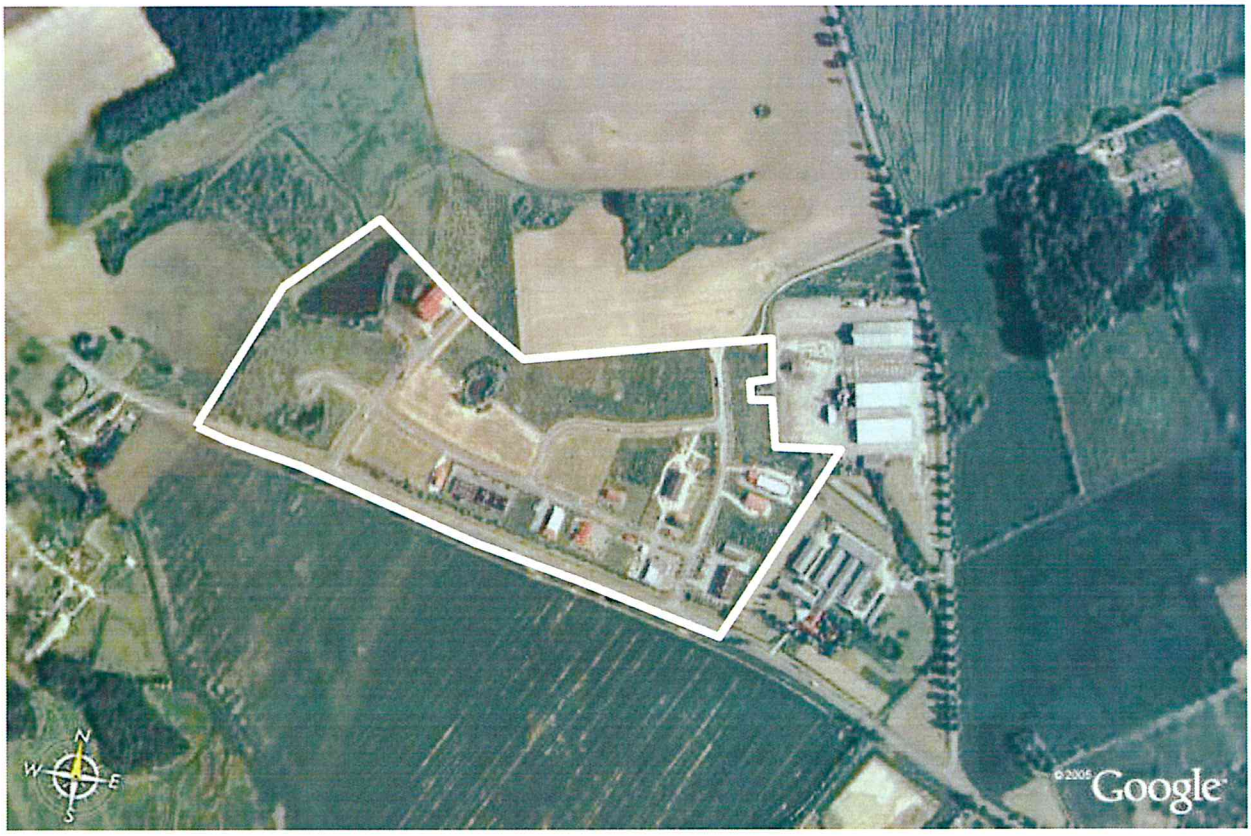


BEBAUUNGSPLAN NR. 02
„GEWERBEGEBIET MÜHLENGRUND“
DER STADT WOLDEGK

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG

4/2015

WINDMÜHLENSTADT WOLDEGK

Dr. Lode

19.05.2015

273

Erarbeitet im Auftrag der Stadt Woldegk
über Amt Woldegk
Karl-Liebknecht-Platz 1
17348 Woldegk

Ansprechpartner: Herr Nebe
Tel. 03963 / 25 65 17
Fax. 03963 / 25 65 35

1. Bebauungsplanung:

Dipl.- Ing. Eveline Schütze, Architektenkammer M-V 159-93-1-d
Dipl.- Ing. Beate Wagner, Architektenkammer M-V 032-93-1-d

Ziegelbergstraße 8
17033 Neubrandenburg
Tel. (0395) 544 25 60
Fax. (0395) 544 25 66

2. Umweltbericht:

Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart, Landschaftsplanerin
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Tel./Fax (0395) 4225110

Stand: April 2015

Inhalt

I. Bebauungsplan

1.	Veranlassung und Ziele	4
2.	Grundlagen / Verfahren	4
3.	Bestandsangaben	11
3.1	Geltungsbereich	11
3.2	Gebietscharakter	12
3.3	Erschließung	12
3.4	Begrünung / Freiflächen	12
4.	Planung	13
4.1	Übergreifende Planungen	13
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
4.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	14
4.4	Erschließung	15
4.5	Begrünung / Ausgleichsregelung	17
4.6	Örtliche Bauvorschriften	17
4.7	Nachrichtliche Übernahme /zusätzliche Hinweise	18

II. Umweltbericht

1.	Einleitung	20
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung	20
1.2.	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	22
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
2.1	Bestandsaufnahme	24
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	32
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	33
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	42
3.	Zusätzliche Angaben	42
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	42
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	42
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	43

Anlage 1: Bestandskarte -Biotope

274

1. Veranlassung und Ziele

Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2008 hat die Stadtvertretung der Stadt Woldegk beschlossen, die ursprünglich für die Nutzung als Sondergebiet Handel festgesetzte Teilfläche marktorientiert in Gewerbegebiet zu ändern, auf gestalterische Festsetzungen zu verzichten und Einzelhandelsbetriebe dahingehend einzuschränken, dass ausschließlich Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen nur zulässig sind, wenn diese im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Gewerbebetrieben stehen.

Ständige Bauanfragen ansässiger Betriebe zur Ergänzungsbebauung bereits bebauter Grundstücke stehen außerdem auch in den übrigen Plangebietsteilen nicht voll umfänglich in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mühlengrund“.

Die Durchsetzung örtlicher Bauvorschriften nach der Landesbauordnung M-V hat sich bei der bisherigen Vermarktung der Bauflächen als sehr schwierig erwiesen. Um eine Ansiedlung dennoch zu ermöglichen, wurden zahlreiche Ausnahmen zugelassen.

Daraus ergibt sich die Schlussfolgerung, dass die vorhandenen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes z. T. die Entwicklung des Gebietes behindern oder nicht vollumfänglich befördern. Vor allem die rechtswirksamen Festsetzungen zur offenen Bauweise sowie die Gestaltungsvorschriften hinsichtlich Dachform, Dachdeckung, Fassadenmaterialien und zu den Einfriedungen schränken die Flexibilität der Grundstücksbebauung stark ein, erschweren die weitere Vermarktung erschlossener Baugrundstücke und die Entwicklung ansässiger Betriebe. Dies ist nicht im gemeindlichen Interesse.

Um eine flexible Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, soll die Festsetzung der Bauweise entfallen und auf baugestalterische Festsetzungen verzichtet werden. Negative Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild werden durch diese geänderten Festsetzungen nicht erwartet, was anhand der zugelassenen Ausnahmen und Abweichungen zu erkennen ist.

Unter Beibehaltung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung werden die vorhandene städtebauliche Ordnung nicht in Frage gestellt und die zulässigen Dichteparameter nicht überschritten.

Mit Rechtskraft der 2. Änderungsplanung werden der Ursprungsplan (v.08.01.1992) und die 1. Änderung (vom 19.03.2008) vollständig ersetzt.

2. Grundlagen / Verfahren

Rechtsgrundlagen:

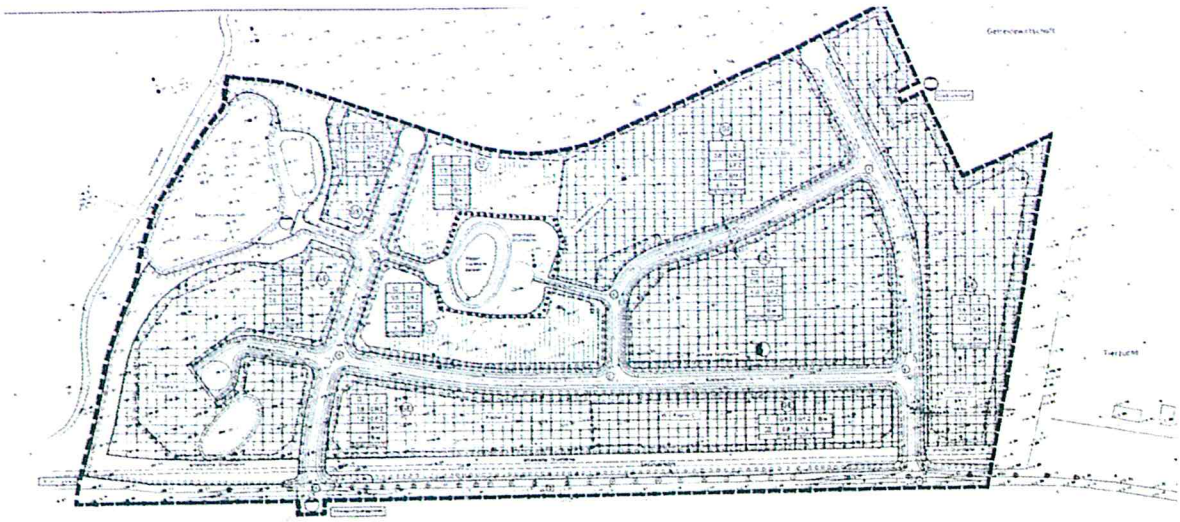
1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990

(BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl.I S. 1509, 1510 f)

4. Landesplanungsgesetz (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S.503), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBL. M-V S. 66, 84)
5. Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)
6. Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG MV, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 1, 3, 5 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154),
8. Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVOBl. M-V 1992), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, 765),
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7 August 2013 (BGBl. S. 3154) geändert
10. Gesetz über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 03. Mai 2002 (GVOBl. M-V 2002, S 254), geändert durch das Gesetz vom 17.03.2009 (GVOBl. M-V, S. 282)
11. LBauO M-V vom 18.04.2006, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V, S 323)
12. Abfallwirtschaft Mecklenburg – Vorpommern i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997, zuletzt geändert durch Art. 3 d. G. vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 59)

Planungsgrundlagen :

1. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.02 „Gewerbegebiet Mühlengrund“ der Stadt Woldegk vom 28.03.2013
2. Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) Stand 03/2013
3. Hauptsatzung der Stadt Woldegk in der derzeit gültigen Fassung
4. Geo Portal M-V, mit Genehmigung des Landesamtes für innere Verwaltung Schwerin vom 15.04.2010.
5. Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte von 10/2011
6. Landesplanerische Stellungnahme zur Planungsanzeige vom 16.05.2013
7. B- Plan Nr. 02 „Gewerbegebiet Mühlengrund“ Gemarkung Canzow Flur 1, Flurstück 41/5, 42/1, (Rechtskraft seit 07.01.1992)



Abdruck der Zeichenerklärung zur rechtskräftigen Satzung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet (Handel) (§ 11 BauNVO)
- Geschoßflächenzahl (GFZ) z.B. GFZ 0,7
- Geschoßfläche (GF) z.B. GF 500 m²
- Baumassenzahl (BMZ) z.B. BMZ 3,0
- Grundflächenzahl (GRZ) z.B. GRZ 0,4
- Grundfläche (GR) z.B. GR 100 m²
- Zahl der Vollgeschosse (Z)
  - als Höchstgrenze z.B. III
  - als Mindest- und Höchstgrenze z.B. III–V
  - zwingend z.B. V
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze
  - Traufhöhe in m über NN z.B. TH 12,4
  - Firsthöhe in m über NN z.B. FH 33,5
- Oberkante Erdgeschoß-Fußboden in m über NN z.B. OK 124,5
- Offene Bauweise o
- Nur Einzelhäuser zulässig E
- Nur Doppelhäuser zulässig D
- Nur Hausgruppen zulässig H
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche P
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

- Gasdruckregler
- Trafostation
- Abwasserpumpstation

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Regenwasserrückhaltebecken

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
- Anpflanzen
  - z.B. Bäume
  - z.B. Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Erhaltung
  - z.B. Bäume
  - z.B. Sträucher

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Höhenlage Oberkante Straße in m über NN z.B. 124,5
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturdenkmal ND
- Baudenkmal D
- Straßenachse
- Schnittpunkte der Straßenachsen

	Rechtswert	Hochwert		Rechtswert	Hochwert
Pkt. A :	4310.667	27357.970	Pkt. G :	4574.324	27383.320
Pkt. B :	4355.516	27461.490	Pkt. H :	4820.217	27501.270
Pkt. C :	4409.229	27539.030	Pkt. I :	4806.034	27323.320
Pkt. D :	4592.535	27446.960	Pkt. K :	4785.038	27239.350

Abdruck der textlichen Festsetzungen zur rechtskräftigen Satzung

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan 02 der Stadt Woldegk, betreffend das Geverbegebiet Mühlengrund

1. Handelseinrichtungen in GE- und GI-Flächen

In den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebietsflächen ist die Unterbringung von Einzelhandelseinrichtungen nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO, siehe untenstehenden Hinweis).

2. Sondergebiet Handel

In dem festgesetzten Sondergebiet Handel sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur bis zu einer Bruttogeschoßfläche von 1000 qm zulässig. Dabei behält sich die Stadt das Entscheidungsrecht über die Sortimentsgestaltung vor (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

3. Bauhöhe

Im Industriegebiet darf die Gebäudehöhe die Bezugshöhe von 115 m über NN nur um 15 m, ausnahmsweise um 22 m, überschreiten (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Stellplätze sind ausnahmsweise zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5. Das Anpflanzen und die Unterhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1. Grünflächen als Randbegrünung (öffentlich und privat) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 BauO

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Baum- und Straucharten derart zu bepflanzen, daß dem Sichtschutz und der Einbindung der Baugebiete in die Landschaft entsprochen wird.

