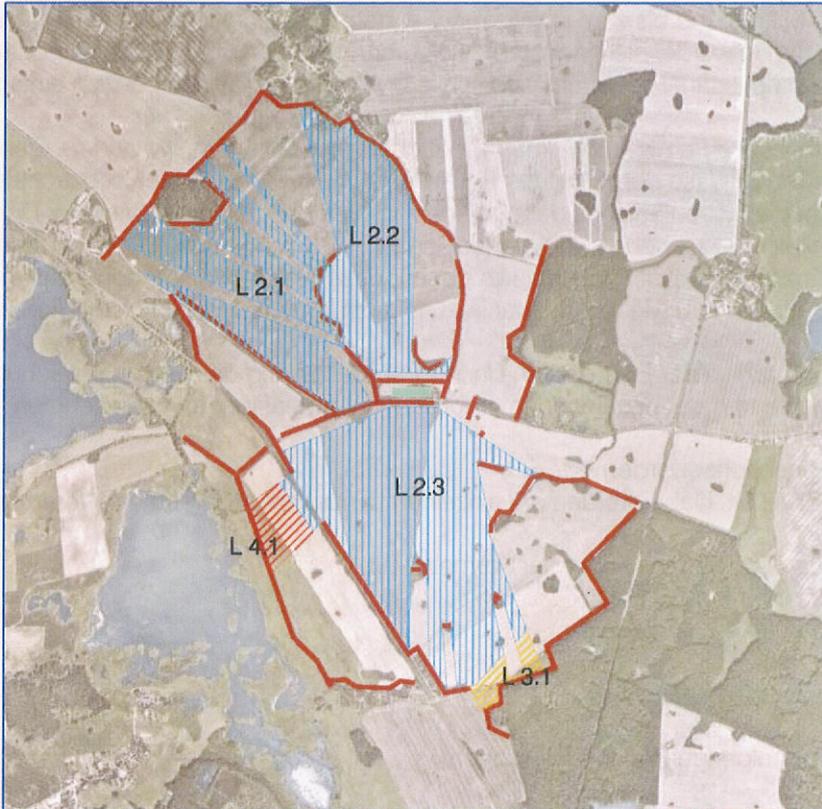


Abb. Visuelle Wirkzonen in den Landschaftsbildräumen, Grundlage: Luftbildportal google-map

Beeinträchtigungsgrad - B

Der Beeinträchtigungsgrad als Faktor B ist eine Funktion der Gesamtlänge, der Länge der Halle, des Abstandes zwischen Halle und Landschaftsbildraum sowie der Bauart. Die Bauart der geplanten Anlagen wird bei der Festlegung des Beeinträchtigungsgrades durch einen Korrekturfaktor berücksichtigt. Beim Beeinträchtigungsgrad (B) sind die Korrekturfaktoren für Konstruktionsmerkmale zu berücksichtigen. Dadurch dass die Fischzucht-halle ein feststehender Baukörper ist und auch die Dachneigung so gewählt ist, dass es keine wechselnden Reflektionen wie z. B. durch Rotoren gibt, erfolgen geringere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und demnach ein Abschlag von 30 %. Vorbelastungen stellen in den südlichen Wirkzonen nur die Eisenbahnstrecke dar. Das Landschaftsbild der Region nordöstlich des Plangebietes ist durch Hallen-Bauten im Nahbereich und auch in der Weitsicht in Losten und Groß Stieten vorbelastet.

sichtbeeinträchtigte Fläche - F

In der Karte sind alle sichtbeeinträchtigte Flächen (F) schraffiert dargestellt.

Ermittlung des Kompensationserfordernisses

In der Anlage „Eingriffs- und Ausgleichsbilanz“ werden die Kompensationserfordernisse für die einzelnen Landschaftsbildräume berechnet und als Gesamtsumme zusammengefasst. Grundlage hierfür ist die Karte „Eingriffe ins Landschaftsbild“ in der die sichtbeeinträchtigte Flächen in den einzelnen Landschaftsbildräumen markiert wurden.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung der Eingriffe

Insgesamt sind für die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild größere Eingriffe zu erwarten.

Die Festsetzung von mehrreihigen Anpflanzungsflächen trägt zu einer Minderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaftsbild bei.

Ergänzend hierzu kann durch die festgesetzte Streuobstwiesen, die Gehölzpflanzungen und die Extensiv-Wiesen eine Strukturvielfalt und ein Biotopverbund zwischen den Feldgehölzen die sich östlich und westlich des Plangebietes befinden geschaffen werden.

Eingriffsermittlung

In der Anlage Eingriffs- und Ausgleichsbilanz werden die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend des Modells ermittelt.

Der Kompensationsflächen-Bedarf für den Arten- und Biotopschutz auf den bereits vorbelasteten Flächen, den Ackerflächen und den ruderalen Staudenfluren ist mit 8.257 m²Ä auszugleichen. Beeinträchtigungen angrenzender Wertbiotope, außerhalb des Geltungsbereiches sind hierin berücksichtigt.

Der Kompensationsflächen-Bedarf auf das Landschaftsbild ist mit 4.878 m²Ä auszugleichen.

Insgesamt ergibt sich aus der Bilanzierung ein Kompensationsflächenbedarf von 13.135 m²Ä.

Zusätzlich entsteht im Zusammenhang mit der Fällung zweier Weiden ein Kompensationsbedarf für 4 Bäume (Neuanpflanzung).

Zu Erfordernissen des Artenschutzes (Betroffenheit Rauchschwalbe, Hausrotschwanz) - sh. S. 29 f.

Ausgleich der Eingriffe

Als Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Freiwachsende Hecken heimischer Arten (TF 4.1)
- Neuanlage einer Streuobstwiese auf intensiv genutzten Ackerflächen (TF 4.2)
- Herstellung von Extensiv-Wiesen auf intensiv genutzten Ackerflächen und auf Lagerflächen (TF 4.3, 4.4)

Mit diesen Maßnahmen wird unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung durch die Landstraße eine Kompensation in Höhe von 12.994 m² Flächenäquivalent erreicht.

Die mit 4 Silberweiden vorgesehene Ersatzpflanzung für die Fällung zweier Weiden (s.o.) ist als Bestandteil der TF 4.2. im Vorgriff auf eine noch zu erteilende Ausnahmegenehmigung gem. § 18 NatSchAG M-V bereits Gegenstand des B-Plans.

Ergebnis der Bilanzierung

Trotz der Nutzung einer bereits versiegelten Fläche stellt der Neubau der Fischzuchtanlage einen Eingriff auf den Arten- und Biotopschutz dar. Ebenso wirkt sich die Fernwirkung des Hallen-Baukörpers auf die Landschaft aus.

Aus der Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich, dass die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit dem Bebauungsplan Nr. 03 innerhalb des Geltungsbereiches mit der Neuanpflanzungen mehrreihiger Hecken, der Umwandlung der Acker- und Lagerflächen in extensive Wiese und der Neuanlage der Streuobstwiese nahezu ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 141 m²Ä bzw. 1%. Angesichts der überschießenden Genauigkeit und des bestehenden subjektiven Spielraums in der Bewertungsmethodik der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wird damit ein hinreichender Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erreicht.

Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll ein strukturreicher, extensiv genutzter Lebensraum für Pflanzen und Tiere entstehen. Wesentliches Element ist die Beräumung der Lagerflächen. Bauschutt und Baumaterialien sind fachgerecht zu entsorgen. Mit der Neuanlage von Gehölzpflanzungen, der Streuobstwiese und den extensiven Wiesen wird eine gute Vielfalt gesichert und ein Biotopverbund zwischen den östlich und westlich gelegenen Heckenstrukturen geschaffen.

Die Gehölze haben gleichzeitig eine Bedeutung als landschaftliche Eingrünung des langen Hallenkörpers.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um das Baugebiet herum sollen freiwachsende Hecken angelegt werden. Diese Maßnahmen dienen der Eingrünung des Gebietes, erreichen aber auch in Verbindung mit der westlich und östlich angrenzenden Maßnahmefläche des Bebauungsplanes wichtige Funktionen im Biotopverbund.

Im westlichen Bereich soll ein Streuobstwiese angelegt werden, somit lockern sich die dichten Heckenstrukturen zur Besiedlung hin auf.

Für die Pflanzgebote werden Mindestanforderungen an die Pflanzware festgesetzt, damit eine stabile und relativ sichere Entwicklung zum geschlossenen Bestand erfolgen kann. Für die Pflanzungen innerhalb der Maßnahmefläche wird die Verwendung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher vorgeschrieben. Damit wird die Entwicklung landschaftsgerechter Strukturen gesichert.

Im Bereich der östlichen Grundstückszufahrt und der vorgesehenen Wendeschleife müssen 2 Weiden gefällt werden, die gem. § 18 NatSchAG M-V als geschützte Einzelbäume anzusprechen sind. Die Fäl-

lung bedarf der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde. Die Erteilung der Fällgenehmigung wurde mit Schr. v. 01.04.2011 in Aussicht gestellt.

Im Vorgriff auf die noch zu beantragende Ausnahmegenehmigung wird als Ersatz nach Maßgabe des Baumschutzkompensationserlasses vom 15.10.2007 die Anpflanzung von 4 Silberweiden an dem nordwestlich gelegenen Gehölz festgesetzt (TF 4.2, s.o.).

1.8. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m ²)
1.	Baugrundstück	12.479,18
2.	Priv. Verkehrsflächen	289,02
3.	Priv. Grünflächen	13.772,59
4.	Versorgungsflächen	95,03
5.	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	26.635,82

Tabelle 1: Flächenbilanz

1.9. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Innerhalb eines in der Planzeichnung als Bodendenkmal gekennzeichneten Bereiches (Fundstelle Rastorf 5, mittelalterliche bzw. frühneuzeitliche Siedlungsreste) kann einer Veränderung oder Beseitigung des Denkmals gem. § 7 (6) DSchG M-V nur zugestimmt werden, wenn eine fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt ist. Aufgrund der baulichen Vornutzung des Geländes sind tiefgründige Störungen des Bodendenkmals denkbar, so dass in Abhängigkeit von Art und Umfang der geplanten Tiefbaumaßnahmen das Bodendenkmal u.U. nicht zusätzlich beeinträchtigt wird. Der Rückbau der vorhandenen baul. Anlagen ist deshalb in Begleitung eines Mitarbeiters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vorzunehmen, um eine Entscheidung der Denkmalbehörde über ggf. erforderliche Ausgrabungen und Sicherungsmaßnahmen zu ermöglichen. In Betracht kommt auch eine Baggersondage mit Abschlepen des Mutterbodens auf einem z.Zt. nicht baul. genutzten Teilabschnitt des Bodendenkmals, um bereits im Vorfeld der Baumaßnahmen Entscheidungen über ggf. weiter führende archäologische Maßnahmen zu ermöglichen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Denkmals ist das LA f. Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Auf § 6 Abs. 5 DSchG M-V wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Kostentragung durch den Eingriffsverursacher).

Bei der Erschließung und bebauung des Plangebietes sind grundsätzlich weitere archäologische Funde möglich. Diese sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) DSchG M-V gesetzlich geschützt. Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

Im Vorhabengebiet sind Munitionsfunde nicht auszuschließen; in Abhängigkeit von der Art der Bautätigkeit können Kampfmittelfunde, wie Bomben, Granaten auftreten. Dem Vorhabenträger wird deshalb vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer.

Über die Baugenehmigungsbehörde sind dem LAGuS M-V Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen vorzulegen. Mit dem Bauantrag sind dazu das Bauprojekt mit Baubeschreibung, ein Lageplan, eine Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten, eine Darstellung der Technologie und eine genaue Anlagenbeschreibung vorzulegen.

⁸ Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern

Bodenordnung: Im Wege von Grundstücksvereinigungen durch Bestandteilszuschreibungen können ggf. mehrere Flurstücksverschmelzungen mit anschließender zweckmäßiger Flurstückszerlegung unter Berücksichtigung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans ermöglicht werden. Die wird als bodenordnende Maßnahme empfohlen, um die Übersichtlichkeit der Automatisierten Liegenschaftskarte zu erhalten bzw. zu erreichen.

Mit Bezug auf die raumordnerische Einzelbewertung der für die Fischzuchtanlage mit Photovoltaikanlage in Anspruch genommenen Außenbereichsfläche wird in Anlehnung und unter Nutzung des § 35 Abs. 5 BauGB im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen B-Plan eine Rückbauverpflichtung für den Fall einer dauerhaften Aufgabe des Vorhabens bzw. bei Nichteinhaltung der festgesetzten Nutzung vereinbart.

Teil II. Umweltbericht

II.1. Vorbemerkungen

Die ehemalige Siloanlage Glashagen stellt aufgrund der aufgelassenen Silobauwerke und befestigten Flächen sowie wegen der ungeordneten Ablagerungen einen städtebaulichen Missstand im Gemeindegebiet dar, der beseitigt werden soll. Mit diesem Bebauungsplan soll nunmehr ein konkretes Einzelvorhaben realisiert werden.

Das private Vorhaben beinhaltet

- die Beräumung der baulichen Altsubstanz und der ungeordneten Ablagerungen
- die Errichtung einer Fischzucht- und -verarbeitungshalle (L x B = 40 x 180 m)
- die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Hallendach
- die Errichtung eines Betriebsgebäudes für Sicherheits-, Überwachungs- und Büro Zwecke mit einer Bereitschaftsunterkunft
- die Errichtung von 1 Betriebs-Wohnhaus (1 Betriebswohnung)
- die Herstellung der für die Betriebszwecke notwendigen privaten Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen

Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Durchführung in mehreren Bauabschnitten. Im ersten Bauabschnitt ist die Errichtung der Betriebshalle und der PV-Dachanlage vorgesehen. Im zweiten Bauabschnitt erfolgt die Errichtung des Büro- und Empfangsgebäudes und des Wohnhauses für den Betriebsleiter.

Zur Gewährleistung einer reibungslosen Betriebsnachfolgelösung soll aus Planungsvorsorgegründen weiterhin die spätere Errichtung eines Altentellerhauses ermöglicht werden.

