

- VORENTWURF -

**BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ZUR 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2-91 DES GEWERBEGEBIETES
GREIFSWALDER STRAÙE DER STADT GÜTZKOW**

Auftraggeber: Landkreis Vorpommern-Greifswald
Feldstraße 85 a
17489 Greifswald

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

Bearbeiter: Fanny Utes
(B.Sc.)

Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge

Mitarbeit: Susan Pietler

Auslegungszeitraum: vom 04.08.2025 bis einschließlich 12.09.2025

Planungsstand:

Dezember 2024

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 - Vorentwurf der Begründung zur Satzung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow

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

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

- 1 Einleitung**
 - 1.1 Rechtliche Grundlagen
 - 1.2 Darstellung des Vorhabens
 - 1.3 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Wolgast
 - 1.4 Ziele des Umweltschutzes
- 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme
 - 2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume
 - 2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
- 3 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen**
 - 3.1 Maßnahmen zur Verminderung von Umweltauswirkungen
 - 3.2 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen
 - 3.3 Planungsverzicht
- 4 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume**
- 5 Vorschlag zur Methodik der Ermittlung und Beurteilung der Umweltauswirkungen**

Vorentwurf der Begründung zur Satzung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow

1 Rechtsgrundlagen

Der Vorentwurf zur Satzung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.384);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

2 Anlass der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadtvertretung der Stadt Gützkow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 03.07.2024 den Beschluss gefasst, die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow aufzustellen.

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

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Kleinbahnhof“.

Derzeit befindet sich das Plangebiet gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Eine Bebauung des Grundstückes ist folglich ausgeschlossen.

Das Gebiet befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan oder einem Bebauungsplan der derzeit in Aufstellung ist. Das Plangebiet grenzt jedoch genau an den Bebauungsplan Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow.

Mit der Änderung und Ergänzung des o. g. Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Als Planungsziel wird benannt:

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

unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow erforderlich.

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

Die Planung wird nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Auseinandersetzung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt in der Scopingunterlage (Teil 2 der Begründung).

2.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Gützkow verfügt über einen wirksamen Teilflächennutzungsplan.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

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

In Verbindung mit der Aufstellung der Satzung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 ist es deshalb erforderlich, die 10. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Gützkow vorzunehmen. Die im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ist auch für den Änderungsbereich im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Stadt Gützkow auszuweisen. Derzeit ist der Bereich im wirksamen Teilflächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Ein geringer Teil ist als Verkehrsfläche festgelegt. Dieser verläuft parallel zur ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche für die Greifswalder Straße.