5.2. Baumreihen

Entlang der Erschließungsstraßen sind beiderseits Baumreihen festgesetzt. Anpassungen erfolgen, soweit die Leitungs- und die Verkehrsführung es erforderlich machen.
Die dargestellte Aufteilung des Straßenraumes ist bis auf den äußeren Randstreifen nicht Gegenstand der Festsetzungen.

5.3. Begrünung der Stellplätze

Stellplatzflächen sind unter Zugrundelegung der Richtzahl von 1 Baum/3 Stellplätze für Pkw bzw. 1 Baum/300 qm Stellplatzfläche für LKW zu überstellen.

6. Einfriedungen (§ 10 BauO)

6.1. Einfriedungen an den Straßen sind grundsätzlich auf oder hinter der Baugrenze zu errichten. Steht auf der Baugrenze ein Gebäude, entfällt eine Einfriedung. Ausnahmen sind zulässig.

6.2. Unzulässig sind Einfriedungen mit optisch geschlossenem Erscheinungsbild. Ausnahmen können auf Antrag für die Grundstücke auf den Flächen A, B, C, D parallel zur B 104 als Schallschutzmaßnahme erteilt werden.

7. Gestaltung (§ 12 BauO)

7.1. Dachformen

Flachdächer sind unzulässig auf den Flächen A, B, C, D.

7.2. Dacheindeckungsmaterial

Es sind für Steildächer nur keramische Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

7.3. Fassaden

Entsprechend der baulichen Ausprägung der Stadt sind keramische Bauelemente auf mindestens 60 % der geschlossenen Fassadenflächen anzuwenden.

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gilt

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I 1986 S. 2191), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 1122);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833).
- das Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. Nr. 50 S. 929)
- Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß, Rd Erlaß d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 21.03.1990 des Landes Nordrhein-Westfalen) - Orientierungsgrundlage

Hinweise:

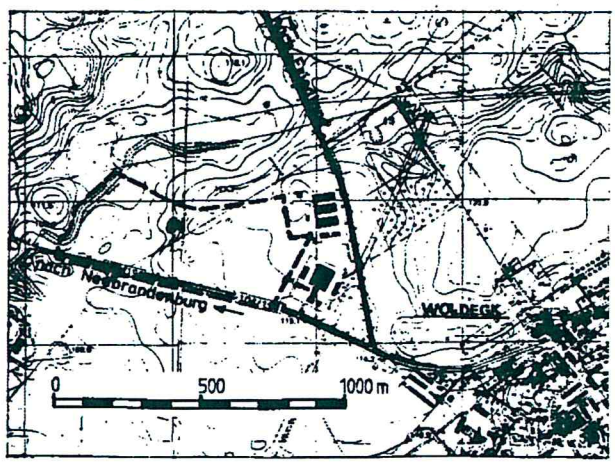
zu 1.: Ausnahmen für Einzelhandelseinrichtungen auf GE- und GI-Flächen sind zulässig, sofern der Handel im übrigen Gewerbebetrieb eine untergeordnete Rolle spielt.

zu 5.: In der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird auf die Grundsätze der privatrechtlichen Regelung bei der Grundstücksübertragung verwiesen.

zu den Bemaßungen der Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien:

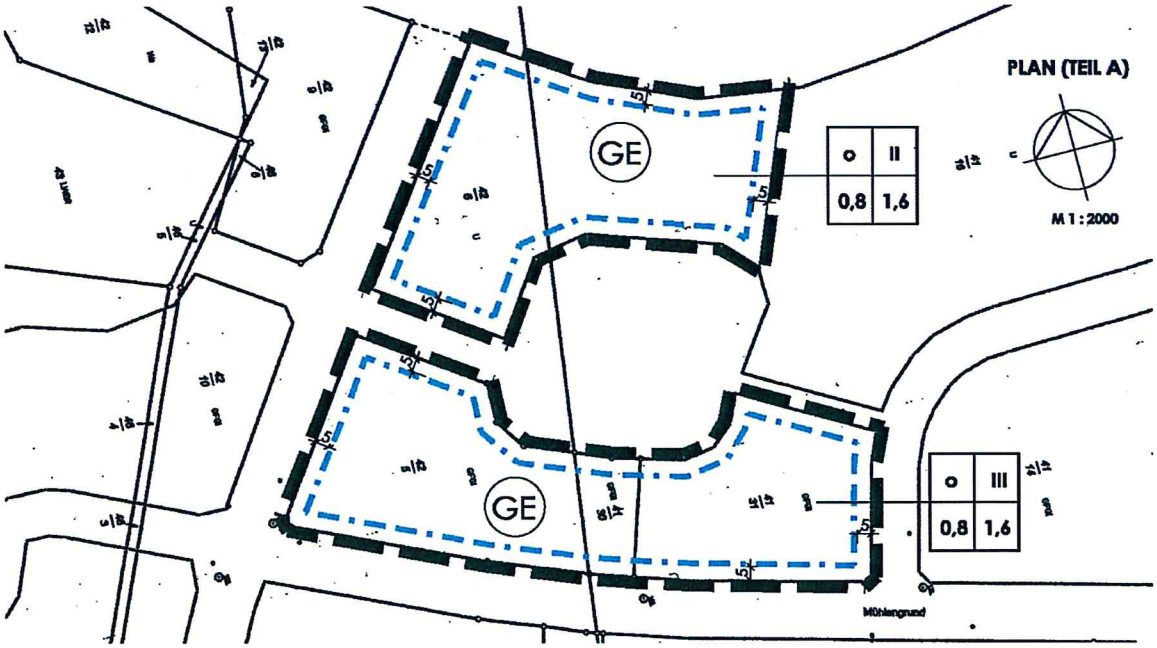
Die Lage der Bemaßung wird auf die Schnittpunkte der Straßenachsen (siehe "Nachrichtliche Übernahmen") bezogen.

Umgebung des Bebauungsplangebietes



276

8. Bebauungsplan Nr. 02 „Gewerbegebiet Mühlengrund“ in der Fassung der 1. Änderung, die seit dem 19.03.2008 rechtskräftig ist



SATZUNG DER STADT WOLDEGK

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekannt- machung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 "Gewerbegebiet Mühlengrund" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEXT (TEIL B)

I. Festsetzung nach § 9 BauGB für den Bereich der 1. Änderung
- Der Bereich der 1. Änderung wird als Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO) ausgewiesen.
- Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden dahingehend eingeschränkt, dass ausschließlich solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben zulässig sind, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

- Punkt 2: Sondergebiet Handel - wird gestrichen

II. Festetzungen nach § 86 LBauO für den Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung und der 1. Änderung
- Die gestalterischen Festsetzungen Pkt. 6 Einfriedungen
  Pkt. 7 Gestaltung
  werden aufgehoben.

III. Hinweise

1. Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit Hinweise auf Altlasten bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des § 23 AbfAlG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, Umweltbezogene Dienste, zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

2. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

3. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
GFZ 1,6 GRZ 0,8	max. Geschossflächenzahl max. Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO § 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o	offene Bauweise	§ 22 (1) + (2) BauNVO
5	Baugrenze mit Bemaßung in Meter	§ 23 (1) + (3) BauNVO

II. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

III. Darstellung ohne Normcharakter

41/31 Flurstücksnummer

Nutzungsschablone

o	II	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
0,8	1,6	GRZ	GFZ

1. Änderung zur Satzung der Stadt Woldegk über den Bebauungsplan Nr. 02 "Gewerbegebiet Mühlengrund"

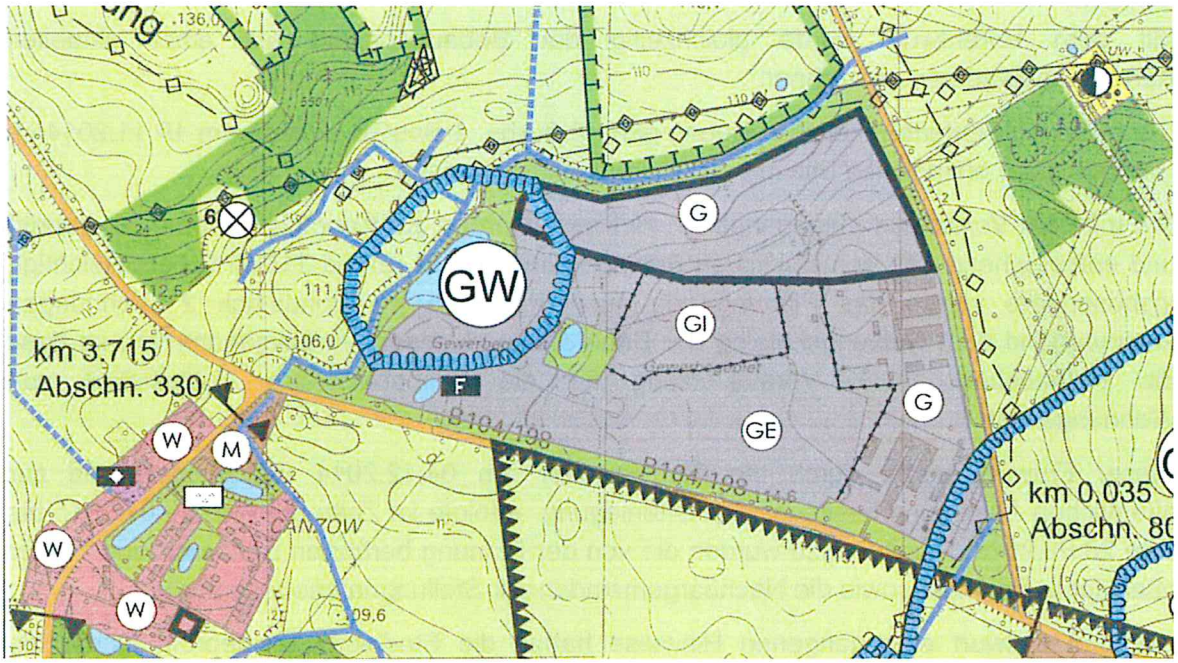
Erarbeitet: SCHÜTZE & WAGNER ARCHITEKTEN FÜR STADTPLANUNG

9. Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Woldegk von 02/2014 (Genehmigungsfassung)

Um dem Entwicklungsdruck einer bedarfsgerechten Vermarktung des Gewerbegebietes entgegenzuwirken, sollen die Festsetzungen des rechtswirksamen B-Planes der aktuellen Nachfragesituation angepasst werden. Mit den beabsichtigten Änderungen wird die vorhandene städtebauliche Situation grundlegend erhalten.

Da der FNP derzeit noch keine Rechtswirksamkeit hat, wird die 2. Änderung als vorzeitiger Plan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Festsetzungen des B-Planes stimmen mit den Darstellungen im FNP überein.



Verfahren

Am 28.03.2013 hat die Stadtvertretung Woldegk beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern und das erforderliche Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB einzuleiten.
Mit der 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Mühlengrund“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, eine bessere Vermarktung erschlossener Baugrundstücke zu erreichen und die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu erleichtern.
Mit Schreiben vom 15.04.2013 wurden die gemäß Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsabsichten dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte und dem zuständigen Landkreis angezeigt. Mit Datum vom 16.05.2013 liegt die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Planungsanzeige vor. Danach entspricht die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, soweit das Ortsbild sowie die Landschaft bei der Errichtung von baulichen Anlagen ausreichend Berücksichtigung finden.

In der Stellungnahme des Landkreises vom 28.05.2013 zur Planungsanzeige wurde festgestellt, dass durch den beabsichtigten flächendeckenden Wegfall der gestalterischen

277

Vorschriften und der Regelung zur Bauweise die Grundzüge der Planung berührt werden. Daher ist für die 2. Änderung des Bebauungsplanes das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB nicht anwendbar.

Auf Grund der Größe des Plangebietes und der zulässigen Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO, ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Gewerbegebiet Mühlengrund“ als 2-stufiges Verfahren weiterzuführen.

Die erste Beteiligungsrunde gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte bereits mit Schreiben vom 10.03.2014 mit dem am 06.02.2014 von der Stadtvertretung gebilligten Vorentwurf (Stand 11/2013).
Mit dem Vorentwurf wurde gleichzeitig der Bebauungsplan auf einer aktuellen Kartengrundlage neu gezeichnet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 19.11.2014 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Planungsausschusses.

Die mit dem Vorentwurf eingegangenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, geprüft und entsprechend den gemeindlichen Belangen im Entwurf (Stand 11/2014) berücksichtigt. Insbesondere wurde das Planungsziel, ausnahmsweise je Grundstück 2 Wohnungen entsprechend dem Nutzungskatalog der BauNVO zu zulassen, zurückgenommen, so dass die Betriebsbezogenheit Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen ist.

Dieser Entwurf wurde durch die Stadtvertreter am 04.12.2014 beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Offenlegung erfolgte im Zeitraum vom 29.01.2015 bis zum 28.02.2015. Parallel dazu wurden die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange, sowie die Nachbargemeinden zur Stellungnahme aufgefordert.

Die zum Entwurf eingegangenen Hinweise haben die Stadtvertreter geprüft. Durch die vorgebrachten Hinweise werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt und der Planstand vom Nov. 2014 dementsprechend ergänzt.

