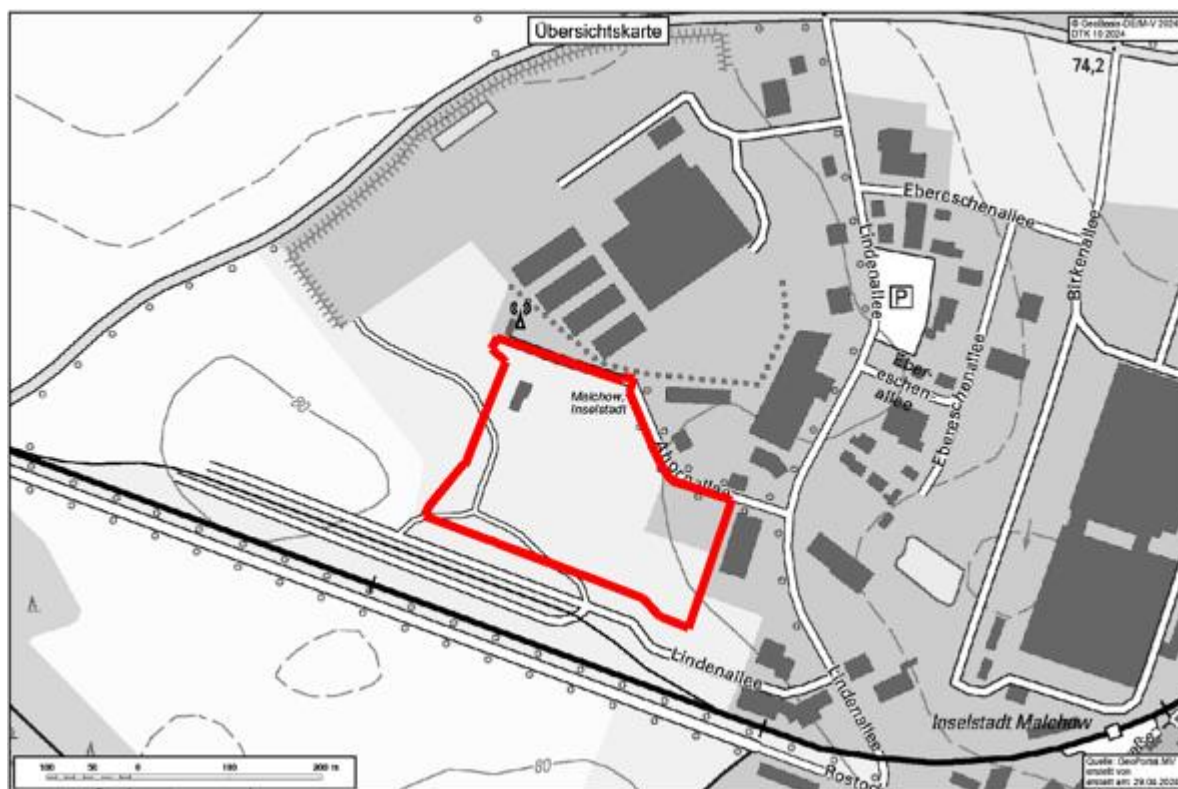




# **(vorhabenbezogener) Bebauungsplan Nr. 49 "Feuerwehrscheule Ahornallee" der Inselstadt Malchow**



Übersichtskarte mit Lage des Geltungsbereichs, Bildgrundlage: © Geobasis-DE/M-V

## **Begründung zum Vorentwurf**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und  
der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und  
zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Stand 30. August 2024

Inselstadt Malchow in Mecklenburg-Vorpommern  
Begründung zum  
(vorhabenbezogenen) Bebauungsplan Nr. 49 "Feuerweherschule  
Ahornallee"  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf 30. August 2024

Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

**Planaufstellung**

Inselstadt Malchow  
Am Markt 1  
17213 Malchow  
Tel.: 039932 / 88 100

**Mitwirkung/Bearbeitung**

Planungsgruppe Stadt + Dorf  
Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner GbR  
Lützowstraße 102-104, 10785 Berlin  
Tel.: 030 – 300 24 600  
[www.pgruppe.de](http://www.pgruppe.de)

in Kooperation mit

Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten  
Fürst-Bismarck-Straße 20  
13469 Berlin  
[info@buero-wallmann.de](mailto:info@buero-wallmann.de)  
Tel.: 030 417 05 67 0

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Allgemeine Grundlagen .....</b>                                            | <b>6</b>  |
| 1.1 Planungsanlass und -erfordernis .....                                        | 6         |
| 1.2 Ziele und Zweck der Planung .....                                            | 7         |
| 1.3 Rechtsgrundlagen .....                                                       | 7         |
| 1.4 Ausgangssituation .....                                                      | 8         |
| 1.4.1 Lage in der Stadt - Abgrenzung des Geltungsbereiches .....                 | 8         |
| 1.4.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet .....              | 8         |
| 1.4.3 Umgebung des Plangebietes .....                                            | 8         |
| 1.4.4 Topographie, Geologie, Baugrund .....                                      | 8         |
| 1.4.5 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgungsanlagen .....               | 9         |
| 1.4.6 Eigentumsverhältnisse, Baulasten, Grunddienstbarkeiten .....               | 9         |
| 1.4.7 Denkmalschutz .....                                                        | 9         |
| 1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben .....                                  | 10        |
| 1.5.1 Landes- und Regionalplanung .....                                          | 10        |
| 1.5.2 Flächennutzungsplan .....                                                  | 11        |
| 1.5.3 Planungsrechtliche Ausgangslage und angrenzende Bebauungspläne .....       | 12        |
| 1.5.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) .....                         | 12        |
| 1.5.5 Klimaschutzkonzept .....                                                   | 13        |
| 1.5.6 Einzelhandelskonzeption der Inselstadt Malchow .....                       | 14        |
| <b>2. Entwicklung der Planungsüberlegungen .....</b>                             | <b>14</b> |
| 2.1 Vorlauf/Planungsgeschichte .....                                             | 14        |
| 2.2 Liegenschaftsentwicklungskonzept .....                                       | 15        |
| <b>3. Planinhalt .....</b>                                                       | <b>16</b> |
| 3.1 Wesentlicher Planinhalt .....                                                | 16        |
| 3.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan .....                           | 16        |
| 3.3 Begründung der Festsetzungen und Abwägung .....                              | 17        |
| 3.3.1 Geltungsbereich .....                                                      | 17        |
| 3.3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) .....                     | 17        |
| 3.3.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) .....                     | 21        |
| 3.3.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB) .....    | 23        |
| 3.3.5 Verkehrsflächen/Straßenbegrenzungslinien (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB) .....    | 24        |
| 3.3.1 Grünfestsetzungen .....                                                    | 25        |
| 3.4 Hinweise .....                                                               | 33        |
| 3.5 Flächenbilanz .....                                                          | 33        |
| <b>4. Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen) .....</b>          | <b>34</b> |
| <b>5. Verfahren .....</b>                                                        | <b>34</b> |
| 5.1 Verfahrensübersicht .....                                                    | 34        |
| 5.2 Verfahrensdurchführung .....                                                 | 34        |
| 5.2.1 Aufstellungsbeschluss .....                                                | 34        |
| <b>6. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....</b>                   | <b>34</b> |
| <b>7. Auswirkungen der Planung .....</b>                                         | <b>35</b> |
| 7.1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten .....                | 35        |
| 7.2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung ..... | 35        |
| 7.3 Immissionsschutzfachliche Auswirkungen .....                                 | 36        |

|                                                                                                                                                                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 7.4 Weitere Auswirkungen .....                                                                                                                                                                                          | 36        |
| <b>8. Umweltbericht.....</b>                                                                                                                                                                                            | <b>38</b> |
| <b>8.1 Einleitung .....</b>                                                                                                                                                                                             | <b>38</b> |
| 8.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....                                                                                                                                                   | 38        |
| 8.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens .....                                                                                                                             | 39        |
| 8.1.3 Bedarf an Grund und Boden.....                                                                                                                                                                                    | 39        |
| 8.1.4 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung .....                                                                                        | 39        |
| 8.1.5 Lage und Naturraum.....                                                                                                                                                                                           | 47        |
| <b>8.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes.....</b>                                                                                                                              | <b>47</b> |
| 8.2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....                                                                                                                                                                | 47        |
| 8.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....                                                                                                                                                          | 49        |
| 8.2.3 Schutzgut Naturschutzrechtliche Schutzgebiete .....                                                                                                                                                               | 56        |
| 8.2.4 Schutzgut Fläche .....                                                                                                                                                                                            | 56        |
| 8.2.5 Schutzgut Boden .....                                                                                                                                                                                             | 56        |
| 8.2.6 Schutzgut Wasser.....                                                                                                                                                                                             | 58        |
| 8.2.7 Schutzgut Klima.....                                                                                                                                                                                              | 58        |
| 8.2.8 Schutzgut Luft.....                                                                                                                                                                                               | 59        |
| 8.2.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....                                                                                                                                                                          | 59        |
| 8.2.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....                                                                                                                                                                   | 60        |
| <b>8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....</b>                                                                                                    | <b>60</b> |
| 8.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....                                                                                                                                           | 61        |
| 8.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....                                                                                                                                      | 62        |
| 8.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche .....                                                                                                                                                                       | 65        |
| 8.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....                                                                                                                                                                         | 65        |
| 8.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....                                                                                                                                                                       | 67        |
| 8.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima .....                                                                                                                                                                        | 67        |
| 8.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft .....                                                                                                                                                                         | 68        |
| 8.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....                                                                                                                                                    | 69        |
| 8.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....                                                                                                                                               | 69        |
| 8.3.10 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete .....                                                                                                                                                       | 70        |
| 8.3.11 Wechselwirkungen.....                                                                                                                                                                                            | 70        |
| 8.3.12 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....                                                                                                                             | 71        |
| 8.3.13 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern .....                                                                                                                         | 71        |
| 8.3.14 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....                                                                                                                        | 71        |
| 8.3.15 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden..... | 71        |
| 8.3.16 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....                                                                    | 72        |
| 8.3.17 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt .....                                                                                                                                | 72        |
| 8.3.18 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....                                                                                                                                     | 72        |
| 8.3.19 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.....                                                                                                                                                          | 72        |
| 8.3.20 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe .....                                                                                                                                                 | 72        |
| <b>8.4 Artenschutzrechtliche Gesamteinschätzung .....</b>                                                                                                                                                               | <b>72</b> |
| <b>8.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB.....</b>                                      | <b>76</b> |
| 8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen .....                                                                                                                      | 77        |

|            |                                                                                                   |           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 8.5.2      | Eingriffsbeurteilung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB .....                           | 78        |
| 8.5.3      | Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz sowie zur Minderung von Eingriffen..... | 79        |
| <b>8.6</b> | <b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>                                                   | <b>80</b> |
| <b>8.7</b> | <b>Zusätzliche Angaben .....</b>                                                                  | <b>80</b> |
| 8.7.1      | Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....                                                  | 80        |
| 8.7.2      | Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....                                             | 81        |
| <b>8.8</b> | <b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>                                              | <b>81</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Anhang .....</b>                                                                               | <b>82</b> |
| 9.1        | Anhang 1: Gutachten/Fachbeiträge/Untersuchungen .....                                             | 82        |
| 9.2        | Anhang 2: Textliche Festsetzungen und Hinweise .....                                              | 83        |
| 9.3        | Anhang 3: Biototypen- und Nutzungsplan .....                                                      | 87        |

# **1. Allgemeine Grundlagen**

## **1.1 Planungsanlass und -erfordernis**

Die Stadtvertretung der Inselstadt Malchow hat in ihrer Sitzung am 13. April 2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 „Feuerwehrschule Ahornallee“ für das Gelände des ehemaligen Holzausformplatzes im Gewerbepark Nord zwischen der Ahornallee im Nordosten und der Bahntrasse im Süden (siehe Deckblatt) beschlossen.

Anlass der Planung ist die Entwicklung eines neuen Standortes der Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern in der Inselstadt Malchow

Die Inselstadt Malchow hat seit den 1990er Jahren das Gewerbegebiet Malchow Nord entwickelt und dazu mehrere Bebauungspläne aufgestellt bzw. geändert. In den letzten Jahren wurde ein Standort für einen Ersatzneubau der bereits in der Inselstadt Malchow ansässigen Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz gesucht und abgestimmt. Der brachgefallene Standort des ehemaligen Holzausformplatzes südwestlich der Ahornallee im westlichen Teil des Gewerbegebiets Malchow Nord ist für die vorgesehene Nutzung als sehr gut geeignet eingestuft worden. Ein konkretes Entwicklungskonzept liegt bereits vor. Der bisherige Standort in der Ladewigallee/ Strandstraße soll perspektivisch aufgegeben werden, da hier keine ausreichenden Erweiterungs- und Entwicklungsoptionen bestehen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1a sind die betroffenen Flächen als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO und als Verkehrsfläche festgesetzt. Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um eine spezifische Sondernutzung, die die Kriterien eines Industrie- bzw. Gewerbebetriebes nicht erfüllt. Neben den benötigten Schulungs- und Verwaltungsräumlichkeiten sind auch die Errichtung der Unterkünfte für die Lehrgangsteilnehmenden sowie diverse bauliche Anlagen zu Training- und Übungszwecken sowie den Katastrophenschutz vorgesehen. Zur Umsetzung des geplanten Konzepts sind erhebliche Anpassungen des bestehenden Planungsrechts erforderlich. U. a. auch deshalb soll der Bebauungsplan Nr. 49 das bestehende Planungsrecht vollständig ersetzen und nicht der bestehende Bebauungsplan Nr. 1a geändert werden.

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens hat sich gezeigt, dass die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im vorliegenden Fall nicht zielführend ist, da zum einen die Realisierung und der sukzessive Ausbau des Standortes unter Berücksichtigung der finanziellen Rahmenbedingungen über einen langen Zeitraum erfolgen soll und zum anderen die künftigen Festsetzungen möglichst flexibel sein sollen, um Spielräume für künftige Anpassungen hinsichtlich Nutzung und Bebauung zu ermöglichen. Beide Anforderungen sprechen gegen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der konkrete Regelungen zur Durchführung sowie auch vorhabenkonkrete Festsetzungen erforderlich machen würde. Vor diesem Hintergrund wird im weiteren Verfahren nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen eine Umstellung des Verfahrens auf einen Angebots-Bebauungsplan angestrebt.

Überplant wird auch ein östlich angrenzendes gewerblich genutztes Grundstück. Aufgrund der Änderungen des Planungsrechts im Bereich der Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz wird sich das bislang festgesetzte Industriegebiet auf diese ca. 0,5 ha große Restfläche verkleinern und nicht der aktuellen Nutzung entsprechen, so dass auch dort eine Änderung der Art der Nutzung und weiterer Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1a angestrebt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 49 wird im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich als gewerbliche

Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist erforderlich. Die Stadtvertretung der Inselstadt Malchow hat in der Sitzung am 27. Juni 2024 den Beschluss für die Einleitung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gefasst.

Die vorliegende Begründung wird im weiteren Verfahren ergänzt und fortgeschrieben.

## **1.2 Ziele und Zweck der Planung**

Übergeordnete Ziele und Zwecke des Bebauungsplans sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung der Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern sowie die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Planerische Ziele und Zwecke sind im Einzelnen:

- die Wiedernutzbarmachung eines vorbelasteten ehemals gewerblich genutzten Grundstückes,
- die Anpassung der Art der Nutzung im Bereich der Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz von Industriegebiet in ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO und auf dem östlich gelegenen Gewerbegrundstück von Industriegebiet in Gewerbegebiet,
- die Anpassung des Maßes der Nutzung,
- die Anpassung der Verkehrsflächen,
- die Anpassung von Flächen zum Anpflanzen,
- die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- die Prüfung und Berücksichtigung der Umweltbelange.

## **1.3 Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen im Wesentlichen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist,
- BArtSchV – Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344),

zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

## **1.4 Ausgangssituation**

### **1.4.1 Lage in der Stadt - Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Inselstadt Malchow. Es wird im Nordosten durch die bestehende Ahornallee, im Norden, Westen und Süden durch die Grundstücksgrenzen des Grundstücks Ahornallee 6 und im Osten durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Ahornallee 4 und 6 begrenzt.

Im Einzelnen umfasst der Bebauungsplan die Flurstücke 60/24, 60/25, 61/27, 61/24, 61/28, 62/18 und 62/21 der Flur 15 der Gemarkung Malchow

Maßgeblich ist die Abgrenzung in der Planzeichnung/Satzung. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 6,87 ha.

### **1.4.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet**

Bei der Fläche im Plangebiet handelt es sich im Bereich der geplanten Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche, die seit Jahren brachliegt. Neben großflächigen versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen und einem ungenutzten Gebäude befinden sich ein unbefestigter Wendehammer sowie vegetationsgeprägte Flächen (Wald/Gebüsch, Bäume, Stauden- und Ruderalfluren, Siedlungsbiotope) im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die betroffenen Biotoptypen sind der als Anlage beigefügten Biotopkartierung und den Beschreibungen im Umweltbericht zu entnehmen (Abschnitt 8.2.2.2). Ein Teilbereich im Plangebiet ist als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V einzustufen.

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich ein Gewerbegrundstück, das mit einem Gebäude bebaut ist und derzeit durch einen Betrieb für Forstmaschinen genutzt wird.

Entlang der Ahornallee ist eine namensgebende Baumreihe vorhanden.

### **1.4.3 Umgebung des Plangebietes**

An das Plangebiet schließen im Norden und Osten gewerbliche und industrielle Nutzungen, im Süden Verkehrsflächen (Bahngelände, Zufahrten) und im Westen Freiflächen an, die zum Teil landwirtschaftlich genutzt werden.

### **1.4.4 Topographie, Geologie, Baugrund**

Die Fläche des Plangebietes steigt von der Lindenallee in Richtung Westen um mehrere Meter an. Der höchste eingemessene Punkt liegt im Bereich der westlichen Geltungsbereichsgrenze bei etwa 82,85 m über NHN im DHHN2016, die niedrigste Punkt im Osten bei etwa 79,30 m über NHN im DHHN2016. Durch flächige Abgrabungen bzw. Auffüllungen sind z. T. längere Böschungen mit Sprunghöhen zwischen 0,5 und 1 m vorhanden.

In Altlastuntersuchungen im Jahr 1994 und im Jahr 2001 wurden für einen Bereich südlich des noch auf der Liegenschaft stehenden ehemaligen Werkstattgebäudes MKW- Belastungen im Erdreich festgestellt. Eine erneute Untersuchung im Jahr 2022

(URST, Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald, August 2022) hat ergeben, dass im Boden keinerlei Kontaminationen nachgewiesen werden konnten. Es wurden nur Schadstoffe in dem noch auf der Liegenschaft stehenden Werkstattgebäude und großflächig auf dem Areal im Bereich der ehemaligen Gebäude und der derzeit massiv vorhandenen illegalen Verkipplungen von Bauschutt aller Art, Hausmüll privater Art sowie umfangreiche Abfälle gewerblicher Herkunft vorgefunden. Diese werden im Zusammenhang mit der Herrichtung der Liegenschaft sach- und fachgerecht entsorgt.

Laut Auskunft des Munitionsbergungsdienstes M-V, NL Mirow vom 22.02.2022 besteht für diesen Standort im Gewerbegebiet kein Kampfmittelverdacht.

Gemäß einer vorliegenden geotechnischen Stellungnahme zur Baugrundvoruntersuchung (vgl. Ingenieurbüro W. Seidler, Juli 2022) wird das untersuchte Areal aus baugrundtechnischer Sicht im Allgemeinen als bebaubar bewertet.

#### **1.4.5 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Plangebiet ist über die Ahornallee verkehrlich und mit Ver- und Entsorgungsmedien erschlossen.

Die Ahornallee verfügt über eine 5,5 m breite Zweirichtungsfahrbahn sowie einen straßenbegleitenden, getrennten Rad- und Fußweg auf der nördlichen Straßenseite und straßenbegleitenden Stellplätzen auf der südlichen Straßenseite. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt derzeit für beide Fahrtrichtungen 50 km/h.

Die Ahornallee ist aufgrund der bislang geringen Nutzungsintensität verkehrlich wenig belastet. Über die Lindenallee bestehen Verbindungen in Richtung L 20 / B 192 und zur Bundesautobahn BAB 19 mit der Anschlussstelle Malchow sowie in Richtung der Malchower Innenstadt. Die Bahnquerung erfolgt über einen beschränkten Bahnübergang im Zuge der Lindenallee. Der Knotenpunkt Lindenallee/L 20 verfügt über Aufstellflächen für linksabbiegende Kfz von der L 20 in die Lindenallee. Südlich der L 20 ist einseitig östlich der Fahrbahn ein getrennter Rad- und Fußweg vorhanden.

Angrenzend an das Plangebiet sind in der Ahornallee sämtliche Medien vorhanden (Gas, Strom, Telekommunikation, Wasser, Abwasser).

#### **1.4.6 Eigentumsverhältnisse, Baulasten, Grunddienstbarkeiten**

Die Flächen des Plangebiets befinden sich gegenwärtig weitgehend im Eigentum der Inselstadt Malchow Landes sowie in privatem Eigentum. Für die Flächen, die künftig durch die Landesschiele für Brand- und Katastrophenschutz genutzt werden wurde bereits ein Kaufvertrag zwischen der Inselstadt Malchow und dem Land Mecklenburg-Vorpommern geschlossen. Baulasten und Grunddienstbarkeiten sind derzeit nicht bekannt.

#### **1.4.7 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt. Bau- und Bodendenkmale sind im Bereich des Bebauungsplans und in dessen Umgebung nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten zufällig Bodendenkmale neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

## **1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben**

### **1.5.1 Landes- und Regionalplanung**

Die rahmengebenden Grundsätze und verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden nach dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg Vorpommern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011 bestimmt. Die kommunale Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Grundsätze sind zu berücksichtigen.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) ist die Inselstadt Malchow der Raumkategorie „Ländlicher Raum“ zugeordnet. Die Ländlichen Räume sollen gemäß Programmsatz 3.3.1 so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie u.a. einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kurlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

Im RREP ist die Inselstadt Malchow als Grundzentrum ausgewiesen. „Die Grundzentren der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden, Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen und zur Sicherung von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge insbesondere in den Ländlichen Räumen beitragen.“

Das RREP MS 2011 hat für Ländliche Räume folgende Grundsätze konkretisiert:

- (1) Ländliche Räume sollen in ihrer Funktion als Natur-, Kultur-, Erholungs-, Lebens- und Wirtschaftsraum erhalten, entwickelt und so in Wert gesetzt werden, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann.
- (2) In Ländlichen Räumen soll eine höchstmögliche Daseinsvorsorgequalität mit einem breiten und kosteneffizienten Infrastrukturangebot gewährleistet und der Zugang zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge aufrechterhalten werden. Eine Bündelung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge soll in den Zentralen Orten erfolgen.
- (3) Ländliche Räume mit günstiger wirtschaftlicher Basis sind die Tourismus-schwerpunkträume oder Gemeinden, die als Zentraler Ort oder Siedlungsschwerpunkt eingestuft sind.
- (4) Vorrangig in Ländlichen Räumen mit günstiger wirtschaftlicher Basis sollen neue Beschäftigungseffekte generiert und Erwerbsmöglichkeiten für die Bevölkerung erhalten und geschaffen werden.