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

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

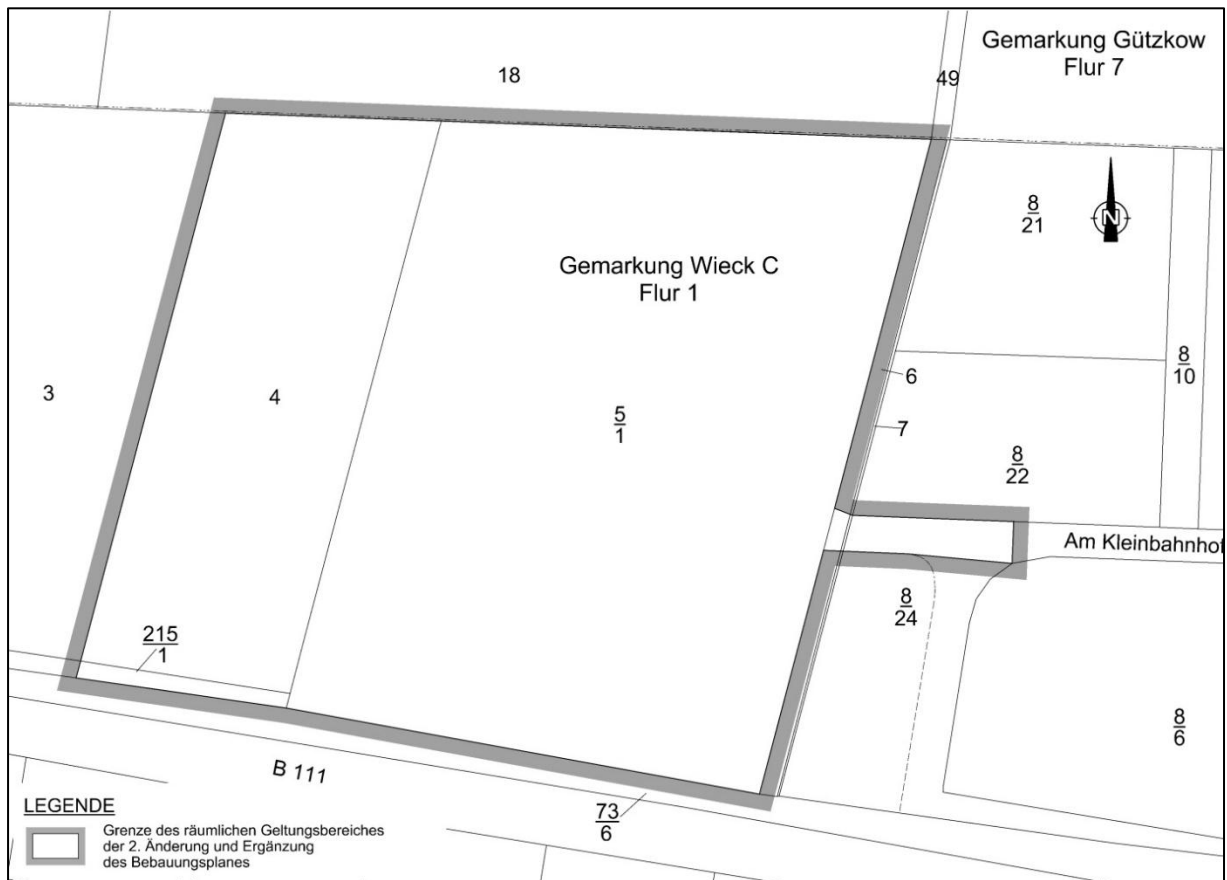
Das Plangebiet zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow liegt im Stadtgebiet Gützkow.

Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch das vorhandene Gewerbegebiet Greifswalder Straße, im Süden durch die Bundesstraße B 111 und die vorhandene Bebauung begrenzt.

Im Geltungsbereich der Satzung 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 befinden sich die Flurstücke 4, 5/1, 215/1 und 8/24 (tw.) der Flur 1, Gemarkung Wieck C.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow beträgt circa 30.585 m².

Flurkartenübersicht im Geltungsbereich 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow



4 Vorhandene Situation

4.1 Einordnung

Die Stadt Gützkow befindet sich im Landkreis Vorpommern-Greifswald in Mecklenburg-Vorpommern. Sie gehört zum Amt Züssow und bildet für ihre Umgebung ein Grundzentrum.

Gutzkow liegt 20 km südlich der Kreisstadt Greifswald und jeweils 28 km westlich von Wolgast und nordwestlich von Anklam. Südlich wird die Stadt von der Peene begrenzt.

Nachbargemeinden sind Behrenhoff im Norden, Groß Kiesow im Nordosten, Züssow und Schmatzin im Osten, Groß Polzin im Südosten, Neetzow-Liepen im Süden, Jarmen im Südwesten, Bentzin im Westen und Bandelin im Nordwesten.

Die Stadt Gützkow ist gemäß dem aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern von Juni 2016 als Grundzentrum eingestuft. Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden.

Dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (Stand August 2010) ist zu entnehmen, dass Grundzentren die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen sollen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.