3. Bestandsangaben

3.1 Geltungsbereich

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt für den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung einschließlich des Planbereiches der 1. Änderung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 28 ha. Zwischenzeitlich wurden die ursprünglichen Flurstücke 41/5 und 42/1 der Flur 1 Gemarkung Canzow geteilt und gemäß der geplanten Erschließung und der bisher bebauten bzw. verkauften Grundstücke eine Vielzahl neuer Flurstücke hergestellt.
Folgende Flurstücke werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes berührt:

40/11, 40/12, 40/16 t, 40/17, 40/18, 40/19, 40/20, 40/21,

41/9 tlw, 41/11 tlw, 41/12, 41/13, 41/14, 41/16, 41/19, 41/21 tlw, 41/23, 41/24, 41/25, 41/26,

41/27, 41/28, 41/29, 41/30, 41/31, 41/32 tlw, 41/33, 41/34, 41/35, 41/36, 41/37,

42/3, 42/5, 42/6, 42/8 t, 42/9, 42/10, 42/11, 42/12 t, 42/13, 42/15, 42/16, 42/17,

43 tlw, 44/2 tlw, 44/6 tlw, 45/2, 45/3, 45/4, 45/5, 46/1, 46/2, 46/3, 46/4, 46/5, 46/6, 47 tlw,

48/2, 51/3

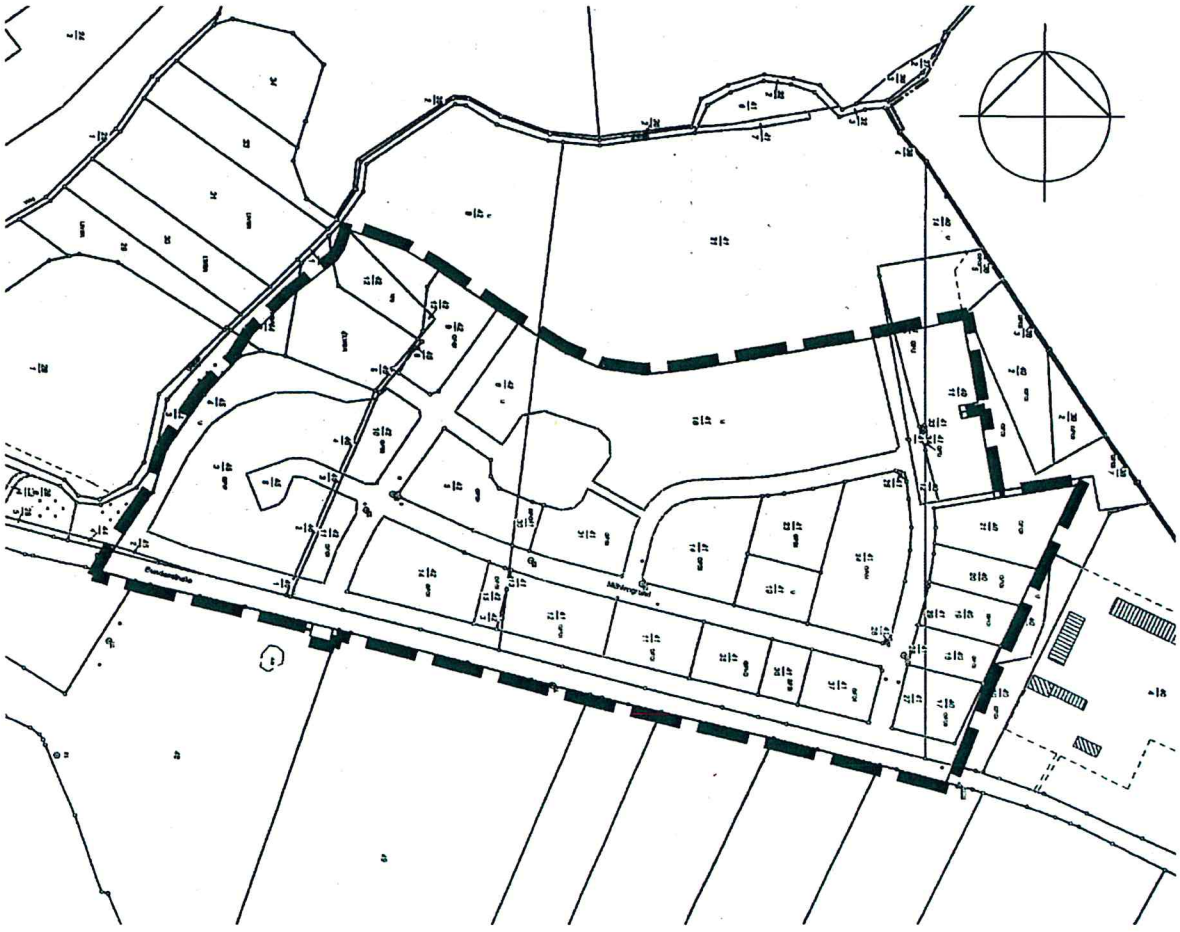


Abb.:Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK)

3.2 Gebietscharakter

Das Gewerbegebiet Mühlengrund wurde 1993 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes verkehrstechnisch, mit Versorgungsanlagen und Grünanlagen erschlossen. Dabei wurden das vorhandene Relief und die natürlichen Senken berücksichtigt und z.T. als Regenwasserrückhaltebecken genutzt.
Erste Nutzer haben sich auf den Flächen angesiedelt. Dazu gehören Handwerksbetriebe, Baubetriebe, Dienstleistungsunternehmen und eine Tankstelle.
Trotz intensiver Bemühungen der Stadt und der Amtsverwaltung bei der Suche nach ansiedlungswilligen Unternehmen stehen noch über 50% der Grundstücksflächen zum Verkauf und sind somit ohne Nutzung.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich der 2. Änderung:
- ein denkmalgeschützter Meilenstein (MST_1183 - Rundsockelstein an der B104), der in der Denkmalliste des Landkreises geführt wird und
- auf dem Flurstück 41/16 (Flur 1, Gemarkung Canzow) ein Bodendenkmal

Im Planungsgebiet sind keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

3.3 Erschließung

Das Gewerbegebiet Mühlengrund wurde vollumfänglich erschlossen und bis auf die Wendeanlagen an den Regenrückhaltebecken entsprechend den Festsetzungen der Ursprungssatzung hergestellt. Die Haupterschließung erfolgt über 2 Anbindungen an die Bundesstraße 104, die sich in der Baulast des Bundes befindet und durch das Straßenbauamt Neustrelitz verwaltet wird. Das Plangebiet befindet sich an der freien Strecke der B 104, außerhalb von Ortsdurchfahrtsgrenzen.

Im öffentlichen Straßenraum befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen aller Medien, die eine quantitative und qualitative Versorgung sichern. Die Lage der Anschlusspunkte (insbesondere Elektroenergie und Abwasser) wurden gegenüber der rechtskräftigen Satzung im Rahmen der Durchführung teilweise geändert.
Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Woldegk.

3.4 Begrünung / Freiflächen

Das Vorhaben befindet sich in keinem Schutzgebiet und es beinhaltet keine geschützten Biotope.
Die unversiegelten Graslandflächen schützen die Bodenoberfläche vor Erosion.

Durch das Vorhaben werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Belange berührt. (→ weitere Ausführungen s. Teil II Umweltbericht)

4. Planung

4.1 Übergreifende Planungen

Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Woldegk befindet sich im Osten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, an der Grenze zum Bundesland Brandenburg und wird vom Amt Woldegk verwaltet.
Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm „Mecklenburgische Seenplatte“ (RREP MS) übernimmt die Stadt Woldegk als Grundzentrum Versorgungs- und Betreuungsfunktion für den gesamten Amtsbereich.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem Programmsatz 4.1(3) des RREP, wonach sich die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen soll.
Auf Grund der Lage im Gemeindegebiet ist der Gewerbestandort “Mühlengrund“ mit denen im Programmpunkt 4.2 (1) zur Stadt- /Dorfentwicklung und Siedlungsgestaltung formulierten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes widerspricht nicht den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft und den historischen und regionalen Gegebenheiten.
Im RREP MS ist das Gewerbegebiet Mühlengrund in Woldegk gemäß Programmsatz 4.3.1(2) als regional bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie ausgewiesen. Als Ziel der Raumordnung ist formuliert, dass dieser Standort der Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbe- und Industrieunternehmen dient.

Flächennutzungsplan (FNP)

In der durch die Stadtvertretung beschlossenen Fassung des Flächennutzungsplanes (02/2014) wurde der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend den geänderten Zielen der Stadt Woldegk angepasst und als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die 2. Änderung nicht berührt. Dies betrifft die zulässigen Höchstmaße von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, der Zahl der Vollgeschosse bzw. die maximale Höhe baulicher Anlagen über NN. Bestandteil der 2. Änderung des B-Planes ist, dass die allgemeine Zulässigkeit der Höhe baulicher Anlagen im Industriegebiet von 130 m Firsthöhe über NN in der Planzeichnung festgesetzt wird.
Da eventuelle Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB nur zugelassen werden, wenn diese festgesetzt wurden, ist die ausnahmsweise Überschreitung der maximalen Firsthöhe im Industriegebiet von 130 m NN um weitere 7 m nur textlich festzusetzen. Darüber hinaus sollen im gesamten Plangebiet ausnahmsweise untergeordnete Anlagen wie Schornsteine, Masten, Antennen und Anlagen für erneuerbare Energien ermöglicht werden, wenn sie für den Betrieb notwendig sind.

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Gebietsfestsetzung ebenfalls nicht geändert. Gemäß der vorhandenen Standortverteilung von Einzelhandelseinrichtungen sollen keine Verkaufseinrichtungen außerhalb der gewachsenen Stadtstruktur angesiedelt werden. Daher

wurden die ausnahmsweise zulässigen Handelseinrichtungen, wie in der 1. Änderung des B-Planes, nunmehr für den gesamten Geltungsbereich nach § 1 Abs. 5 BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass Einzelhandelsbetriebe nur zulässig sind, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

Zur Differenzierung des Baugebietes wurden Abgrenzungen bezüglich unterschiedlicher Arten von Nutzungen und des Maßes der Nutzungen vorgenommen. So erfolgte die standörtliche Festsetzung eines Industriegebietes mit dem entsprechend hohen Maß der baulichen Nutzung in nördlicher Randlage.

Es wurde in den südlichen und östlichen Randbereichen im Übergang zur unbebauten Landschaft die Geschossigkeit auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt. Im Anschluss an bestehende bzw. noch mögliche Gewerbefläche hingegen wird ein höheres Maß der baulichen Nutzung zugelassen.

Mit den genannten Änderungen ist keine höhere Nutzungsintensität verbunden.

4.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise in den Randbereichen und der geschlossenen Bauweise für das Industriegebiet sollte auch das Gewerbegebiet lockere Baustrukturen aufweisen. Verschiedene Bauanfragen, insbesondere aus der Logistikbranche, haben deutlich gemacht, dass eine Festsetzung der Bauweise die Umsetzung einiger Vorhaben behindert bzw. nur über Befreiungsanträge ermöglicht werden kann. Wegen der unterschiedlichen nachgefragten Bauformen lässt sich eine eindeutige „abweichende“ Bauweise nicht festsetzen,

In einem Gewerbegebiet, abseits der historisch gewachsenen Stadtstruktur, kann auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet werden. Die städtebauliche Ordnung wird durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Festsetzungen zur Erschließung und die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche ausreichend gesichert.

Die bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die größtenteils auch nicht vermaßt wurden, sollen in Teilbereichen geringfügig korrigiert werden. Dies erfolgt durch Begradigung entlang der Erschließungsstraße bzw. in hinteren Grundstücksbereichen zur effektiveren Bebaubarkeit der Baugrundstücke. Eine Beeinträchtigung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung ist nicht zu befürchten.

Hochbauliche Anlagen sollen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Daher wurde festgesetzt, dass Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen/Carports nach § 12 BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind.
Zwischen den gemeindlichen Straßenflurstücken und den überbaubaren Grundstücksflächen wurden auf den Bauflächen Anpflanzfestsetzungen getroffen. Hier sind Grundstückszufahrten und Stellplätze ausnahmsweise zulässig.

4.4 Erschließung

Die Verkehrserschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über das vorhandene gemeindliche Straßennetz. Direkte Grundstückszufahrten zur Bundesstraße sind auszuschließen.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.
Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebungen der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.
Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Ordnungsamt einzuholen.

Innerhalb der öffentlichen Straßenräume befinden sich Anlagen für die technische Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes. Vereinzelt wurden auch Verteilungs- bzw. Versorgungsanlagen (hochbaulicher Art) oberirdisch auf den Baugrundstücken errichtet, die mit der Veräußerung der Grundstücke grundbuchrechtlich zu sichern sind.

Ursächlich durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes sind keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen vorgesehen.

Eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung kann über den Leitungsbestand des Zweckverbandes für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg gewährleistet werden. Der Leitungsverlauf der Trinkwasserversorgung-, der Abwasser- sowie Niederschlagswasserentsorgungsleitung ist in seiner Lage nicht exakt bekannt. Die Trinkwasserversorgungsleitungen haben eine Verlegetiefe von 1,3 m – 1,8 m. Die vom Zweckverband zur Verfügung gestellten Lageplanausschnitte werden Bestandteil der Verfahrensakte.

Die bestehenden Hausanschlüsse für Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser wurden 1992 mit der Erschließung des Baugebietes für eine gewerbliche Nutzung ausgerichtet.

Infolge einer Teilung von Grundstücken sind nach Bedarf neue Hausanschlüsse einschließlich des erforderlichen Straßenbaus zu Lasten der Grundstückseigentümer zu errichten.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind während der Bauphase vor Beschädigungen zu schützen. Bei unvorhergesehener Annäherung mit Baumaßnahmen jeglicher Art an die Ver- und Entsorgungsanlagen des Zweckverbandes ist dieser umgehend zu informieren.