In der ersten Ausbaustufe der Betriebshalle wird auf ca. 30% ihrer Grundfläche eine Fischzuchtanlage mit den Hälterungen und Wasseraufbereitungsanlagen errichtet sowie entsprechende Personalräume und ein Blockheizkraftwerk eingerichtet. In nachfolgenden Ausbaustufen wird die Fischzuchtanlage erweitert; im Westteil der Halle wird eine Fischverarbeitungsstrecke mit Kühl- und Lagerhaltung errichtet. Für Transportabfertigungszwecke wird im Westteil der Betriebshalle eine Durchfahrt für Lastzüge und eine direkte Straßenanbindung vorgesehen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 03 dient damit der Herstellung des erforderlichen Planungsrechts als Genehmigungsgrundlage für die Realisierung des mit der Gemeinde Bobitz einvernehmlich abgestimmten Vorhabens.

II.2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen

Fachgesetze

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 12 des NatSchAG M-V zu beachten. Sie wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Anlage) nachvollziehbar dargestellt. Im Bebauungsplan werden die Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen rechtsverbindlich geregelt.

Die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB dient dem Ziel der Verringerung von zusätzlichem Flächenverbrauch und der Begrenzung der Bodenversiegelung. Das Ziel, die Bodenversiegelung zu minimieren, wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Mit dem Vorhaben, die Fischzuchtanlage auf bereits stark versiegelte und mittlerweile verwahrloste landwirtschaftlich genutzte Flächen zu errichten, wird der zusätzliche Flächenverbrauch minimiert.

Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg festgesetzt (RROP). Im laufenden Verfahren zur Neuauufstellung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) läuft z.Zt. die Öffentlichkeitsbeteiligung zum 3. Entwurf der Regionalplanung.

Die Gemeinde Bobitz liegt im Norden der Planungsregion Westmecklenburg in einem strukturschwachen ländlichen Raum, der als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft fungiert.

Die Außenbereichslage des Plangebietes ist mit dem grundsätzlich angestrebten Planungsvorrang der Innenentwicklung nur bedingt vereinbar. Zur Begründung für die Wiederaufnahme einer baulichen Nutzung des Standortes werden die Vornutzung der Fläche und das besondere Neuordnungsbedürfnis der Gemeinde angeführt. Mit dem vorhabenbezogenen Planungskonzept und der schwerpunktmäßigen Inanspruchnahme der durch Altanlagen bereits genutzten/versiegelten Grundstückstelle trägt die Gemeinde der Besonderheit dieser Planungssituation Rechnung. Aufgrund des insgesamt geringen Planungsumfanges und des verwendeten Planungsinstruments ist auch gewährleistet, dass die geplante Produktionsanlage nicht als Siedlungsansatz für weiter gehende Entwicklungen geeignet ist. Angesichts der vergleichbar geringen Größenordnung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und der baulichen Gesamtentwicklung sind insoweit Ziele der Raumordnung und Landesplanung insgesamt nicht berührt.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist als Fläche für Gewerbe dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Zu dem Plangebiet werden keine Aussagen getroffen.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM/ September 2008) befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet, in dem auf den offenen Flächen die Rastplatzfunktion für Vögel zu sichern ist. Es sind keine weiteren Ziele der die Raumentwicklung festgesetzt.

Das Plangebiet umfasst brachgefallene Siedlungsflächen unmittelbar an der Landesstraße, dieser städtebauliche Missstand befindet sich in einem Gebiet mit einer mittleren Schutzwürdigkeit der landschaftlichen Freiräume. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf die Rastplatzfunktion ist auf Grund der Bestandssituation nicht wahrscheinlich. Die Offenlandschaften im Norden und Süden bleiben erhalten.

Schutzgebiete und -objekte

Folgende Schutzkriterien sind innerhalb des Plangebietes betroffen:

- Gesetzlich geschützte Bäume gem. § 18 NatSchAG M-V
Im Plangebiet befindet sich eine 2stämmige Weide. Die Beseitigung und Schädigung geschützter Bäume ist nach dem Baumschutzkompensationserlass des MLUV M-V vom 15. Oktober 2007 zu kompensieren. Daher wird im Folgenden der Kompensationsbedarf entsprechend ermittelt. Über die erforderliche Ausnahme oder Befreiung nach den §§ 18 und 35 NatSchAG MV wird auf gesonderten Antrag entschieden.

Folgende Schutzkriterien sind nicht betroffen:

Der Grenzverlauf aller folgenden aufgeführten Gebiete verläuft zum Plangebiet > 300 m, daher sind keine weiteren Prüfungen durchzuführen.

- FFH-Gebiet: „Wald- und Kleingewässerlandschaft Dambecker Seen und Buchholz“, DE 2234-302
- Naturschutzgebiet „Dambecker Seen“, MV_NSG_053

Die junge Ahorn-Allee parallel verlaufend zur Landesstraße L 031 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und wird nicht berührt, da die Ein- und Ausfahrten des Grundstücks schon beachtet worden sind. Ebenso unberührt bleiben die wertvollen Gehölzstrukturen östlich und westlich des Plangeltungsbereiches die sich bandartig Richtung Norden erstrecken.

II.3. Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Der Bebauungsplan sieht auf landwirtschaftlichen Silage-Lagerflächen von ca. 2,66 ha die Neuanlage von einer Fischzuchtanlage vor, dabei sollen die schon versiegelten bzw. gestörten Flächen genutzt werden. Insgesamt werden ca. 9.512 m² versiegelt, wobei 6.621 m² bereits versiegelt, verdichtet oder gestört sind. Die Randbereiche werden durch Bodensanierungen und Schuttberäumungen aufgewertet und können damit dem Biotopverbund und der Eingrünung dienen. Die genaue Flächenbilanz ist Pkt. I.8 sowie der „Eingriffs- und Ausgleichsbilanz“ zu entnehmen.

Die Eingriffsfläche stellt im Wesentlichen intensiv genutzte landwirtschaftliche Lagerflächen und Ackerflächen dar. Früher wurde auf diesen Flächen Silage gelagert und z.Z. Baustoffe jeglicher Art. Zwischen der Landstraße L 031, den Lagerflächen und in den nördlichen und westlichen Randbereichen befinden sich

Gehölzstrukturen und Staudenfluren. Diese Teilbereiche bleiben in ihrem Bestand erhalten und werden flächig verbunden.

In den Randbereichen werden umlaufend Grünflächen mit Anpflanzungs- und Pflegegeboten festgesetzt, die der landschaftlichen Einbindung und dem Sichtschutz dienen werden.



Abb. Luftbildportal GAIA M-V

Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird das Bebauungsplangebiet als Untersuchungsraum herangezogen. Nur für die Themen Landschaftsbild, Mensch und Gesundheit geht der Untersuchungsraum über den Geltungsbereich hinaus.

<i>Schutzgut Mensch</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung und auf das Erscheinungsbild im Gemeindebild - Evtl. Blendwirkungen der PV-Dachanlage auf die Autofahrer
<i>Schutzgut Boden</i>	<ul style="list-style-type: none"> - natürliche Bodenfunktionen, Versiegelungsgrad
<i>Schutzgut Wasser</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Beurteilung der Auswirkungen auf das Grundwasser
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Beurteilung der kleinklimatischen Folgen für die Kaltluftentstehung und –abfluss der geplanten Bebauung - Geruchsentwicklungen
<i>Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Beurteilung des Eingriffs auf der Grundlage einer präzisierten Biotoptypenkartierung; - Einfluss der Planung auf geschützte und gefährdete Arten sowie auf Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
<i>Schutzgut Landschaftsbild</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Einfluss der Änderung auf das Erscheinungsbild der Landschaft, - Darlegung von Gestaltungsmaßnahmen: Anpflanzung und Erhaltung von Grünbeständen
<i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Vorkommen von Bodendenkmalen

II.4. Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

Bestandsaufnahme/Vorbelastung

Nach dem GLRP WM hat das Plangebiet und das Umfeld keine Erholungsfunktion in der Landschaft. Durch vorangegangene landwirtschaftliche Nutzungsformen ist der klar abgegrenzte Siedlungsraum stark anthropogen geprägt. Mittlerweile sind die Siloanlagen ungenutzt, Bauschutt und Müllablagerungen sind innerhalb des gesamten Plangebietes erkennbar.