4.2 Nutzung

Der Geltungsbereich zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

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

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 soll Baurecht für die Errichtung einer Feuerwehrtechnischen Zentrale einschließlich erforderlichen Nebenanlagen und Infrastruktur geschaffen werden.

4.3 Ver- und Entsorgung

■ Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die Straße „Am Kleinbahnhof“ erschlossen, welche eine Anbindung an das städtische Verkehrsnetz ermöglicht.

Die Straße „Am Kleinbahnhof“ schließt an die Bundesstraße B 111 an. Somit ist die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

■ Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leistungen in der Straße „Am Kleinbahnhof“.

■ Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung, die Versorgung mit Elektroenergie und Gas sowie die Telekommunikation des Plangebietes werden über die Straße „Am Kleinbahnhof“ vorgenommen. Zudem soll das Regenwasser in ein Regenwasserauffangbecken bzw. in einen Löschteich eingeleitet werden.

■ Löschwasserversorgung

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

4.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt

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

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Gemäß § 14 BNatSchG und gemäß § 12 NatSchAG M-V findet durch die vorgesehene Bebauung des räumlichen Geltungsbereiches zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch den Verursacher zu minimieren und am Entstehungsort auszugleichen.

Aus der geplanten Neubebauung mit einer Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ) werden keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet.

Die getroffenen Festsetzungen im Text (Teil B) sichern, dass sich die geplante Bebauung mit an die vorhandene Bebauung des Ortes Gützkow anpasst. Ein harmonisches Einfügen in den umgebenden Landschaftsraum wird angestrebt.

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow wird ein Neubau der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ) vorgenommen. Weiterhin werden die erforderlichen Nebenanlagen und die benötigten Infrastrukturen geschaffen.

Am derzeit vorhandenen Standort ist der Platzbedarf nicht ausreichend, um alle erforderlichen Gesetzesgrundlagen für eine moderne Zentrale zu realisieren.

5.2 Bauungskonzept

Entsprechend dem Nutzungszweck wird der Plangeltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrtechnische Zentrale“ (§ 11 BauNVO) gekennzeichnet und festgesetzt. Das Bauungskonzept wird durch die Nutzung bestimmt.

In dem räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 ist die Errichtung einer Feuerwehrtechnischen Zentrale einschließlich erforderlicher Nebenanlagen und Infrastrukturen zulässig.

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung innerhalb des Plangeltungsbereiches im Ort Gützkow sichergestellt.

• Bebauung

Im Plangeltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow wird ein Baufenster mittels Baugrenzen für die Errichtung der geplanten Bebauung aufgezogen.

Für das Plangebiet der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Eine abweichende Bauweise wird ausgewiesen, wenn die Bauweise nicht eindeutig offen oder geschlossen ist. Wenn Bauwerke mit mehr als 50 m Länge und allseitigem Grenzabstand errichtet werden, zählt dies zur abweichenden Bauweise.

Im Baufeld ist analog zur offenen Bauweise ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten. Abweichend von der offenen Bauweise werden jedoch Gebäudelängen bis maximal 200,00 m ermöglicht.

In der Nutzungsschablone des Baufeldes sind Angaben zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Dazu zählen unter anderem die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Firsthöhe. Diese ausgewiesenen Angaben sind bei der Errichtung zwingend einzuhalten. Durch die Festsetzungen wird das räumliche Erscheinungsbild bestimmt und somit ein harmonisches Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Die Grundflächenzahl für die Errichtung der Feuerwehrtechnischen Zentrale mit den Flächenversiegelungen durch die Aufstellung erforderlicher Nebenanlagen und gegebenenfalls weiterer Flächenbefestigungen innerhalb des Geltungsbereiches wird mit 0,8 als Höchstzahl festgelegt.