Im Bereich der Trinkwasserschutzzone III bedarf die Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken durch technische Anlagen (Rigolen o. ä.) eine wasserrechtliche Erlaubnis, die durch die Bauherren bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Bei Einsatz des gesammelten Niederschlagswassers zur Flächenbewässerung ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die einzelnen Baumaßnahmen sind im vorab mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend § 2 Abs. 1 Buchstabe C des Gesetzes über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern durch die Stadt Woldegk sichergestellt.

Mit der Erschließung des Gewerbegebietes wurde ein ordnungsgemäßes Löschwassersystem (nach Löschwasserplan) hergestellt. Für die Entnahme stehen ein Feuerlöschteich auf dem FS 45/3, die vorhandenen Gewässer (Regenrückhaltebecken) sowie zahlreiche Hydranten im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Die Telekommunikation erfolgt bedarfsweise über die Verlegung neuer TK-Linien mit Anschluss an das im öffentlichen Straßenraum vorhandene Netz.
Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sind der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH. T NLOSI, RS.PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail: TI·NL·NO·PTI·23 PM L@telekom.de anzuzeigen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost. Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, informiert.
Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; (siehe hier u. a. Abschnitt 3) zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Der Strom- /Gas- /Fernmeldeleitungs- und Anlagebestand der E.DIS AG ist bei den Bau- und Begrünungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die Bestandspläne (Stand:12.03.2014) sind Bestandteil der Verfahrensakte.
Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 erforderlich, wobei eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorzusehen ist.
Zur Beurteilung der Anschlussbedingungen und zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung ist durch die Bauherren rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Informationen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise in M 1:500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift der Bauherren.

Die allgemeinen Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

1 "Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft"
2 Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft"
3 "Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der EDIS Aktiengesellschaft" und Hinweise über das Verhalten bei Beschädigungen an Gasleitungen der E.DIS Aktiengesellschaft

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag mit standortkorrekter Benennung der Maßnahme an das Versorgungsunternehmen zu richten.

Nördlich der B 104, wurde im Bereich der Grünfläche ein Geh,- Fahr – und Leitungsrecht zu Gunsten der hier betroffenen Versorgungsträger festgesetzt.

Die Haus- und Sperrmüllentsorgung ist nach der geltenden Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vorzunehmen.

Sollten während der Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) auftreten, ist dies der unteren Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

4.5 Begrünung/ Ausgleichsregelung

Die für den Geltungsbereich der 2. Änderung zutreffenden grünordnerischen Festsetzungen aus der rechtskräftigen Satzung werden inhaltlich übernommen.

Die in der Ursprungssatzung auf dem Flurstück der Bundesstraße zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung festgesetzten Bäume, sind i.R. der Erschließung des Gewerbegebietes nicht, bzw. anderweitig berücksichtigt worden. Daher sind diese Festsetzungen nicht mehr Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Neupflanzungen von Bäumen auf dem Flurstück der B 104 sind auszuschließen bzw. nur mit Zustimmung des Baulastenträgers zulässig.

Die Änderungen des Bebauungsplanes betreffen nicht den Eingriff und erzeugen demzufolge auch keinen zusätzlichen Ausgleichsbedarf.

Aussagen zum derzeitigen Biotopbestand, der ökologischen Ausgangssituation, der laut GOP bereits realisierten bzw. ermittelten Anpflanzmaßnahmen und einer artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung mit streng geschützten Pflanzen und Tierarten sowie europäischen Vogelarten, sind dem Pkt. II Umweltbericht zu entnehmen. Der vorhandene geschützte Baumbestand (s. Anlage 1, Umweltbericht) ist zu erhalten. Bei Abgang ist ein entsprechender Ersatz zu leisten. Rodungen bedürfen der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises.

Die Grünflächen und die Flächen mit Anpflanzgebot sind entsprechend den Grundsätzen aus dem Grünordnungsplan zu gestalten und werden als Kompensationsfestsetzungen und Vermeidungsmaßnahmen in die 2 Änderung des B-Planes übernommen. Die entstandenen Grünbereiche sind zu erhalten. Die Anpflanzungen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen, um eine optimale Entwicklung der Pflanzen zu garantieren und die Baugebiete besser in die Landschaft einzubinden.

Für wartepflichtige Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger ist zur Gewährleistung der Mindestsichtfelder der Bereich der Zufahrten zur B 104 von ständigen Sichtbehinderungen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber u.ä. sind möglich, wenn sie die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge nicht verdecken.

Die Anpflanzfestsetzungen 5.1 und 5.3 sind für die multifunktionelle Kompensation der durch den B-Plan ermöglichten Eingriffe erforderlich und umzusetzen.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Entwicklung des Gewerbegebietes Mühlengrund hat sich außerhalb der Stadt Woldegk vollzogen. Eine direkte Einflussnahme auf das Stadtbild von Woldegk oder des westlich gelegenen Ortsteiles Canzow besteht nicht. Es ist ein für ein Gewerbegebiet typisches Erscheinungsbild entstanden, welches die Zufahrt zur Stadt nicht negativ beeinflusst.

Eine gestalterische Vielfalt durch zweckgebundene äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Dach, Fassade, Öffnungen) und Einfriedungen tut diesem Erscheinungsbild keinen Abbruch. Daher soll auf die Reglementierung durch örtliche Bauvorschriften gänzlich verzichtet werden.

4.7 Nachrichtliche Übernahme / zusätzliche Hinweise

- Mit der rechtskräftigen 2. Änderungsplanung werden der Ursprungsplan (v.08.01.1992) und die 1. Änderung (vom 19.03.2008) vollständig ersetzt.

- Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Woldegk. Beim Errichten baulicher Anlagen sind grundsätzlich die allgemeinen Sorgfaltspflichten des § 5 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zum Schutz des Grundwassers einzuhalten.

- Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit Hinweise auf Altlasten bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1(5) BauGB unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Umweltbezogene Dienste, zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

- Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Es wird empfohlen, vor Baubeginn eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst einzuholen.

- Für den Eingriff durch Bauarbeiten/Erdarbeiten in das auf dem Flurstück 41/16 bekannte Bodendenkmal ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs.1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen.

Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung, Erlaubnis, Zulassung, Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (§ 7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalbehörden.
Wenn während der Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zufällig entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeit, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

- Im Bereich von Gewässern ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 5m vom Gewässer (Gewässerrandstreifen) einzuhalten. Dieses gilt auch für Nebengebäude und Einfriedungen jeglicher Art. Nach § 38 Abs.4 Pkt.2 WHG ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neupflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Gewässerrandstreifen verboten.

- Bei der Festsetzung des Vollgeschosses wird auf die Geltung des § 87 Abs. 2 LBauO M-V (Übergangsvorschrift) verwiesen.

- Neuanpflanzungen von Bäumen auf dem Straßengrundstück der B 104 (FS 47) sind auszuschließen bzw. bedürfen der Zustimmung des Baulastenträgers.

- Grundstückszufahrten sind über das gemeindliche Straßennetz vorzunehmen. Direkte Zufahrten zur Bundesstraße sind auszuschließen.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985 ist am 20. Juli 2004 das EAG Bau in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1, der die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie
7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
8. Luftqualität
9. Eingriffsregelung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung

1.1.1 Projektbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Woldegk unmittelbar nördlich der B 104 und umfasst das vorhandene Gewerbegebiet „Mühlengrund“. Die Stadt Woldegk hat ein Verfahren zur 2. Änderung des seit 1992 rechtsgültigen und 2008 erstmals geänderten B-Planes Nr. 2 „Gewerbegebiet Mühlengrund“ der Stadt Woldegk eingeleitet. Ziel der Änderung sind geringfügige Verkleinerungen des Anpflanzgebotes, die Festsetzung der Zweckbestimmung Parkanlage für die Grünflächen an dem Regenrückhaltebecken, entlang der B 104 und am westlichen Plangebietsrand, der Ersatz der Wendeanlagen an den Regenrückhaltebecken durch Grünfläche, die Aufhebung der Festsetzungen zur Bauweise, die Aufhebung von Gestaltungsfestsetzungen bezüglich der Fassaden-, Dach- und Einfriedungsgestaltung sowie die Aktualisierung des Bebauungsplanes auf neueste Rechtsvorschriften. Der Geltungsbereich des B- Planes ist 28 ha groß. Wesentliche Gebietsteile sind bereits gebaut.

Alle umweltrelevanten Inhalte des Bebauungsplanes wie die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten mit einer GRZ von 0,4 bis 0,8 und einer maximal zulässigen Versiegelung von 60 - 80%, die Anzahl der Vollgeschosse von II bis III, die Festsetzung der Firsthöhen im

Industriegebiet auf ausnahmsweise 137 m über NN ändern sich nicht. Einige nutzungsrechtliche Festsetzungen sowie die Festsetzung der Verkehrsflächen und der Baugrenzen werden den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen bleiben bis auf kleine Flächen im Bereich der Baugrenzenanpassung erhalten. Zwischenzeitlich zu gesetzlich geschützten Elementen entwickelte Bereiche werden entsprechend gekennzeichnet. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine wesentlichen Mehrversiegelungen, keine Fällungen, und keine zusätzlichen Immissionen verursacht.

1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Durch den B- Plan möglicherweise verursachte Wirkungen sind Folgende:

Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während durchzuführender Bauarbeiten, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden.

Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baugebiet und sind im wesentlichen Flächenversiegelung, Flächenverbrauch, Landschaftsbildbeeinträchtigung.

Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten.

Alle oben genannten Wirkungen wurden bereits in der Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung zum aktuellen B- Plan berücksichtigt. Bezüglich im Plangebiet zwischenzeitlich angesiedelter Tierarten wurden artenschutzrechtliche Belange geprüft.

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Untersuchungsraum umfasst (nach Hinweisen zur Eingriffsregelung Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Heft 3/ 1999), bezogen auf Biotopkomplexe, faunistische Funktionsräume, Landschaftsbildräume und besondere Leistungsbereiche abiotischer Faktoren:

1. das Baugebiet
   - die vom Vorhaben direkt beanspruchte Fläche
2. die Wirkzonen I und II
   - den Raum, der durch den Bau, die Existenz aber vor allem durch den Betrieb eines Vorhabens möglicherweise mittelbar erheblich und nachhaltig beeinträchtigt wird, unterschieden nach Intensitätsstufe I und II wobei die Empfindlichkeit der betroffenen Naturgüter erheblich die Abgrenzung beeinflusst.
3. den sonstigen Wirkraum
   - den Raum, in welchem die Wirkfaktoren und Projektwirkungen - insbesondere betriebsbedingter Art - gering und zeitlich begrenzt wirksam werden.

Der in folgender Tabelle aufgeführte Vorschlag zu Untersuchungsgebieten und Detaillierungsgraden beruht darauf, dass in allen Wirkzonen keine zusätzlichen Wirkungen zu erwarten sind.

283

Aus der Lage und Lebensraumausstattung des Plangebietes sowie der zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens ergeben sich für die verschiedenen Schutzgüter folgende Untersuchungsgebiete und Detaillierungsgrade:

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

Schutzgüter	Untersuchungsgebiet	Detaillierungsgrad
Mensch	UG= GB	Prüfung vorhandener Festsetzungen
Landschaftsbild	UG= GB	Prüfung vorhandener Festsetzungen
Wasser/ Boden	UG= GB	Prüfung vorhandener Festsetzungen
Klima/Luft	UG= GB	Prüfung vorhandener Festsetzungen
Fauna	UG= GB	Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung auf Grundlage einer Relevanzprüfung
Flora	UG= GB	Darstellung geschützter Elemente und der derzeit vorkommenden Biotoptypen im Plangebiet
Kultur- und Sachgüter	UG= GB	Prüfung vorhandener Festsetzungen
Schutzgebiete	UG= GB	Prüfung vorhandener Festsetzungen

Im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Vorentwurf des B- Planes vom November 2013 wurden keine Einwände zu oben genannten Umfängen und Detaillierungsgraden der Untersuchungen der Schutzgüter erhoben. Den Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde aus der Stellungnahme des Landkreises vom 24.04.14 insbesondere den Forderungen auf Darstellung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung der ursprünglichen Fassung des B- Planes aus dem Jahr 1992, auf Prüfung der Festsetzungen 5.2 und 8.1 und auf Änderung der Aussagen des Umweltberichtes zu vorhandenen Trinkwasserschutzzonen wurde gefolgt.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Rahmen des Umweltberichtes ist zu prüfen, ob die im Bundesnaturschutzgesetz verankerte Eingriffsregelung welche besagt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden oder auf geeignete Art und Weise auszugleichen sind, auf die 2. Änderung des B-Planes Nr. 02 der Stadt Woldegk zutrifft. Ist dies der Fall, sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind laut §14 Abs. 1 des BNatSchG: *„Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit*

der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Der aktuelle Stand des B- Plan Nr. 02 „Gewerbegebiet Mühlengrund“ stellt die ökologische Ausgangssituation dar. Alle hier aufgeführten Nutzungen und Festlegungen sind Grundlage der Betrachtungen.