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Landesstraße L 031.

Nachbarschaftliche Einzelgrundstücke befinden sich 300m weit östlich.

Lärmbelästigungen bestanden im Zusammenhang mit den intensiven Nutzungsformen des Plangebietes in der Vergangenheit. Zurzeit ist die einzige Lärmquelle die Landesstraße L 031.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Entwicklung des Plangebietes zu einer Fischzuchtanlage wird ein städtebaulicher Missstand neu geordnet, dabei wird ein großer Teil der intensiv genutzten Acker- und Randbereiche nach der Müllberäumung aufgewertet. Es entsteht ein Biotopverbund zwischen den angrenzenden äußeren Gehölzstrukturen. Die Offenlandschaft bleibt durch diese Maßnahmen unberührt.

Dadurch dass die Fischzuchthalle ein feststehender Baukörper ist und auch die Dachneigung so gewählt ist, dass es keine wechselnden Reflektionen oder Blendwirkungen geben kann, sind die Beeinträchtigungen auf Autofahrer auszuschließen.

Wesentliche Beeinträchtigungen durch Staub- oder andere Luftschadstoffe, Geruchsbelästigungen so wie Erschütterungen sind nicht zu erwarten, da die Produktions- und Verladeabläufe alle in der Halle geplant sind.

Grenzüberschreitungen bei Emissionen und Immissionen in Bezug auf die geplante Nutzungsform als Fischzuchthalle sind nicht zu erwarten.

Für die Erschließung ist keine gesonderte Zufahrt erforderlich. Das Aufkommen wird sich im geringen Umfang aber unwesentlich erhöhen.

Insgesamt ist die ermittelte Beeinträchtigung als gering, Stufe 1, einzuschätzen.

Die Auswirkungen werden als mäßig erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung, Blendwirkungen für den vorbeifahrenden Verkehr	mehrerhige Heckenpflanzungen heimischer Arten, Streuobstwiese

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme/Vorbelastung

Das Plangebiet gehört zur Großlandschaft *Schweriner Seengebiet*, innerhalb der Landschaftszone *Höherrücken und mecklenburgische Seenplatte*.

Die Böden im Untersuchungsgebiet sind staunässe- und grundwasserbestimmte Lehme und Tieflehme. Die hydromorphe Bewertung beträgt > 40%⁹.

Nach GLRP WM weisen die Böden um das Plangebiet herum insgesamt eine hohe - sehr hohe Funktionsbeurteilung, Stufe 2 auf.

Vorbelastungen existieren im Untersuchungsgebiet durch Bodenversiegelungen und Geländeänderungen. Die Ackerflächen sind intensiv genutzt. Es muss davon ausgegangen werden, dass zur Ertragssteigerung und Flächenpflege auch Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmittel eingesetzt worden sind.

Prognose der Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich aus Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird die Flächeninanspruchnahme herangezogen.

Die Grundfläche (GR) ist für die einzelnen Gebäude des Vorhabens angegeben und geben die Versiegelung an.

Die ermittelten Auswirkungen werden auf Grund der Vorbelastungen als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

⁹ LUNG: KartenportalUmwelt Mecklenburg-Vorpommern

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Neuversiegelung bzw. Verdichtung bisher unversiegelter Flächen in den Randbereichen der Siloanlage	Festsetzung einer Baugrenze auf den zentral versiegelten Flächen Festsetzung der GR und von Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 sowie gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Schutzgut Wasser

Nach dem GLRP WM haben die Grund- und Oberflächengewässer in diesem Gebiet eine mittlere – hohe Schutzwürdigkeit.

Oberflächenwasser**Bestandsaufnahme**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im nordwestlichen Bereich eine offene Wasserfläche, die sich naturfern darstellt. Ein Einfluss des Silo-Saftes in dieses Gewässer ist vorstellbar. Große alte Reifen sind mittlerweile schon eingewachsen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Der vermüllte Teich wird geschlossen.

Die Dachflächen des Oberflächenwassers sollen in die Grünfläche eingeleitet werden, von hier aus erfolgt eine Fließrichtung in das nordwestlich gelegene Feuchtbiotop. Das auf den Modul-Dachflächen anfallende Regenwasser kann als unbelastet angesehen werden, so dass keine speziellen Reinigungsvorkehrungen vor der Versickerung bzw. dem Oberflächenabfluss getroffen werden müssen.

Schadstoffeinträge in die Trinkwasserschutzzone gibt es nicht.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass sich mit der Bauungsplanung geringe Beeinträchtigungen, auf das Schutzgut Oberflächenwasser ergeben, Stufe 1.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Teichfüllung Amphibienschutz Oberflächenabfluss	Einschränkung der Bauzeiten Die natürlichen Senken, sollen weiterhin vom Oberflächenwasser gespeist werden

Grundwasser**Bestandsaufnahme/ Vorbelastungen**

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich des Wasserschutzgebietes Nr. 2134 „Dorf Mecklenburg“ und hat die Schutzkategorie IIIb.

Das Niederschlagswasser der Randbereiche, außerhalb der Siloplatten, fließt teilweise entlang der Erdoberfläche zu den tiefer gelegenen Feuchtsenken bzw. -mulden bzw. verdunstet. Die tiefsten Punkte im Plangebiet befinden sich im südlichen und weiterhin ziehend im westlichen Teilbereich des Plangebietes. Ein anderer Teil versickert im Boden bis zum Grundwasserspiegel. Die Grundwasserneubildung und damit das Grundwasserdargebot hängen entscheidend von den Schichten ab, die über den Grundwasserleitern lagern.

Das Plangebiet hat ein nutzbares Grundwasserdargebot der Klasse 4 (>10.000 m³/d) und damit eine sehr hohe Bedeutung. Demnach ist die Grundwasserneubildung mit einem Durchschnittswert 10-15 % ebenfalls mit einer hohen Bedeutung einzustufen¹⁰.

Vorbelastungen existieren im Untersuchungsgebiet durch die Bewirtschaftung der Ackerflächen. Es besteht die Gefahr von Schadstoffeinträgen durch Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmittel.

Prognose der Umweltauswirkungen

Eine Nutzung des Grundwassers ist durch die Bauungsplanung nicht vorgesehen. Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot. Die Grundwasserneubildung im Bereich der Fisch-

¹⁰ LUNG: KartenportalUmwelt Mecklenburg-Vorpommern

zuchtanlagen wird aufgrund der Regenwassereinspeisung der Dachflächen erhöht. Dieses Wasser wird so gelenkt, dass die Senken im Westen damit gespeist werden.