Im Baufeld des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 sind als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse zwei Vollgeschosse (II) ausgewiesen. Folglich kann die vorgesehene Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist nicht ausreichend, um die Höhe einer baulichen Anlage festzusetzen. Im Bebauungsplan kann nur die Anzahl und nicht die Höhe der Vollgeschosse ausgewiesen werden. Zur Höhenbegrenzung wird eine maximale Firsthöhe für die geplante Bebauung festgesetzt. Die maximale Firsthöhe beträgt 15,00 m.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der notwendigen baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet für die Feuerwehrtechnische Zentrale ist die Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.

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

- Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Es ist zulässig, Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb des jeweils ausgewiesenen Baufeldes zu errichten, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit maximal einem Vollgeschoss auszubilden.

Ausnahmsweise sind ein Übungsturm, Schlauchtrocknungsturm und Antennenanlagen im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 zulässig, die die festgelegte maximale Höhe von 15,00 m überschreiten dürfen.

- **Örtliche Bauvorschriften**

Im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow wurden gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern nur wenige Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften getroffen, um einen größeren Gestaltungsspielraum für die Gebäude und eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen.

Das Dach der geplanten Bebauung kann mit einer Dachneigung von 0° bis 48° errichtet werden.

Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien und eine weiche Bedachung aus Reet sind unzulässig.

Die Fassade kann frei gestaltet werden. Unzulässig sind lediglich Fassadenflächen mit großflächig grell bunten, glänzenden oder stark spiegelnden Materialien.

Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

5.3 Verkehrserschließung

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

Das Plangebiet der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow ist durch die Straße „Am Kleinbahnhof“ an das innerörtliche Straßennetz sowie an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

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

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

5.4 Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung wurden bereits unter Punkt 4.3 einige Aussagen getroffen.

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

■ Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband Boddenküste.

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

Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen. Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.

■ Löschwasserversorgung

Der erforderliche Löschwasserbedarf wurde für die geplante Neubebauung mit 96 m³/h über zwei Stunden entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 ermittelt.

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

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist angedacht ein Löschwasserteich mit Entnahmestelle zu errichten.

Bei der Errichtung des Löschwasserteiches sind die Forderungen der DIN 14210 Löschwasserteiche umzusetzen.

Die Form des Löschwasserteiches kann beliebig gewählt werden und den örtlichen Verhältnissen angepasst sein. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 1.000 m³ Löschwasser betragen. Die Wassertiefe muss mindestens 2,00 m sein.

Zur Löschwasserentnahme muss ein Saugschacht oder mindestens ein Saugrohr vorhanden sein. Es ist sicherzustellen, dass die Entnahmevorrichtung jederzeit eisfrei bleibt. Die Entnahmestelle muss so angeordnet sein, dass sie über eine Zufahrt gemäß den Forderungen der DIN 14210 erreicht werden kann.

Ein Nachfüllen des Löschteiches ist zu gewährleisten. Der Löschwasserteich ist mit einem Schild nach DIN 4066-B3 dauerhaft und gut sichtbar zu kennzeichnen. Weitere Anforderungen an den Löschwasserteich sind gemäß der DIN 14210 zu realisieren.

Es ist zu berücksichtigen, dass die maximal zulässigen Entfernungen (Schlauchverlegelänge) zwischen den Objekteingängen und der Löschwasserentnahmestelle 300 m zur offenen Löschwasserentnahmestelle nicht überschreiten darf.

■ Regenentwässerung

Die Regenwasserentsorgung ist getrennt von der Schmutzwasserentsorgung vorzunehmen.

Das anfallende Regenwasser ist schadlos gegen Dritte vorzugsweise auf den eigenen Grundstücken zu versickern. Angedacht ist auch einen Teil des Regenwassers aufzufangen und in einen Lösschteich oder in ein Regenwasserauffangbecken einzuleiten.

■ Gasversorgung

Es wird um entsprechende Angaben der Versorgungsunternehmen gebeten.