Obwohl bei B- Plan – Erstellung auch die Belange der Tierwelt betrachtet, sowie daraus schlussfolgernd multifunktional wirkende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt und zum Teil umgesetzt wurden, sind die artenschutzrechtlichen Belange nochmals zu überprüfen. Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung wird geprüft, ob durch das geplante Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL bezüglich besonders und streng geschützter Arten ausgelöst werden.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Ausfertigungsdatum: 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit: 1.3.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) m.W.v. 14.08.1918 Stand: 01.09.2013 aufgrund Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) Vom 23. Februar 2010*) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 1, 3, 5 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (Amtsblatt L 363, S. 368, 20.12.2006),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7.August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert am 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 101), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 765)

- Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998 (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180),
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG) (5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V
- die Hinweise zur Eingriffsregelung, korrigierte Fassung Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3,
- die Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2010) - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V,

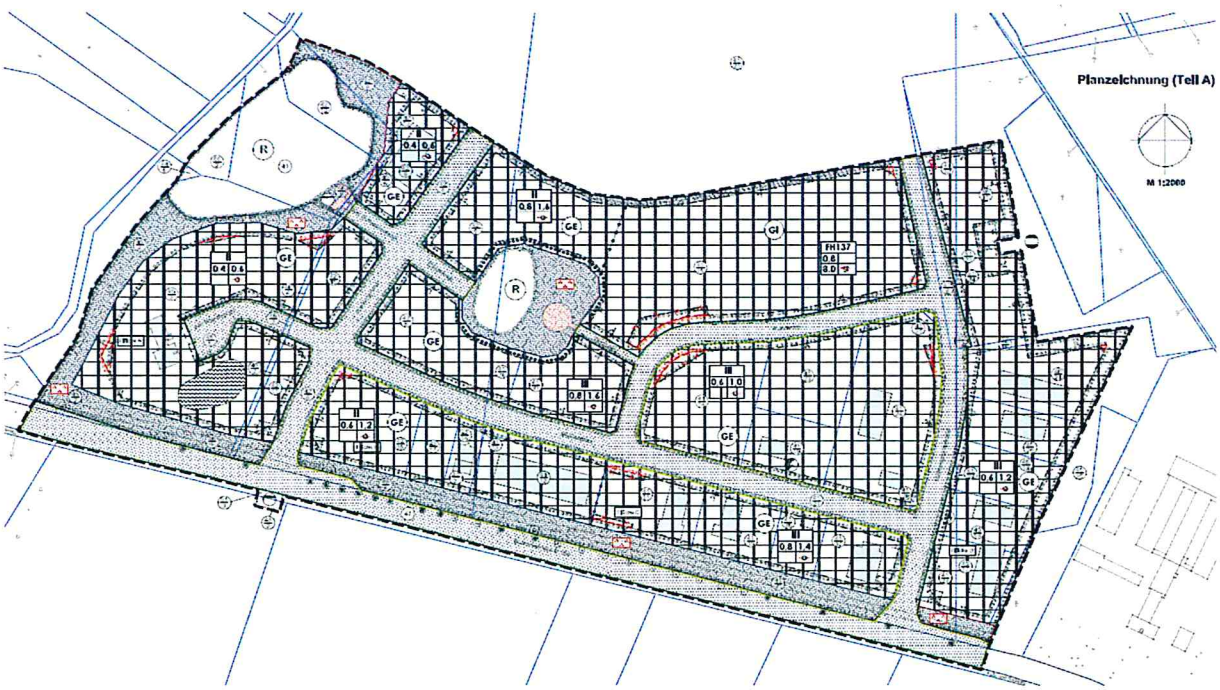
➔ Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet und befindet sich nicht in der Nähe eines Schutzgebietes.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

Weil der Untersuchungsraum bereits bebauter rechtsgültiger B- Plan - Bereich ist, ist die Bestandsaufnahme und die Biotoptypenkartierung laut Anlage 1 planungsrechtlich nicht mehr relevant. Alle durch die aktuelle B- Planung zu erwartenden Eingriffe wurden bereits eingeschätzt. Maßnahmen zur Kompensation wurden festgesetzt und teilweise umgesetzt. Alle genannten Kompensationsmaßnahmen sind auch als Ersatz vorhandener Lebensräume vorgesehen.

Abbildung 1: Aktueller B- Plan mit den rot markierten Änderungen des laufenden Verfahrens



Ökologische Ausgangssituation und Grundlage der Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung des laufenden Verfahrens sind somit die Nutzungen und Festlegungen des aktuellen Standes des B- Planes Nr. 02 „Gewerbegebiet Mühlengrund“.

Mensch

Das B- Plan - Gelände befindet sich auf der Fläche eines vorhandenen, genutzten Gewerbegebietes. Das Gewerbe- bzw. Industriegebiet „Mühlengrund“ ist im Vergleich zur zulässigen Versiegelung unterbelegt. Bis auf die Wendehämmer an den Regenrückhaltebecken wurden sämtliche Erschließungsmaßnahmen realisiert. Die grünordnerischen Festsetzungen wurden zu einem großen Teil umgesetzt. Es fehlen noch die Abpflanzung der nördlichen Plangebietsgrenze, die Bepflanzung des Rundweges und die Flächenpflanzungen an den übrigen Erschließungsstraßen.

Die südliche Grenze des Plangebietes bildet die B 104 in Richtung Rostock, südlich daran schließt Ackerfläche und in ca. 200 m Entfernung die Ortschaft Canzow an. Östlich des Plangebietes befindet sich Bebauung, welche im Osten von der L128 in Richtung Friedland begrenzt wird. Dahinter erstrecken sich in ca. 350 m Entfernung der nördliche Stadtrand von Woldegk und ein reizvoller Landschaftsraum, welcher bis zum Helpterberg hinaufreicht. Der Westen und Norden des Plangebietes geht in ausgedehnte Ackerflächen über. Diese werden von Gehölzinseln, Hecken, Gräben und Kleingewässern schwach strukturiert. Richtung Westen ca. 1,5 km entfernt liegt der Windpark Petersdorf.

Das Plangebiet ist durch die Immissionen oben genannter Nutzungen vorbelastet. Von einer derzeitigen Überschreitung der Schwellenwerte für ein Gewerbegebiet laut TA - Lärm (tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A)) und TA - Luft und von einer Unverträglichkeit der Nutzungen untereinander wird nicht ausgegangen.

285

Die Umgebung des Plangebietes ist in vielerlei Hinsicht genutzte, relativ naturferne aber auch reizvolle Kulturlandschaft und Siedlungsrandlage. Das Plangebiet hat aufgrund der gewerblichen Nutzungen keinen Erholungswert.

Flora

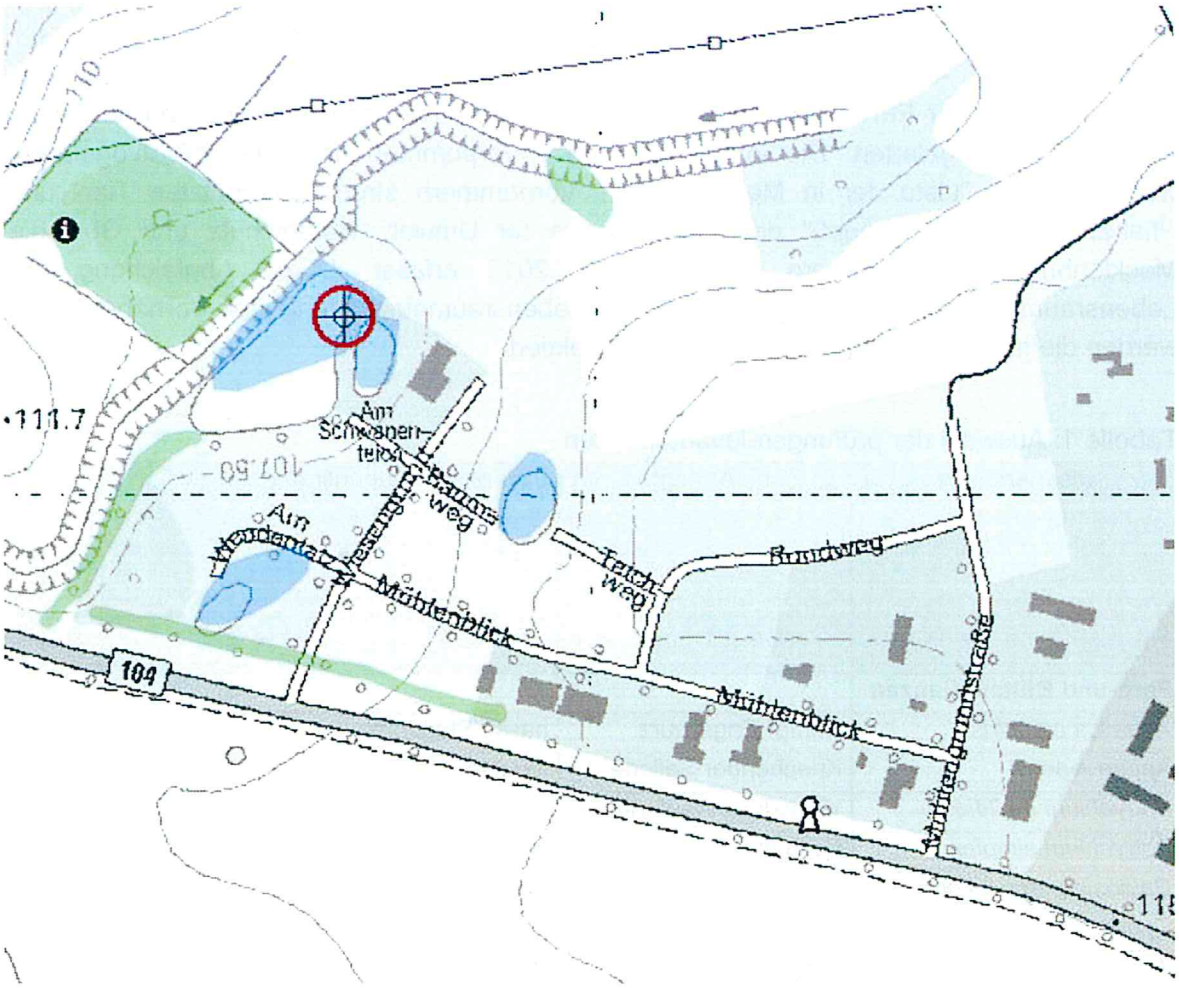
Im Plangebiet befinden sich laut Bestandsaufnahme vom Juni 2014 (Anlage 1) folgende Biotoptypen:

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung
SEV §	Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer
VSX §	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (Weiden)
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (Hainbuchen, Hartriegel, Hasel, Weiden, Wildpflaumen)
BFY	Feldgehölz aus überwiegend nichtheimischen Baumarten (Pappeln)
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage (Obstbäume)
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten
ACL	Lehm- bzw. Tonacker
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
OVP	Parkplatz, versiegelte Freiflache
OIG	Gewerbegebiet
OVL	Straße

Im Plangebiet befinden sich laut Kartierung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V die drei in der Tabelle aufgeführten nach § 20 NatSchAG gesetzlich geschützte Wasserflächen und zwei gesetzlich geschützte Hecken an der südwestlichen Ecke des Plangebietes. Diese sind vermutlich nach Aufstellung des B- Planes (1992) kartiert worden. Bei der Bestandsaufnahme zum laufenden Verfahren konnte der Einschätzung des Landesamtes nicht gefolgt werden. Das Gehölz an der westlichen Plangebietsgrenze besteht ausschließlich aus Pappeln und ist daher als Feldgehölz nichtheimischer Arten zu betrachten. Das Gehölz im Südwesten ist von allen Seiten von Siedlung umgeben und somit ein Siedlungsgehölz heimischer Arten. Etwa 150 m nördlich des Plangebietes liegt ein geschütztes Feldgehölz. Alle Baumreihen im Plangebiet sind nach § 19 NatSchAG gesetzlich geschützt. Ebenfalls geschützt sind die Ufergehölze zweier Wasserflächen. Alle weiteren Freiflächen des Plangebietes bestehen aus Intensivgrünland oder Siedlungsgehölzen (an der B 104) und besitzen keinen hohen Biotopwert.

Abbildung 2: Vom LUNG kartierte geschützte Biotope ohne Bogen



Fauna (Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung – Bestand)

Das Plangebiet beinhaltet Gewässer, Gehölze und Gebäude mit Lebensraumpotenzial für Fledermausarten und Vogelarten.

Streng geschützten Käfer- und Falterarten stehen keine geeigneten Lebensräume (z.B. alte absterbende Eichen) und Futterpflanzen (z.B. Weidenröschen, Nachtkerze) zur Verfügung.

Der Standort weist bindige Böden auf und wird im Bereich der besonnten Flächen ständig bewirtschaftet. Als Überwinterungs- und Reproduktionsstätte für Zauneidechsen ist das Plangebiet daher ungeeignet.

Das Plangebiet beinhaltet drei Gewässer. Diese könnten Amphibien als Lebensraum nutzen. Die Grünflächen und Flächen mit Anpflanzfestsetzungen des Plangebietes sind daher auch potenzielle Landlebensräume für Amphibien insbesondere für die Knoblauchkröte.

Die Funktion der unbebauten Bauflächen als Landlebensraum für Amphibien ist zwar für die Knoblauchkröte gegeben, aber aufgrund fehlender Strukturen, bindigen und verdichteten Bodens, teilweise vorhandener Barrieren und ständiger Nutzung stark eingeschränkt.

Das Plangebiet berührt kein Rastgebiet. Schreiadlerhorste sind im Kartenportal Umwelt des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ca. 4 km östlich und ca. 2 km westlich verzeichnet.

Gegenstand der Artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung sind die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH - Richtlinie streng geschützten Pflanzen und Tierarten sowie die europäischen Vogelarten. Die in Mecklenburg - Vorpommern lebenden Nichtvogelarten wurden in der "Liste der in Mecklenburg - Vorpommern streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (ohne Vögel)" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern vom Oktober 2012 erfasst. Durch Abgleichung der Lebensraumansprüche dieser Arten mit der Lebensraumausstattung der Vorhabenfläche werden die für die Prüfung relevanten Arten selektiert.