Mit der Umnutzung der Ackerfläche in die extensiven Wiesen und die Gehölzflächen kann das Regenwasser in den offenen Bereichen in der Oberfläche besser gehalten werden.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass sich mit dem Bebauungsplanung trotz der Neuversiegelungen sich die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser verbessern, also keine Beeinträchtigungen, Stufe 1.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verbesserung der Oberflächenwasser-Gewinnung	Einspeisung des Regenwassers in die Senken

Schutzgut Klima/Klimaschutz

Bestandsaufnahme

Die Gemeinde Boblitz hat normale Niederschlagsmengen. Die mittlere Dauer der Vegetationsperiode beträgt 223,5 – 227 Tage.

Lokalklimatisch befindet sich das Bebauungsplangebiet in einem großen zusammenhängenden Kaltluftentstehungsgebiet, das Gebiet selbst ist aufgrund der versiegelten Fläche keines.

Als Kaltluftentstehungsgebiete (bzw. Frischluft-) kommt Acker- und Wiesenflächen (nachts) besondere Bedeutung zu.

Auf den versiegelten Flächen der Siloanlagen und auf der Landesstraße L031 führen die Flächenversiegelungen zu Aufheizungen, mit erhöhter Schadstoff- und Abwärmebelastung. Der Austausch reduziert sich und es herrscht z.T. belastendes Mikroklima.

Die klimaökologische Bedeutung des Bebauungsplangebietes ist aufgrund der starken Versiegelung als niedrig einzuschätzen. Der Abfluss der Kaltluft aus den Randbereichen erfolgt mit der Neubebauung wie gehabt.

Prognose der Umweltauswirkungen

Im Bereich der Ackerfläche wird sich durch die Aufstellung der Hallen und damit der Schattenschläge und die damit einhergehende Überdeckung die klimaökologische Funktion des Bebauungsplangebietes verändern.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind hier als mäßig, Stufe 2 einzuschätzen. Der Einfluss der Planung auf das Lokalklima relativiert sich aufgrund der geringen Flächengröße gegenüber den angrenzenden großer Ackerflächen.

Insgesamt ist die ermittelte Beeinträchtigung als mäßig, Stufe 2, einzuschätzen.

Die Auswirkungen werden als mäßig erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Veränderung der Klimafunktion durch geringfügige Neuversiegelung und Verschattungen treffen ebenso wenig umweltrelevante Aussagen zum Plangebiet,	Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Klima stehen in engem Zusammenhang mit der Festsetzung der GR und von Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 sowie gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zu grünplanerischen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet, z.B.: Anpflanzungen

Schutzgüter Pflanzen /Tiere/ Biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Nach dem GLRP WM befindet sich das Plangebiet im Randbereich des stark frequentierten Nahrungs- und Rastgebietes. Die Offenlandbereiche haben eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für Rast- und Zugvögel außerhalb der Europäischen Vogelschutzgebiete.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich weder innerhalb internationaler oder nationaler Schutzgebiete.

Biotope**Aktuelle Vegetation – Biototypen**

Die Biotop- und Nutzungstypenkartierung im Untersuchungsgebiet wurde im Oktober 2010 mit einer Geländebegehung und einem Abgleich mit dem Luftbild durchgeführt.

Die Eingriffsfläche stellt im Wesentlichen intensiv genutzte landwirtschaftliche Lagerflächen dar. Früher wurde auf diesen Flächen Silage gelagert und z.Z. Baustoffe jeglicher Art. Zwischen der Landstraße L 031, den Lagerflächen und in den nördlichen und westlichen Randbereichen befinden sich Gehölzstrukturen und Staudenfluren.

Biototyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis	Biotopwert	Kompensationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad -> Korrekturfaktor
2.1.4 Ruderalgebüsch	3	4	Lager- u. Ackerflächen	1 -> 0,75
2.7.1 Ältere Einzelbäume, Weiden	Bewertung nach Baumschutzkompensationserlass, Siehe Kapitel 2.2			
5.6.6 naturfernes Abgrabungsgewässer	0	0,3	Lager- u. Straßenflächen	1 -> 0,75
6.4.3 Hochstaudenflur sumpfiger Standort	2	3	Lager- u. Straßenflächen	1 -> 0,75
10.1.2 Ruderale Staudenflur	2	2	Lager- u. Straßenflächen	1 -> 0,75
12.1.2 Lehmacker	1	1	Lager- u. Straßenflächen	1 -> 0,75
14.5.6 Anlagen d. industriellen Landwirtschaft	0	0,3	Straßenflächen	1 -> 0,75

Biototypen mit hoher bis sehr hoher Bedeutung

Es wurden zwei Biototypen und ein Baum kartiert, denen eine sehr hohe bis hohe Bedeutung, Stufe 3, zugeordnet ist:

Ruderalgebüsch, 2.1.4:

- Entsprechend des Geländeprofiles befinden sich auf dem nördlichen Hügeln und in den südlichen Senken an der Landesstraße drei Ruderalgebüsche. Sie setzen sich aus Holunder, Weiden und Schlehen zusammen.

- keins von den Gehölzen erreicht den Schutzstatus nach § 20 NatSchAG M-V, Abs. 1.

Ältere Weide 2.7.1, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V:

- im östlichen Plangebiet konnte sich diese 2stämmige Weide entwickeln

Hochstaudenflur sumpfiger Standort, 6.4.3:

- In der südlichen Senke an der Landesstraße sind sumpfige Brennesselstrukturen

Biototypen mit mittlerer Bedeutung

Es wurde ein Biototyp kartiert, dem eine mittlere Bedeutung, Stufe 2, zugeordnet ist:

Ruderale Staudenflur, 10.1.2:

- Dieser Biototyp konnte sich in allen ungestörten Randbereichen entwickeln, teilweise auch über Bau-schuttalagerungen.

Biototypen mit geringer Bedeutung

Die Biotype mit der geringsten Bedeutung haben flächenmäßig den größten Anteil.

naturfernes Abgrabungsgewässer, 5.6.6

- Zwischen den Durchfahrtsilos befindet sich im nördlichen Randbereich ein stark vermülltes Gewässer, welches auch zeitweilig trockenfällt. Die alten Reifen sind teilweise schon eingewachsen. Dennoch konnten sich an dem Abgrabungsgewässer Staudenfluren entwickeln, demnach erhält dieser Biototyp trotz der wertlosen Einstufung einen Kompensationswert von 0,3

Lehmacker, 12.1.2:

- Der nördliche Bereich des Untersuchungsgebiets gehört zu einer großen zusammenhängenden Ackerfläche, die sich weiterhin nach Norden erstreckt. Diese wird der Wertstufe 1 mit einem Kompensationserfordernis von 1 zugeordnet.

Anlagen der industriellen Landwirtschaft, 14.5.6

-Dieser Biotoptyp wird trotz seiner wertlosen Einstufung mit 0,3 als Kompensationswert bilanziert. Da die Randbereiche das Oberflächenwasser aufnehmen und sich auch diverse Staudenfluren entwickeln konnten.

Insgesamt weist das Bebauungsplangebiet durch die Flächendominanz der Ackerfläche und der Anlagen der industriellen Landwirtschaft einen geringen Biotopwert, Stufe 1, auf.