■ Elektroversorgung

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

■ Telekommunikation

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

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

■ Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

Durch die geplante Neubebauung mit einer Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ) findet gemäß § 12 Abs. 1 Ziffer 11 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG) M-V in Verbindung mit § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ein Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb bestimmter Frist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf die natürliche Umwelt, die sich durch die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow ergeben, werden in der Scopingunterlage dargestellt und bewertet, siehe Teil 2 der Begründung.

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

Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden ermittelt und festgelegt.

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

■ Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz

Im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow wird ein Fachbeitrag mit naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erarbeitet.

5.6 Sonstige Angaben

Im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow werden planungsrelevante Belange untersucht und in die Begründung aufgenommen. Die Aufnahme weiterer Hinweise erfolgt im Rahmen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens.

5.7 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m²	Flächengröße in %
Größe des Plangebietes	30.585	100,00
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Feuerwehrtechnische Zentrale (FTZ)	30.098	98,41
Baufeld	30.098	98,41
Verkehrsflächen	487	1,59
Straßenverkehrsfläche	487	1,59

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

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

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

Im Rahmen der Umweltprüfung zur Satzung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow wird zunächst eine Scopingunterlage erarbeitet, in der der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zusammen mit den Beteiligten festgelegt werden.

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 934, 939);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546);
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790,794).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.409);

- Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V - in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.409)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95);

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), aktuelle konsolidierte Fassung vom 26. Juni 2019

1.2 Darstellung des Vorhabens

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

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

Die Stadtvertretung der Stadt Gützkow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 03.07.2024 den Beschluss gefasst, die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow aufzustellen.

Die folgenden Planungsziele sollen mit der Änderung und Ergänzung des o. g. Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege erreicht werden:

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

1.3 Aufstellung der Satzung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 30.585 m². Die Fläche befindet sich in Gützkow in der

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

Die oben benannten Flurstücke befinden sich derzeit im Außenbereich. Folglich besteht für das geplante Vorhaben nach § 35 BauGB kein Baurecht.

Mit der Aufstellung der Satzung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow soll Baurecht für die Errichtung einer Feuerwehrtechnischen Zentrale geschaffen werden.

Das Plangebiet im Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 wird in der Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrtechnische Zentrale“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

1.4 Ziele des Umweltschutzes

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

Der Geltungsbereich wird im Norden durch Ackerflächen, im Osten durch das vorhandene Gewerbegebiet „Greifswalder Straße“, im Süden durch die Bundesstraße B 111 und im Westen durch Ackerflächen begrenzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Kleinbahnhof“.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter kurz beschrieben.

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

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

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

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

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

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

2.1.2 Schutzgut Boden

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

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

Die Fläche des Untersuchungsraumes wird als Acker genutzt.

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

2.1.3 Schutzgut Fläche

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

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

2.1.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden.

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

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

Das anfallende Regenwasser versickert vor Ort.

2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

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

• Pflanzen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ angefertigt.

Folgende Biotoptypen sind im Planbereich des Bebauungsplanes vorhanden:

12.1.1 Sandacker (ACS)

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

10.1.2 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

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

14.7.5 Straße (OVL)

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

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

• **Tiere**

Für das konkrete Plangebiet und angrenzende Flächen liegen keine Untersuchungen und Beobachtungen zu Brut- und Rastvögeln sowie Säugetieren vor, die Rückschlüsse auf das Plangebiet ermöglichen. Die relative Gleichförmigkeit der in erster Linie durch anthropogene Einflüsse geprägten Biotop-typen (intensive landwirtschaftliche Nutzung, Siedlungen und verkehrliche Einflüsse) bedingt eine geringe Artendiversität im Untersuchungsgebiet.

• **Biologische Vielfalt**

Es werden drei Ebenen der biologischen Vielfalt unterschieden:

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

Die genetische Vielfalt ist die Vielfalt innerhalb der Art (intraspezifische Biodiversität) und umfasst z. B. Rassen bei Nutztieren oder Unterarten und Varietäten wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Untersuchungsraumes.