Die Inselstadt Malchow gehört als Grundzentrum zu den Ländlichen Räumen mit günstiger wirtschaftlicher Basis.



Abbildung 1: Auszug RREP Mecklenburgische Seenplatte, Februar 2011

Für die Planung sind weiterhin folgende relevante Ziele und Grundsätze des RREP MS 2011 von Bedeutung:

- Die Grundzentren der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden, Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen und zur Sicherung von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge insbesondere in den Ländlichen Räumen beitragen. (Programmsätze 3.2.3 (1) und 3.1.3 (2))
- Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung ist der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. (Programmsatz 4.1 (2), Innen- vor Außenentwicklung nachrichtlich aus LEP 4.1(3))
- Gemäß Programmsatz 4.1 (5) soll die gewerbliche Bauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte konzentriert werden.
- Mit Programmsatz 4.3.1 (2) ist das Gewerbegebiet Malchow als regional bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie festgelegt. Diese Standorte dienen der Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbe- und Industrieunternehmen. Eine zielgerichtete Flächenvorsorge ist dafür erforderlich. (Ziel der Raumordnung)

## 1.5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 der Inselstadt Malchow gewerbliche Bauflächen dargestellt. Zudem verläuft eine Richtfunktrasse über Teilflächen des Plangebiets.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Planungsziel Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 47 entspricht

nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und somit nicht dem Entwicklungsgebot. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans geändert werden.

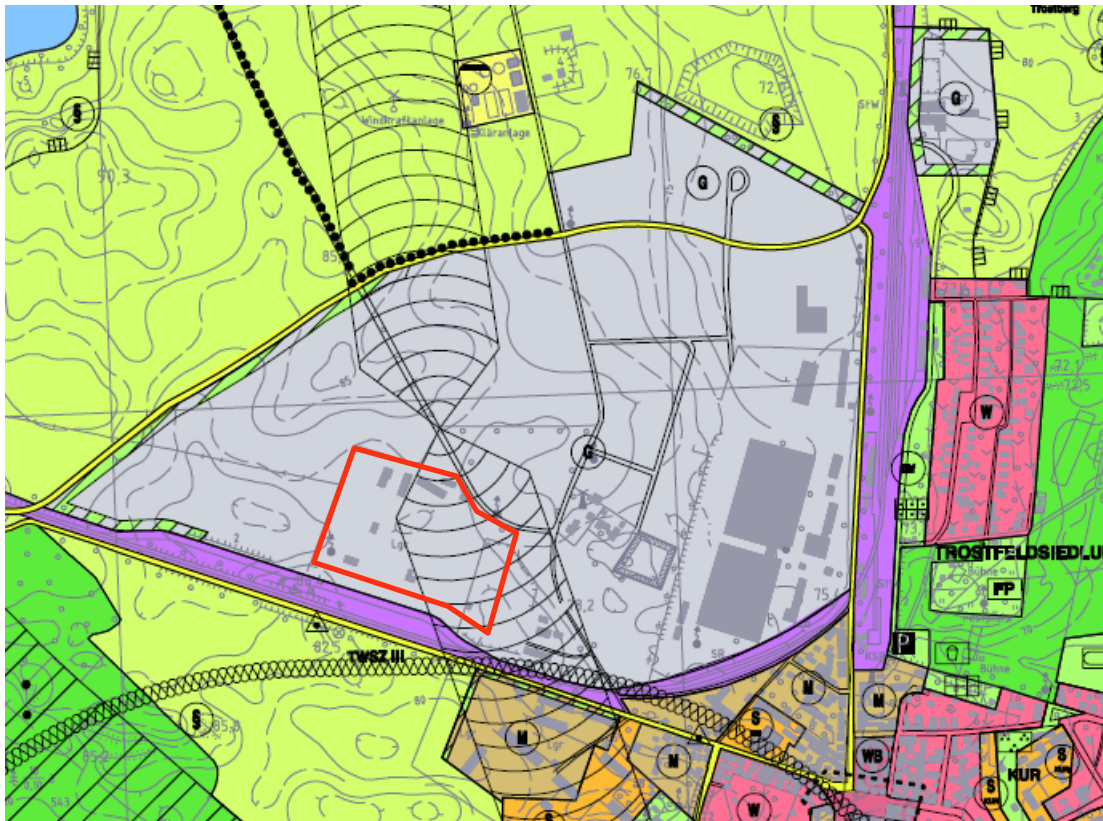


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan, Februar 2001 mit Geltungsbereich BP 49 (ungefähre Lage)

### 1.5.3 Planungsrechtliche Ausgangslage und angrenzende Bebauungspläne

Aufgrund des Vorhandenseins des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1a „Gewerbegebiet“ sind Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 planungsrechtlich gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 überplant Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 1a „Gewerbegebiet“. Der festgesetzte Bebauungsplan Nr. 1a „Gewerbegebiet“ umfasst weite Teile des Malchower Gewerbegebiets und setzt im Wesentlichen Gewerbe- und Industriegebiete mit den erforderlichen Verkehrs- und Erschließungsanlagen sowie Grünflächen fest.

Nördlich des Plangebiets liegt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1b „Gewerbegebiet Malchow“, der ein Industriegebiet festsetzt.

### 1.5.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Die Stadtvertretung der Inselstadt Malchow hat in ihrer Sitzung am 13.12.2018 beschlossen, die Fortschreibung des ISEK als Arbeitsgrundlage für zukünftige Entwicklungen in der Inselstadt Malchow anzuwenden.

In der Fortschreibung des ISEK 2018 wird im Leitbild als ein wichtiges Entwicklungsziel die zukunftsfähige Entwicklung und Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft als Tourismus- und Gewerbestandort festgelegt. *„Neben der touristischen Entwicklung gilt es neue zukunftsbeständige Arbeitsplätze zu schaffen und bestehende Arbeitsplätze*

*zu sichern. Dazu gehört, die mittelständische Struktur des örtlichen Handwerks und des Gewerbes zu fördern."*

Für das Handlungsfeld Wirtschaft wird u.a. dargelegt, dass sich die Bemühungen zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt nicht auf den Tourismus allein konzentrieren werden. *„Es ist ein wichtiges Ziel Gewerbe in der Stadt anzusiedeln und damit Arbeitsplätze zu schaffen. Eine bessere Vermarktung des Gewerbegebietes erhöht die Chancen Betriebe anzusiedeln.“*

Entsprechend wird als Ziel 1.6 im Handlungsfeld Wirtschaft *„Gewerbe ansiedeln und Arbeitsplätze schaffen“* formuliert.

Unter dem Entwicklungsziel *„Erhalt und Stärkung der Lebensqualität in der Inselstadt Malchow“* wird weiterhin als Voraussetzung zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung der Erhalt der vorhandenen Infrastruktur der Daseinsvorsorge benannt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 49 stehen den Entwicklungszielen des ISEK 2018 der Inselstadt nicht entgegen.

### **1.5.5 Klimaschutzkonzept**

Die Stadtvertretung der Inselstadt Malchow hat mit Beschluss vom 22. Februar 2018 das Klimaschutzkonzept für die Inselstadt Malchow (LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH / Landgesellschaft Mecklenburg- Vorpommern mbH, September 2017) bestätigt.

Das Klimaschutzkonzept der Inselstadt Malchow analysiert die Bestandssituation der Inselstadt Malchow, ermittelt anhand verschiedener Szenarien theoretisch mögliche und realistisch zu erschließende Einsparpotenziale und bündelt die im Bereich des Klimaschutzes eingeleiteten und umgesetzten Einzelmaßnahmen mit dem Ziel, sie in einen Gesamtzusammenhang einzuordnen, mit anderen Maßnahmen zu vernetzen und weiterzuentwickeln.

In einem ersten Arbeitsschritt erfolgte zunächst eine Bestandserfassung in den Sektoren private Haushalte, kommunale Verwaltung, Wirtschaft und Verkehr. Mit Gesamtemissionen von 8,09 t/ Einwohner im Bilanzjahr 2015 erreicht die Inselstadt Malchow im Bundesvergleich aufgrund eines hohen Anteils in Form von Fernwärme genutzter erneuerbarer Energie sowie durch eine relativ hohe Energie-Eigenproduktion auf Basis erneuerbarer Energien günstige Werte.

Der größte Emittent in der Inselstadt Malchow stellt der Sektor Verkehr, der zugleich auch Voraussetzung für den wichtigsten Wirtschaftszweig innerhalb der Stadt, den Tourismus ist.

Ansatzpunkte für Einsparungen sind unter anderem die Nutzung erneuerbarer Energien, die Optimierung der Anlagentechnik, die Verminderung des Transmissions-wärmeverlustes, effizienzsteigernde Maßnahmen oder die Optimierung des Nutzerverhaltens.

Das Klimaschutzkonzept ermittelt Handlungsfelder und Maßnahmen, die sich aus der Bestandserfassung ergeben. Innerhalb der Malchower Siedlungsstrukturen wird dabei in den Neubaugebieten nur geringer Handlungsbedarf festgestellt, da Neubauten nach dem aktuellen Stand der Technik unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen und Normen errichtet werden. Größerer Handlungsbedarf wird den älteren Siedlungsstrukturen und den kommunalen Liegenschaften zugeordnet.

Im Rahmen des Handlungsfeldes „Öffentlichkeitsarbeit und Anreizprogramme“ wurden als prioritäre Maßnahmen u.a. „Nachhaltiges Bauen fördern“ und „Sensibilisierung von Bauherren“ festgelegt.

### **1.5.6 Einzelhandelskonzeption der Inselstadt Malchow**

Die Stadt Malchow hat 2011 die Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Malchow (CIMA Beratung + Management GmbH, 2011) beauftragt. Ein Bestandteil der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption ist das Sortiments- und Standortkonzept für die Stadt Malchow. Darin wird aufgezeigt, in welchen Sortimentsbereichen und an welchen Standorten Ansiedlungspotenziale bzw. Ansiedlungschancen bestehen und welche Ansiedlungsvoraussetzungen erfüllt sein sollten. Für das Gewerbegebiet Malchow Nord wurde in Bezug zum Einzelhandel folgende Strategie entwickelt:

- Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment.
- Die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente sollte im Gewerbegebiet hingegen - nach Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens – grundsätzlich auch großflächig möglich sein.
- Bei Neuansiedlungen sind zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.
- Ausnahmsweise Zulassung von Einzelhandel im Zusammenhang mit Kundendienst- oder Produktionsbetrieben (Direktvermarktung) mit max. 50 qm Verkaufsfläche zentren- oder nahversorgungsrelevanter Sortimente.
- Bereits bestehende Betriebe sollten Bestandsschutz erhalten.
- Maßnahmen der Marktanpassung ohne maßgebliche Flächenerweiterung sollten allen Betrieben ermöglicht werden.

Zur Umsetzung der standortbezogenen Vorgaben aus der Einzelhandelskonzeption sollen sich einzelhandelsbezogene Aussagen in Bauleitplänen und weitere städtische Planungen an den Aussagen der aktuellen Einzelhandelskonzeption orientieren können.

Die Ziele des Einzelhandelskonzepts werden durch die Festsetzungen zur Art der Nutzung berücksichtigt.

## **2. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

### **2.1 Vorlauf/Planungsgeschichte**

1992 nahm die damals neu im Land Mecklenburg-Vorpommern gegründete Landesfeuerwehrschule Malchow auf einer ca. 2,1 ha großen Liegenschaft in der Malchower Strandstraße ihren Betrieb auf.

Im Jahr 2003 wurde die Landesfeuerwehrschule M-V in Malchow zur Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz M-V. Damit einhergehend haben sich die Ausbildungs- und Schulungsaufgaben der ehemaligen Landesfeuerwehrschule qualitativ und quantitativ wesentlich erhöht.

Der noch heute weiterhin stetig steigende Ausbildungsbedarf ist auf dieser bestehenden Liegenschaft nunmehr nicht mehr umsetzbar. Auf Grund der Lage der Liegenschaft und den zusätzlichen Beschränkungen durch den einzuhaltenden Waldabstand für dringend erforderliche Neubauten sind nicht nur ein weiterer Ausbau innerhalb des Grundstücks, sondern auch eine räumliche Erweiterung der Liegenschaft nicht mehr möglich.

Im Juli 2020 wurde von Seiten des Landes zudem entschieden, die Schule zu einem Kompetenzzentrum auszubauen. Im Rahmen der Vorplanung erfolgte eine Abwägung von möglichen alternativen Standorten der neuen Landesschule für Brand- und

Katastrophenschutz M-V. Einvernehmlich wurde festgelegt, sich in Anbetracht der zentralen Lage der Stadt Malchow innerhalb des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der günstigen verkehrstechnischen Anbindung auf geeignete städtische Grundstücke zu konzentrieren. Nach Prüfung verschiedener Liegenschaften in der Inselstadt Malchow, auch unter Berücksichtigung eines 2-Standortbetriebs wurde der vorliegende Standort in der Ahornallee ausgewählt.

Die neue Liegenschaft für die Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz im Gewerbegebiet wurde bis 1953 als Ackerfläche genutzt. Danach haben sich auf dem Gelände ein Sägewerk und ein Kohlehandel angesiedelt. Mit Beginn der 90er Jahre wurden die beiden Firmen aufgelöst und seither ist das Areal ohne Nutzung.

In den folgenden Jahren wurden teilweise Gebäude und bauliche Anlagen zurückgebaut, der überwiegende Teil der damaligen Infrastruktur blieb jedoch bis heute erhalten. Über die Jahre hat sich das Areal in eine Industriebrache mit aufkommendem Wald- und Wildbewuchs und stetiger Zunahme von Abfall- und Müllverkipungen entwickelt. Große Teilbereiche der befestigten Flächen sind mittlerweile derart überwachsen, dass eine genaue Erfassung des derzeitigen Bestandes einschließlich der unterirdischen Bestände an Ver- und Entsorgungsleitungen ohne massive Eingriffe in das Erdreich nicht möglich ist.

Das nördlich der Liegenschaft befindliche Holzunternehmen hat aktuell für notwendige Verladungsprozesse ein seitens der Stadt Malchow eingeräumtes Überfahrtsrecht über die Liegenschaft zu den südlich angrenzenden Bahnanlagen.

## 2.2 Liegenschaftsentwicklungskonzept

Für den Standort wurde durch das Staatliche Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg ein Liegenschaftsentwicklungskonzept erstellt. Das Konzept umfasst die Erschließung sowie die bauliche Entwicklung der Liegenschaft in mehreren Bauabschnitten.

Nach dem Herrichten und Freiräumen der Liegenschaft soll das Areal verkehrlich über die Ahornallee an das öffentliche Straßennetz angebunden werden.

Im nördlichen Teil der Liegenschaft wird im Rahmen des 1. Bauabschnittes ein Unterakunftsgebäude mit ca. 100 Betten sowie der Verwaltungs-, Seminar- und Versorgungsbereich sowie Freiflächen für die Freizeitgestaltung errichtet. Der ruhende Verkehr wird über den Neubau einer Parkpalette mit mehreren Ebenen abgedeckt. Für die Anbindung dieser Neubauten werden die erforderlichen Straßen und Gehwege einschließlich der notwendigen Entwässerungsanlagen hergestellt. Im Bereich der Anbindung an die Ahornallee ist eine Wendeanlage im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Daran anschließend erstreckt sich später im geplanten 2. Bauabschnitt im südlichen Bereich ein weiträumiges Straßennetz aus für die Ausbildung erforderlichen unterschiedlichsten Straßenarten, -strukturen und -belägen mit weiteren baulichen Anlagen. Dazu gehören nach derzeitigem Planungsstand u.a. auch eine Übungshalle und Gebäude für witterungsunabhängige Übungsmöglichkeiten, eine Fahrzeughalle, ein Mehrfachübungshaus, ein Einfamilienhaus mit Nebenanlagen, ein Katastrophenschutzlager mit optionaler separater Anbindung an das öffentliche Straßennetz, ein Containerhaus sowie weitere Anlagen zu Übungszwecken wie z.B. eine Bahnanlage mit Gleis und baulichen Anlagen, eine Bau- und Arbeitsgrube, eine Schachanlage, weitere Übungs- und Logistikflächen mit unterschiedlichen Bodenbelägen und weitere Funktionsbauten, wie z.B. Regenrückhaltebecken, Vorhaltebecken für Löschwasser, Trafostation.

Zudem wird die Liegenschaft medientechnisch unter Berücksichtigung der nutzungsbedingten Besonderheiten neu erschlossen (Strom, Gas, Wasser-

/Abwasser, Telekommunikation).

Es ist vorgesehen, eine neue Trafostation zu errichten und diese an das öffentliche Stromnetz im Gewerbegebiet anzubinden und ein neues Fernmelde-/Datennetz zu konzipieren.

Die Abwasserversorgung für die Gebäude der Liegenschaft ist neu zu erstellen und die Regen- und Schmutzwasserleitungen mit den dazugehörigen Schächten an die bereits bestehenden Entwässerungssysteme im Gewerbegebiet anzuschließen. Dazu werden alle Gebäude, Straßen und Wege sowie die versiegelten Übungs- und Logistikflächen über Straßeneinläufe in die Kanalisation entwässert. Ein Großteil der Regenwassermengen werden in einem Regenwasser-Rückhaltebecken und mehreren auf der Liegenschaft verteilten unterirdischen Regenwasser-Zisternen gespeichert. Dieses Wasser kann für diverse Übungsszenarien genutzt werden und verringert somit den Regenwassereintrag in das öffentliche Netz und den Verbrauch von Leitungswasser für Übungszwecke.

Weiterhin ist vorgesehen ein neues Trinkwassernetz aufzubauen und an das öffentliche Trinkwassernetz im Gewerbegebiet anzuschließen. Zudem wird gemäß Nutzervorgaben ein aus unterirdischen Regenwasser-Zisternen und dem Regenrückhaltebecken gespeistes Löschwassernetz für Übungszwecke mit den erforderlichen Hydranten und Saugstutzen errichtet.

Das Gelände wird eingezäunt.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1 Wesentlicher Planinhalt**

Der Bebauungsplan Nr. 49 soll als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erarbeitet werden, der das bestehende Planungsrecht vollständig ersetzt. Folgende wesentliche Planinhalte sind vorgesehen:

- Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sollen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Sondergebiet gemäß § 11 und als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Das Gewerbegebiet soll zudem gegliedert werden.
- Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die die Grundflächenzahlen (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß festgesetzt werden.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Zudem wird die Bauweise festgesetzt.
- Die Festsetzung von erforderlichen Verkehrsflächen
- Die Anpassung bisheriger grünordnerischer und gestalterischer Festsetzungen.

Die Ziele und Planinhalte werden gegebenenfalls im weiteren Planverfahren konkretisiert.

#### **3.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Inselstadt Malchow werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 49 ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem geltenden Flächennutzungsplan nur im Bereich des angestrebten Gewerbegebiets entwickelbar.

Der Flächennutzungsplan soll deshalb im übrigen Bereich im Parallelverfahren geändert werden.

### 3.3 Begründung der Festsetzungen und Abwägung

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs sind bereits verschiedene planungsrechtliche Festsetzungsvarianten in Betracht gezogen worden. Die im Folgenden begründeten Festsetzungen spiegeln den aktuellen Planungsstand wider. Die Planinhalte und die Auswirkungen werden im weiteren Planverfahren überprüft und weiterentwickelt werden.

#### 3.3.1 Geltungsbereich

|                 |                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geltungsbereich | Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Er umfasst die für die Umsetzung der Planungsziele erforderlichen Flächen (siehe auch Abschnitt 1.4.1). |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 3.3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Brand- und Katastrophenschutz | Bei der Landesschiele für Brand- und Katastrophenschutz handelt es sich um eine besondere Nutzung. Deshalb soll die im Rahmen einer Variantenuntersuchung als geeignetster Standort bewertete Fläche langfristig planungsrechtlich für diese spezifische Sondernutzung gesichert werden. |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Als Art der Nutzung wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Brand- und Katastrophenschutz festgesetzt, da sich die angestrebte Nutzung wesentlich von den typisierten Baugebieten der BauNVO unterscheidet. Der angestrebte Regelungsgehalt lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 9 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen. Im Vergleich zum geltenden Planungsrecht, das ein gegliedertes Industriegebiet mit einem breiten Spektrum zulässiger Nutzungsarten vorsieht, wird die Art der Nutzung auf die angestrebte Nutzung beschränkt.

Die zulässige Art der Nutzung wird in der textlichen Festsetzung 1 weiter konkretisiert:

Textliche Festsetzung 1:  
Art der Nutzung im SO

1. *Das Sondergebiet SO Brand- und Katastrophenschutz dient der Unterbringung von Betrieben, baulichen und sonstigen Anlagen und Einrichtungen für den Brand- und Katastrophenschutz.*  
*Zulässig sind:*
  - *Betriebe, Anlagen und Einrichtungen für Ausbildungs-, Übungs- und Schulungszwecke einschließlich Unterkünften,*
  - *Betriebe, Anlagen und Einrichtungen für die Verwaltung und zur Lagerung und Unterhaltung von Fahrzeugen,*

*Geräten und Material,*

- *Service- und Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen,*
- *Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.*

*Ausnahmsweise können zugelassen werden:*

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*  
*(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)*

Begründung

Die Sondergebietsnutzung und die Zweckbestimmung Brand- und Katastrophenschutz wird in der textlichen Festsetzung 1 dahingehend konkretisiert, dass das Gebiet der Unterbringung von Betrieben, baulichen und sonstigen Anlagen und Einrichtungen für den Brand- und Katastrophenschutz dient.

Allgemein zulässig sind Betriebe, Anlagen und Einrichtungen für Ausbildungs-, Übungs- und Schulungszwecke einschließlich Unterkünften und für die Verwaltung und zur Lagerung und Unterhaltung von Fahrzeugen, Geräten und Material sowie Service- und Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen. Damit sollen die gegenwärtigen und zukünftigen Anforderungen der Landesschule sowie dem Kompetenzzentrum Brand- und Katastrophenschutz umfassend ermöglicht werden. Mit der Formulierung „Betriebe, bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen“ soll zum Ausdruck gebracht werden, dass alle gegenwärtig und zukünftig geplanten relevanten Objekte im Zusammenhang mit dem Brand- und Katastrophenschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern zulässig sind. Die benannten Betriebe, Anlagen und Einrichtungen können im Rahmen des Brand- und Katastrophenschutzes unterschiedlichen Zwecken dienen. Dazu zählen Ausbildungs-, Übungs-, und Schulungszwecken dienende Betriebe, Anlagen und Einrichtungen, wie z.B. Seminarräume, Übungsräume bzw. -hallen, Pavillons sowie auch vielfältige auf dem Gelände angeordnete Übungsobjekte, verschiedene Straßenarten, Kreuzungen, Brückenbauwerke und Logistikflächen zur realistischen Nachstellung von Einsatzlagen sowie Unterkünfte für die Teilnehmenden. Darüber hinaus sollen Betriebe, Anlagen und Einrichtungen für die Verwaltung und zur Lagerung und Unterhaltung von Fahrzeugen, Geräten und Material ermöglicht werden, wie z.B. Büroflächen, Werkstätten, Fahrzeughallen, Lagermöglichkeiten für Geräte und Material sowie Service- und Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen, wie z.B. Mensa, Freizeitangebote in Gebäuden und im Freien.