Tiere / Artenschutz.

entnommen aus der Anlage „Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzgutachten“ zum B-Plan Nr. 08

Vögel

Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt zweimal in den Monaten Juli und August 2009 begangen. Zu diesem Zeitpunkt ist das Brutgeschehen zwar überwiegend abgeschlossen, da sich aber die erwarteten ubiquitären Arten zu diesem Zeitpunkt noch im Brutrevier aufhalten, ist die Anzahl der Begehungen als ausreichend zu bewerten. Die Beobachtungsergebnisse werden in Form einer Tabelle mit der Einstufung der Gefährdung nach den Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland (SÜDBECK ET AL. 2007) und des Landes Mecklenburg-Vorpommerns (EICHSTÄDT et al. 2003) im gesamten Untersuchungsgebiet zusammengefasst. Das Vorhabensgebiet ist dem Gutachter langjährig bekannt. Entsprechend ist die Erfassungsmethodik als ausreichend zu bewerten.

Es konnten 13 Brutvogelarten im Vorhabensgebiet und den angrenzenden Strukturen festgestellt werden. Es handelt sich überwiegend um allgemein verbreitete, häufige Arten. Die Wertarten sind Neuntöter und Rauchschwalbe.

In der folgenden Tabelle werden alle im UG festgestellten Brutvogelarten dargestellt.

lfd. Nr.	Deutscher Arname	wissenschaftlicher Arname	RL M-V (2003)	RL D (2007)	EG-VRL	Status	Artkürzel
1	Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>			I	BV	Nt
2	Kohlmeise	<i>Parus major</i>				BV	K
3	Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>		V		BV	Rs
4	Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>				BV	Su
5	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>				BV	Dg
6	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>				BV	S
7	Amstel	<i>Turdus merula</i>				BV	A
8	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>				BV	R
9	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochrurus</i>				BV	Hr
10	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>				BV	Ba
11	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>				BV	Sti
12	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>		V		BV	Hä
13	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>				BV	G

Tabelle: Gesamtartenliste Brutvögel

Amphibien und Reptilien

Im Untersuchungsgebiet wurden bei den Kartierungen keine Amphibienarten nachgewiesen. Insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen den angrenzenden Gewässern und Feuchtgebieten wurden untersucht. Hierzu erfolgten zwei Begehungen im Juli und August 2009. Das Gewässer innerhalb des Vorhabensgebietes ist ausgetrocknet. Es handelt sich um eine Sickergrube für den Silosaft. Das Vorkommen von Kammmolch und Rotbauchunke ist definitiv auszuschließen. Es fehlen geeignete Laichgewässer und weitere elementare Habitatstrukturen in der unmittelbaren Umgebung.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden die nächstgelegenen potenziellen Laichgewässer um das Vorhabensgebiet sowie das Gewässer innerhalb des Gebietes untersucht und bewertet. Es wurde auch nach Larvalstadien gekäschert.

Prognose der Umweltauswirkungen

Biotope

Die Biotoptypen mit mittlerer bis hoher Bedeutung bleiben in ihrem Bestand erhalten und können sich weiter im Biotopverbund entwickeln. Für die Erhaltung der Biotope ist es von Bedeutung, dass das Regenwasser bzw. Grundwasser der Fläche weiterhin dorthin abfließen kann. Durch die Extensivierung der Ackerfläche und die Heckenanpflanzungen werden die isolierten Lagen der Biotope aufgehoben, es erfolgt ein Verbund, der wichtig für die Artenerhaltung ist.

Durch die Umwandlung der Ackerfläche in eine Extensiv-Wiese mit einem entsprechenden Pflegeprogramm und durch die Neuanpflanzungen erfolgt eine Biotopaufwertung auf dieser Fläche.

Fauna

Vögel

Das festgestellte Arteninventar weist nur die Wertarten Neuntöter, Hausrotschwanz und Rauchschwalbe auf. Beim sonstigen Artenspektrum handelt es sich um Arten der Brachen und Gebüsch. Alle festgestellten Brutvogelarten sind wenig störungsempfindlich. Brutplätze gefährdeter Arten sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Der Neuntöter brütet am Rand des Vorhabensgebietes. Da für die betroffenen Bereiche eine Bestandserhaltung im geplanten Geltungsbereich vorgesehen ist, werden sich für dort vorkommende Lebensstätten keine Beeinträchtigungen ergeben.

Die Rauchschwalbe brütete mit zwei Brutpaaren in einem leeren Container, der als Abfall zu beseitigen ist. Die Nester sind gemäß Artenschutzrecht auszugleichen. Nach gutachterlicher Empfehlung wird als CEF-Maßnahme der Anbau von 4 Nisthilfen für Rauchschwalben im stillgelegten Trafohaus in Naudin vorgesehen und im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger verbindlich vereinbart (sh. Hinweis B). Die Maßnahme ist bereits im Zuge des B-Plans Nr. 08 mit dem LUNG als zuständiger Behörde abgestimmt. Die Nisthilfen sind vor Beginn der Brutzeit auszubringen. Erneute Nestbauten im Container sind zu verhindern. Die Beseitigung von Vegetation im Vorhabensgebiet sollte außerhalb der Brutzeit erfolgen. In besagtem Container wurde weiterhin ein Nistplatz des Hausrotschwanzes nachgewiesen. Da diese Art ihre Nistplätze auch in den Folgejahren nutzt, besteht ebenfalls ein ganzjähriger Schutz gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG. Der plangemäße Verlust des Nistplatzes wird im Rahmen einer CEF-Maßnahme gem. § 44 (5) BNatSchG durch Anbringung einer Nischenbrüterhöhle (Typ 1N, Fa Schwegler) am Trafo Naudin ausgeglichen und entsprechend im Durchführungsvertrag vereinbart. (Hinweis B)

Die vg. CEF-Maßnahmen wurden bereits im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum vB-Plan Nr. 3 im Frühjahr 2011 vom Gutachterbüro Bauer im Auftrage des Vorhabenträgers umgesetzt.

Weiterhin können durch die Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen und die Extensivierung der Ackerflächen neue Lebensräume geschaffen werden. Bei der Pflanzenverwendung sollen einheimische Sträucher, teilweise auch Bienen- und Vogelnährgehölze verwendet werden.

Durch die Reflexion von Licht sind derzeit Verwechslungen der PV-Module mit Wasserflächen durch einige Tierarten nicht auszuschließen. Das Kollisionsrisiko von Vögeln mit den PV-Modulen (z.B. aufgrund einer Verwechslung mit Wasserflächen) wird als insgesamt gering eingeschätzt, obgleich unter besonders ungünstigen Umweltbedingungen einzelne Fälle nicht auszuschließen sind. Als empfindlich sind hier vor allem nachts ziehende schlechte Flieger wie z.B. See- und Lappentaucher oder Alken einzustufen. Insgesamt ist mit geringen Beeinträchtigungen für Vögel zu rechnen.

Amphibien und Reptilien

Das eigentliche Vorhabensgebiet besitzt keine Bedeutung als maßgeblicher Lebensraumbestandteil für Amphibien und Reptilien. Durch die Umsetzung des Vorhabens sind keine Auswirkungen auf die Artengruppe der Amphibien und Reptilien zu erwarten, die einen artenschutzrechtlichen Genehmigungsstatbestand darstellen.