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

Die aktuelle Vegetation des Untersuchungsraumes weicht zum überwiegenden Teil erheblich von der potenziellen natürlichen Vegetation ab.

Es sind folgende Biotoptypen im Plangebiet vorhanden:

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

2.1.6 Schutzgut Landschaft

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

Die Nutzungsstruktur der Landschaftseinheit sind weiträumige Acker- und Grünlandflächen.

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

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

Das Plangebiet wird durch das angrenzende Gewerbegebiet und Verkehrsflächen beeinflusst.

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

2.1.7 Schutzgut Mensch

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

Im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen werden planerische und bauleitplanerische Informationen ausgewertet und der Schutzanspruch des Schutzgutes „Mensch/Gesundheit“ vor dem Hintergrund der möglichen Auswirkungen des Vorhabens (u. a. Lärm- und Staubimmissionen) aufgearbeitet. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch einen Verlust an Naherholungsflächen bzw. einer weiteren Versiegelung von Flächen sind aufgrund der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche sowie der lärmbeeinträchtigten Lage unmittelbar an der Bundesstraße B 111 und am Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

2.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

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

„Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V vom 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs.1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“

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

2.1.9 Wechselwirkungen

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

2.1.10 Störfallschutz

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Störfallbetriebe.

2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume

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

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes.

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

Aufgrund der baulichen Maßnahmen werden die nachfolgend aufgeführten Auswirkungen auf Flora und Fauna erwartet.

Baubedingte Projektwirkungen
- Zeitweise Flächeninanspruchnahme/Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung von Gebäuden und Anlagen sowie durch den zunehmenden Baustellenverkehr
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen
Für Schutzgebiete in der Umgebung zeichnen sich keine erheblichen baubedingten Wirkungen durch das Vorhaben ab.
Betriebsbedingte Projektwirkungen
- Störung der Vegetation auf nicht versiegelten Flächen durch Tritt
- Störungen der Tierwelt durch intensivere und stetige Nutzung des Grundstückes/ menschliche Präsenz
Für Schutzgebiete zeichnen sich aufgrund der geringen Reichweite der betriebsbedingten Wirkungen und der räumlichen Entfernung keine Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ab.

Anlagebedingte Projektwirkungen
- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauftrag bzw. -abtrag und -verdichtung)
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Planungsbereich zu einem Standort für eine feuerwehrtechnische Zentrale umgewidmet. Durch die festgesetzte GRZ von 0,8 für das SO _{FTZ} sowie die geplante Straße wird zukünftig eine Überbauung von 24.800 m ² rechtlich zulässig.
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes
- Flächenentzug und Barriereeffekte durch Einzäunung/Habitatverlust und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und ggf. Verlust von Gesamt- bzw. elementaren Teillebensräumen der Flora und Fauna)
Aufgrund der räumlichen Entfernung zu Schutzgebieten zeichnen sich keine anlagebedingten Wirkungen durch das Planvorhaben ab. Die anlagebedingten Wirkungen weisen zudem nur eine geringe Reichweite auf.

2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen

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

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

Um baubedingte Eingriffe zu minimieren, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

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

2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen

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

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

2.6 Planungsverzicht

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

2.7 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume

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

2.7.1 Schutzgut Klima/Luft

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

2.7.2 Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 zu begrenzen.

2.7.3 Schutzgut Fläche

Für das Schutzgut Fläche wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 zu begrenzen.

2.7.4 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Grundwasser wird das Plangebiet als Untersuchungsraum vorgeschlagen, um die Auswirkungen im Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 zu beurteilen.

2.7.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

• Schutzgut Flora

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

- **Schutzgut Fauna**

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

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

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

2.7.6 Schutzgut Landschaftsbild

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

2.7.7 Schutzgut Mensch

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

2.7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

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

3 Vorschlag zur Methodik der Ermittlung und Beurteilung der Umweltauswirkungen

Biotoptypenkartierung

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

Faunistische Erhebungen

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

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