Weiterhin sind Stellplätze und Garagen zulässig, jedoch beschränkt auf den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Aufgrund der Größe und Ausrichtung der Landeschule können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden., sofern gesunde Wohnverhältnisse, vor allem in immissionsschutzfachlicher Sicht

sichergestellt werden.

Gewerbegebiet

Entsprechend den Planungszielen sollen Flächen im Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt werden, um die Flächen im Wesentlichen für gewerbliche Nutzungen zu sichern. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Nach geltendem Planungsrecht ist die ca. 0,5 ha große Fläche als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt, das vorwiegend der Unterbringung erheblich belästigenden Betriebe vorbehalten ist. Die Fläche wird aktuell durch einen Betrieb für Forstmaschinen genutzt, der nicht als erheblich belästigend einzustufen ist. Da der wesentliche Teil des bisherigen Industriegebiets zukünftig als Sondergebiet festgesetzt wird, erscheint die Wahrung der Zweckbestimmung eines Industriegebietes, auf der verbleibenden, lediglich ca. 0,5 ha großen Fläche nicht mehr praktikabel zu wahren. Östlich und nördlich schließen sich ebenfalls festgesetzte Gewerbegebiete an. Die angestrebte Änderung der Art der Nutzung von Industrie- in Gewerbegebiet ist im Einklang mit der bestehenden Nutzung und bietet ein breites Spektrum möglicher gewerblicher Nutzungen.

Textliche Festsetzungen 2-4: Gliederung nach der Art der Nutzung

Das Gewerbegebiet soll hinsichtlich der Art der Nutzung entsprechend den gesamtstädtischen Zielen und Planungen der Inselstadt Malchow gegliedert werden.

2. *Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten Verkaufsstätten für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind zugelassen werden, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)*
3. *Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)*
4. *Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Absatz 2 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Tankstellen) nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)*

Begründung

Die Gewerbegebiete sollen zum Schutz der bestehenden Einzelhandels- und Zentrenstruktur, der zentralen Versorgungsbereiche entsprechend den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Inselstadt Malchow sowie zur Stärkung von produzierendem oder verarbeitendem Gewerbe, Handwerk und Logistik entsprechend den städtischen Zielen und unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO gegliedert werden.

Zu diesen Zwecken sollen gemäß 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO darüber hinaus Tankstellen unzulässig sein.

Weiterhin soll gemäß 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß den oben genannten Zielen stark beschränkt werden. Einzelhandelsbetriebe sollen im Geltungsbereich unzulässig sein. Eine Ausnahme davon wird für den sogenannten „Annexhandel“ vorgesehen. Demnach sollen im Gewerbegebiet ausnahmsweise Verkaufsstätten für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind zugelassen werden können, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern. In Anlehnung an die Rechtsprechung zu Randsortimenten ist eine „deutliche Unterordnung“ dann anzunehmen, wenn die Verkaufsstätte nicht mehr als 10% der Geschossfläche des Betriebes einnimmt.

Die ausgeschlossenen bzw. stark beschränkten Nutzungen würden den eingangs benannten Planungszielen entgegenstehen und können auch an anderen, geeigneteren Standorten in der Inselstadt Malchow untergebracht werden bzw. sind bereits vorhanden.

Es stehen im Umfeld ausreichend Tankstellen an geeigneteren Standorten (z.B. Rostocker Straße) zur Verfügung. Da die Ahornallee eine Sackgasse ist und etwas abseits der Hauptstraßen liegt, stellen Tankstellen keine geeignete Nutzungsart dar und werden auch deshalb ausgeschlossen.

Die Ausschlüsse bzw. Beschränkungen hinsichtlich Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben entsprechen dem geltendem Planungsrecht. Der Wortlaut wird klarstellend geändert.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Ausnahme des sogenannten Annexhandels dient auch der Umsetzung der städtischen Einzelhandelskonzeption. Die textliche Festsetzung 2 berücksichtigt die in der Einzelhandelskonzeption benannten Ziele für Einzelhandelsansiedlungen im Gewerbegebiet Malchow Nord.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets wird trotz der Beschränkungen der Art der Nutzung gewahrt, da ein breites Spektrum von Gewerbebetrieben weiterhin allgemein zulässig ist.

Verzicht auf Gliederung  
nach dem Störgrad

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich ca. 370 m östlich des Plangebiets in der Rostocker Straße. Aufgrund dieser relativen Nähe zu sensiblen Nutzungen sieht der Bebauungsplan Nr. 1a eine Gliederung der Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO (hier nach dem Störgrad) in Form der textlichen Festsetzung 1.3 in Verbindung mit einer Liste der zulässigen Betriebsarten und Anlagen bestimmter Abstandsklassen (IV-VII) in Anwendung der Abstandsleitlinie des MUNR des Landes Brandenburg vom 6.Juli 1995 nach ihrem Störgrad vor. Diese Art der

Festsetzung wird als nicht mehr zeitgemäß angesehen, da die Bezugnahme auf die im Zeitpunkt des Beschlusses über den Bebauungsplan geltende Abstandsliste den technischen Entwicklungen, die den Emissionsgrad der Anlagen und Betriebe mindern, heute nicht mehr entsprechen und die Summation von Emissionen bei der Ansiedlung von mehreren Betrieben unberücksichtigt lässt (vgl. auch Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rn. 988, 1003).

Zudem ist § 1 Abs. 4 BauNVO bei der Festsetzung eines Sondergebietes nicht anwendbar und eine vergleichbare Festsetzung nach § 11 ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Durch die Änderung der Art der Nutzung von Industriegebiet in Gewerbegebiet auf der nordöstlichen Teilfläche wird der zulässige Störgrad gegenüber dem bisherigen Planungsrecht verringert, so dass auch hier von einer mit dem geltenden Planungsrecht vergleichbaren Regelung abgesehen wird.

### 3.3.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Grundflächenzahl

Zur Begrenzung des Flächenanteils des Baugrundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) für die geplanten Haupt- und Nebenanlagen für die Baugebiete als Höchstmaß zeichnerisch bestimmt.

Entsprechend dem geltenden Planungsrechts soll auch zukünftig eine GRZ von 0,7 festgesetzt werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Davon abweichende Bestimmungen werden im vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffen.

Höhe baulicher Anlagen OK  
95 m über über NHN

Die Höhe der zukünftigen Bebauung soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung durch die Höhe baulicher Anlagen in Form der Oberkante baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß zeichnerisch festgesetzt werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird mit einem für Gewerbegebiete üblichen Maß festgesetzt. Diese Höhe ermöglicht eine hallenförmige Bebauung und berücksichtigt auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Höhe orientiert sich zudem am geltenden Planungsrecht, dass eine Traufhöhe von 12 m über Bezugspunkt zuzüglich Dachausbildung ermöglicht.

Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als Bezugspunkt wird Normalhöhennull (NHN) im DHHN 2016 bestimmt. Mit den festgesetzten 95,0 m über NHN können bei einer angenommenen Geländehöhe von ca. 81,0 m Gebäude mit Höhen von 14,0 m im Plangebiet errichtet werden. Je nach Lage der künftigen baulichen Anlagen im Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen Topografie (siehe Abschnitt 1.4.4) leicht abweichende Gebäudehöhen möglich.

Weiterhin sollen gemäß § 16 Abs.6 BauNVO nach Art und Umfang unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts bestimmte Ausnahmen von der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen bestimmt vorgesehen werden.

Textliche Festsetzung 5:  
Ausnahmen von der  
Festsetzung der Höhe  
baulicher Anlagen

5. *Im Gewerbegebiet und im Sondergebiet können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen um bis zu 6,0 m für technisch oder immissionsschutzrechtlich bedingte bauliche Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Antennenmasten) mit insgesamt höchstens 10% der zulässigen Grundfläche zugelassen werden. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO)*

Für technisch oder immissionsschutzrechtlich bedingte bauliche Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Antennenmasten) sollen ausnahmsweise Überschreitungen bis zu einer Höhe von zusätzlichen 6,0 m über Bezugspunkt zugelassen werden können. Um die städtebaulichen Auswirkungen zu begrenzen wird zudem festgesetzt, dass die benannten baulichen Anlagen insgesamt höchstens 10% der zulässigen Grundfläche einnehmen dürfen.

Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht wird die Festsetzung vereinfacht sowie der Umfang der Ausnahmen in der Fläche erweitert, während die zulässige Höhe reduziert wird.

Orientierungswerte für  
Obergrenzen  
(§ 17 BauNVO)

Der Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO für Gewerbe- und sonstige Sondergebiete von 0,8 wird damit unterschritten.

Unter Zugrundelegung einer Gebäudehöhe von 14,0 m und einer angenommenen Ausschöpfung der GRZ von 0,7 ergäbe sich bei überschlägiger rechnerischer Ermittlung eine Baumassenzahl (BMZ) im Gewerbe- und im Sondergebiet von 9,8, so dass auch in dieser Hinsicht die Orientierungswerte für Obergrenzen (BMZ 10,0) unterschritten werden würden.

### 3.3.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Überbaubare  
Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 der Baunutzungsverordnung mittels Baugrenzen erneut zeichnerisch festgesetzt.

Die Baugrenzen werden unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts und des Entwicklungskonzepts für die Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz sowie den angepassten Verkehrsflächen entlang der Ahornallee sowie der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Dabei wird entlang der Ahornallee im Regelfall ein Abstand von 5,0 m zu den angrenzenden Flächen zum Anpflanzen sowie ein Abstand von 3,0 m zu der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Wendeanlage eingehalten. Entlang der südlichen, nördlichen und westlichen Grenze des Sondergebiets wird im Regelfall ein Abstand von 3,0 m zu Anpflanzflächen bzw. Grundstücksgrenzen eingehalten.

Abweichungen von den Regeffällen sind im Sondergebiet an der Ahornallee auf einem Abschnitt entlang der Ahornallee sowie im Südwesten vorhanden, da das Entwicklungskonzept der Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz dort bauliche Anlagen vorsieht (Parkgarage an der Ahornallee, Logistikflächen im Südwesten).

Bauliche Anlagen  
außerhalb der  
überbaubaren  
Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden. Dies gilt z.B. auch für Einfriedungen sowie Stellplätze und deren Zufahrten.

Bauweise

Eine Bauweise wird im Plangebiet nicht festgesetzt, da eine solche Festsetzung im vorliegenden Fall hinderlich bzw. unzumutbar wäre. Somit kommt in Verbindung mit der flächenhaften Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen die abstandsflächenrechtliche Grundregel zur Anwendung, dass vor den Außenwänden der Gebäude Abstandsflächen einzuhalten sind.

Gebäudelängen sind nicht beschränkt.

### 3.3.5 Verkehrsflächen/Straßenbegrenzungslinien (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ahornallee                             | Für einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB sind u.a. die örtlich Verkehrsflächen festzusetzen. Das Plangebiet soll über die bestehende Ahornallee an das Straßennetz angebunden werden. Die bestehende Ahornallee umfasst einen einseitigen Geh- und Radweg auf der nordöstlichen Straßenseite, eine ausreichend breite Fahrbahn sowie Parktaschen, Straßenbegleitgrün und eine planungsrechtlich ungesicherte, unbefestigte Wendemöglichkeit auf der südwestlichen Seite. Die Straße wird beidseitig von Baumreihen begleitet. Die Straßenverkehrsflächen grenzen mit Ausnahme der Wendeanlage unmittelbar an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans an und sind im Bebauungsplan 1a als solche planungsrechtlich gesichert. |
| Überplanung der Ahornallee             | Das geltende Planungsrecht sieht darüber hinaus eine Verlängerung der Ahornallee in Richtung Westen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 49 vor. Dieser Abschnitt wurde bislang nicht realisiert. Aufgrund der geänderten Planungsziele ist diese Verkehrsfläche nicht mehr erforderlich und soll künftig als Sondergebiet festgesetzt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Wendeanlage                            | Die bestehende unbefestigte Wendeanlage soll künftig dauerhaft als Verkehrsfläche gesichert werden.<br>Dementsprechend wird diese Teilfläche auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Straßenbegrenzungslinie der Ahornallee | Darüber hinaus wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB klarstellend textlich festgesetzt, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.<br><br>Die textliche Festsetzung lautet:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Textliche Festsetzung 6                | 6. <i>Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</i><br><br>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mit Ausnahme der geplanten Wendeanlage keine Verkehrsflächen der Ahornallee, so dass eine zeichnerische Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie nicht möglich ist, da sich die Begrenzungslinien mit den Geltungsbereichsgrenzen überlagern. Deshalb wird die Straßenbegrenzungslinie textlich festgesetzt.                                                                                                                                                                                                                                              |
| Hinweise                               | Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist (siehe Abschnitt 3.4).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

### 3.3.1 Grünfestsetzungen

Verhältnis zum geltenden Planungsrecht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1a wurden in den 1990er Jahren neben Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Grundlage einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgelegt. Die Maßnahmen auf den festgesetzten Maßnahmenflächen im Plangebiet sowie außerhalb des Plangebiets wurden zwischenzeitlich umgesetzt. Auch weitere Maßnahmen, u.a. die Pflanzung der straßenbegleitenden Bäume sowie Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken wurden realisiert. Letztere jeweils im Zusammenhang mit der Errichtung einzelner Vorhaben.

Aufgrund dieser Ausgangslage werden im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 49, der einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 1a überplant, entsprechend den Ausführungen im Umweltbericht (siehe Abschnitt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) die nachfolgend begründeten Festsetzungen in angepasster Form übernommen und ergänzt. Die Übernahme weiterer Festsetzungen ist nicht erforderlich (siehe Abschnitt 6).

Flächen zum Anpflanzen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Das Plangebiet soll in Richtung Norden und Westen (Flächen J1 und J2) sowie entlang der Ahornallee (Flächen K) entsprechend der planerischen Konzeption unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts eingegrünt werden. Dazu sollen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzt werden.

Die Festsetzungen tragen zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bei. Damit kann eine angemessene Einbindung des Baugebietes zur freien Landschaft erreicht und Sichtbeeinträchtigung vermieden werden. Darüber hinaus erfolgt eine Aufwertung der Lebensraumfunktion für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Zudem dient die Festsetzung dem naturschutzfachlichen Ausgleich erforderlicher Eingriffe.

Da sich die Lage, der Zuschnitt sowie die Größe der Anpflanzflächen gegenüber dem geltenden Planungsrecht verändert, wurde eine Gegenüberstellung und erneute Bewertung vorgenommen (siehe Umweltbericht, Abschnitt 8.5.3)

Art und Umfang der Begrünung wird in den folgenden textlichen Festsetzungen näher bestimmt.

Textliche Festsetzung 7  
Bepflanzung der  
Anpflanzflächen J1 und J2

7. *Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen J1 und J2 sind in einer Dichte von einer Pflanze pro 1,5 m<sup>2</sup> Pflanzungen durchzuführen. Dabei sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> ein Baum der Pflanzliste großkronige Bäume oder zwei Bäume der Pflanzliste kleinkronige Bäume der Qualität 12/14 (Stammumfang in cm) zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist vollflächig mit Sträuchern der Pflanzliste Sträucher der Qualität 60/80 (Höhe in cm) zu bepflanzen.*  
*Innerhalb der jeweiligen Flächen sind Wege, Zufahrten und Einfriedungen zulässig und von der Pflanzbindung ausgenommen, sofern deren Flächenanteil innerhalb der jeweiligen Fläche insgesamt 10 % nicht überschreitet. Zufahrten dürfen eine Breite von jeweils bis zu 9,0 m, Wege eine Breite von jeweils bis zu 2,5 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)*

Begründung

In der textlichen Festsetzung 7 wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO Art und Umfang der Begrünung sowie die Zulässigkeit von grundsätzlich zulassungsfähigen Anlagen auf den Flächen J1 und J2 geregelt

Die Pflanzdichte wird entsprechend dem geltenden Planungsrecht festgesetzt. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes wird die Verwendung von standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzarten gemäß den unten aufgeführten Pflanzlisten verbindlich festgesetzt. Die möglichen Arten und die Anordnung der Pflanzungen wurden gegenüber dem geltenden Planungsrecht offener gestaltet. Mit der Verwendung des Begriffs „vollflächig“ soll sichergestellt werden, dass die Bepflanzung, vorbehaltlich der innerhalb der Fläche zulässigen Anlagen, flächendeckend erfolgt.

Auf der Grundlage von § 9 Abs 1 Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf den Flächen J1 und J2 auf die benannten Wege, Zufahrten und Einfriedungen beschränkt. Damit soll zum einen die Möglichkeit eröffnet werden zukünftig Wege und Zufahrten sowie Einfriedungen innerhalb der Anpflanzflächen zu errichten und zum anderen andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auszuschließen.

Damit werden private Belange und naturschutzfachliche Belange berücksichtigt. Darüber hinaus wird der Flächenanteil, den Wege, Zufahrten und Einfriedungen einnehmen dürfen auf 10 % der jeweiligen Fläche beschränkt und die Breiten von Zufahrten und Wegen begrenzt, um den oben benannten naturschutzfachlichen Anforderungen an die Anpflanzflächen gerecht zu werden.

Die Festsetzung ersetzt die geltende textliche Festsetzung 1.12 des Bebauungsplans Nr. 1a und ist aus naturschutzfachlicher Sicht trotz des abweichenden Wortlauts hinsichtlich der Arten, Qualitäten und der räumlichen Anordnung gleichwertig.

Textliche Festsetzung 8  
Bepflanzung der  
Anpflanzflächen K

8. *Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung K sind entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie im GE mindestens sieben und im SO mindestens fünf hochstämmige Spitzahornbäume (Acer platanoides) der Qualität 16/18 (Stammumfang in cm) als Reihe zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume sind auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume anzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Pflanzqualität entsprechen. Weiterhin sind die Flächen vollflächig in einer Dichte von einer Pflanze pro 1,5 m<sup>2</sup> mit standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste Sträucher der Qualität 60/80 (Höhe in cm) zu bepflanzen. Innerhalb der jeweiligen Flächen sind als bauliche Anlagen ausschließlich Einfriedungen, die mindestens 1,5 m von den Grundstücksgrenzen zurücktreten sowie Wege und Zufahrten zulässig und von der Pflanzbindung ausgenommen, sofern deren Flächenanteil innerhalb der Fläche insgesamt 20 % nicht überschreitet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)*

Begründung

In der textlichen Festsetzung 8 wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO Art und Umfang der Begrünung sowie die Zulässigkeit von grundsätzlich zulassungsfähigen Anlagen auf den Flächen K geregelt

Gegenüber dem geltenden Planungsrecht werden die zulässigen Arten auf die für die Ahornallee namensgebenden und bereits gepflanzten Arten beschränkt. Aus stadtgestalterischen Gründen wird zur Sicherung der alleeartigen Bepflanzung die Anzahl der Bäume sowie eine Pflanzung „in Reihe“ festgesetzt. Eine durchgängige Bepflanzung in - mit Ausnahme von Zufahrtsbereichen - vergleichsweise regelmäßiger Taktung stellt einen wesentlichen gestalterischen Zusammenhalt dar. Die festgesetzten straßenbegleitenden Baumpflanzungen dienen auch dem Ausgleich von Eingriffen. Mit dem Zusatz, dass vorhandene Bäume auf die Anzahl zu pflanzender Bäume anzurechnen sind, wird ein Anreiz geschaffen, vorhandene Bäume zu erhalten.

Weiterhin wird festgesetzt, dass innerhalb der jeweiligen Flächen als bauliche Anlagen ausschließlich Einfriedungen, die mindestens 1,5 m von den Grundstücksgrenzen zurücktreten sowie Wege und Zufahrten zulässig und von der Pflanzbindung ausgenommen sind, sofern deren Flächenanteil innerhalb der Fläche insgesamt 20 % nicht überschreitet.

Diese Festsetzung beschränkt die Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf den Flächen K auf die benannten Wege, Zufahrten und Einfriedungen. Damit soll zum einen die Möglichkeit eröffnet werden zukünftig Wege und Zufahrten sowie Einfriedungen innerhalb der Anpflanzflächen zu errichten und zum anderen andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auszuschließen. Damit werden private Belange und naturschutzfachliche Belange berücksichtigt.

Darüber hinaus wird der Flächenanteil, den Wege, Zufahrten und Einfriedungen einnehmen dürfen auf 20 % der jeweiligen Fläche beschränkt, um den oben benannten naturschutzfachlichen Anforderungen an die Anpflanzflächen gerecht zu werden. Die nach geltendem Planungsrecht auch in den Anpflanzflächen zulässigen Müllboxen sind künftig in diesen Flächen unzulässig. Die Beschränkung der zulässigen Anlagen auf einen Flächenanteil von 20% ersetzt den bislang verwendeten Begriff „notwendige“. Die festgesetzte Pflanzdichte entspricht der nach geltendem Planungsrecht getroffenen Regelung. Mit der Verwendung des Begriffs „vollflächig“ soll sichergestellt werden, dass die Bepflanzung, vorbehaltlich der innerhalb der Fläche zulässigen Anlagen, flächendeckend erfolgt.

Diese Festsetzung ersetzt die geltenden textlichen Festsetzungen 1.11 und 1.13 sowie die geltende zeichnerische Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen entlang der Ahornallee des Bebauungsplans Nr. 1a und ist aus naturschutzfachlicher Sicht trotz des abweichenden Wortlauts hinsichtlich der Arten, Qualitäten und der räumlichen Anordnung gleichwertig.

Textliche Festsetzung 9:  
Randbegrünung von  
Baugrundstücken

9. *An den Linien LMNOPQR und DN sind grenzbegleitende Anpflanzungsflächen in einer Breite von 1,5 m anzulegen. Die Pflanzungen sind in einer Dichte von einer Pflanze pro 1,5 m<sup>2</sup> durchzuführen. Dabei sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> zwei Bäume der Pflanzliste kleinkronige Bäume der Qualität 12/14 (Stammumfang in cm) zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist vollflächig mit Sträuchern der Pflanzliste Sträucher der Qualität 60/80 (Höhe in cm) zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Begründung

In der textlichen Festsetzung 9 wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a Art und Umfang der Begrünung weiterer Flächen entlang von Grundstücksgrenzen geregelt

Dadurch wird eine zusätzliche Abgrünung entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze zu den angrenzenden Bahnflächen sowie zur Gliederung der Baugebiete entlang der Grundstücksgrenzen, die die Baugebiete (GE und SO) abgrenzen, festgesetzt.