Tabelle 1: Auswahl der prüfungsrelevanten Arten

wiss. Artname	dt. Artname	bevorzugter Lebensraum	Vorkommen Habitat im UR
Farn-und Blütenpflanzen			
Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	nasse Standorte	nein
Apium repens	Kriechender Sellerie	feuchte/ überschwemmte Standorte	nein
Botrychium multifidum	Vierteiliger Rautenfarn	stickstoffarme saure Böden	nein
Botrychium simplex	Einfacher Rautenfarn	feuchte, basenarme, sa. Lehmböden	nein
Caldesia parnassifolia	Herzlöffel	Wasser, Uferbereiche	nein
Cypripedium calceolus	Echter Frauenschuh	absonnige karge Sand/Lehmstandorte	nein
Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	offene besonnte Sandflächen	nein
Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut	kalkreiche Moore, Sümpfe, Steinbrüche	nein
Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	Wasser	nein
Pulsatilla patens	Finger-Küchenschelle	offene besonnte stickstoffarme Flächen	nein
Saxifraga hirculus	Moor-Steinbrech	Moore	nein
Thesium ebracteatum	Vorblattloses Leinblatt	bodensaure und sommerwarme Standorte in Heiden, Borstgrasrasen oder Sandmagerrasen	nein
Landsäuger			
Bison bonasus	Wisent	Wälder	nein
Canis lupus	Wolf	siedlungsferne Bereiche Heide- und Waldbereiche	nein
Castor fiber	Biber	ungestörte Fließgewässerabschnitte mit Gehölzbestand,	nein
Cricetus cricetus	Europäischer Feldhamster	Ackerflächen	nein
Felis sylvestris	Wildkatze	ungestörte Wälder	nein

Lutra lutra	Eurasischer Fischotter	flache Flüsse/ Gräben mit zugewachsenen Ufern, Überschwemmungsebenen	nein
Lynx lynx	Eurasischer Luchs	ungestörte Wälder	nein
Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Mischwälder mit reichem Buschbestand (besonders Haselsträucher)	nein
Mustela lutreola	Europäischer Wildnerz	wassernahe Flächen	nein
Sicista betulina	Waldbirkenmaus	feuchtes bis sumpfiges, deckungsreiches Gelände	nein
Ursus arctos	Braunbär	ungestörte Wälder	nein
Fledermäuse			
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Gebäudeteile, Baumhöhlen, unterschiedliche Landschaftsstrukturen als Jagdhabitate (Offenland, Wald, Waldränder)	ja
Myotis nattereri	Fransenfledermaus		ja
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus		ja
Nyctalus noctula	Abendsegler		ja
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		ja
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		ja
Pipistrellus nathusii	Rauhhautfledermaus		ja
Plecotus auritus	Braunes Langohr		ja
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus		ja
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		ja
Myotis myotis	Großes Mausohr		ja
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	Gebäudeteile, Baumhöhlen, unterschiedliche Landschaftsstrukturen als Jagdhabitate (Offenland, Laubwald u.a. in Kombination mit nahrungsreiche Stillgewässer, Fließgewässern),	nein
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus		nein
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus		nein
Myotis dasycneme	Teichfledermaus		nein
Plecotus austriacus	Graues Langohr		nein
Meeressäuger			
Phocoena phocoena	Schweinswal	Meer	nein
Kriechtiere			
Coronella austriaca	Schlingnatter	Moorrandbereiche, strukturreiche Sandheiden und Sandmagerrasen, Sanddünengebiete	nein
Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	stille oder langsam fließende Gewässer mit trockenen, exponierten, besonnten Stellen zur Eiablage	nein
Lacerta agilis	Zauneidechse	Vegetationsarme, sonnige Trockenstandorte; Flächen mit Gehölzanflug, bebuschte Feld- und Wegränder, Ränder lichter Nadelwälder	nein

287

Amphibien			
Hyla arborea	Laubfrosch	permanent wasserführende Gewässer, in Verbindung mit Grünlandflächen, gehölzfreien Biotopen der Sümpfe, Saumstrukturen und feuchten Waldbereichen	ja
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte		
Triturus cristatus	Kammmolch		
Rana arvalis	Moorfrosch	wie oben sowie temporär wasserführende Gewässer	ja
Bombina bombina	Rotbauchunke	wasserführende Gewässer vorzugsweise in Verbindung mit Grünland, Saumstrukturen und feuchten Waldbereichen, außerhalb des Verbreitungsgebietes	ja
Rana dalmatina	Springfrosch	lichte und gewässerreiche Laubmischwälder, Moorbiotope innerhalb von Waldflächen, keine nachweise aus der Region bekannt	nein
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch		
Bufo calamita	Kreuzkröte	Bevorzugen vegetationslose / -arme, sonnenexponierte, schnell durchwärmte Gewässer, Offenlandbiotope, Trockenbiotope mit vegetationsarmen bzw. freien Flächen	nein
Bufo viridis	Wechselkröte		
Fische			
Acipenser oxyrinchus	Atlantischer Stör	Flüsse	nein
Acipenser sturio	Europäischer Stör	Flüsse	nein
Coregonus oxyrhinchus	Nordseeschnäpel	Flüsse	nein
Falter			
Euphydryas maturna	Eschen-Scheckenfalter	feucht-warme Wälder	nein
Lopinga achine	Gelbringfalter	Waldlichtungen mit Fieder-Zwenke oder Wald-Zwenke	nein
Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Feuchtwiesen, Moore	nein
Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen, Moore	nein
Maculinea arion	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	trockene, warme, karge Flächen mit Ameisen und Thymian	nein
Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Trockenlebensräume mit geeigneten Futterpflanzen (u.a. Oenothera biennis)	nein
Käfer			
Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock, Heldbock	bevorzugen absterbende Eichen	nein
Dytiscus latissimus	Breitrand	nährstoffarme vegetationsreiche Stillgewässer mit besonnten Flachwasserbereichen	nein
Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Dystrophe Moor-/Heideweiher meist mit Flachwasser;	nein
Osmoderma eremita	Eremit	mulmgefüllte Baumhöhlen von Laubbäumen vorzugsweise Eiche, Linde, Rotbuche, Weiden auch Obstbäume	nein
Libellen			
Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer mit Krebsschere	nein
Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	leicht schlammige bis sandige Ufer	nein

Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle	Niedermoore und Seeufer;	nein
Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	dystrophe Waldgewässer, Waldhochmoore	nein
Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	dystrophe Waldgewässer;	nein
Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	eu- bis mesotrophe, saure Stillgewässer	nein
Weichtiere			
Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	kleine Tümpel, die mit Wasserlinsen (Lemna) bedeckt sind	nein
Unio crassus	Gemeine Bachmuschel	in klaren Bächen und Flüssen	nein
Avifauna	alle europäischen Brutvogelarten	Gebäude- und gehölzbewohnende und Bodenbrüter- Arten	ja
	Zugvogelarten	vom Landesamt für Umwelt und Natur MV gekennzeichnete Rastplätze	nein

In Auswertung der oben stehenden Tabelle werden im weiteren Verlauf der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung folgende Artengruppen näher auf Verbotstatbestände durch das Vorhaben betrachtet:

O Fledermausarten **O** Avifauna **O** Amphibien

Boden

Es herrschen bindige Böden vor.

Wasser

Auf dem Gelände befinden sich drei Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich mit dem Ostteil in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Woldegk. Der Standort ist grundwasserfern und weist kein nutzbares Grundwasser auf.

Klima/ Luft

Das Plangebiet liegt im Einfluss kontinentalen Klimas, welches durch höhere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den Gehölzbestand geprägt. Diese üben eine Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungslage vermutlich geringfügig eingeschränkt. Das Plangebiet besitzt aufgrund der drei Gewässer und der lockeren Bebauung Kaltluftproduktions- und Luftaustauschfunktion.

Landschaftsbild/ Kulturgüter

LINFOS ligth hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“ ordnet das Plangebiet dem Landschaftsbildraum V 7 - 28 „Helpter Berge“ mit einer sehr hohen Bewertung zu. Dies ist ein Widerspruch zu den vorhandenen Gegebenheiten, da das Plangebiet stark infrastrukturell angebundener Siedlungsraum mit Gewerbezweck ist. Das Plangebiet befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit als eine der Pommerschen Hauptendmoräne nördlich vorgelagerte Grundmoräne. Das Gelände ist eben. Der aktuelle B- Plan schreibt eine relativ intensive Durchgrünung vor, welche zum Teil umgesetzt wurde und das Plangebiet auflockert. Es bestehen Sichtbeziehungen in die vielfältig genutzte Kulturlandschaft. Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal bekannt.

Natura - Gebiete

Das Vorhaben berührt kein Natura - Gebiet.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung und die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mensch

Die vorgesehenen Änderungen haben keinerlei Einfluss auf die herrschenden Immissionen und die Erholungsfunktion des Plangebietes.

Flora

Der aktuelle Bebauungsplan lässt weitere Versiegelungen zu. Diese wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes betrachtet. Mit dem aktuellen B-Plan wurden Maßnahmen zur Kompensation festgesetzt, welche größtenteils umgesetzt wurden. Im Rahmen des laufenden Verfahrens entfallen Anpflanzfestsetzungen in einer Größe von 1.485 m². Dafür werden zwei als Wendehammer vorgesehene insgesamt 610 m² große Flächen als Grünfläche festgesetzt. Auf den reduzierten Anpflanzfestsetzungen wurde noch keine Bepflanzung realisiert. Die Reduzierung der Anpflanzfestsetzungen auf unversiegelten Bauflächen führt nicht zu Mehrversiegelungen. Der Verlust von 875 m² Anpflanzfestsetzung wurde bereits auf den unversiegelten Bauflächen der Feuerwehr kompensiert. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich in keiner Weise auf die Funktion der realisierten und geplanten Biotoptypen und Gehölze aus.

Fauna (Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung – Konflikt)

Das Plangebiet besitzt, mit den Grünflächen und den Flächen mit Anpflanzfestsetzungen, Bereiche mit relativ hohem Lebensraumpotenzial (Avifauna, Fledermausarten, Amphibien). Die in diesen Bereichen bereits realisierten Bepflanzungen (straßenbegleitende Bäume, Kleingewässer und deren begrünte Uferbereiche) und somit die dort lebenden Vogel-, Fledermaus- und Amphibienarten werden von der aktuellen und vorliegenden Planung nicht berührt und können bei der Betrachtung vernachlässigt werden.

Die unbebauten Intensivgrünlandflächen, vor allem im Norden des Plangebietes, können Bodenbrütern, wie der Feldlerche, als Bruthabitat dienen. Diese Funktionen haben sich

durch die Nutzung der Fläche entwickelt, da Bewirtschaftung eine Voraussetzung für die Entwicklung solcher Habitate ist. Bei geplanten Baumaßnahmen sind die Baufeldfreimachungen außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Dann kommt es zu keinem Konflikt mit bodenbrütenden Arten.

Auch die bestehenden Gebäude weisen potenzielle Habitatfunktionen für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten auf. Bei geplanten Bauarbeiten an Gebäuden sind vorher Begutachtungen und ggf. Ersatzmaßnahmen nach Anweisung des Gutachters durchzuführen.

Für die oben aufgeführten Tierarten gilt die Einhaltung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen die Verbote zum Schutz der europäischen Vogelarten (alle im Plangebiet vorkommende Arten) und Tierarten nach Anh. IV FFH-RL (Fledermäuse, Amphibien) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen sind populationsgefährdende Schädigungstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot), § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störungen) durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen für alle vorkommenden Arten nicht zu erwarten.

Klima

Die vorgesehenen Änderungen haben keinerlei Einfluss auf die großräumige Klimafunktion und die des Plangebietes.

Boden/ Wasser

Es sind keine zusätzlichen Versiegelungen geplant. Somit sind keine Auswirkungen auf Boden und Wasser zu erwarten.

Natura - Gebiete

Es sind keine Natura – Gebiete betroffen.

Landschaftsbild / Kulturgüter

Die vorgesehenen Änderungen haben keinerlei Einfluss auf das Landschaftsbild. Ein Eingriff in das Bodendenkmal ist bei der Unteren Denkmalbehörde zu beantragen.

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin als intensiv genutztes Gewerbegebiet bestehen bleiben.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

In der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburger Seenplatte vom 24.04.14 heißt es:

289

"Durch die 2. Änderungsplanung werden laut Aussagen in den Planungsunterlagen keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Dem kann vom Grundsatz zugestimmt werden. Bereits durch den Ursprungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Von einer Eingriffsbewertung hierzu gehe ich aus. Insbesondere vor dem Hintergrund des vollständigen Ersetzens durch die vorliegende Änderungsplanung ist der Begründung hierzu auch die Eingriffsberechnung des Ursprungsplanes beizufügen."
Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nach derzeit verbindlichem Muster liegt für das Vorhaben nicht vor. Die Begründung zum Grünordnungsplan enthält stattdessen folgende Zusammenfassung:

Mit der Realisierung der im Freiraumkonzept dargestellten Maßnahmen gilt der Eingriff durch die Bebauung (Versiegelung) und des Fällens von Bäumen an der Bundesstraße 104 mit folgender Begründung als ausgeglichen:

- Im Straßenrandbereich der B 104 müssen maximal 4 Linden gefällt werden, dagegen wird eine Allee von 55 Jungbäumen (Linden) neu aufgebaut.

- Das Feuchtgebiet in der Mitte des Gebietes wird durch Bestandspflege und behutsame Neubepflanzung in seiner ökologischen Qualität verbessert. Die Regenrückhaltebecken im Nordwesten werden durch Neubepflanzung zu ökolgisch wirksamen Biotopen entwickelt.

- Alle internen Straßen werden massiv mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt, der Biomasseanteil und die Artenvielfalt erhöhen sich damit im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand erheblich.