Biologische Vielfalt

Das Plangebiet befindet sich in keinem überregionalen Biotopverbundsystem, hingegen können durch die neuen Biotopstrukturen das westliche und östliche Biotop miteinander verbunden werden. Durch die Abwechslung offener extensiver Flächen mit Gebüsch und Obstgehölzen entstehen vielfältige Lebensräume.

Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung

Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und Vorkommen von Vogelarten nach Vogelschutzrichtlinie Anhang I
Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind streng zu schützen. Im Bebauungsplangebiet werden keine Arten des Anhangs angetroffen.

Im Plangebiet sind keine Vogelarten des Anhangs I der europäischen Vogelrichtlinie anzutreffen.

Es sind keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt, die einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedürfen.

Unter Berücksichtigung der Biotopwerte im Plangebiet und der bereits bestehenden Umweltbeeinträchtigungen durch die intensiv landwirtschaftlichen Nutzungen werden die Auswirkungen auf die Tier und Pflanzenwelt durch das Planvorhaben als nicht erheblich eingeschätzt. Mit den geplanten Kompensationsmaßnahmen werden neue Lebensräume entwickelt, die zur Aufwertung der Vielfalt beitragen.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Aufwertung von Biototypen geringer bis mittlerer Wertigkeit	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz2 BauGB Erhaltung und Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 25, 25 a, b BauGB Ausschluss von Geländeprofilierungen, die natürlichen Senken, sollen weiterhin vom Oberflächenwasser gespeist werden Bei der Anlage von Einfriedungen / Zaunanlagen ist eine Bodenfreiheit von 15 cm zu gewährleisten; die Anlage eines Sockels ist unzulässig.

Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

Bestandsaufnahme

Nach dem GLRP WM ist das Landschaftsbildpotential im Untersuchungsraum als mittel bis gering einzustufen.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Bobitz, nur noch 2 Einzelgehöfte befinden 300 m östlich des Gebietes ebenfalls an der Landesstraße L 031. Das Plangebiet stellt innerhalb des Geltungsbereichs als ein städtebaulicher Missstand dar, der sich auch negativ auf das Ortsbild auswirkt. Die äußeren Bereiche mit den ruderalen Stauden- und Gehölzstrukturen geben eine gewisse Aufwertung bzw. Sichtschutz.

Ebenso strukturgebende Elemente für das Schutzgut Landschaftsbild sind die jungen Alleepflanzungen. Mit den ausgedehnten Ackerflächen bestehen im Untersuchungsgebiet keine Angebote in Bezug auf die landschaftsgebundene Erholung, sodass hier insgesamt von einer geringen Bedeutung für das Landschaftsbild, Stufe 1, des Plangebietes ausgegangen wird.

Prognose der Umweltauswirkungen

Da das Vorhaben bereits versiegelte Flächen nachnutzt und dabei den städtebaulichen Missstand direkt an der Landesstraße L 031 beseitigt, ist keine Zerschneidung von Landschaft zu erwarten. Dennoch wird der kompakte Gebäudekörper das Schutzgut Landschaftsbild sehr beeinträchtigen.

Durch die geringe Wertigkeit im Bestand ist sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild/landschaftsgebundene Erholung mittel, Stufe 2.

Die ermittelten Auswirkungen werden als mäßig erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Mehreihige Grünstreifen zur landschaftsgebundenen Eingrünung	Private Grünfläche mit Anpflanzungsgebot gem. § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des Bebauungsplangebietes gibt es keine denkmalschutzrelevanten Objekte; archäologisch Bedeutsames ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.

Geländemodellierung → Regenwasserabfluß → Biotopveränderungen

Erhaltung der Reliefprofilierung und damit unveränderte Wasserabflüsse haben eine große Bedeutung für den Erhalt und die dauerhafte Entwicklung der wertvollen Feuchtbiotope in den Randbereichen.

Biotop → Pflanzen und Tiere

Veränderungen, Beseitigungen von Biotopen oder die Aufwertung bzw. Verbindung von Vegetationsbeständen haben hingegen immer auch Auswirkungen auf das Vorkommen von Tierarten an einem bestimmten Standort.

II.5. Variantenprüfung

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der städtebauliche Missstand bliebe im Ortsbild erhalten, weitere Ablagerungen würden unkontrolliert hinzukommen.

Die wertvollen Biotop würden weiterhin isoliert bleiben.

Varianten der baulichen Nutzung

keine geprüft, vgl. jedoch B-Plan Nr. 08

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

keine geprüft

II.6. Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen

Herstellung von Extensive Wiesen auf intensiv genutzter Ackerfläche

Die westlichen intensiv genutzten Ackerflächen werden teilweise zu einem Extensiv-Grünland umgewandelt. Bei der extensiven Bewirtschaftung müssen die Aussaatzeiten eingehalten werden, somit wird die Fläche ein wichtiger Lebensraum von Pflanzen- und Tierarten. Zur Aushagerung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche ist keine weitere Gülleanwendung zugelassen. Die Nutzung der Flächen als Schafkoppel mit den notwendigen Schutzmaßnahmen widerspricht dem nicht. Anzustreben ist eine zeitlich versetzte Mahd und Koppelhaltung einzelner Flächen, damit Rückzugsmöglichkeiten für Tiere bleiben.

Anlage von freiwachsenden Hecken

Nördlich und westlich des Plangebietes sind Heckenanpflanzungen als private Grünfläche festgesetzt. Der Grünstreifen dient als Ausgleichsmaßnahme, da er zu einer landschaftsgerechten Gestaltung der Anlage führt. Außerdem bietet er einen Lebensraum für Vögel und Kleintiere.

Anlage von Streuobstwiesen

Im westlichen Bereich soll ein Streuobstwiese angelegt werden, somit lockern sich die dichten Heckenstrukturen zur Besiedlung hin auf.

Für die Anpflanzgebote werden Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials festgesetzt, um ein gutes Anwachsen und eine stabile Entwicklung der Pflanzungen zu sichern. Die Pflanzenauswahl für die Anpflanzgebote wird eingeschränkt, damit eine landschaftsgerechte Begrünung des Gebietes erfolgen kann. In den Festsetzungen wird die Verwendung von standortgerechten Gehölzen vorgeschrieben.

Bestandserhaltung vorhandener Gehölzstrukturen

Bestehende Strukturen können während der Baumaßnahmen ein Rückzugsort für die Tierarten darstellen und sie erhalten die landschaftliche Einbindung.

II.7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Der Planung wurden keine umweltrelevanten Prognosen zugrunde gelegt, deren tatsächliche Entwicklung einer Überprüfung bedürfen. Ein besonderer Überwachungsbedarf ergibt sich für die Planung deshalb nicht. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen. Eine Überwachung des Erfolgs der CEF-Maßnahmen am Trafo Naudin (und Dambeck) soll durch den NABU erfolgen, der auch mit der Anbringung der 4 Nisthilfen für die Rauchschwalbe und der Bruthöhle für den Hausrotschwanz beauftragt war.

II.8. Hinweise, Grundlagen und Methodik

Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Die Angaben und Wirkungsabschätzungen für die Schutzgüter basieren auf vorhandenem Kenntnisstand der aufgeführten Informations- und Datengrundlagen. Auf dieser Grundlage ließen sich Aussagen bspw. zu Auswirkungen auf die Luftqualität, das Lokalklima oder die hydrogeologischen Verhältnisse relativ genau treffen, ohne dass konkrete Berechnungen oder Modellierungen erforderlich waren. Diese ständen, gemessen am gering erhöhten Aussagewert, in keinem vertretbaren Aufwand.