Die festgesetzte Pflanzdichte entspricht der nach geltendem Planungsrecht getroffenen Regelung. Mit der Verwendung des Begriffs „vollflächig“ soll sichergestellt werden, dass die Bepflanzung, vorbehaltlich der innerhalb der Fläche zulässigen Anlagen, flächendeckend erfolgt.

Diese Festsetzung ersetzt die geltende textliche Festsetzung 1.14 des Bebauungsplans Nr. 1a, die bei Grundstücken über 3000 m<sup>2</sup> Größe zusätzliche Pflanzmaßnahmen vorgesehen hat und ist aus naturschutzfachlicher Sicht trotz des abweichenden Wortlauts hinsichtlich der Arten, Qualitäten gleichwertig.

Textliche Festsetzung 10:  
Begrünung von Pkw-  
Stellplätzen im GE

10. *Im Gewerbegebiet muss bei der Einrichtung von Pkw-Stellplätzen je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Baum der Qualität 16/18 (Stammumfang in cm) gepflanzt werden. Es sind folgende Arten zulässig: Spitzahorn, Traubeneiche, Bergahorn. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Begründung

In der textlichen Festsetzung 10 wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a Art und Umfang der Begrünung von Stellplatzflächen im Gewerbegebiet geregelt

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu mindern bzw. auszugleichen, sollen größere Pkw-Stellplatzanlagen mit Bäumen bepflanzt und gegliedert werden. Zusammen mit den übrigen Festsetzungen zur Mindestbegrünung dient diese Festsetzung der Gebietsdurchgrünung mit positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Festsetzung von Baumpflanzungen sichert einen Mindestanteil an optisch wirksamem Großgrün, gleichzeitig mildert eine Begrünung befestigter Flächen extreme Temperaturen, die bei starker Sonneneinstrahlung entstehen können. Diese Festsetzung entspricht der geltenden textlichen Festsetzung 1.15 des Bebauungsplans Nr. 1a und wird auf die Fläche des Gewerbegebiets bezogen. Im Sondergebiet wird auf diese Festsetzung zugunsten der textlichen Festsetzung 13 zur Begrünung des Baugrundstücks (siehe unten) verzichtet.

Textliche Festsetzung 11:  
Fassadenbegrünung im  
GE

11. *Im Gewerbegebiet sind Außenwandflächen von baulichen Anlagen mit weniger als 5 % Öffnungen mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Pro laufenden zwei Metern Außenwand ist mindestens eine Pflanze der Qualität 60/100 (Höhe in cm) anzupflanzen und zu erhalten. Es sind folgende Arten zulässig: Kletterhortensien, Efeu, Blauregen (Glyzinie), Clematis oder Wilder Wein. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn betriebsbedingt eine Fassadenbegrünung nicht oder nur teilweise möglich ist. Bei Beanspruchung dieser Ausnahmeregelung ist ein Ausgleich durch das Pflanzen von 2 Sträuchern der Pflanzliste Sträucher pro entfallender Kletterpflanze vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Begründung

In der textlichen Festsetzung 11 wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a Art und Umfang der Begrünung von Außenwandflächen im Gewerbegebiet geregelt. Diese Festsetzung trägt zur Gewährleistung einer landschaftsbildverträglichen Einpassung der geplanten Bebauung bei. Die Fassadenbegrünung hat zudem eine positive Wirkung unter ökologischen Aspekten und dient einer Vielzahl von Lebewesen als Lebensraum. Diverse Vogelarten nutzen sie als Brutplatz. Dementsprechend ist eine Fassadenbegrünung auch als Ausgleich für Beeinträchtigungen von Lebensraumfunktionen und als Beitrag zur Biodiversität anzusehen. Auch im Hinblick auf die klimatische Situation kann eine Fassadenbegrünung positive Auswirkungen verzeichnen u. a. Bindung von Staub und Luftschadstoffen und zur Abmilderung extremer Temperaturen.

Die Festsetzung wird auf die Fläche des Gewerbegebiets bezogen, während im Sondergebiet auf diese Festsetzung zugunsten der textlichen Festsetzung 12 zur Dachbegrünung (siehe unten) verzichtet wird. Sie entspricht der geltenden textlichen Festsetzung 1.16 des Bebauungsplans Nr. 1a und ist aus naturschutzfachlicher Sicht trotz des abweichenden Wortlauts hinsichtlich der Ausnahmeregelung gleichwertig.

Textliche Festsetzung 12:  
Dachbegrünung im SO

12. *Auf der Fläche EFGHE sind Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Der Anteil für technische Einrichtungen darf höchstens 50 % betragen. Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Begründung

In der textlichen Festsetzung 12 wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a Art und Umfang der Begrünung von Dachflächen auf Teilflächen im Sondergebiet geregelt

Ausgenommen werden technische Einrichtungen wie z.B. Kühl- oder Belüftungsanlagen oder Belichtungsflächen die bis zu einem Flächenanteil von 50% ermöglicht werden.

Die Begrünung soll als extensive Begrünung erfolgen. Entsprechend wird ein durchwurzelbarer Teil des Dachaufbaus von mindestens 10 cm festgesetzt. Sie dient der Kompensation negativer Folgen der Bodenversiegelung und der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sowie zur Minderung der Überhitzung des Plangebiets durch Verdunstung und Kühlung (Klimaanpassungsmaßnahme) und zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Neben der Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima fördert die festgesetzte extensive Dachbegrünung gleichzeitig die Rückhaltung des Regenwassers und Schonung der Vorflut sowie eine mikroklimatische Verbesserung durch Verdunstung.

Zusätzlich bieten die begrünten Dachflächen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördern somit die biologische Vielfalt innerhalb des Vorhabengebietes. Eine Substratschicht von 10 cm bietet ausreichend Speicherkapazität für den dauerhaften Erhalt von Gräsern und Kräutern auch bei längeren Trockenperioden.

Textliche Festsetzung 13:  
Baumpflanzungen im SO

13. *Im Sondergebiet Brand- und Katastrophenschutz ist außerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen mit den Bezeichnungen K, J1 und J2 je angefangene 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste großkronige Bäume der Qualität 16/18 (Stammumfang in cm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume anzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Pflanzqualität entsprechen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

Begründung

In der textlichen Festsetzung 13 wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a Art und Umfang der Begrünung im Sondergebiet Brand- und Katastrophenschutz außerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen mit den Bezeichnungen K, J1 und J2 geregelt.

Mit der Festsetzung soll ein Mindeststandard an Baumpflanzungen zur Gliederung des Baugebiets bzw. für das Landschaftsbild erreicht werden. Diese Festsetzung ersetzt die nach geltendem Planungsrecht bestehende Festsetzung zur Bepflanzung von Pkw-Stellplatzflächen im Sondergebiet und dient u.a. auch dem Ausgleich von Eingriffen gemäß den Berechnungen im Umweltbericht (siehe Abschnitt 8.5.3).

Die Pflanzung von einem Baum je angefangene 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche stellt keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar und ist mit den Anforderungen an die geplante Nutzung vereinbar. Dabei entsteht ein Mindestmaß an Durchgrünung. Laubbäume sind dabei typische Elemente. Zur Erreichung eines von Anbeginn der Pflanzung und Freiflächen-nutzung wahrnehmbaren Bildes wird die Pflanzung von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm festgesetzt.

Um einen Anreiz zu schaffen vorhandene Bäume in die Planung einzubeziehen und zu erhalten, wird festgesetzt, dass diese auf die Anzahl zu pflanzender Bäume anzurechnen sind. Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten, wird die Anpflanzung von standortgerechten, gebietsheimischen Laubbäumen entsprechend der Pflanzliste großkronige Bäume festgesetzt.

Festsetzung verbindlicher  
Pflanzlisten

## **Verpflichtende Pflanzlisten zu den textlichen Festsetzungen 7, 8, 9, 11 und 13**

### **großkronige Bäume**

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides    | Spitzahorn   |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn    |
| Betula pendula      | Sandbirke    |
| Carpinus betulus    | Hainbuche    |
| Fagus sylvatica     | Rotbuche     |
| Quercus petraea     | Traubeneiche |
| Quercus robur       | Stieleiche   |
| Salix alba          | Silberweide  |
| Tilia cordata       | Winterlinde  |
| Tilia platyphyllos  | Sommerlinde  |
| Ulmus glabra        | Bergulme     |
| Ulmus laevis        | Flatterulme  |
| Ulmus carpinifolia  | Feldulme     |

### **kleinkronige Bäume**

|                             |                                 |
|-----------------------------|---------------------------------|
| Acer campestre              | Feldahorn                       |
| Amelanchier lamarckii       | Felsenbirne                     |
| Cornus mas                  | Kornelkirsche                   |
| Corylus avellana            | Gemeine Hasel                   |
| Crataegus laevigata         | Zweigriffeliger Weißdorn        |
| Crataegus monogyna          | Eingriffeliger Weißdorn         |
| Malus sylvestris (Wildform) | Wildapfel (kein Apfel)          |
| Prunus avium (Wildform)     | Vogelkirsche (keine Süßkirsche) |
| Prunus padus                | Auen-Traubenkirsche             |
| Pyrus pyraister             | Wild-Birne                      |
| Salix x rubens              | Hohe Weide                      |
| Sorbus aucuparia            | Eberesche                       |
| Sorbus aria                 | Echte Mehlbeere                 |

### **Sträucher**

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea    | Roter Hartriegel        |
| Cornus mas          | Kornelkirsche           |
| Corylus avellana    | Haselnuss               |
| Crataegus monogyna  | Eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaea   | Gemeiner Spindelstrauch |
| Frangula alnus      | Faulbaum                |
| Ligustrum vulgare   | Gemeiner Liguster       |
| Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche           |
| Prunus spinosa      | Schlehe                 |
| Rhamnus carthaticus | Kreuzdorn               |
| Ribes rubrum        | Rote Johannisbeere      |
| Ribes uva-crispa    | Stachelbeere            |
| Rosa canina         | Hundsrose               |
| Rosa corymbifera    | Heckenrose              |
| Rosa rubiginosa     | Weinrose                |
| Rosa tomentosa      | Filz-Rose               |
| Salix caprea        | Salweide                |
| Salix aurita        | Ohr-Weide               |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder      |
| Viburnum opulus     | Gewöhnlicher Schneeball |

**Begründung**

Zur Sicherung stadtgestalterischen und naturschutzfachlichen Anforderungen (z.B. Biotop- und Artenschutz, Orts- und Landschaftsbild) werden unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts, das ebenfalls verbindliche Regelungen zu den zu pflanzenden Arten vorsieht, verpflichtende Pflanzlisten zu den textlichen Festsetzungen 7, 8, 9, 11 und 13 festgesetzt.

Die Pflanzlisten ersetzen die nach geltendem Planungsrecht im Bebauungsplan Nr. 1a festgesetzten Arten bzw. Pflanzschemata und sind aus naturschutzfachlicher Sicht gleichwertig.

### 3.4 Hinweise

**Allgemein**

Hinweise auf der Planzeichnung haben keinen Normcharakter, sollten aber im weiteren Verfahren Beachtung finden. Sie zielen auf wünschenswerte Handlungsweisen von Akteuren ab (Empfehlung), dienen einer besseren Verständlichkeit des Plans (Klarstellung), weisen auf außerhalb des Planungsrechts liegende gesetzliche Pflichten hin oder geben wünschenswerte Zielstellungen an, die nicht festgesetzt werden können oder keinen Festsetzungscharakter haben sollen. Folgende Hinweise sind zur besseren Handhabbarkeit der Satzung in die Planzeichnung aufgenommen worden:

- Hinweise**
- 1. Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, zugrunde.*
  - 2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*
  - 3. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.*

### 3.5 Flächenbilanz

|                                          | Fläche in m <sup>2</sup> (ca.) | In %          |
|------------------------------------------|--------------------------------|---------------|
| Geltungsbereich                          | 68.773                         | 100           |
| Sondergebiet (SO)                        | 63.291                         | 92            |
| davon Flächen zum Anpflanzen (J1 und J2) | 2.107                          | (3,3 von SO)  |
| davon Flächen zum Anpflanzen (K)         | 293                            | (0,46 von SO) |
| Gewerbegebiet (GE)                       | 5.000                          | 7,3           |
| davon Flächen zum Anpflanzen (K)         | 394                            | (7,88 von GE) |
| Straßenverkehrsfläche                    | 482                            | 0,7           |

## 4. Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags ist im weiteren Verfahren vorgesehen.

## 5. Verfahren

Das Verfahren des Bebauungsplans wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

### 5.1 Verfahrensübersicht

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

|            |                                                                                                 |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13.04.2023 | Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 "Feuerwehrschele Ahornallee" |
| 29.04.2023 | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Malchower Tageblatt                               |

*Die Übersicht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.*

### 5.2 Verfahrensdurchführung

#### 5.2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Inselstadt Malchow hat in ihrer Sitzung am 13. April 2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Feuerwehrschele Ahornallee“ beschlossen.

Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 sind die Ansiedlung der Landesschele zum Brand- und Katastrophenschutz und die Wiedernutzbarmachung eines vorbelasteten früheren Gewerbegrundstückes.

Der Aufstellungsbeschluss mit den Planungszielen der Inselstadt Malchow wurde mit Datum vom 29.04.2023 im Internet veröffentlicht und im Malchower Tageblatt 05/2023 vom 29.04.2023 bekannt gemacht.

## 6. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Bei den beabsichtigten Änderungen des bestehenden Planungsrechts werden die berührten öffentlichen und privaten Belange im weiteren Verfahren gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Die aktuellen Festsetzungen berücksichtigen das geltende Planungsrecht, die geänderten Planungsziele der Inselstadt Malchow sowie die derzeit bekannten privaten Belange der gegenwärtigen und geplanten Nutzungen.

Die Umweltbelange werden zum gegenwärtigen Planungsstand im Vergleich mit dem geltenden Planungsrecht durch die Aufnahme gleichwertiger Festsetzungen zur Begrünung der Baugebiete berücksichtigt. Festsetzung zu bereits umgesetzten Maßnahmen auf anderen Flächen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans

Nr. 1a sowie die Zuordnungsfestsetzung werden nicht übernommen. Diese Maßnahmen sind abgeschlossen und eine Zuordnungsfestsetzung nicht erforderlich, da die Kostenerstattung bereits erfolgt ist oder auf anderem Wege sichergestellt wird. Sollten durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 hinsichtlich der naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Differenzen auftreten, werden diese auf der Grundlage des Umweltberichts als geringfügig eingeschätzt und im Rahmen der Abwägung in Kauf genommen.

Nach geltendem Planungsrecht sind örtliche Bauvorschriften zu Dachneigungen bestimmter Gebäude und Materialien für Gebäudeoberflächen zu beachten. Diese entsprechen nicht mehr den aktuellen Planungszielen der Inselstadt Malchow und sind nicht erforderlich. Örtliche Bauvorschriften werden künftig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 nicht festgesetzt.

Inwieweit eine nachrichtliche Übernahme von Richtfunktrassen erforderlich ist, soll im weiteren Verfahren geklärt werden.

Die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage der im Rahmen der Beteiligungen eingehenden Stellungnahmen fortgesetzt.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz. Bereits gewerblich genutzte Flächen werden weiterhin für gewerbliche Nutzungen gesichert. Hiervon erwartet sich die Inselstadt Malchow positive Effekte auf Arbeitsstätten. Durch die geplanten Änderungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht werden keine nennenswerten Veränderungen bezüglich der für Wohnzwecke erforderlichen Flächen in der Inselstadt Malchow erwartet, da die Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz bereits in der Inselstadt Malchow ansässig ist und die Teilfläche im künftigen Gewerbegebiet bereits durch einen Betrieb genutzt wird. Insofern sind auch keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Wohnbedürfnisse in der Inselstadt Malchow zu erwarten, da die Wohnbedürfnisse im Bestand sowie auf geplanten Flächen berücksichtigt werden können.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 49 trägt mit seinen Festsetzungen zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei. Durch die geplanten Änderungen der Art der Nutzung werden die Voraussetzungen für den Erhalt und eine bedarfsgerechte Ansiedlung weiterer Arbeitsstätten im Plangebiet geschaffen.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet angrenzend an bestehende Gewerbe- und Industriegebiete sind negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Inselstadt als Luftkurort sowie als Gesundheits- und Fremdenverkehrsstandort nicht zu erwarten.

### **7.2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

In dem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag wird eine Regelung zur Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin angestrebt. Inwieweit sich die Planung auf den städtischen Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung auswirkt, wird im weiteren Verfahren geprüft.

### 7.3 Immissionsschutzfachliche Auswirkungen

Bauleitpläne sollen u.a. eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln und dabei insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigen. Immissionsschutz stellt damit einen Teil der städtebaulichen Ordnung dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 ist von verschiedenen Nutzungen (Verkehr, Industrie, Gewerbe) umgeben, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Immissionen beeinträchtigen können. Nördlich befinden sich gewerblich und industriell genutzte Flächen, die durch die Planung nicht eingeschränkt werden sollen. Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert somit eine Auseinandersetzung mit den immissionsschutzfachlichen Belangen.

Gemäß dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Stadtgebiet und den Entfernungen zu den nächstgelegenen Wohngebäuden werden schädliche Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete im Grundsatz vermieden. Die geplanten Änderungen der zulässigen Art der Nutzung von Industriegebiet (GI) in Sondergebiet (SO) bzw. Gewerbegebiet (GE) sowie der damit einhergehende Verzicht auf eine Gliederung der Baugebiete (Abstandsklassen) voraussichtlich nicht zu einer Verschärfung der bestehenden Situation.

Ob bzw. inwieweit ein schalltechnischer Fachbeitrag erforderlich ist, soll in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden geprüft werden.

Da sich die einzelnen Nutzungsbausteine der Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz sowie auch die angrenzende gewerbliche Nutzung künftig verändern kann, sind die immissionsschutzfachlichen Belange auch auf der konkreten Vorhabenebene in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu prüfen. Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit der Art der Nutzung nur allgemein und nicht vorhabenkonkret. Sollten zukünftig im Einzelfall von baulichen und sonstigen Anlagen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden, bietet § 15 BauNVO die entsprechenden Steuerungsmöglichkeiten. Die Prüfung und Erbringung ggf. erforderlicher Nachweise erfolgen auf der Ebene bauordnungsrechtlicher Verfahren.

### 7.4 Weitere Auswirkungen

#### Bodenordnerische Maßnahmen

Mögliche Auswirkungen auf Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse werden im weiteren Verfahren geprüft. Da keine ungeklärten Eigentumsverhältnisse vorliegen, sind keine

#### Verkehrliche Auswirkungen

Aufgrund der guten vorhandenen Anbindung und der geplanten Nutzungen liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die verkehrlichen Auswirkungen der Planänderung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht zu einer wesentlichen Veränderung der Situation führen werden.

Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen kann voraussichtlich über das bestehende Straßennetz sowie das bestehende Bus- und Bahnangebot ohne Veränderungen abgewickelt werden. Eine verkehrliche Untersuchung liegt nicht vor und ist vorbehaltlich noch ausstehender Stellungnahmen von Fachbehörden nicht vorgesehen.

#### Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Belange und künftigen Erfordernisse hinsichtlich Ver- und Entsorgung des Plangebietes sollen im weiteren Verfahren nach Eingang und Auswertung der Stellungnahmen der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange im weiteren Verfahren erfolgen.

## **8. Umweltbericht**

### **8.1 Einleitung**

Im Rahmen der Umweltprüfung des Bebauungsplans sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dazu werden die aktuell vorliegenden Untersuchungen aufgeführt und ausgewertet. Die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen ihrer Zuständigkeit zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die vorliegenden Äußerungen werden im weiteren Verfahren bei der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans.

#### **8.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

##### **8.1.1.1 Inhalte und Ziele**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 49 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz geschaffen werden.

Beabsichtigt ist die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Brand- und Katastrophenschutz“. Es sind bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen für den Brand- und Katastrophenschutz und der ihnen untergeordneten Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Mit dem Bebauungsplan soll Planungsrecht für die Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für Ausbildungs-, Übungs- und Schulungszwecke einschließlich Unterkünften geschaffen werden. Hierzu gehören auch Einrichtungen für die Verwaltung, Service- und Gemeinschaftsanlagen sowie Stellplätze und Garagen.

Im Bebauungsplan wird die Erschließung des Gebiets über eine interne Erschließung gesichert. Die Anbindung an den öffentlichen Straßenverkehr erfolgt über die Ahornallee.

Im Geltungsbereich werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen festgesetzt. PKW-Stellplätze sind über eine entsprechende Festsetzung zu begrünen. Im Sondergebiet Brand- und Katastrophenschutz sind hochstämmige großkronige Laubbäume zu pflanzen. Diese Maßnahmen sind mit Blick auf die Beseitigung vorhandener Vegetation und Lebensräume im Zuge der Umsetzung des Vorhabens erforderlich. Sie sind zudem städtebaulich gewünscht, um das Vorhaben in seine Umgebung einzubinden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1a „Gewerbegebiet Malchow“ der Inselstadt Malchow. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 setzt dieser als Art der Nutzung Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO fest. Der Bebauungsplan Nr. 49 wird den alten B-Plan in diesem Bereich ersetzen.

Aufgrund der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ kann diese Nutzung nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans den Planungszielen angepasst und parallel zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens geändert werden müssen.

### 8.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet liegt nördlich der Altstadt innerhalb des festgesetzten Bebauungsplanes 1a „Gewerbegebiet Malchow“ an der Landesstraße L 20 im größeren Umfeld weiterer gewerblich und industriell genutzter Gebiete. In unmittelbarer Nähe grenzt westlich landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Das Gebiet ist von weiteren Verkehrstrassen wie der Rostocker Straße, der Lindenallee und der Fernbahntrasse umgeben.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen mit Umweltbelang getroffen:

- Sondergebiet mit einer GRZ 0,7,
- Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,7
- Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur Kappungsgrenze von 80 % (insbesondere Erschließung und Stellplätze),
- Flächen für Anpflanzungen,
- Baumpflanzungen auf Stellplatzflächen im GE,
- Baumpflanzungen innerhalb des Sondergebietes,
- Dach- und
- Fassadenbegrünung.

### 8.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich ist ca. 68.773 m<sup>2</sup> groß und teilt sich auf in 63.291 m<sup>2</sup> Sondergebiet Brand- und Katastrophenschutz, 5.000 m<sup>2</sup> Gewerbegebiet und 482 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche (vgl. Kapitel 4.7 Flächenbilanz).

Entlang der randlichen Begrenzungslinien werden Flächen zum Anpflanzen (J1 und J2) festgesetzt, die insgesamt eine Flächengröße von 2.107 m<sup>2</sup> haben. Dies entspricht 3,3 % der Sondergebietsfläche.

Parallel zur außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Straßenverkehrsfläche sind ebenfalls Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen (K) hat im Sondergebiet eine Flächengröße von 293 m<sup>2</sup> und im Gewerbegebiet 394 m<sup>2</sup>.