Das Freiraumkonzept zum Grünordnungsplan ist folgenden Abbildungen 3 bis 8 zu entnehmen:

Abbildung 3: Bepflanzung des Teichweges, des Baumweges und der Straße „Am Schwanenteich“

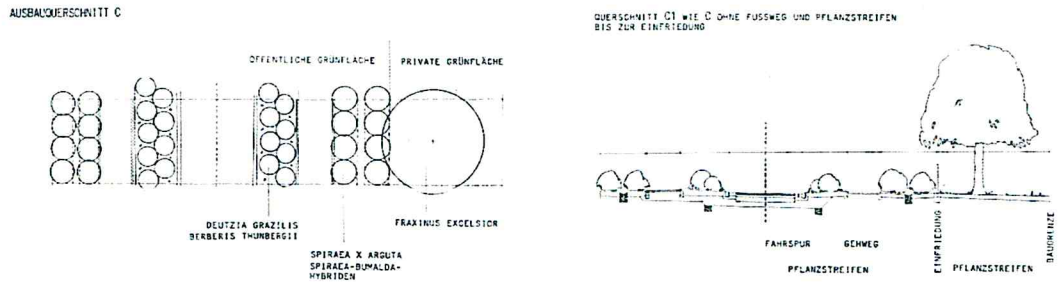


Abbildung 4: Bepflanzung der Mühlengrundstraße und des Wiesengrundes

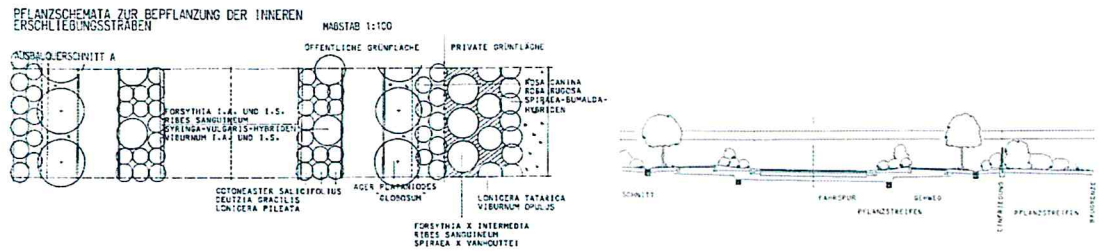


Abbildung 5: Bepflanzung des Rundweges, des Mühlenblickes und des Wendeplatzes

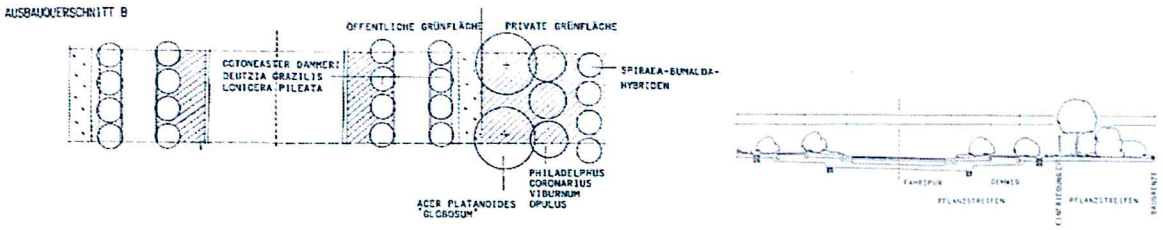


Abbildung 6: Legende zum Grünordnungsplan und Pflanzlisten

LEGENDE

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

BAUGRENZE

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES VON BEBAUUNGSPLAN/ GRÜNORDNUNGSPLAN

WASSERFLÄCHE

FESTSETZUNGEN

BÄUME 1. ORDNUNG

BÄUME 2. ORDNUNG

STRAUCH- UND HECKENPFLANZUNGEN

WIESEN- UND RASENFLÄCHEN

NATURNAHE UFERBEPFLANZUNG

WEGEFÜHRUNG (FUßWEG)

SCHUTZGRÜN

DARSTELLUNGEN

BÄUME 1. ORDNUNG

① TILIA CORDATA

② FRAXINUS EXCELSIOR

BÄUME 2. ORDNUNG

③ ACER PLATANOIDES "GLOBOSUM"

④ BAUMGRUPPEN 1. UND 2. ORDNUNG IM STRAßENRANDBEREICH
ACER PLATANOIDES
PRUNUS CERASIFERA
PRUNUS PADUS
PRUNUS SERRULATA "KANZAN"

⑤ MEHRREIHIGE HECKE AUS BÄUMEN 1. UND 2. ORDNUNG UND GROßEN BIS MITTELGROßEN STRAUCHERN

BÄUME 1. ORDNUNG
ACER PSEUDOPLATANUS
PRUNUS PADUS
SORBUS ARIA

BÄUME 2. ORDNUNG
ACER CAMPESTRE
SORBUS AUCUPARIA VAR. EDULIS

STRÄUCHER 1. ORDNUNG
CARAGANA ARBORESCENS
CORYLUS AVELLANA
RHAMNUS CATHARTICUS

STRÄUCHER 2. ORDNUNG (UNTERPFLANZUNG IM RANDBEREICH)
PRUNUS SPINOSA
ROSA CANINA
ROSA RUGOSA
SAMBUCUS NIGRA

290

⑥ GRABENRANDBEPFLANZUNG, DICHTE BEPFLANZUNG DER PRALLUFER MIT BÄUMEN 1. UND 2. ORDNUNG UND MITTELGROßEN STRÄUCHERN

BÄUME 1. UND 2. ORDNUNG
ALNUS GLUTINOSA
FRAXINUS EXCELSIOR
POPULUS NIGRA
SALIX ALBA
SALIX CAPREA

STRÄUCHER 1. UND 2. ORDNUNG
SALIX FRAGILIS
SALIX PURPUREA
SALIX VIMINALIS
SAMBUCUS NIGRA

⑦ BEPFLANZUNG DER TEICHE UND FEUCHTGEBIETE DICHTE BAUM- UND STRAUCHGRUPPEN

BÄUME 1. UND 2. ORDNUNG
ALNUS GLUTINOSA
FRAXINUS EXCELSIOR
ULMUS GLABRA
PRUNUS MAHALEB
PRUNUS PADUS
SALIX ALBA "TRISTIS"
SORBUS AUCUPARIA VAR. EDULIS

STRÄUCHER 1. UND 2. ORDNUNG
CORNUS SANGUINEUM
CORNUS STOLONIFERA
SALIX PURPUREA
SALIX VIMINALIS
SAMBUCUS NIGRA
SYRINGA VULGARIS

STRAUCHPFLANZUNG IM STRAßENBEREICH

⑧ 3.00 BIS 5.00M HOCH
CORNUS MAS
FORSYTHIA X INTERMEDIA
LONICERA TATARICA
LONICERA XYLOSTEUM
PHILADELPHUS CORONARIUS
RIBES SANGUINEUM
SPIRAEA X VANHOUTTEI

⑨ 1.5 BIS 2.5M HOCH
CHAENOMELES JAPONICA
KERRIA JAPONICA
PHYSOCARPUS OPULIFOLIUS
SPIRAEA X ARGUTA

⑩ STRÄUCHER 0.5 BIS 1.0M HOCH UND BODENDECKER, DAZU SOLITÄR-STRÄUCHER

COTONEASTER DAMMERI
COTONEASTER SALICIFOLIUS
DEUTZIA GRACILIS
LONICERA PILEATA
SPIRAEA X ARGUTA

⑪ BODENDECKER UNTER 0.50M HOCH
CALLUNA VULGARIS
COTONEASTER SALICIFOLIUS "PARKTEPPICH"
CYTISUS DECUMBENS

⑫ SCHUTZGRÜN, MEHRREIHIGE PFLANZUNG AUS BÄUMEN 1. UND 2. ORDNUNG UND MITTELGROßEN STRÄUCHERN

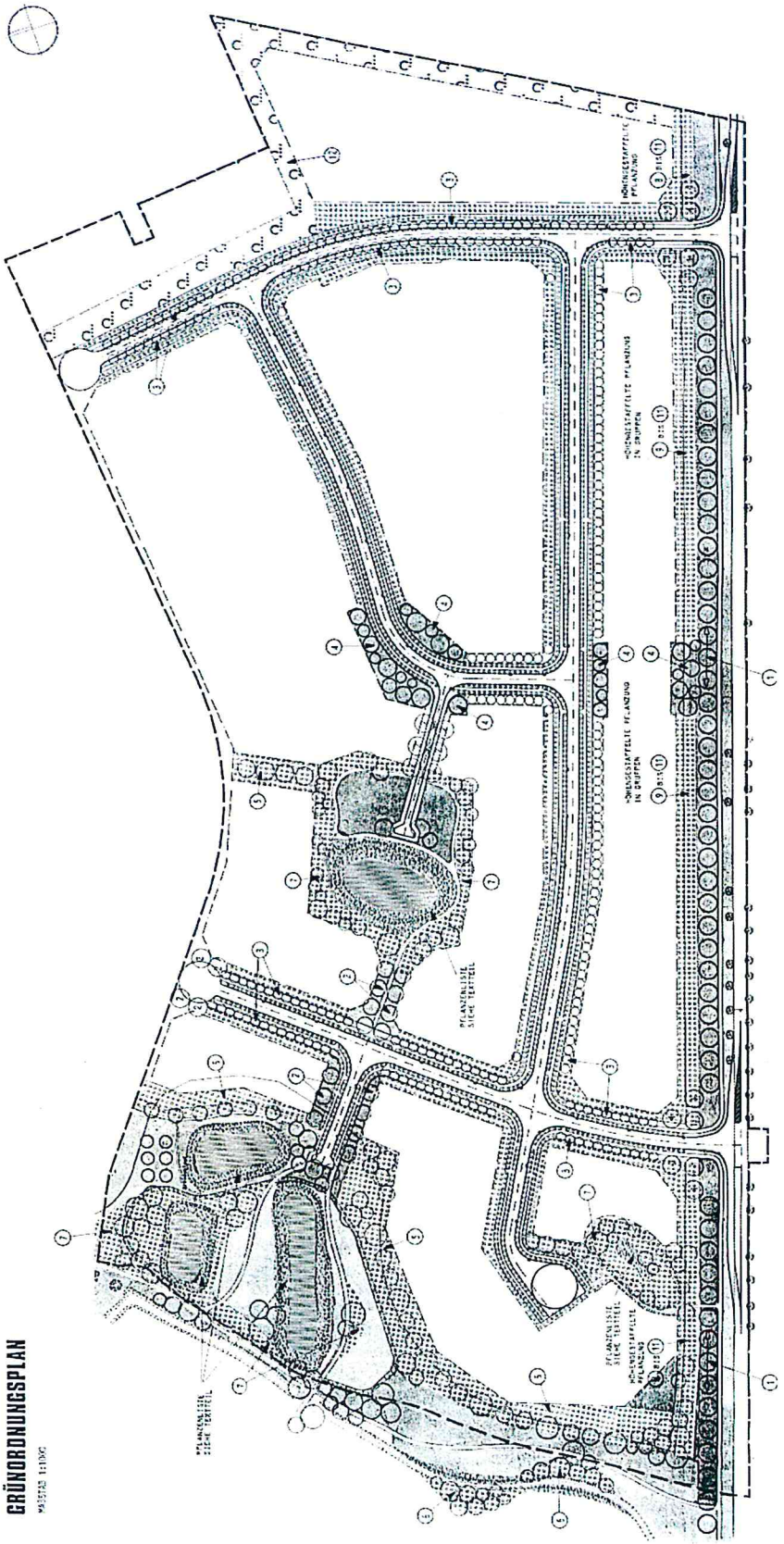
BÄUME 1. ORDNUNG
ACER PLATANOIDES
PRUNUS MAHALEB
PRUNUS PADUS
FRAXINUS EXCELSIOR
ULMUS GLABRA

BÄUME 2. ORDNUNG
CARPINUS BETULUS
CORYLUS AVELLANA
SORBUS AUCUPARIA VAR. EDULIS

STRÄUCHER
CORNUS MAS
PRUNUS SPINOSA
PHILADELPHUS CORONARIUS
ROSA RUGOSA
ROSA CANINA
SAMBUCUS NIGRA

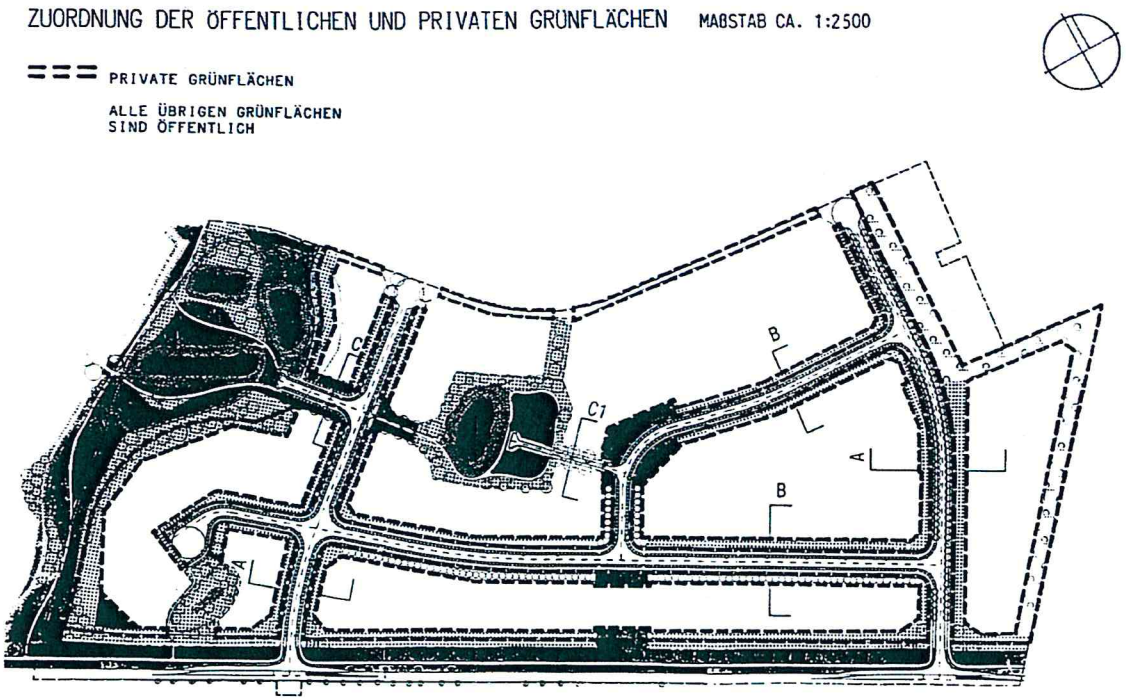
DEUTSCHE PFLANZENBEZEICHNUNG UND ERGÄNZENDE ANGABEN ZUR BEPFLANZUNG SIND DEM TEXT ZU ENTNEHMEN

Abbildung 7: Grünordnungsplan



291

Abbildung 8: Lage der Schnitte



Die oben aufgeführten Gestaltungsgrundsätze aus dem Grünordnungsplan werden als Kompensationsfestsetzungen zusammen mit folgenden Vermeidungsmaßnahmen in den B-Plan übernommen.