Informations- und Datengrundlagen

Für alle Schutzgüter wurden generell als Informations- und Planungsgrundlagen die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes, die Aussagen aus dem Gutachtlichem Landschaftsplan der Region Westmecklenburg, die Aussagen aus dem „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie herangezogen.

Bewertungsmethodik

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Bebauungsplanung bzw. die Einschätzung der Umwelterheblichkeit stehen zwei Informationsebenen zur Verfügung: die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und die Intensität der geplanten Nutzung.

Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung.

Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen. Sie sind auch unter dem Begriff Indikatoren bekannt. Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden. Gemessen an der wenig höheren Aussagequalität vielstufiger Modelle gegenüber einfacheren Varianten, der besseren Datenverfügbarkeit bei weniger differenziert zu treffenden Aussagen und der für Planer und Bearbeiter erforderlichen Information, wird für das Bewertungskonzept im Bebauungsplanverfahren die dreistufige Variante gewählt. Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

Funktionseignung des Schutzgutes ↓	Intensität der Nutzung →		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Beispiel für die Lesart:

Hohe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 3) und mittlere Intensität der Nutzung durch die Planung (Stufe 2) führt zu hoher Beeinträchtigung für das Schutzgut (Stufe 3).

Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Aussagewert maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Zur Bestätigung der Bewertung werden Abstimmungen mit dem zuständigen Sachgebiet geführt. Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung.

II.9. Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet:

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
<p>A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche umfasst insgesamt ca. 2,66 ha zur Errichtung einer Fischzuchtanlage (Halle 180x40 m, 1 Betriebsgebäude, 1 betriebsgebundenes Wohnhaus - im südlichen und nördlichen Randbereich befinden sich ruderale Staudenfluren und Ruderalgebüsch, welche als solche im Bestand gesichert werden - in den Randbereichen werden umlaufend Grünflächen mit Anpflanzungsgeboten festgesetzt, die der landschaftlichen Einbindung und dem Sichtschutz dienen werden
<p>B) Auswirkungen auf: Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt</p>	<ul style="list-style-type: none"> - besondere Bedeutung des Gebietes als Rast- und Brutgebiet außerhalb der Europäischen Vogelschutzgebiete - keine Beeinträchtigungen für Arten in den Ruderalgebüsch, da diese im Bestand geschützt werden - keine Amphibien- und Reptilienvorkommen - Rauchschwalbe brütete mit zwei Brutpaaren in einem leeren Container, zusätzlich 1 Nest Hausrotschwanz. Die Nester sind gemäß Artenschutzrecht auszugleichen. Hierfür erfolgte der Anbau von 4 Nisthilfen für Rauchschwalben und 1 Nischenbrüterhöhle in stillgelegten Trafohäusern in Naudin und Dambeck - positiver Einfluss auf Biotopverbundentwicklung, keine Verbotstatbestände des § 44Abs. 1 BNatSchG erfüllt, die einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedürfen
<p>Boden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend Überplanung von Böden mit mittlerer – hoher Funktionseignung: mittlere Beeinträchtigung, Stufe 2 - mittlere Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben - Vorbelastungen durch versiegelten Flächen in den Siloanlagen und auf den Ackerflächen durch die Zugabe von Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmittel zur Ertragssteigerung und Flächenpflege - intensivgenutzte Landwirtschaftsfläche werden als extensive Wiesenflächen, Streuobstwiese und Heckenpflanzungen festgeschrieben, innerhalb dieser Fläche kann sich der Boden standorttypisch und naturnah regenerieren
<p>Wasser Oberflächenwasser</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Trinkwasserschutzzone IIIb, relative Geschützhtheit des oberen GW-Leiters, - Regenwasserversickerung, oberflächiger Abfluss von Überschusswasser in die Feuchtgebüsch / Vorflutgraben Nr. 4/6/1/3
<p>Grundwasser</p>	<ul style="list-style-type: none"> - keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser,

	<ul style="list-style-type: none"> - eine Nutzung des Grundwassers ist durch die Bebauungsplanung nicht vorgesehen - die Grundwasserneubildung im Bereich der Fischzuchtanlage wird aufgrund der geregelten Dachentwässerung gefördert
Klima	<ul style="list-style-type: none"> - insgesamt geringe Beeinträchtigungen, Stufe 1 - Umland mit Ausprägung als Freilandklimatop, hohe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, wird nicht berührt ; - überwiegend geringe Beeinträchtigungen, kein Einfluss auf bedeutende Frischluftbahnen
Landschaft(sbild)	<ul style="list-style-type: none"> - Vorherrschen eines anthropogen beeinflussten Siedlungsfleckens, - städtebaulicher Missstand im Ortsbild; - die nachbarschaftlichen Höfe haben sich durch Anpflanzungen dem Blick zum Plangebiet verschlossen - mit den neuen Heckenstrukturen werden die geplanten und vorhandenen Infrastrukturen eingegrünt
menschliche Gesundheit und Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> - für das Bebauungsplangebiet und die umgebenden Nutzungen also auch auf die Erholungsnutzung sind erhebliche Vorbelastungen im Landschaftsbild und verkehrsbedingte Lärmimmissionen durch die Landesstraße L 031 - mehrreihige Heckenpflanzungen schwächen die große Fassade ab
Kultur- und Sachgüter	keine bekannt
Wechselwirkungen	Erhaltung der Wasserabflüsse, diese haben eine große Bedeutung für den Erhalt und die dauerhafte Entwicklung der benachbarten Feuchtbiotope.
C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	nicht vorhanden
C)c) Schutzgebiete	nicht vorhanden
D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Emissionen, Abfälle und Schmutz-Abwasser werden nicht anfallen
E) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Hauptziel
F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	nicht betroffen
G) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	so ein Gebiet ist hier nicht betroffen
H) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur	Mit der Bebauungsplanung kann sich auf einer bereits stark versiegelten fläche Fläche Gewerbe ansiedeln und die Dachflächen werden zur Ener-

<p>Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß Nachweis der Notwendigkeit der Nutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen</p>	<p>giegewinnung ausgenutzt. Die Eingriffe können durch die flächige Extensivierung, Pflanzung von Obstbäumen und den Heckenanpflanzungen ausgeglichen werden. Es werden keine besonders wertvollen Flächen für den Natur- und Artenschutz beansprucht.</p>
<p>I) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung ist nach BNatSchG</p>	<p>in der Anlage Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist der Ausgleich nachgewiesen</p>
<p>J) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung</p>	<p><u>Durchführung</u> : siehe Aussagen zu den Schutzgütern <u>Nichtdurchführung</u>: - Der städtebauliche Missstand bliebe im Ortsbild enthalten, weitere Ablagerungen würden unkontrolliert hinzukommen. Die wertvollen Biotope würden weiterhin isoliert bleiben.</p>
<p>K) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt</p>	<p>keine geprüft</p>
<p>L) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen</p>	<p>Der Planung wurden keine umweltrelevanten Prognosen zugrunde gelegt, deren tatsächliche Entwicklung einer Überprüfung bedarf. Ein besonderer Überwachungsbedarf ergibt sich für die Planung deshalb nicht</p>