### 8.1.4 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

#### Bauplanungsrecht

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)<sup>1</sup> sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend

<sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3624), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen<sup>2</sup>. Die Flächen befanden sich früher als Bahnbetriebs- bzw. Heizkraftwerksgelände in anderen gewerblich-industriellen Nutzungen. Es handelt sich also bei der Planung um die Vorbereitung einer Wiedernutzbarmachung.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Die Eingriffsregelung wird entsprechend dieser gesetzlichen Bestimmungen angewendet.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a des Baugesetzbuchs ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz<sup>2</sup> (BNatSchG) und das Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V<sup>3</sup>). Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

Nach § 1 des BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

<sup>2</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

<sup>3</sup> Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

### Eingriffsregelung

Die §§ 13 bis 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In § 44 Absatz 5 BNatSchG wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

### Gebietsschutz Natura 2000

Gemäß der §§ 33 und 34 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.

Von der zuständigen Behörde können Ausnahmen zugelassen werden. Das Projekt wäre dann auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes zu überprüfen.

### Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V definieren die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 20 NatSchAG M-V den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus:

naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,

naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer,

Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche,

naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken.

### Baumschutz

In § 18 NatSchAG M-V wird der gesetzliche Baumschutz definiert. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Dies gilt nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Eine kommunale Baumschutzsatzung gibt es in der Inselstadt Malchow nicht.

### Alleenschutz

Gemäß § 19 NatSchAG M-V (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

### **Waldrecht**

Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG)<sup>4</sup> (§ 2, Absatz 1 und 2) ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Als Wald

---

<sup>4</sup> Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)

gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldwiesen, Waldblößen, Lichtungen, Waldpark- und Walderholungsplätze sowie als Vorwald dienender Bewuchs.

Ob es sich bei einer Grundfläche um Wald im Sinne dieses Gesetzes handelt, kann auf Antrag von der Forstbehörde festgestellt werden. Im Vorfeld der Planung erfolgte eine Begehung zur Waldfeststellung. Mit Schreiben vom 26.04.2021 hat die Forstbehörde die Waldeigenschaft einer Fläche von insgesamt 1,94 ha (verteilt auf drei Bereiche) festgestellt. (vgl. untenstehende Abbildung).

Die Forstbehörde hat darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen der gesetzliche Waldabstand von 30 m gemäß § 20 LWaldG sowie die Bestimmungen der Waldabstandsverordnung zu beachten sind.

Bei Überplanung des Waldes kommt das Landeswaldgesetz zur Anwendung, wonach Wald nur mit Genehmigung der Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden darf.

Mit Beantragung einer Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 15 LWaldG wird es notwendig, die nachteiligen Wirkungen dieser Umwandlung auszugleichen. Die Forstbehörde legt dafür entsprechende Ersatzmaßnahmen fest.



Abbildung 3: Übersichtskarte Waldfeststellung nach Landeswaldgesetz

### Immissionsschutz

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)<sup>5</sup> ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Mit Lärmaktionsplänen – zu deren Aufstellung Städte und Gemeinden nach § 47d BImSchG unter bestimmten Bedingungen verpflichtet sind, sollen Lärmprobleme und

<sup>5</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

Lärmauswirkungen geregelt werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen (vgl. Kapitel Schutzgut Mensch).

Für gewerbliche Anlagen sind die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend.

Zur Beurteilung der Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird die DIN 18005: 2023-07, Schallschutz im Städtebau, herangezogen.

Sofern Orientierungswerte aufgrund einer bestehenden Vorbelastung nicht durch eine entsprechende Zuordnung von Nutzungen eingehalten werden können, z. B. bei einem nicht vermeidbaren Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an eine vorhandene Straße, so ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zumindest zu gewährleisten, dass durch die Festsetzung von Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz (beispielsweise schalltechnisch günstige Anordnung von Gebäuden und von Aufenthaltsräumen in Gebäuden, Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden, Abschirmungen, Vermeidung von unerwünschten Reflexionen) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

## Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den „Erfordernissen des Klimaschutzes (...) sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Planungsbelange des Klimaschutzes dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Inselstadt Malchow<sup>6</sup>,

Für die Umsetzung konkreter Maßnahmen, die im Klimaschutzkonzept benannt werden, stehen planerische Regelungsmöglichkeiten zur Verfügung, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bodenrechtlich übersetzt und auf der baulichen und architektonischen Detailebene angewandt werden (z. B. Baukörperstellung für energetische optimierte Ausrichtung von Gebäuden, Speichermasse, Fassadenfarbe, Nutzung erneuerbarer Energien).

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)<sup>7</sup> zu berücksichtigen. Demnach sind die Eigentümer von Gebäuden verpflichtet, z. B. bei Neuerrichtung den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

## Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)<sup>8</sup> ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind so weit wie

<sup>6</sup> Klimaschutzkonzept für die Inselstadt Malchow (Februar 2018), Inselstadt Malchow

<sup>7</sup> Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

<sup>8</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte. Das Landesbodenschutzgesetz für Mecklenburg-Vorpommern untersetzt spezifische Regelungen in Landesrecht.<sup>9</sup>

### **Wasserrecht und Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)**

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)<sup>10</sup> liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, die die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut schützt. In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt.

Nach § 31 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern<sup>11</sup> ist bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen darauf hinzuwirken, dass die Grundwasserneubildung nicht durch eine Bodenversiegelung oder andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens wesentlich eingeschränkt wird.

Die Wasserrahmenrichtlinie (im Folgenden kurz: WRRL)<sup>12</sup> schuf einen Ordnungsrahmen, in dem innerhalb der europäischen Gemeinschaft, der Gewässerschutz rechtlich in das WHG implementiert und die Umsetzung auf zuständige Flussgebietseinheiten delegiert wurde. Übergeordnetes Ziel ist die Verbesserung des Zustands aller Oberflächengewässer und des Grundwassers in einem festgelegten Zeitplan.

Bauleitpläne dürfen den Bewirtschaftungszielen der Europäischen Wasserrichtlinie (WRRL) nicht entgegenstehen und nicht zu einer Verschlechterung der berührten Wasserkörper führen. Auch das Grundwasser ist berichtspflichtig.

### **Gutachtliches Landschaftsprogramm (LaPro)**

Das Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern<sup>13</sup> enthält die landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Es werden landesweite Leitlinien und Umweltqualitätsziele für die einzelnen Schutzgüter bzw. naturräumlichen Einheiten (Landschaftszonen) entwickelt. Rechtsgrundlage für das Landschaftsprogramm ist § 11 des NatSchAG M-V.

Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm werden für einzelne Landschaftszonen des Landes Mecklenburg-Vorpommern Qualitätsziele formuliert, die zu entsprechenden Handlungskonzepten führen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zur Landschaftszone der Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte, die im besonderen Maße durch ausgedehnte Wälder auf dominierenden Sandböden bestimmt ist. Für Sölle und Kleingewässer werden z. B. ein Erhalt und die Wiederherstellung gefordert. Der

<sup>9</sup> Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011, zuletzt geändert d. A. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 219)

<sup>10</sup> Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

<sup>11</sup> Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November (GVBl. M-V 1992, 669), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVBl. M-V S. 154, 184)

<sup>12</sup> Richtlinie 2000/60/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie – WRRL)

<sup>13</sup> Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Landschaftsraum ist neben den Gewässern auch durch Wälder gekennzeichnet. Laubwälder, insbesondere Buchen- und Buchenmischwälder und naturnahe Wälder auf nassen Standorten sind demnach zu erhalten, standortfremde Kiefernwälder zu naturnäheren Waldbeständen umzubauen.

Bezüglich der Raumordnung werden an den Geltungsbereich keine Anforderungen gestellt, erst weiter nördlich beginnt ein Bereich mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsfunktion (Vorschlag). Diese Bereiche wären auch für die Sicherung und Entwicklung des Biotopverbundes geeignet. Der Geltungsbereich selber wird nicht dargestellt.

Nach Naturräumlicher Gliederung gehört Malchow und Umgebung innerhalb der Mecklenburgischer Großseenlandschaft als Großlandschaft zur Landschaftseinheit Großseenland mit Müritz-, Kölpin- und Fleesensee.

### **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP MS)**

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie hat auf der Grundlage des § 11 NatSchAG M-V Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS) 2011 fortgeschrieben. Im GLRP<sup>14</sup> werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert. Der GLRP stellt für den Geltungsbereich folgende allgemeine Aussagen dar:

Der Geltungsbereich zählt zum Siedlungsgebiet der Inselstadt Malchow, entsprechend sind im Plangebiet keine schutzwürdigen Arten oder Lebensräume vorhanden. Das Gebiet und die umliegende Bebauung übernehmen in der Biotopverbundplanung keine Funktionen.

Weiterhin gilt das Plangebiet nicht als Schwerpunktgebiet zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen.

### **Landschaftsplan**

Landschaftspläne stellen gemäß § 11 BNatSchG Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Ebene dar. Inhalte und Verfahren sind in § 11 NatSchAG M-V geregelt.

Im Landschaftsplan der Inselstadt Malchow (1999) wird der Geltungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Inselstadt Malchow (2001) stellt für den Bereich „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Aufgrund dieser Darstellung kann die vorgesehene Nutzung nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass der Flächennutzungsplan parallel zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens geändert werden muss.

### **Bebauungsplan Nr. 1a Gewerbegebiet Malchow**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Feuerwehrscheule Ahornallee“ befindet sich innerhalb des festgesetzten Bebauungsplanes Nr. 1a Gewerbegebiet Malchow.

Der Bereich ist als Industriegebiet mit einem Maß der baulichen Nutzung GRZ von 0,7 festgesetzt.

---

<sup>14</sup> Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2011): Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte, Erste Fortschreibung

Entlang der westlichen Grenze befindet sich die Fläche c zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Hierfür wurde ein Pflanzschema entwickelt. Alle weiteren Außenkanten grenzen an Zufahrtsstraßen. Hier sind entsprechend Straßenbaumpflanzungen vorgesehen, die mit Sträuchern zu unterpflanzen sind. Auch hierzu findet sich im B-Plan 1a eine entsprechende Festsetzung.

### **8.1.5 Lage und Naturraum**

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Stadtzentrums.

Das Umfeld wird durch verschiedene Gewerbebetriebe geprägt, wie z. B. ein Sägewerk, Forstmaschinenhandel und ein Baumarkt mit Gartencenter. In südlicher Richtung grenzen die Bahntrasse der Regionalzüge und daran anschließend die Rostocker Straße an. Weiter südlich und auch in westliche Richtung folgen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Erste Wohnbebauung findet sich in östlicher Richtung in ca. 370 m (Rostocker Straße) und in südlicher Richtung in ca. 700 m Entfernung (Westsiedlung). Richtung Norden folgt weiteres Gewerbe bis zur L 20.

Der Geltungsbereich befindet sich in ca. 1,4 km Entfernung vom Ufer des Malchower Sees.

## **8.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet. Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme (zusätzlich zur örtlichen Erfassung) sind u. a. das Kartenportal M-V. Hier werden wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereitgestellt. Darüber hinaus wurden Fachuntersuchungen zu den Themen Biotop und Fauna durchgeführt.

### **8.2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Wohnen, Erholung und Gesundheit von Belang.

#### **Wohnen / Erholung**

Auf dem Gelände findet weder Wohn- noch Erholungsnutzung statt.

Bis 1953 wurden die Flächen als Acker genutzt. Danach haben sich auf dem Gelände ein Sägewerk (Staatlicher Forstwirtschaftsbetrieb Waren, Holzausformungs- und Verladeplatz Malchow) und ein Kohlehandel angesiedelt. Beide Betriebe wurden zu Beginn der 1990er Jahre aufgelöst. Seither liegt das Gelände brach.

Teilweise wurden ungenutzte Gebäude rückgebaut. Größere zusammenhängend versiegelte Flächen blieben überwiegend erhalten und sind mit aufkommenden Baum-, Strauch- und Krautbewuchs überwachsen.

Eine größere zentral auf dem Gelände gelegene Fläche wurde zeitweise von einem Baubetrieb zur Lagerung und Aufbereitung von Bauschutt genutzt. Auf Weisung der Stadt musste der Betrieb die Nutzung einstellen und die Fläche beräumen.

Das Gelände ist umzäunt.

## Verkehr / Lärm

Nach EG-Umgebungslärmrichtlinie muss die Lärmsituation untersucht und mithilfe von Lärmkarten dargestellt werden. Durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) werden die Analysen erstellt und als Lärmkarten aufbereitet. Das Kartenportal M-V (Immissionsschutz)<sup>15</sup> gibt Verkehrsmenge und Auswirkungsbereiche an.

Der Geltungsbereich ist zusammen mit weiteren Gewerbeflächen von Straßen und Bahnlinien umgeben. Im Westen und Norden führt die L 20 am Gewerbegebiet vorbei. Im Süden tangiert die Rostocker Straße und im Osten wird mit der Bahnhofstraße die Verbindung zwischen den beiden erst genannten Straßen hergestellt.

In der Lärmkartierung<sup>16</sup> des Straßenverkehrslärms (2017) sind die durch eine Lärmbelastung verursachten Auswirkungen dargestellt (siehe untenstehende Abbildung). Weder durch die L 20 noch die Bahnhofstraße erstrecken sich Lärmbelastungen durch den Fahrzeugverkehr bis in den Geltungsbereich hinein.

Lediglich im Süden kann es am Tag durch die Rostocker Straße im Geltungsbereich zu Werten bei 55 dB(A) kommen. Durch die Verkehrsbelastung der Rostocker Straße in der Nacht werden Werte von 50 bis 55 dB(A) erreicht, die sich jedoch nur auf die äußerst südlichen Bereiche des Plangebietes auswirken.

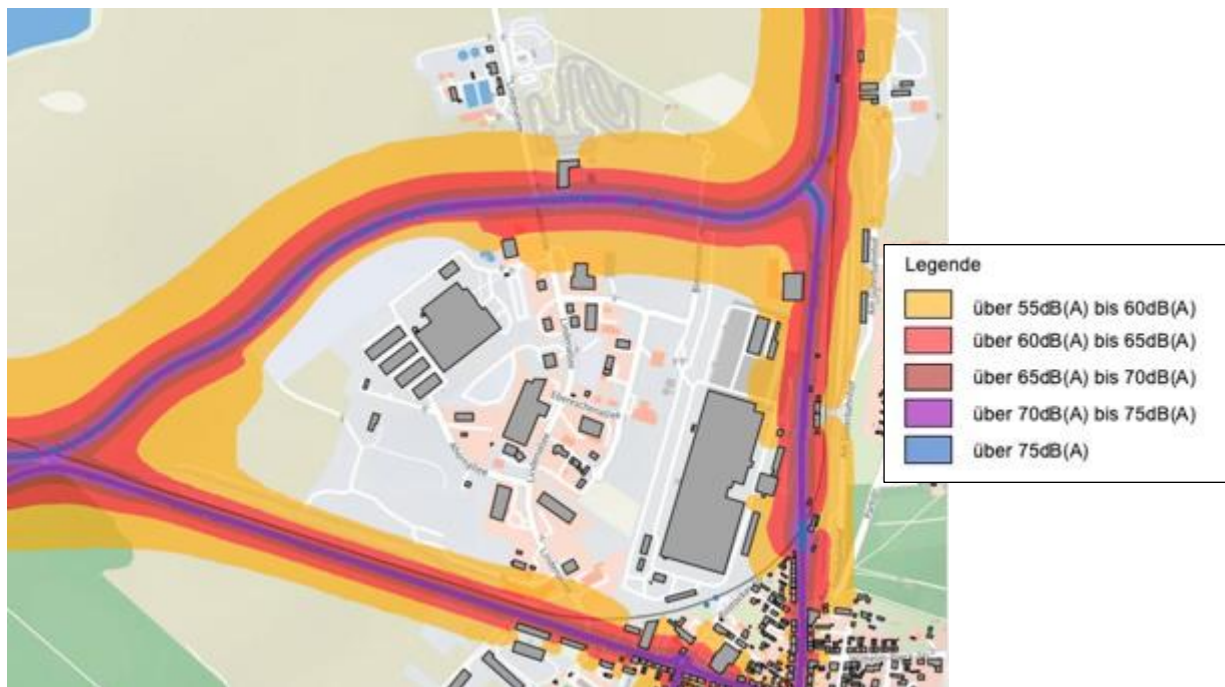


Abbildung 4: Auszug Lärmkartierung (L<sub>den</sub> Tag) (LUNG 2017)

Für die Hauptschienenstrecken der Deutschen Bahn AG werden vom Eisenbahnbundesamt (EBA)<sup>17</sup> vergleichbare Lärmkartierungen durchgeführt. Untersucht werden Strecken innerhalb von Ballungsräumen mit mehr als 100.000 Einwohnern bzw. Haupteisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von über 30.000 Zügen pro Jahr.

In diesem Sinne zählt die südlich am Geltungsbereich vorbeiführende Bahnlinie nicht zu einer berichtspflichtigen Schienenstrecke.

<sup>15</sup> <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

<sup>16</sup> Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2017): Lärmkartierung, Lärmkarten Stufe III, Stralsund.

<sup>17</sup> Eisenbahnbundesamt (EBA) (2018): Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 3 (30.06.2017), Blattnummer 1152, Bonn.

## 8.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### 8.2.2.1 Tiere

Für das Schutzgut Tiere wurde im Jahr 2021 ein artenschutzfachliches Gutachten<sup>18</sup> angefertigt.

#### Vögel (Aves)

Zur Erfassung der Brutvögel erfolgte eine Kartierung. Auf die Aktivitäten der Vögel ausgerichtet fanden die Begehung entweder

- zur Zeit der Revierbekundung etwa 1 Stunde nach Sonnenaufgang oder
- zur Erfassung von nach Brutplätzen und Futter suchenden Vögeln im Laufe des Tages statt.

Als Methoden wurden optische und akustische Erfassungsmöglichkeiten genutzt. Die Kartierung erfolgte in folgenden Zeiträumen:

- Gesang am Morgen, je ein Rundgang über das Objekt in den Monaten April bis Juni des Jahres
- Brutplatzsuche im Tagesverlauf jeweils in den Monaten Mai und Juni
- Kontrolle von Bodenbrütern und Nahrungsgästen weiterführend bis zum Monat September

Es gelang der Nachweis von 37 Brutvogelarten. Davon haben die nachfolgend aufgeführten 8 Arten einen besonderen Schutzstatus. Bei 6 Arten handelt es sich um Brutvögel im Geltungsbereich. 2 Arten wurden lediglich als Nahrungsgäste kartiert.

Tab. 1: Arten im Geltungsbereich mit besonderem Schutzstatus

| Art                                            | Schutzstatus                                                                                | Beobachtung                                      |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Baumpieper<br>( <i>Anthus trivialis</i> )      | geschützt nach BNatSchG<br>Rote-Liste-Deutschland: Vorwarnliste<br>Rote-Liste MV: gefährdet | mögliches Brüten, Tiere zur Brutzeit anwesend    |
| Bluthänfling<br>( <i>Carduelis cannabina</i> ) | geschützt nach BNatSchG<br>Rote-Liste-Deutschland: gefährdet<br>Rote-Liste MV: Vorwarnliste | mindestens 2 Brutpaare                           |
| Feldsperling<br>( <i>Passer montanus</i> )     | geschützt nach BNatSchG<br>Rote-Liste-Deutschland: Vorwarnliste<br>Rote-Liste MV: gefährdet | mögliches Brüten, Tiere zur Brutzeit anwesend    |
| Gimpel<br>( <i>Pyrrhula pyrrhula</i> )         | geschützt nach BNatSchG<br>Rote-Liste MV: gefährdet                                         | Brutpaare im Gebiet, als Nahrungsgast beobachtet |
| Goldammer<br>( <i>Emberiza citrinella</i> )    | geschützt nach BNatSchG<br>Rote-Liste MV: Vorwarnliste                                      | Brutpaare im Gebiet, Beobachtung auf Singwarten  |
| Hausperling<br>( <i>Passer domesticus</i> )    | geschützt nach BNatSchG<br>Rote-Liste MV: Vorwarnliste                                      | Beobachtung nur als Nahrungsgast                 |
| Mehlschwalbe                                   | geschützt nach BNatSchG                                                                     | Beobachtung nur als                              |

<sup>18</sup> Iffert, Dieter (2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 1a, 2. Änderung „Gewerbepark Nord“ der Inselstadt Malchow, 17213 Malchow, Neubau der Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern

| Art                                 | Schutzstatus                                                     | Beobachtung              |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| ( <i>Delichon urbica</i> )          | Rote-Liste-Deutschland: gefährdet<br>Rote-Liste MV: Vorwarnliste | Nahrungsgast             |
| Star<br>( <i>Sturnus vulgaris</i> ) | geschützt nach BNatSchG<br>Rote-Liste-Deutschland: gefährdet     | Beobachtung zur Brutzeit |

Die vollständige Liste der Brutvögel befindet sich im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

### Fledermäuse

Zur Erfassung der Fledermäuse wurden folgende Methoden und Erfassungszeiten gewählt:

- Abendbeobachtung (Sonnenuntergang plus ½ Stunde), Beobachtung zum abendlichen Ausflug der Fledermäuse durch Begehung der Planungsfläche mit Bat-Detektoren
- Morgenbeobachtung (Sonnenaufgang minus ½ Stunde), Beobachtung zu der morgendlichen Schwärmzeit der Fledermäuse durch Begehung der Planungsfläche mit Bat-Detektoren
- Nutzung von Bat-Boxen (zur Aufnahme von Fledermausrufen im Gebiet über die Nacht) hinweg zur Ermittlung des Überfluges von Fledermäusen über das Gebiet

Die Erfassungen erfolgten im Zeitraum von Juni bis August. Im Gebiet konnten 2 Fledermausarten nachgewiesen werden.

Tab. 2: Fledermausarten im Geltungsbereich

| Art                                                     | Schutzstatus                                                                                                                                                     | Beobachtung                            |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Mückenfledermaus<br>( <i>Pipistrellus pygmaeus</i> )    | geschützt nach BNatSchG<br>BArtSchV Anlage 1<br>Anhang IV der FFH-Richtlinie<br>Rote-Liste-Deutschland:<br>ungefährdet<br>Rote-Liste MV: nicht bewertet          | geringe Beobachtungen im<br>Jagdgebiet |
| Zwergfledermaus<br>( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> ) | geschützt nach BNatSchG<br>BArtSchV Anlage 1<br>Anhang IV der FFH-Richtlinie<br>Rote-Liste-Deutschland:<br>ungefährdet<br>Rote-Liste MV: potenziell<br>gefährdet | geringe Beobachtungen im<br>Jagdgebiet |
| Zwergfledermäuse<br>( <i>Pipistrellus spec.</i> )       | geschützt nach BNatSchG<br>BArtSchV Anlage 1<br>Anhang IV der FFH-Richtlinie<br>Rote-Liste-Deutschland:<br>ungefährdet Rote-Liste MV:<br>potenziell gefährdet    | geringe Beobachtungen im<br>Jagdgebiet |

Es handelt sich ausschließlich um Flugbeobachtungen bei der Jagd (vgl. folgende Abbildung). Konkrete Beziehungen zu Quartieren konnten nicht hergestellt werden. Diese liegen möglicherweise auch außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Die Auswertung der Aufzeichnungen der Bat-Boxen haben keine nennenswerten Überflüge von Fledermäusen ergeben.