VM1 Zum Schutz der Brutvogelfauna ist die Baufeldfreimachung in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.

VM2 Die Gebäude mit Potenzial von Fledermäusen und Vogelarten sind vor Umbau oder Abrissarbeiten auf Vorkommen dieser Arten zu begutachten. Gegebenenfalls sind Ersatzmaßnahmen nach Anweisung des Gutachters durchzuführen.

1. Die mit **M1** gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen sind mit einer mehrreihigen Hecke zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anzahl der Reihen richtet sich nach der Breite der 5 bis 15 m breiten Flächen. Es sind eine Mittelreihe mit Hochstämmen mit 3 m Breite, pro Seite eine Reihe Heister mit je 1 - 2 m Breite und pro Seite je nach Bedarf 1 bis 2 Reihen Decksträucher mit je 1 - 2 m Breite zu pflanzen. Der Abstand der Sträucher soll 2 m betragen. Die Bäume sind alle 20 m zu pflanzen Die Pflanzung ist vor Windbruch und Wildverbiss zu schützen. Folgende Arten sind zu verwenden:

   Bäume: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, StU 12 bis 14 cm
   Acer platanoides (Spitzahorn)
   Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
   Prunus mahaleb (Weichselkirsche)
   Prunus padus (Traubenkirsche)

Fraxinus exelsior (Esche)
Ulmus glabra (Ulme)
Sorbus aria (Mehlbeere)

Heister: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 120 bis 300 cm
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Strauchhasel)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Decksträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm
Cornus mas (Kornelkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Philadelphus coronarius (Bauernjasmin)
Rosa rugosa (Kartoffelrose)
Rosa canina (Hundsrose)
Samucus nigra (Holunder)

2. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung **M 2** sind Linden (Tilia cordata) in der Qualität Hochstamm mit Ballen 2 x verpflanzt Stammdurchmesser 12 bis 14 cm im Abstand von 12 m zu pflanzen. Die Straßenbaumbepflanzung sollte über das Gewerbegebiet hinaus bis zur Stadtgrenze Woldegks fortgeführt werden. Zwischen der neu zu pflanzenden Allee und der Baugrenze parallel zur B 104 werden höhengestaffelte Strauchpflanzungen der Gruppen 4 bis 6 vorgesehen, die zwischen den beiden Zufahrten zum Gewerbegebiet in Gruppen angeordnet werden sollen, damit die Einsicht in den vorderen Teil des Gewerbegebietes erhalten bleibt. Die Höhe der Sträucher nimmt zur B 104 hin ab. Jeweils östlich und westlich der Einfahrten zum Gewerbegebiet sind die gleichen Straucharten in geschlossener Reihenpflanzung zu verwenden, zusätzlich sind als nördlicher Abschluss Straucharten aus Gruppe 3 zu pflanzen

3. Die mit **M3** gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen an der Mühlengrundstraße und dem Wiesengrund sind zwischen Gehweg und Straßenbegrenzungslinie mit kleinkronigen, robusten Acer platanoides 'Globosum'-Kugelahorn, im Abstand von 5 m zu bepflanzen. Darunter ist ein Wiesenstreifen anzulegen (Grasmischung mit Wildblumenanteil), der zwei Mal jährlich unter Entsorgung des Mähgutes zu mähen ist. Die daran angrenzenden Flächen bis zur Baugrenze sind mittig mit zwei Reihen bis 3 m hohen versetzt angeordneter Sträucher der Gruppe 3 und rechts und links mit entsprechender Anzahl von Reihen kleiner bis mittelgroßer Sträucher der Gruppen 4 und 5 von außen nach innen ansteigend mit einem Abstand der Reihen von 1 m und einem Abstand der Sträucher untereinander von 1,5 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Einfriedungen sind in diesen Pflanzstreifen zu integrieren. Im Bereich der Grundstückszufahrten können diese Streifen jeweils 10 m beiderseits der Einfahrt als Rasenfläche mit Solitärgehölzen aus den Gruppen 3 und 4 ausgebildet werden. Ist der

Grünstreifen breiter als 5 m können im Abstand von 3 m von der Baugrenze Bäume gepflanzt werden. Es sollen ausschließlich Laubgehölze der Gattungen Acer (Ahorn). Corylus (Hasel) und Tilia (Linde) verwendet werden. Die o.g. Anpflanzflächen begleitenden Straßenbereiche zwischen Fahrbahn und Gehweg können nicht mit Bäumen bepflanzt werden, da sich hier ein Großteil der Versorgungsleitungen befinden. Hier sollen immissionsresistente Straucharten von 0,50 bis 1,00 m Höhe der Gruppen 5 und 6 zu 3 Stück je m² gepflanzt werden. Neben den bis zu 1,00 m hohen Sträuchern können zur Betonung von Einfahrten oder zur Höhenstaffelung Blütengehölze der Gruppe 3 verwendet werden. Da die exakte Lage der Grundstückszufahrten gegenwärtig noch nicht festliegt, beschränken sich die Angaben zu Abständen und Stückzahlen auf die o.g. Festsetzungen.

4. Die mit **M4** gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen am Rundweg, Mühlenblick und am Wendeplatz werden beidseitig des Fußweges einreihig mit kleinen bis mittelgroßen Sträuchern der Gruppen 4 und 5 in einem Abstand von 1,5 m bepflanzt und dauerhaft erhalten. Bäume der Arten Acer platanoides 'Globosum' (Kugelahorn) oder Fraxinus ornus (Blumenesche) oder Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera' können nur in den privaten Grünstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze im Abstand von 5 m angeordnet werden. Die daran angrenzenden Flächen bis zur Baugrenze sind mit ein bis zwei Reihen bis 3 m hoher versetzt angeordneter Sträucher der Gruppe 3 und Richtung Baugrenze mit entsprechender Anzahl von Reihen kleiner bis mittelgroßer Sträucher der Gruppen 4 und 5 von Baugrenze zur Straße ansteigend mit einem Abstand der Reihen von 1 m und einem Abstand der Sträucher untereinander von 1,5 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Die mit **M5** gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen am Baumweg und an der Straße „Am Schwanenteich“ werden beidseitig des Fußweges zweireihig mit kleinen bis mittelgroßen Sträuchern der Gruppen 4 und 5 mit einem Abstand von 1,5 m bepflanzt und dauerhaft erhalten. Bäume der Art Fraxinus excelsior (Esche) können nur in den privaten Grünstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze im Abstand von 10 bis 15 m angeordnet werden.

6. Die mit **M6** gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen am Teichweg sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze mit Bäumen der Art Fraxinus excelsior (Esche) im Abstand von 10 bis 25 m zu bepflanzen

7. Im mit **M7** gekennzeichneten Bereich sind die Vegetationsstrukturen und die Fauna zu untersuchen, die Wasserfläche vorsichtig auszulichten so dass eine zusammenhängende Wasserfläche entsteht bzw. bestehen bleibt und ein Naturraumtyp des mesotroph-alkalischen Kleingewässers mittels folgendem Grundausbaus (vom tiefsten Punkt zum Ufer zu entwickeln:

Grundrasen	(Wasserpest- Grundrasen, Mittelarmleuchteralge-Grundrasen)
Schwimmdecke	(Teichlinsen- Schwimmdecke)
Wasserröhricht	(Schneiden- Wasserröhricht)
Schlammröhricht	(Igelkolben- Breittblattrohrkolben-Schlammröhricht, Gifthahnenfußröhricht)
Landufergehölze	(Erlen-Grauweiden-Ufergebüsch)

Der Uferbereich ist mit Gehölzen der Gruppe 2 zu bepflanzen. Ab 10 m Entfernung vom Ufer sind Gehölze der Gruppe 1 mit einem Anteil von 50% Bäumen zu pflanzen.

8. In den mit **M8** gekennzeichneten Bereichen sind die Uferböschungen der Gewässer naturnah mit Faschinen zu befestigen, die Uferbereiche mit Gehölzen der Gruppe 2 zu bepflanzen und in über 10 m Entfernung vom Ufer Gehölze der Gruppe 1 mit einem Anteil von 50% Bäumen zu pflanzen.

Für die Maßnahmen 2 bis 8 sind folgende Gehölze zu verwenden:

Gruppe 1 Gehölze des Uferumfeldes:

Acer campestre (Feldahorn)
Alnus glutinosa (Erle)
Fraxinus excelsior (Esche)
Ulmus glabra (Ulme)
Populus nigra (Pappel)
Prunus mahaleb (Weichselkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Fraxinus exelsior (Esche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Cornus sanguineum (Kornelkirsche)
Cornus stolonifera (Seidiger Hartriegel)
Salix caprea (Salweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Salix fragilis (Bruchweide)
Salix viminalis (Korbweide)
Sambucus nigra (Holunder)
Syringa vulgaris (Flieder)

Gruppe 2 Gehölze des Uferbereiches:

Alnus glutinosa (Erle)
Salix caprea (Salweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Salix fragilis (Bruchweide)
Salix viminalis (Korbweide)
Salix alba 'Tristis' (Trauerweide)

Gruppe 3 Höhe 3 bis 5 m:

Cornus mas (Kornelkirsche)
Forsythia in Arten und Sorten (Forsythie)
Lonicera tatarica (tatarische Heckenkirsche)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Philadelphus coronarius Hybriden (Bauernjasmin)
Ribes sanguineum (Blutjohannisbeere)
Spiraea x vanhouttei (Spierstrauch)
Syringa-Vulgaris-Hybriden in Sorten (Flieder)
Viburnum in Arten und Sorten (Schneeball)

Gruppe 4 Höhe 1,5 bis 2,5 m:
Chaenomeles japonica (Scheinquitte)
Kerria jeponica (Kerrie)
Physocarpus opulifolius (Blasenspiere)
Spiraea x arguta (Spierstrauch)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rugosa (Kartoffelrose)
Philadelphus- Lemoinei -Hybriden (Pfeifenstrauch)

Gruppe 5 Höhe 0,5 bis 1m:
Cotoneaster dammeri (Zwergmispel)
Cotoneaster salicifolius (Weidenblättrige Zwergmispel)
Deutzia gracilis (Deutzie)
Lonicera pileata (Immergrüne Kriechheckenkirsche)
Spiraea x arguta (Spierstrauch)
Spiraea-Bumalda-Hybriden in Sorten (Spierstrauch)
Potentilla fruticosa (Fingerkraut)

Gruppe 6 Höhe unter 0,5 m:
Calluna vulgaris
Cotoneaster salicifolius “Parkteppich”(Zwergmispel)
Cytisus decumbens (Ginster)

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich um geringfügige Änderungen an einem bestehenden Bebauungsplan handelt, welche ohne umweltrelevante Auswirkungen sind, wurden alternative Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht gezogen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Biotopkartierung erfolgt auf Grundlage der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2010) - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Eine Überwachung der Gemeinde über Einhaltung, Durchführung und Kontrolle folgender Punkte ist sinnvoll:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Überwachung der Umsetzung des Anpflanzgebotes, der Bauzeitenbegrenzung und der Begutachtung zu verändernder Gebäude auf Fledermaus- und Vogelarten und die Überwachung der daraus resultierenden Ersatzmaßnahmen.
Nach Fertigstellung aller Anpflanzungen lässt sie sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Bewertung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen.
Abriss- und Umbaumaßnahmen sind durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen, zu dokumentieren und der zuständigen Behörde anzuzeigen. Die eventuell umzusetzenden Ersatzmaßnahmen sind innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf der Fertigstellung der Baumaßnahme, in den ersten 3 sowie nach 5 und wieder nach 8 Jahren nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Vorkommen von Brutvögel und Fledermäusen zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der zuständigen Behörde vorzulegen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Änderungen betreffen ein bestehendes Bebauungsplangebiet. Das Plangebiet wird gewerblich genutzt. Die Wirkungen der Änderungen sind nicht umweltrelevant. Vermeidungsmaßnahmen müssen zum Schutz der sich auf dem Gelände zwischenzeitlich angesiedelten Tierarten getroffen werden. Die aufgeführten Kompensationsmaßnahmen sind umzusetzen.