Abbildung 5: festgestellte Flugbewegungen von Fledermäusen (Pipistrellus-Arten),  
Quelle artenschutzfachliches Gutachten

Zur Feststellung von Quartieren wurden sowohl der Gebäudebestand als auch die Bäume abgesucht. Die Kontrolle des Gebäudes hat keine Spuren einer Fledermausnutzung ergeben. Auch morgendliche und abendliche Beobachtungen am Objekt sowie eine in der Nähe aufgebaute Bat-Box wiesen keine Hinweise für Flugbewegungen auf.

Die Kontrolle des Baumbestandes hat gezeigt, dass dieser grundsätzlich für die Bildung von natürlichen bzw. spechtbezogenen Höhlen zu jung ist. Spalten und kleine Fäulnishöhlen sind dennoch möglich, aber bei einer Sichtkontrolle kaum zu erfassen. Es konnten keine Möglichkeiten für Fledermausquartiere sicher erkannt werden.

Auch das Umfeld des Geltungsbereiches wurde kontrolliert. Nur in einem guten Quartiersverbund sind Populationen überlebensfähig, weil sie auf verschiedene funktionsfähige Ausweichquartiere angewiesen sind. Besonders die individuenstarken Populationen benötigen eine entsprechende Anzahl an Ausweichmöglichkeiten (Wochenstuben, Paarung-, Übergangs- und Einzelquartiere). Im Umfeld des Planungsgebietes sind nur geringe Flugbeobachtungen festgestellt worden. Jagende Zwerg- und Mückenfledermäuse konnten in der Rostocker Straße an den Straßenbäumen und auf dem Parkplatz des Baumarktes festgestellt werden. Ein Bezug zu einem Quartier liegt nicht vor. Es wird vermutet, dass es in den vorhandenen Gebäuden besonders für die kleinen Fledermausarten verschiedene Unterschlupfmöglichkeiten gibt.

### Kriechtiere

Zur Feststellung des Bestandes an Kriechtieren wurden folgende Methoden gewählt:

- Aufspüren von Sonnenplätzen,
- Sichtbeobachtung an ausgesuchten Orten im Gebiet,

- Untersuchen von Unterschlupfmöglichkeiten wie Steine und Hölzer,
- Ausbringen und Kontrolle von 8 im Gebiet verteilten Flächenfallen und 5 Kasten-Lebendfallen (Lebendfallen für Mäuse)

Von Mai bis September erfolgten die Kontrollen einmal im Monat. Diese Anzahl der Begehung wurde in den Sommermonaten verdoppelt.

Im Untersuchungsgebiet konnte trotz intensiver Kartierung lediglich eine Kriechtierart, die Blindschleiche festgestellt werden.

Tab. 3: Kriechtiere im Untersuchungsgebiet

| Art                                 | Schutzstatus                                                                                                       | Beobachtung                                   |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Blindschleiche<br>(Anguis fragilis) | geschützt nach BNatSchG<br>BArtSchV Anlage 1<br>Rote-Liste-Deutschland:<br>ungefährdet<br>Rote-Liste MV: gefährdet | eine Beobachtung am<br>Ruheplatz, 4x in folge |

Aus der Artengruppe der Lurche wurde keine Art festgestellt, was vermutlich der oftmals versiegelten bzw. sehr festen Bodenoberfläche geschuldet ist.

#### 8.2.2.2 Pflanzen und Biotope

Für die aktuelle Zustandsbeschreibung erfolgte Anfang November 2023 eine Begehung mit Einstufung des Bestandes gemäß der aktuellen Kartieranleitung Mecklenburg-Vorpommern<sup>19</sup> und einer zeichnerischen Darstellung im Bestandsplan (Anhang). Bei dieser Kartierung handelt es sich um die Erfassung von Lebensräumen, bei der neben unterschiedlichen Nutzungsformen die Strukturen der Landschaft und die prägende Vegetation ausschlaggebend sind.

Beim Geltungsbereich handelt es sich komplett um eine ungenutzte, ruderal geprägte Brachfläche. Dabei gehört der südliche Teilbereich zum früheren Bahngelände. Eine alte Gleistrasse ist noch direkt angrenzend außerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Auch eine Verladestraße mit Rampe ist noch im Bestand.

Das bis ca. 1991 gewerblich genutzte Untersuchungsgebiet liegt seit über 30 Jahren brach, so dass erste Sukzessionsstadien erkennbar sind. Weite Teile der Liegenschaft sind großflächig verbuscht. Viele Gehölze wurden aber vor Kurzem entfernt. Das Gelände ist zu großen Teilen versiegelt. Dabei handelt es sich um ehemalige Fahrwege, flächige Versiegelungen und Gebäude. Ausgenommen eines Werkstattgebäudes im Norden wurden jedoch alle anderen Gebäude zumindest oberirdisch bereits abgebrochen.

Die Fahrwege und flächenhaften Versiegelungen bestehen vorwiegend aus Ortbeton (untergeordnet auch Betonplatten), Asphalt sowie Schotter. Einzelne Bereiche wurden mit Schotter befestigt. Hier hat die Sukzession allerdings ebenfalls eingesetzt, so dass insbesondere flächige Bereiche mittlerweile durch ruderalen Bewuchs überwachsen sind.

Das Untersuchungsgebiet ist im Wesentlichen auch durch verschiedene Aufschüttungen und Haufwerke von Bauschutt oder sonstigen Ablagerungen (insbesondere illegal ausgebrachter Hausmüll) geprägt (vgl. Kapitel 2.2.5 Schutzgut Boden).

<sup>19</sup> Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des LUNG Heft 2, Güstrow.

## Wälder / Gebüsch / Einzelbäume

Für drei Flächen hat die Forstbehörde die Waldeigenschaft festgestellt (vgl. Kapitel 2.1.4 / Waldrecht). Dabei handelt es sich um Laubholzbestand heimischer Arten und Hybridpappel. Die zentral im Gelände befindliche Fläche wird im Wesentlichen von hochwüchsigen, mehrstämmigen Sal-Weiden (*Salix caprea*) eingenommen, die entlang der äußeren Ränder dicht stehen und zentral eine kleinere Lichtung bilden. Hier stockt Kiefern-Aufwuchs (*Pinus sylvestris*).

Die beiden Waldflächen im Osten und Westen des Geltungsbereiches ähneln sich in Ausprägung und Bewuchs. Während entlang der Grenzen vor allem Hybridpappeln (Kanadische Pappel, *Populus x canadensis*) (wahrscheinlich) gepflanzt wurden, ist im Inneren ein Mischbestand aus Birke (*Betula pendula*), Sal-Weide (*Salix caprea*) und Kiefer (*Pinus sylvestris*) zu finden. Auch die Zitterpappel (*Populus tremula*) ist in beiden Flächen zu finden, als Jungwuchs bildet sie teilweise flächige Bestände.

Zu weiten Teile wurde das Gelände vor Kurzem beräumt und die flächig aufwachsenden Gebüschbestände entfernt, so dass zum Kartierzeitpunkt gestörte Vegetationsverhältnisse mit offenen Boden vorlagen. In den als Schlagflur bezeichneten Bereichen befinden sich neben Kiefer- und Birken-Aufwuchs (*Pinus sylvestris*, *Betula pendula*), Ginster (*Cytisus scoparius*) und Kratzbeere (*Rubus caesius*) sowie verschiedene ruderalen Hochstauden wie Kletten (*Arctium nemorosum*), Königskerzen (*Verbascum ssp.*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Wilde Möhre (*Daucus carota*). Aber auch das Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) dringt bereits in die Flächen ein.

Vereinzelt stehen auf dem Gelände Einzelbäume. Sie sind als älterer Einzelbaum per Augenmaß in den Bestandsplan eingetragen. Dabei handelt es sich um Weiden (*Salix alba* und *caprea*) und eine Robinie (*Robinia pseudacacia*). Auch bei der an der Zisterne festgestellten Baumgruppe handelt es sich um Robinien.

Von der Vermessung direkt aufgenommen wurde die Baumreihe aus Ahorn (*Acer platanoides* „Sorte“), die sich entlang der Ahornallee befinden. Die Bäume sind zwar straßenbegleitend gepflanzt, stehen aber innerhalb des Geltungsbereiches.

Der gesamte Geltungsbereich ist als Gewerbebrache einzustufen, so dass für die Strauchflächen insbesondere entlang der Grundstücksgrenze angenommen wird, dass diese gepflanzt wurden. Dementsprechend werden sie als Siedlungsgehölze eingestuft. Sie bilden teilweise undurchdringliche Gebüsch aus Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) in Kombination mit Weißdorn (*Crataegus sp.*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Brombeere (*Rubus spec. div.*). Es dominieren eindeutig heimische Gehölze: Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX). Ein Großteil der Sanddornpflanzen ist allerdings abgestorben und von Flechten dicht bewachsen.

Größte Ausdehnung haben im Gelände flächig oder als Randstreifen z. B. entlang der Gleisanlagen ruderalen Gras- und Staudenfluren. Dabei kommen auf den frischen bis trockenen Mineralstandorten dieses mehrjährigen Vegetationstyps (RHU) folgende Arten vor: Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Graukresse (*Berteroa incana*), Gewöhnlicher Natternkopf (*Echium vulgare*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Hasenklee (*Trifolium arvense*) und Quecke (*Elymus repens*).

In den fortgeschrittenen, mehrjährig entwickelten Beständen lassen sich die Dominanzbestände mit Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) als ruderaler Kriechrasen und die Neophyten-Staudenflur mit Goldrute (*Solidago canadensis*) und Topinambur (*Helianthus tuberosus*) unterscheiden.

An das Plangebiet grenzen von Norden und Osten Gewerbeflächen an. Südlich erstrecken sich die stillgelegten Gleisanlagen. Weiter Richtung Süden werden die Gleise durch die Regionalbahn noch genutzt.

Im Westen schließt mit Intensivgrünland eine landwirtschaftliche Nutzfläche an.  
Tabelle 4 listet die im Geltungsbereich und seinem unmittelbaren Nahbereich (im Wirkungsbereich) vorkommenden Biotoptypen<sup>20</sup> auf:

Tab. 4: Festgestellt Biotoptypen im Plangebiet und seinem direkten Umfeld

| Code    | Kürzel   | Biotoptyp                                                                            | Schutzstatus<br>NatSchAG MV |
|---------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|         | <b>W</b> | <b>Wälder</b>                                                                        |                             |
| 1.10.3  | WSX      | sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten                                           |                             |
| 1.11.1  | WYP      | Hybridpappelbestand                                                                  |                             |
| 1.14.3  | WLT      | Schlagflur                                                                           |                             |
|         | <b>B</b> | <b>Feldgehölze, Alleen und Baumreihen</b>                                            |                             |
| 2.6.1   | BRG      | geschlossene Baumreihe                                                               | § 19                        |
| 2.7.1   | BBA      | älterer Einzelbaum (BHD > 50cm)                                                      | (§ 18 ab 100cm)             |
| 2.7.3   | BBG      | Baumgruppe                                                                           | (§ 18 ab 100cm)             |
|         | <b>G</b> | <b>Grünland</b>                                                                      |                             |
| 9.3.3   | GIM      | Intensivgrünland                                                                     |                             |
|         | <b>R</b> | <b>Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrassen</b>                                   |                             |
| 10.1.3  | RHU      | ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte                        |                             |
| 10.1.4  | RHK      | ruderaler Kriechrasen                                                                |                             |
| 10.1.6  | RHN      | Neophyten-Staudenflur                                                                |                             |
|         | <b>P</b> | <b>Grünanlagen der Siedlungsgebiete</b>                                              |                             |
| 13.2.1  | PHX      | Siedlungsgebüsch aus heimischen Straucharten                                         |                             |
|         | <b>O</b> | <b>Biotoptypkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrie- und Gewerbeflächen</b> |                             |
| 14.7.2  | OVF      | Weg / Fläche, versiegelt                                                             |                             |
| 14.7.3  | OVU      | Weg / Fläche, teilversiegelt                                                         |                             |
| 14.7.5  | OVL      | Straße                                                                               |                             |
| 14.7.10 | OVE      | Bahn / Gleisanlage                                                                   |                             |
| 14.8.2  | OIG      | Gewerbegebiet                                                                        |                             |
|         |          | <b>Sonstige Darstellungen</b>                                                        |                             |
|         |          | Gebäudeflächen                                                                       |                             |

### Geschützte Biotope

Im Geltungsbereich konnten keine geschützten Biotope festgestellt werden.

### Geschützte Pflanzenarten

Innerhalb des Geltungsbereiches kommen keine geschützten Pflanzenarten vor.

### Geschützte Bäume

Außerhalb der geschlossenen Gehölzbestände befinden sich im Geltungsbereich verschiedene Einzelbäume. Sie sind vermessungstechnisch jedoch nicht eingemessen, ihr Stammumfang wurde nicht aufgenommen. Eine kommunale Baumschutzsatzung gibt es in Malchow nicht. Bei Baumbeständen muss daher geprüft werden, ob der Bestand gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt ist.

<sup>20</sup> Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Gebieten und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Güstrow.

Ein Schutzstatus liegt vor für Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

### Wald

Wie bereits unter Waldrecht erläutert, hat die Forstbehörde die Waldeigenschaft von drei Flächen festgestellt. Dabei handelt es sich um eine 0,56 ha große Waldfläche im Westen, eine 0,26 ha große Fläche im Norden und eine 1,12 ha große Fläche im Osten der Liegenschaft.

Insgesamt handelt es sich um 1,94 ha Wald.

Sind Flächen von der Forstbehörde formal als Wald nach § 2 LWaldG eingestuft, ist zudem gemäß § 20 LWaldG ein Abstand von 30 m um diese Fläche zu beachten, in dem zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf und Waldbrand die Errichtung von baulichen Anlagen untersagt ist.

Das Waldrecht ist formal ein eigenständiges Rechtsgebiet und unabhängig z. B. vom Naturschutzrecht im engeren Sinne zu betrachten. So kann eine Fläche formal Wald im Sinne des Rechtes sein, während sie naturschutzfachlich einen anderen Charakter haben kann und dann in der Biotopkartierung auch nach naturschutzfachlichen Kriterien anders eingestuft wird. Auch der umgekehrte Fall ist möglich, da in der Biotoptypenkartierung andere Abgrenzungskriterien genannt werden, so dass die in der Biotopkartierung dargestellten Waldbereiche nicht deckungsgleich mit den Waldgebieten im Sinne des Forstrechts sind.

#### 8.2.2.3 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist der Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften, der Arten und der genetischen Vielfalt innerhalb einer Art. Das „Schutzgut biologische Vielfalt“ wird durch die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietssystems, der Biotopverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z. B. Einzelbiotope) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis belegt.

Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auftretenden Aspekte zum Schutzgut der Biologischen Vielfalt grundsätzlich zu beachten.

Auf den Flächen des Plangebiets dominieren Ruderal- bzw. Schlagfluren. Gesetzlich geschützte Biotope konnten nicht festgestellt werden. Bei den vorgefundenen Vegetationstypen handelt es sich überwiegend um allgemein weit verbreitete, ungefährdete Biotope.

Im Untersuchungsgebiet kommen 37 verschiedene Vogelarten vor, 8 davon haben einen besonderen Schutzstatus. 6 dieser Arten nisten im Vorhabengebiet, 2 weitere kommen als Nahrungsgäste vor. Bei der Fledermausfauna konnten Flugbeobachtungen während der Jagd gemacht werden. Quartiere wurden nicht gefunden. Das Bestandsgebäude eignet sich nicht als Quartier. Im Untersuchungsgebiet konnte trotz intensiver Kartierung lediglich eine Kriechtierart, die Blindschleiche, festgestellt werden.

Dementsprechend ist das Gebiet für die biologische Vielfalt eher als untergeordnet zu betrachten.

### 8.2.3 Schutzgut Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb von nationalen oder internationalen Schutzgebieten.

Die Inselstadt Malchow ist jedoch großräumig von Schutzgebieten umgeben. Als internationale Schutzgebiete der NATURA 2000 Kategorie sind das ca. 3,7 km in nördliche Richtung gelegene Europäische Vogelschutzgebiet „Nossentiner / Schwinzer Heide“ und die Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) „Plauer See und Umgebung“ (ca. 2,5 km in westliche Richtung), „Drewitzer See mit Lübowsee und Dreiersee“ (ca. 4 km in nordwestliche Richtung) sowie „Kölpinsee und Nordteil Fleesensee“ (ca. 4,5 km in östliche Richtung) zu nennen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburger Großseenland“ als nationales Schutzgebiet umschließt die Inselstadt Malchow vollständig in einem engeren Kreis. In nordöstliche Richtung befindet sich das Naturschutzgebiet „Damerower Werder“ (ca. 6,7 km Entfernung) und nordwestlich liegt das Naturschutzgebiet „Drewitzer See mit Lübowsee und Dreiersee“ (ca. 4,0 km Entfernung).

### 8.2.4 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6,87 ha. Es befindet sich im Gewerbegebiet Malchow und ist vollständig erschlossen. Das Gewerbegebiet liegt außerhalb des geschlossenen Stadtgebietes von Malchow nördlich der Altstadt.

Bei dem Gelände handelt es sich um eine ehemalige Gewerbefläche, die seit Beginn der 1990er Jahre brach liegt. Die damals vorhandenen Gebäude wurden bis auf eine Ausnahme abgerissen. Der Standort ist gekennzeichnet durch großflächige Versiegelungen, die teilweise von Vegetationsaufwuchs überdeckt sind.

Insgesamt zählt eine Fläche von rd. 14.000 m<sup>2</sup> als versiegelt. Hinzukommen rund 4.500 m<sup>2</sup>, die stark verdichtet oder geschottert sind und als teilversiegelt eingestuft wurden.

Es ergibt sich ein Versiegelungsanteil von ca. 27 % des Geltungsbereiches im Bestand.

### 8.2.5 Schutzgut Boden

Die Stadt liegt am Malchower See in der Mecklenburgischen Seenplatte, bei der es sich um eine seenreiche Jungmoränenlandschaft handelt. Sie ist Teil des nördlichen Landrückens und geht zurück auf ein glaziales Gebiet. Sie ist im Verlauf der Weichsel-Kaltzeit vor etwa 20.000 bis 17.000 Jahren im Rücklaufen des Inlandeises sowie danach in den Urstromtälern und Sandern des Pommerschen Stadiums entstanden. Die Ablagerungen bestimmen den oberflächennahen Schichtaufbau und die heutige Morphologie. Die Schichtenfolge besteht im Wesentlichen aus einer Wechselfolge von Geschiebemergeln und Schmelzwasserbildungen.

Das Kartenportal M-V stellt für den Geltungsbereich Sand- bzw. Braunerde / Braunerde-Podsol dar. In und unter den Grundmoränen befinden sich Hochflächen-sande und Sande, z.T. mit Grundwassereinfluss.

Für den Geltungsbereich wurde eine Baugrundvoruntersuchung<sup>21</sup> erstellt, um die vorherrschenden Baugrundverhältnisse einstufen zu können. Es erfolgten 32 Rammkernsondierungen mit einer Erkundungstiefe zwischen 3,00 m und 10,00 m und 11 Rammsondierungen bei einer Erkundungstiefe von 2,50 m – 8,00 m.

<sup>21</sup> Ingenieur W. Seidler (2022): Geotechnische Stellungnahme zur Baugrundvoruntersuchung zum Bauvorhaben Malchow, Neubau Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz

Der festgestellte Bodenaufbau mit einem mehrfachen Bodenart- und Zustandswechsel wurde als relativ heterogen eingestuft. In der Regel werden Geschiebemergel—schichten von Sand überlagert und durchzogen.

Die obere Bodenzone besteht größtenteils aus aufgefüllten Sanden mit wechselndem Schluff- und Humusgehalt. Eingelagert sind Ziegel-, Beton- und Bauschuttreste. Die Auffüllungen werden als mineralisch eng gestufte Sande, schwach bis stark schluffige Sande oder auch als zeitweilig aussetzend gestufte Sande klassifiziert.

In der Regel wird eine gute Wasserdurchlässigkeit bescheinigt.

Das Gelände ist relativ eben und weist Höhen zwischen +80 m und +82 m NHN auf. Durch flächige Abgrabungen bzw. Auffüllungen sind bereichsweise Geländeversprünge zwischen 0,5 und 1 m entstanden.

### Altlasten

Sowohl im Jahr 1994 als auch 2001 sind auf dem Gelände Altlastenuntersuchungen durchgeführt worden. Untersucht wurde das sogenannte Fasslager der ehemaligen Forstwirtschaft. Im Nordwesten des jetzigen Geltungsbereiches befand sich ein Öltank bzw. Ölauffangschacht. Dort konnten in einem begrenzten Bereich im Boden Mineralölkontaminationen nachgewiesen werden.

Im Jahr 2022 wurde eine weitere Untersuchung<sup>22</sup> durchgeführt, die den gesamten für die Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz avisierten Standort umfasst. Es war zu klären, ob die festgestellte Kontamination noch besteht bzw. ob weitere Belastungen vorliegen.

Insgesamt wurden 8 Rammkernsondierungen mit jeweils 3,00 m Endteufe erstellt.

In allen Rammkernsondierungen lagen anthropogene Auffüllungen in Mächtigkeiten zwischen 0,5 und 0,75 m vor. Es ist davon auszugehen, dass im Bereich der gesamten Liegenschaft nahezu flächendeckend Auffüllungen vorhanden sind.

Es wurden keine Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine umweltrelevante Schadstoffbelastung des Bodens schließen ließen. Eine Sondierung musste aufgrund ihrer hellgrauen Färbung (Rückschluss auf eine ehemalige Mineralölkontamination) gesondert untersucht werden. Auch hier konnten keine erhöhten Schadstoffgehalte nachgewiesen werden. Die in den Jahren 1994 und 2001 festgestellte Mineralölkontamination konnte mit der aktuellen Untersuchung demnach nicht bestätigt werden.

Da das Gelände über einen längeren Zeitraum frei zugänglich war, wurden illegal Abfälle entsorgt. Es handelt sich dabei vorwiegend um Siedlungs-, Garten- und gewerblichen Abfall sowie Boden und Bauschutt. Bereichsweise sind die Haufwerke bereits überwachsen. In diesen Abfällen konnten keine massiven Schadstoffbelastungen festgestellt werden.

Ausgehend von den vorliegenden Ergebnissen der Bodenuntersuchungen können für die Wirkungspfade gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) folgende Einschätzungen für das Planungsgebiet getroffen werden:

Wirkungspfad Boden – Mensch: Die nachgewiesenen Schadstoffgehalte lassen keine Gefahren für diesen Wirkungspfad erkennen.

Wirkungspfad Boden – Grundwasser: Unter Berücksichtigung der Ergebnisse und der geologischen Verhältnisse wird die Wahrscheinlichkeit, dass das Grundwasser durch Schadstoffe kontaminiert ist, als sehr gering eingeschätzt.

Mit den durchgeführten Bodenuntersuchungen konnte im Bereich des Plangebietes keine Schadstoffbelastung des Bodens nachgewiesen werden, die zur Gefährdung

<sup>22</sup> URST GmbH Greifswald (2022): Malchow, Neubau Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz, Erfassung von baulichen Anlagen und Abfallablagerungen

der menschlichen Gesundheit bzw. weiterer Schutzgüter führen könnte.

Hiervon ausgenommen sind vorliegende Abfallablagerungen mit gefährlichen Abfällen (insbesondere Asbest- und PAK-haltige Abfälle) sowie in den baulichen Anlagen verbaute gefahrstoffhaltige Materialien (PAK-haltige Pappen, Asbestzementplatten) bzw. kontaminierte Materialien (MKW-kontaminierter Betonfußboden im Werkstattgebäude). Diese Materialien sind im Falle einer Aufnahme fachgerecht zu entsorgen.

### **Kampfmittelbelastung**

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zum Projekt wurde eine Anfrage bezüglich der Kampfmittelbelastung gestellt. Der Munitionsbergungsdienst M-V (NL Mirow) hat mit Schreiben vom 22.02.2022 mitgeteilt, dass für den Standort kein Kampfmittelverdacht besteht.

## **8.2.6 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer gibt es im Geltungsbereich nicht.

Im Rahmen der Altlastenuntersuchung erfolgte ebenfalls die Feststellung der hydrologischen Verhältnisse vor Ort. Eine Regenwasserkanalisation ist nicht vorhanden, so dass das anfallende Niederschlagswasser auch das der versiegelten Flächen vollständig versickert. In einer der Bohrungen wurde bei 2,95 m unter GOK Grundwasser angetroffen. Grundsätzlich handelt es sich um Stauwasserhorizonte, die jedoch als überwiegend temporär eingestuft wurden. Der erste Grundwasserleiter ist bei einem Flurabstand > 10 m anzutreffen.

Die geotechnische Stellungnahme zur Baugrundvoruntersuchung (vgl. Kapitel 2.2.5 Schutzgut Boden) bescheinigt eine gute Wasserdurchlässigkeit.

Die Grundwasserneubildung ist mit fast 220 mm/a relativ hoch.

### **Trinkwasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Zonen eines Trinkwasserschutzgebietes.

Das Trinkwasserschutzgebiet Malchow (Zonen aggregiert) beginnt südlich der Bahnlinie bzw. der Rostocker Straße und erstreckt sich dann südlich des Geltungsbereiches über den Stadtkern vom Malchow.

### **Hochwasserrisiko**

Am 23. Oktober 2007 haben das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union die EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) verabschiedet und 2009 in deutsches Recht umgesetzt. Das Ziel der Richtlinie ist die Reduzierung des Hochwasserrisikos und ein verbessertes Hochwasserrisikomanagement in Hochwasserrisikogebieten.

Im Kartenportal werden die Risikogebiete nach HWRM-RL dargestellt. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überflutungsflächen geringer Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Extrem-Ereignis HQ 200 / HW 200 mit Versagen der Hochwasserschutzanlagen) als auch mittlerer (100-jährliches Extrem-Ereignis) und hoher Hochwasserwahrscheinlichkeit (10-30-jähriges Extrem-Ereignis).

## **8.2.7 Schutzgut Klima**

Makroklimatisch befindet sich das Plangebiet im Mecklenburgisch-Brandenburgischen

Übergangsklima. Der maritime Einfluss nimmt von Nordwesten nach Südosten hin ab und beeinflusst im Bereich der Müritz das Klima nur noch wenig. Hier dominiert bereits der kontinentale Einfluss deutlich.

Die Temperaturen liegen im Jahresmittel bei 8°C, wobei der kälteste Monat der Januar mit einer Durchschnittstemperatur von –1°C und der wärmste Monat der Juli mit etwa 17°C ist. Der durchschnittliche Gesamtjahresniederschlag liegt bei 550-575 mm mit einem Maximum im Juli und Minima im Februar und November. Es herrschen südwestliche Winde vor.

Mikroklimatisch wird der Temperaturverlauf wesentlich beeinflusst vom Boden, der Art der Bodenbedeckung bzw. der Vegetation und dem Relief. Große Temperaturschwankungen weisen unbedeckte Böden auf. Vegetation wirkt sich ausgleichend auf die Temperaturentwicklung aus, indem sich der Boden verzögert erwärmt, aber auch nur verzögert die Wärme durch Abstrahlung wieder abgibt.

Der Geltungsbereich ist gekennzeichnet durch versiegelte und teilversiegelte Flächen, ruderal- und großflächige Schlagfluren. Bereichsweise stockt dichter Bewuchs mit waldartigen Strukturen.

Mit einer eher offenen bzw. niedrigwüchsigen Vegetation kann von größeren Temperaturschwankungen ausgegangen werden, d. h. es ist von vergleichsweise hohen Sommertemperaturen und durch nächtliche Abstrahlung niedrigen Nachttemperaturen auszugehen.

Schattenspendende Bäume finden sich außer in den zusammenhängenden Waldbereichen nur vereinzelt.

### 8.2.8 Schutzgut Luft

Die Luftqualität wird durch das Landesluftmessnetz des LUNG M-V überwacht.<sup>23</sup> In ca. 15 km Entfernung befindet sich die Messstation Leizen, die ländlichen Hintergrund abbildet.

Für die wesentlichen Parameter Feinstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) werden aktuell und innerhalb der letzten vier Jahre keine Überschreitungen der Grenzwerte gemeldet. Im Jahresmittel dürfen die Feinstaub- und die NO<sub>2</sub>-Konzentration von 40 µg/m<sup>3</sup> nicht überschritten werden. Der 24-Stunden-Grenzwert der PM<sub>10</sub>-Konzentration darf maximal an 35 Tagen pro Kalenderjahr überschritten werden.

Gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (Emissionskataster) befinden sich keine Emittenten in der Nähe des Standortes

### 8.2.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Bild der Landschaft wird von einer Vielzahl von Strukturelementen bestimmt, wobei insbesondere natürliche und naturnahe Elemente einen hervorzuhebenden Wert für das menschliche Empfinden ausmachen. Je mehr Naturelemente vorzufinden sind, desto positiver wird er von einem Großteil der Erholungssuchenden wahrgenommen und gewinnt an Attraktivität.

Das Geländere relief im Plangebiet ist relativ eben und wird lediglich durch anthropogen geschaffene Auffüllungen oder Abgrabungen geformt. Höhenunterschiede sind kaum ausgeprägt. Von Osten nach Westen findet ein Gelände-Anstieg von ca. 80 m NHN auf 82 m NHN statt.

Das Plangebiet ist derzeit als Brachfläche mit Baum- bzw. Strauchaufwuchs sowie

<sup>23</sup> <http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/akt.htm>

Ruderalstrukturen gekennzeichnet. Als Pflegemaßnahme wurden vor Kurzem flächig aufgewachsene Gehölzbestände gerodet, so dass in weiten Teilen offener Boden kennzeichnend ist.

Prägende Gehölzstrukturen sind die von der Forstbehörde als Wald eingestuftten Bereiche. Nur vereinzelt befinden sich auf dem Gelände Einzelbäume.

Große Teile des Standortes sind versiegelt und mit Betonplatten oder Asphalt befestigt. Teile davon sind mittlerweile überwachsen, so dass die Versiegelung unter einer dichten Vegetationsdecke kaum erkennbar ist. Auf großflächig versiegelten Standorten sind zumindest die Ränder oder Fugen erneut durch Ruderalpflanzen besiedelt.

Da die Fläche jahrelang ungenutzt war und zudem recht abgeschieden liegt, wurde hier diverser Müll illegal entsorgt. Immer wieder sind verschiedene Ablagerungen aus Haus- und Gewerbemüll anzutreffen. Auch Reste des ehemaligen Gebäudebestandes sind noch vorhanden. Dieser ist vollkommen verfallen.

Dieser devastierte Zustand findet sich auch direkt angrenzend entlang der Zaunanlage außerhalb der Liegenschaft wieder.

Die Umgebung ist in nördliche und östliche sowie südöstliche Richtung großräumig durch Gewerbebetriebe geprägt. Richtung Westen grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an, die sich auch südlich der Rostocker Straße fortsetzt.

Auf einem nördlich angrenzenden Gelände befindet sich ein Funkmast, der weithin sichtbar ist.

#### **8.2.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereichs, aber auch in direkter Umgebung gibt es nach aktueller Denkmalliste<sup>24</sup> keine Baudenkmale. Auch Bodendenkmale sind mit jetzigem Kenntnisstand nicht bekannt.

### **8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

Im Folgenden werden zunächst die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bei Durchführung der Planung dargestellt. Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung erfolgt am Ende des Abschnitts.

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bilden das geltende Planungsrecht, die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen bzw. ausgewerteten Datengrundlagen sowie der tatsächliche Bestand.

In der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose erfolgt soweit wie möglich auch die Prüfung der Auswirkungen durch den Bau, die Anlage und den Betrieb.

Für den Bereich der Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz, die der Anlass für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist, wurde im Vorfeld eine Bedarfsanalyse und eine Variantenprüfung zur Standortauswahl durchgeführt.

In Anbetracht der zentralen Lage innerhalb des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der günstigen verkehrstechnischen Anbindung wurde eine Entscheidung für den jetzigen Standort getroffen. Unter Mitwirkung der an der Planung Beteiligten wurden in der Inselstadt Malchow verschiedene Grundstücke auf ihre Eignung geprüft.

---

<sup>24</sup> Denkmalliste der Inselstadt Malchow

Nachdem sich die Verteilung auf zwei Standorte (Aufenthalts- und Büroräume auf dem bestehenden Standort am Malchower See und Übungsbereich auf der neuen Liegenschaft) als unrentabel herausgestellt hatte, fiel die Entscheidung für den jetzigen Standort.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 49 befindet sich innerhalb des festgesetzten Bebauungsplanes Nr. 1a Gewerbegebiet Malchow. Das geltende Planungsrecht sieht für den Geltungsbereich ein gegliedertes Industriegebiet mit einer GRZ von 0,7 (mit Überschreitungsmöglichkeit gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8), eine Traufhöhe von 12,0 m als Höchstmaß mit Ausnahmeregelungen sowie weitere Festsetzungen zur Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, Verkehrsflächen, Grünfestsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften vor).

Während eine Teilfläche im Nordosten des Geltungsbereichs (geplantes GE) bereits bebaut und gewerblich genutzt ist, handelt es sich bei der Teilfläche für die Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz um ein Gewerbebrache.

### **8.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

#### *Bau- / abriss- und anlagenbedingte Auswirkungen*

Die möglicherweise baubedingt auftretenden Lärm- und Staubentwicklungen sind lokal begrenzt. Aufgrund der Abstände zur angrenzenden Wohnbebauung können negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Baubedingte Lärmentwicklung ist nur zeitlich begrenzt zu erwarten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen des Verkehrs kommen. Mögliche Auswirkungen sind z. B. temporäre Behinderungen durch Baufahrzeuge, Anlieferungen oder Abtransporte. Die prognostizierten Auswirkungen sind jedoch temporär und baustellenbedingt und werden somit als unerheblich bewertet.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen / Gesundheit (Lärm / Verkehr / Emissionen)*

Das Plangebiet ist bislang nicht öffentlich zugänglich und kann nicht für Zwecke der Erholung genutzt werden. Dies wird sich auch zukünftig nicht ändern.

Es ist davon auszugehen, dass eine Neunutzung als Standort für die Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz im Vergleich zur aktuellen Brache-Situation eine Zunahme an Beeinträchtigungen v. a. durch Verkehrslärm bewirkt. Durch die vorliegende Planung werden voraussichtlich betriebsbedingt zusätzliche verkehrsbedingte Emissionen verursacht.

Im weiteren Verfahren werden soweit erforderlich schalltechnische Untersuchungen erarbeitet und entsprechend in den Umweltbericht eingearbeitet.

Durch den bereits bestehenden Gewerbebetrieb sind durch die beabsichtigten Planänderungen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung zu erwarten.

Das künftige Sondergebiet „Brand- und Katastrophenschutz“ ist nach geltendem Planungsrecht als Industriegebiet festgesetzt. Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, die über die Auswirkungen eines Industriegebietes hinausgehen, sind nicht anzunehmen. Potenzielle Lärmkonflikte zwischen den vorhandenen angrenzenden Nutzungen und der geplanten Nutzung werden soweit erforderlich im weiteren Verfahren geprüft.

#### Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Ahornallee, die über den Bebauungsplan Gewerbegebiet 1a planungsrechtlich gesichert wurde und bereits gebaut ist. Sie

erschließt neben dem Vorhabengebiet weitere anliegende Gewerbeflächen und das Gelände der Telekom mit Sendemast.

Im Gegensatz zur Plandarstellung des B-Plans 1a ist eine Weiterführung der Ahornallee in westliche Richtung nicht mehr vorgesehen. Der als Straßentrasse vorgesehene Bereich fällt dem Grundstück der Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz zu. Die Ahornallee soll im Bereich Zufahrt enden. Es ist vorgesehen eine Wendeanlage planungsrechtlich zu sichern, um damit auch größeren Fahrzeugen die Möglichkeit zu geben, hier zu wenden.

Das Gelände der Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz wird durch ein internes Wegesystem erschlossen, welches jedoch nicht festgesetzt wird.

### 8.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Tiere

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde für den Bereich des geplanten Sondergebiets im Jahr 2021 eine artenschutzfachliche Untersuchung<sup>25</sup> durchgeführt, aus der sich Betroffenheiten ableiten lassen. Die nachfolgend beschriebenen Auswirkungen betreffen im Wesentlichen das geplante Sondergebiet auf der brachgefallenen Fläche. Für das künftige Gewerbegebiet sind durch die beabsichtigten Änderungen des Planungsrechts keine veränderten Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

Es werden vorerst allgemein zutreffende Aussagen zu Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere getroffen. Ausführliche Erläuterungen zu den artenschutzrechtlichen Folgen und den sich daraus ergebenden Erfordernissen erfolgen im Kapitel 2.2.3 artenschutzrechtliche Einschätzung.

#### *Bau- / abrissbedingte Auswirkungen*

In der Bauzeit wird es durch Geräusche, visuelle Effekte sowie stoffliche (Stäube) und mechanische (Erschütterungen) Auswirkungen zu Störungen kommen.

Bereits vor Baufeldfreimachung kann es im Rahmen von Vermessungsarbeiten und der Befahrung von Flächen durch Fahrzeuge zu bauzeitlichen Wirkungen kommen. Die Freimachung der Baufelder ist mit Gehölzfällungen und –rodungen, der Beseitigung krautiger Vegetationsbestände, Abbruch-, Entsiegelungs- und Erdarbeiten verbunden.

Grundsätzlich sind erhebliche Beeinträchtigungen möglich, wenn z. B. die Baufeldvorbereitung innerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfindet.

Diese bau- bzw. abrissbedingten Auswirkungen lassen sich unter Beachtung einer Bauzeitenregelung (nach § 39 BNatSchG keine Entfernung von Gehölzen bzw. kein Abschieben der Vegetationsdecke in der Zeit von 01. März bis zum 30. September) erheblich minimieren.

Für die Fledermäuse reicht dieser Zeitraum nicht aus und müsste auf November bis März für Winterquartiere und Mai bis September für Wochenstuben ausgeweitet werden. Dies wäre jedoch nur zu berücksichtigen, wenn im Nachgang noch Quartierspotential entdeckt werden sollte.

#### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Mit der Realisierung der Planung gehen anlagebedingt Biotope, hier insbesondere Ruderalfluren, Baum- und Strauchbewuchs verloren. Dabei kommt es zum Verlust von

<sup>25</sup> Iffert, Dieter (2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 1a, 2. Änderung „Gewerbepark Nord“ der Inselstadt Malchow, 17213 Malchow, Neubau der Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern

Lebensraumstrukturen für Tierarten. Ein Erhalt von Bestandsvegetation ist nicht möglich.

Bei der vorgesehenen Bebaubarkeit bleiben jedoch auch Gebietsflächen unbebaut und unversiegelt, die gärtnerisch gestaltet werden.

Durch verschiedene Grünfestsetzungen wie eine Mindest- und Stellplatzbegrünung, aber auch Dach- und Fassadenbegrünungen, können neue Habitatstrukturen für die Avifauna entstehen.

Insbesondere für Insekten entstehen z. B. durch die Anlage von extensiver Dachbegrünung dauerhaft neue Lebensräume und somit auch Nahrungsgrundlagen für die Avifauna.

Bei einer Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen können die anlagebedingten Auswirkungen minimiert werden und neue Lebensräume entstehen.

Insbesondere entlang der westlichen und nördlichen Grenze werden Flächen zum Anpflanzen festgesetzt, die aus einer Kombination von Einzelbaumpflanzung und flächiger Strauchbepflanzung bestehen. Diese festgesetzten Flächen werden dementsprechend so gestaltet, dass sie aufgrund ihrer Pflanzenzusammensetzung, aber auch der flächenmäßigen Ausdehnung, gute Besiedlungsvoraussetzungen schaffen. In den Flächen zum Anpflanzen ist die Pflanzung von heimischen Arten festgesetzt, sie bieten demnach auch eine gute Nahrungsgrundlage.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Betriebsbedingt sind insbesondere Wirkungen durch Lichtverschmutzung möglich. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln wäre für die Beleuchtung Folgendes zu beachten:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen)
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

## **Pflanzen**

#### *Bau- / abriss- und anlagebedingte Auswirkungen*

Durch die Umsetzung der Planung wird es bau- und anlagebedingt zu einem vollständigen und flächigen Verlust von Biotopstrukturen kommen. Betroffen sind ruderale Staudenfluren, Schlagfluren sowie Wald und waldartige Strukturen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen können durch grünordnerische Festsetzungen wie eine Mindest- oder Stellplatzbegrünung, aber auch durch die Fassaden- und Dachbegrünung minimiert werden. Es bleiben zudem Grundstücksflächen unbebaut und unversiegelt, die gärtnerisch beplant werden können. Bei Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen können die anlagebedingten Auswirkungen zusätzlich minimiert werden.

Positiv auf das Schutzgut wirkt sich ebenfalls der an der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehene 5,00 m breite Streifen zum Anpflanzen für Bäume und Sträucher aus.

### Geschützte Biotope / besonders geschützte Pflanzen

Im Geltungsbereich kommen weder geschützte Biotope noch besonders geschützte Pflanzen vor.

### Geschützte Einzelbäume

Von der Planung werden gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume betroffen sein, die nicht in die Planung integriert werden können. Hierfür ist eine Naturschutzgenehmigung gemäß § 40 NatSchAG M-V zu beantragen.

Da die Einzelbäume nicht vermessungstechnisch erfasst wurden, kann derzeit nicht abgeschätzt werden, welche Bäume unter Schutz stehen.

### Allee / Baumreihe

Alleen und einseitige Baumreihen stehen gemäß § 19 NatSchAG M-V (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) unter Schutz. Dazu zählen die Bäume an der Ahornallee. Die Straßenfläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches, die Baumstandorte liegen innerhalb.

Die Erschließung des zukünftigen Baugebietes erfolgt über die Ahornallee. Hier war es ursprünglich im Bebauungsplan 1a vorgesehen die Straße bis an den westlichen Geltungsbereichsrand zu führen. Dies ist nicht mehr notwendig. Der als Straßentrasse vorgesehene Bereich fällt dem Grundstück der Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz zu. Um jedoch weiterhin die nördlich gelegenen Grundstücke zu erschließen und das Wenden zu ermöglichen, soll eine Wendeanlage errichtet werden.

Nach jetzigem Stand würde diese Wendeanlage bis kurz vor den nördlichsten Ahornbaum heranreichen. Er könnte nach derzeitigem Kenntnisstand entsprechend erhalten bleiben.

Die Bäume entlang der Ahornallee stehen parallel zur Straße und somit in direkter Nähe zu einer zukünftigen Bebauung. Der Abstand der festgesetzten Baugrenzen zu den Straßenbäumen wurde so gewählt, dass eine Beeinträchtigung durch ein zukünftiges Baugeschehen im Wurzel- und Kronenbereich unwahrscheinlich erscheint.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind gemäß § 19 NatSchAG M-V (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) verboten.

Die genaue Vorgehensweise ist im weiteren Verfahren zu klären.

### Wald

Für drei voneinander getrennt liegende Gehölzflächen wurde durch die Forstbehörde die Waldeigenschaft nach § 2 LWaldG festgestellt. Zudem wurde von der Forstbehörde auf den erforderlichen Waldabstand von 30 m hingewiesen, der von Bebauung freizuhalten ist (vgl. Kapitel 2.1.4 Waldrecht).

Um den Bebauungsplan umsetzen zu können, sollen dementsprechend für alle drei Waldflächen Umwandlungsanträge gestellt und diese aus der Waldeigenschaft entlassen werden.

Betroffen sind 1,94 ha Wald.

Gemäß Landeswaldgesetz darf Wald nur mit Genehmigung der Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. Es ist somit die Beantragung einer Waldumwandlungsgenehmigung notwendig.

Die nachteiligen Wirkungen dieser Umwandlung sind auszugleichen. Dabei kann die

Forstbehörde festlegen, dass innerhalb einer bestimmten Frist als Ersatz eine Erstaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen ist oder sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen sind.

### **8.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

#### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Bei den Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans handelt es sich um eine ehemalige Gewerbefläche, die seit Beginn der 1990er Jahre ungenutzt ist und um eine gewerblich genutzte Fläche.

Diese Flächen befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1a „Gewerbegebiet Malchow“ und sind dort als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Dementsprechend ist nach geltendem Planungsrecht bereits jetzt eine Bebauung möglich. Weitere Grundstücke im direkten Umfeld werden bereits auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes als Gewerbegebiete genutzt.

Das gesamte Gewerbegebiet wird von stark befahrenen Straßen und Bahntrassen umgeben.

Dementsprechend werden der Standort und die vorgesehene Flächennutzung als sinnvoll erachtet. Grundsätzlich sollte eine Neubebauung auf verkehrstechnisch günstig gelegenen bzw. erschlossenen Flächen erfolgen, so dass zusätzlicher Flächenverbrauch weniger beeinträchtigter Flächen vermieden werden kann und bereits vorhandene Erschließungsanlagen genutzt werden können.

Mit den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes kann das Gelände optimal ausgenutzt werden. Auch dies verhindert weiteren Flächenverbrauch an anderen, möglicherweise sensibleren Standorten.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

### **8.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

#### *Bau- / abrissbedingte Auswirkungen*

Während der Bauphase werden Flächen in Anspruch genommen z. B. durch Materiallager. Diese Beeinträchtigungen sind temporär bedingt und die davon betroffenen Flächen werden nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt.

Um die Belastungen für Natur und Landschaft durch die Baumaßnahme möglichst gering zu halten, sind die in Anspruch zu nehmenden Flächen (z. B. Arbeitsstreifen, Baustelleneinrichtung etc.) generell auf ein Minimum zu reduzieren.

Aufgrund des Vorkommens überwiegend gestörter Bodenverhältnisse wird eine mögliche temporäre und lokal begrenzte Beeinträchtigung der Bodenverhältnisse durch Verdichtung im Rahmen von Baumaßnahmen als unerheblich bewertet.

#### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum einen Bodenfunktionswert mehr aufweisen.

Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist bei Erschließungs- und Baumaßnahmen sparsam und schonend mit Boden umzugehen. Grundsätzlich lässt die Reaktivierung einer ehemaligen Gewerbebrache durch eine Nachnutzung erkennen, wie eine

Flächeninanspruchnahme von bislang ungenutzten Freiflächen an anderer Stelle vermieden werden kann.

Von der Planung sind Böden betroffen, die Bestandteil einer gewerblichen Produktionsstätte waren, d. h. es handelt sich nicht um Böden mit einer besonderen Funktion. Wie das Baugrundgutachten gezeigt hat, besteht die obere Bodenzone aus aufgefülltem Material, welches durchzogen ist mit Ziegel-, Beton- und Bauschuttresten. Diese Schicht ist in ihrer natürlichen Bodenfunktion gestört.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen ergeben sich aufgrund der maximal möglichen Überbaubarkeit mit Ausweisung einer maximal zulässigen Grundfläche sowie der festgelegten möglichen maximalen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Absatz 4 BauNVO.

Es verbleibt ein Anteil an Fläche unversiegelt. Dieser kann gärtnerisch angelegt werden und weiterhin wichtige Bodenfunktionen übernehmen. Gemäß § 8 Abs.1 LBauO M-V sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen oder Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

### **Verlustflächenbetrachtung**

Der Geltungsbereich befindet sich in dem festgesetzten Bebauungsplan 1a „Gewerbegebiet Malchow“, der für den Geltungsbereich Industriegebiet mit einer GRZ von 0,7 (Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur Kappungsgrenze von 0,8) vorsieht. Entsprechend dem geltenden Planungsrecht kann es dementsprechend bereits jetzt zu einer Versiegelung von 80 % der Fläche kommen. Verglichen mit der Festsetzung zum Maß der Nutzung in vorliegenden Bebauungsplan Nr. 49, kommt es dementsprechend zu keiner Versiegelungszunahme.

Auf der Grundlage des Bestandes kann folgende Verlustflächenbetrachtung erhoben werden:

Der Geltungsbereich nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 68.770 m<sup>2</sup> ein. Auf der Grundlage des Vermessungsplans und der Biotoptypenkartierung konnte festgestellt werden, dass eine Fläche von 18.500 m<sup>2</sup> als versiegelt bzw. teilversiegelt zu betrachten ist. Dies ergibt einen Versiegelungsanteil von rd. 27 % des Geltungsbereiches im Bestand.

Die maximal zu erwartende Gesamtversiegelung inklusive der Verkehrsflächen beträgt ca. 55.016 m<sup>2</sup>. Abzüglich der Bestandsversiegelung verbleibt eine Neuversiegelung von 36.516 m<sup>2</sup>.

Diese Ausführung stellt lediglich eine überschlägliche Berechnung dar.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Insbesondere die Sandböden besitzen aufgrund ihrer hohen Durchlässigkeit eine Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Betriebsbedingt müssen demzufolge Schadstoffeinträge, Havarien sowie unsachgemäßer Umgang mit Schadstoffen ausgeschlossen werden.

Alle Anlagen sind dementsprechend nach den geltenden Sicherheitsbestimmungen auszuführen und entsprechend dem Stand der Technik herzustellen, so dass betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszuschließen sind.

### 8.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

#### **Oberflächenwasser**

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen befinden sich keine natürlichen Oberflächen-gewässer.

Oberflächengewässer wie der nordwestlich gelegene Krebssee mit einer Entfernung von rund 1 km sind von der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

#### **Grundwasser**

##### *Bau- / abrißbedingte Auswirkungen*

Im Rahmen der Baumaßnahmen sind ggf. Maßnahmen zu ergreifen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers, insbesondere im Hinblick darauf, dass es sich hier um einen Bereich mit gut sickerfähigem Boden handelt, zu verhindern.

##### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Der Grad der Versiegelung wird zwar im Vergleich zur Bestandssituation zunehmen, jedoch nicht nach bereits geltendem Planungsrecht, denn auf der Grundlage des Bebauungsplan 1a kann eine Bebauung bzw. Versiegelung in gleicher Größe stattfinden.

Die versiegelten und teilversiegelten Flächen stehen der Grundwasserneubildung in der lokalen Betrachtung nicht mehr oder nur noch eingeschränkt zur Verfügung.

Nach Umsetzung der Planung verbleiben unversiegelte Flächen. Diese werden gärtnerisch angelegt und stehen grundsätzlich für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser über die Bodenpassage zur Verfügung (vgl. § 8 Abs.1 LBauO M-V und Kapitel 9.3.4 Boden).

Trinkwasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

##### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Für den Bereich des künftigen Sondergebiets sollen gemäß dem Liegenschaftsentwicklungskonzept<sup>26</sup> die Regenwasserleitungen an die bereits bestehenden Entwässerungssysteme angeschlossen werden.

Grundsätzlich besteht jedoch das planerische Ziel, den Großteil des anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet zu belassen und vor Ort zu bewirtschaften. Es soll in einem Regenwasser-Rückhaltebecken und in mehreren auf der Liegenschaft verteilten unterirdischen Regenwasser-Zisternen gespeichert werden. Es ist vorgesehen dieses aufgefangene Wasser für diverse Übungsszenarien zu nutzen. Dies verringert den Regenwassereintrag in das öffentliche Netz und den Verbrauch von Leitungswasser für Übungszwecke.

### 8.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

##### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Das Plangebiet kann zu den Wirkungsräumen mit einer mittleren klimaökologischen Belastung gezählt werden, da der Geltungsbereich zu weiten Teilen versiegelt oder mit Ruderalfluren bewachsen ist und aus Schlagfluren besteht, die größeren Temperaturschwankungen ausgesetzt sind.

Wesentliches Planungsziel ist die Ausweisung eines Sondergebietes, um die verschiedenen Anlagen für den Schulungsbetrieb der Landesschule für Brand- und

---

<sup>26</sup> Liegenschaftsentwicklungskonzept, Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz M-V, Erweiterung zum Kompetenzzentrum

Katastrophenschutz umsetzen zu können. Es wird der Bau von verschiedenen Gebäuden, Übungsstrukturen sowie Nebenanlagen und Erschließung vorbereitet. Die befestigten Flächen werden sich gegenüber der Bestandsituation stärker aufheizen und dabei auf mikroklimatischer Ebene eine lokale Veränderung hervorrufen. Entsprechend des geltenden Planungsrechtes wäre aber auch derzeit schon eine Bebauung mit vergleichbarem Maß der Nutzung möglich, so dass es für die klimatische Situation zu keiner relevanten Veränderung kommt.

Über den Eingriffs- bzw. Geltungsbereich hinausgehende klimatische Auswirkungen, z. B. auf die nördlich und östlich angrenzenden Gewerbebetriebe werden allerdings nicht erwartet.

Nachteilige Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches können mittels grünordnerischer Festsetzungen minimiert werden. Klimatisch wirken sich die Mindestbegrünung mit Bäumen und die Festsetzung zur Stellplatzbegrünung positiv aus, da damit eine Abmilderung extremer Temperaturen auf befestigten Flächen eintritt. Die mögliche Fassadenbegrünung an großflächigen Außenwandbereichen verhindert ebenfalls eine starke Aufheizung und Rückstrahlung. Somit wirkt sich auch diese Grünfestsetzung positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Geltungsbereich aus.

Auch die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung wirkt sich positiv aus. Der verstärkte Wasserrückhalt sowie die erhöhte Verdunstungsrate auf den begrünten Dächern werden die negativen Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation im Plangebiet zusätzlich mindern.

*Bau- / abriss- sowie betriebsbedingte Auswirkungen*

Für das Schutzgut Klima sind keine bau-, abriss- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

### **8.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft**

*Bau- / abrissbedingte Auswirkungen*

Bauzeitlich können infolge des Baustellenbetriebs Emissionen und Staub entstehen, die jedoch auf das unmittelbare Umfeld beschränkt bleiben bzw. allenfalls die direkt angrenzenden Siedlungs-, Verkehrs- und Freiflächen zeitlich beeinträchtigt.

Diese Auswirkungen werden als unerheblich für das Schutzgut bewertet.

*Anlagebedingte Auswirkungen*

Anlagebedingt sind durch die geplante Nutzung keine erheblichen negativen lufthygienischen Belastungen zu erwarten.

*Betriebsbedingte Auswirkungen*

Im Geltungsbereich wird im Wesentlichen ein Sondergebiet ausgewiesen, das für den „Brand- und Katastrophenschutz“ vorgesehen ist. Aufgrund dieser Ausrichtung ist das Gelände dafür ausgerichtet, die örtlichen Feuerwehren im Brand- und Katastrophenschutzfall zu trainieren. Die verschiedenen Übungen sind so ausgerichtet, dass es gemäß Aussagen der Planungsverantwortlichen zu keinem Ausstoß von Luftschadstoff-Emissionen kommt.

Mit Planumsetzung kommt es im Umfeld des Geltungsbereiches voraussichtlich zu einer Veränderung der Verkehrsströme im Vergleich zu der bestehenden Situation. Da die Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz vom Standort Strandstraße an den Standort Ahornallee verlagert wird, wird es vor allem zu einer Verlagerung der Verkehrsströme kommen. Positiv zu beurteilen ist, dass der Standort Ahornallee keine Wohngebiete tangiert. Der Standort Strandstraße liegt in direkter Nähe zu Siedlung Trostfeld.

Mit dem Neubau wird es insgesamt nicht zu einer erheblichen Zunahme von Verkehr kommen und es kann davon ausgegangen werden, dass die Luftqualität weiterhin innerhalb der Grenzwerte liegt. Auch das bestehende Planungsrecht ermöglicht bereits die Ansiedlung verkehrsintensiver Betriebe.

### 8.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Als „Veränderung des Landschaftsbilds“ ist jede sichtbare „Andersartigkeit“ zu verstehen. Der Begriff „Landschaft“ und „Landschaftsbild“ geht implizit von einer Wahrnehmung natürlicher oder naturhafter Strukturen aus.

#### *Bau- / abrissbedingte Auswirkungen*

Mit dem Abriss bzw. der Beseitigung der Vegetationsstrukturen beginnen sukzessive die Veränderungen und der Eingriff in das Landschaftsbild.

#### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Mit der Umsetzung der Festsetzungen erfolgt auf der Fläche des Plangebiets eine Neugestaltung der städtebaulichen Situation.

Das aktuelle Konzept für die Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz sieht Bauwerke wie ein Seminargebäude, Verwaltung und Bettenhaus, aber auch für Übungszwecke errichtete Anlagen wie Autobahn- oder Bahnabschnitte oder ein Eigenheim vor.

Derzeit ist das Gelände überwiegend mit Vegetationsstrukturen bewachsen. Dies ist allerdings erst als Aufwuchs der letzten Jahre entstanden, da das Grundstück bis Anfang der 1990er Jahre gewerblich genutzt wurde. Erhalten geblieben sind ein Gebäude und die Versiegelung bzw. Teilversiegelung ein Drittel aller Flächen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild entstehen vor allem durch untypische Nutzungen oder unmaßstäbliche Bebauung. Sie können das Bild stören und das Erleben beeinträchtigen. Wesentlich ist somit, Bauwerke und bauliche Anlagen dem Ortsbildcharakter angepasst zu integrieren und Vorhaben maßvoll zu dimensionieren.

Diese Voraussetzungen sind auf der Vorhabenfläche erfüllt, da es sich hier um die Nachnutzung eines bereits zuvor gewerblich genutzten Geländes handelt. Außerdem befindet sich die Fläche innerhalb einer Umgebung, die ebenfalls aus Gewerbebetrieben mit großflächigen Hallenkomplexen und Versiegelungen besteht.

Zudem ist auch über das bestehende Planungsrecht bereits eine Bebauung als Industriegebiet möglich. Darüber könnten Gebäudestrukturen entstehen, die denen im Sonder- und Gewerbegebiet entsprechen. Verglichen mit dem bestehenden Planungsrecht käme es zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut. Die beabsichtigten Planänderungen lassen im Vergleich mit dem bestehenden Planungsrecht keine signifikant anderen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild erwarten.

### 8.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen oder Bodendenkmale vorhanden oder bekannt.

Grundsätzlich gilt während der Bauarbeiten, dass bei Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen, die auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen schließen lassen, diese unverzüglich gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)<sup>27</sup> der

<sup>27</sup> Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 392)

zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten sind. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### 8.3.10 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Da sich weder internationale noch nationale Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches oder der Umgebung befinden, sind keine Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete anzunehmen.

### 8.3.11 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Eine Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung, Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust von Tieren sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen. Dagegen verbessert die Erweiterung naturhaushaltswirksamer Flächen, z. B. durch Dachbegrünung, die lokalen Klimabedingungen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Tab. 5: Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

| Schutzgut               | Wechselwirkung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch                  | alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Tier                    | abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser)<br>anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen                                                                                                                                                                   |
| Pflanzen /<br>Biotope   | abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt)<br>Bestandteil des Landschaftsbildes, Vernetzung<br>anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten                                                                                                 |
| Biologische<br>Vielfalt | abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen                                                                                                                |
| Fläche                  | abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Boden                   | Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen<br>Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz)<br>Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag) |
| Wasser                  | Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                |                                                                                                                                                             |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag                                                                        |
| Klima / Luft                   | abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation                                                                                               |
| Landschaft                     | Erscheinung des Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden<br>anthropogene Vorbelastung durch Bebauung                         |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren |
| Natura 2000-Gebiete            | anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken                                                                            |

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden.

### 8.3.12 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Gegenüber der heutigen Situation würden bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Lösung) kurzfristig kaum Veränderungen eintreten. Allerdings ist zu erwarten, dass die bereits eingetretene sukzessive Entwicklung der Vegetation weiter voranschreitet. Dies kann bei ausbleibender Pflege zu mehr oder weniger geschlossenen Gehölzbeständen führen.

Mit dem festgesetzten Bebauungsplan 1a liegt bereits Planungsrecht für die Fläche vor. Möglich wären somit eine dementsprechende Nutzung und Bebauung.

### 8.3.13 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Emissionen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten. Gemäß den rechtlichen Vorgaben ist im Plangebiet der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sicher zu stellen.

### 8.3.14 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Es ist zulässig Teile der Dachflächen mit Photovoltaik auszustatten, so dass Energie selbst genutzt bzw. ins Netz eingespeist werden kann.

Im Übrigen wird auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

### 8.3.15 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass die

Nutzung erhebliche negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnte und zu Grenzwertüberschreitungen führt. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten sind keine Betriebe oder Nutzungen zulässig, die erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten.

Insgesamt ist durch die Planung nur mit einer geringfügigen Steigerung verkehrsbedingter Luftschadstoffe aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme zu rechnen, diese ist allerdings vernachlässigbar.

#### **8.3.16 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebietes werden verkehrsbedingte Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen. Nähe Informationen zu den verkehrsbedingten Stoffemissionen liegen derzeit nicht vor.

Die künftig voraussichtlich erhöhten verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen sind vor dem Hintergrund der Bestandssituation als unerheblich einzustufen.

#### **8.3.17 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der sogenannten „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) und der Sprengstoffverordnung unterliegen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind nach aktueller Kenntnis weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

#### **8.3.18 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Es sind keine Vorhaben in der Nachbarschaft geplant.

#### **8.3.19 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Die Sicherung von positiv klimawirksamen Vegetationsflächen (z. B. Anpflanzungen von Bäumen auf Stellplatzflächen, Dachbegrünungen und sonstigen Vegetationsflächen) kann zur Vermeidung und Minderung negativer Veränderungen beitragen.

Die Einrichtung von Photovoltaikanlagen auf einem Teil der Dächer soll einen Beitrag zur klimafreundlichen Energiegewinnung leisten.

#### **8.3.20 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

### **8.4 Artenschutzrechtliche Gesamteinschätzung**

Im besonderen Artenschutz nach § 44 ff. BNatSchG sind (fast) alle europäischen

Vogelarten, bestimmte Säugetiere und eine Reihe von Arten anderer Artengruppen sowie bestimmte Pflanzen besonders geschützt. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Diese Regelung ist sowohl auf allen Ebenen der Bauleitplanung als auch bei der konkreten Umsetzung von Projekten gültig.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 (5) Satz 5 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in die Natur und Landschaft derzeit nur für europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten, d.h.

- alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der Richtlinie 2066/105/EG
- alle europäischen Vogelarten.

Diese stellen das betrachtungsrelevante Artenspektrum dar. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, sind diese ausschließlich im Rahmen der Eingriffsregelung des § 15 BNatSchG zu behandeln.

Für das Plangebiet wurde mit Ausnahme des bereits bebauten und genutzten Gewerbegrundstücks, auf dem keine erheblichen nachteiligen artenschutzfachlichen Auswirkungen durch die bauplanungsrechtlichen Änderungen zu erwarten sind, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung<sup>28</sup> erarbeitet. Darin werden als relevante, abzuprüfende Verbotstatbestände durch die geplanten Baumaßnahmen, folgende genannt:

- Vernichtung von Brutplätzen besonders geschützter Vogelarten
- Beeinträchtigung des Umfeldes der Brutplätze
- Beeinträchtigung vorhandener Fledermausquartiere und Jagdgebiete
- Eingriffe in die Jagdbereiche von Fledermäusen
- Vernichtung der Lebensbereiche von Kriechtieren und Lurche einschließlich ihrer Jagdgebiete
- Beeinträchtigung bzw. Vernichtung der Lebensbereiche der Futtertiere (Insekten) für die Vögel, Fledermäuse und Kriechtiere
- Vernichtung samen- und fruchttragender Pflanzen als Nahrung für Vögel

<sup>28</sup> Iffert, Dieter (2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 1a, 2. Änderung „Gewerbepark Nord“ der Inselstadt Malchow, 17213 Malchow, Neubau der Landesschule für Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern

## Brutvögel

Insgesamt konnten 37 verschiedene Vogelarten festgestellt werden. Dabei handelt es sich überwiegend um häufige bis sehr häufige Vogelarten. Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten. Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) gelten bei genehmigungsfähigen Eingriffen für alle Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG).

Bei acht Arten liegt ein darüberhinausgehender Schutzstatus vor (Rote-Liste Deutschland und / oder Rote-Liste Mecklenburg-Vorpommern). Für eine dieser Arten (Bluthänfling) wurde mit zwei Revieren ein Brutnachweis erbracht. Bei Gimpel und Goldammer wurden Brutpaare im Revier benannt, jedoch ohne Anzahl der Reviere. Für die Arten Baumpieper und Feldsperling wäre ein Brüten möglich, ein gesicherter Nachweis liegt jedoch nicht vor.

Als regelmäßige Nahrungsgäste traten der Haussperling und die Mehlschwalbe auf.

Der Star als Höhlenbrüter wurde zwar zur Brutzeit beobachtet, jedoch wurden keine Höhlen für höhlenbewohnende Arten festgestellt, weil entsprechende Bäume mit ausreichend hohem Alter nicht vorkommen. Im vorhandenen Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereichs konnten keine gebäude- bzw. nischenbrütenden Arten festgestellt werden.

Bei den durch die Planung betroffenen Brutvogelarten innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um Freibrüter, die in jedem Jahr ein neues Nest anlegen. Die Nester der Freibrüter stehen während der Brutzeit unter Schutz. Zusätzlich stehen regelmäßig genutzte Brutstätten unter Schutz, wenn es sich um ein Brutrevier handelt, in dem regelmäßig benutzte Brutplätze vorhanden sind.

Tab. 6: Maßnahmenvorschläge für die Avifauna

| Art          | Gefährdungsfaktor                                                                                                                                                                                     | Notwendige Maßnahmen                                                                                                                                                         |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baumpieper   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brutplatzbeeinträchtigung in der Zeit der Bauarbeiten</li> <li>• Verlust des Brutplatzes</li> <li>• Verlust von Nahrungsflächen</li> </ul>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgleich für verlorene Brutplätze schaffen</li> <li>• Strauchpflanzungen vorsehen</li> <li>• Hochstaudenfluren vorsehen</li> </ul> |
| Bluthänfling | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brutplatzbeeinträchtigung in der Zeit der Bauarbeiten</li> <li>• Verlust des Brutplatzes</li> <li>• Verlust von Nahrungsflächen</li> </ul>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgleich für verlorene Brutplätze schaffen</li> <li>• Strauchpflanzungen vorsehen</li> <li>• Hochstaudenfluren vorsehen</li> </ul> |
| Feldsperling | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brutplatzbeeinträchtigung in der Zeit der Bauarbeiten</li> <li>• Verlust des Brutplatzes</li> <li>• Verlust von Nahrungsflächen</li> </ul>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Höhlen zum Brüten erhalten, Kunsthöhlen anbieten</li> <li>• Erhaltung von Hecken und Samenpflanzen</li> </ul>                       |
| Gimpel       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brutplatzbeeinträchtigung in der Zeit der Bauarbeiten</li> <li>• Verlust des Brutplatzes</li> </ul>                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt von Hecken und Samenpflanzen</li> <li>• natürlicher Baumbestand</li> </ul>                                                   |
| Goldammer    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brutplatzbeeinträchtigung in der Zeit der Bauarbeiten</li> <li>• Verlust des Brutplatzes</li> <li>• Verlust von Nahrungsflächen</li> </ul>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Heckenpflanzung</li> <li>• samenreiche Hochstaudenfluren vorsehen</li> </ul>                                                        |
| Star         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brutplatzbeeinträchtigung in der Zeit der Bauarbeiten</li> <li>• Verlust des Brutplatzes (falls vorhanden)</li> <li>• Verlust von Nahrungsflächen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt von Altbäumen zur Brut</li> <li>• extensiver Nutzung von Grünland</li> </ul>                                                 |

Als artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahme ergibt sich eine Bauzeitenregelung für die Beräumung des Geländes. Die Entfernung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. § 39 (5) Satz 2 BNatSchG verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September.

Eine Beräumung des Geländes (insbesondere Abtrag der Vegetation, Fällung der Bäume) ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit für Vögel möglich. Ein Verstoß gegen das Tötungs- bzw. das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG kann damit durch eine Bauzeitenregelung abgewendet werden.

Der Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 erlischt bei der überwiegenden Anzahl der vorkommenden Brutvogelarten (Freibrüter) nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

Daneben gibt es Arten, die ihre Niststätten über mehrere Jahre nutzen. Dazu zählen Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Diese zählen zu den ganzjährig geschützten Lebensstätten.

Werden mit Planumsetzung dauerhaft geschützte Lebensstätten zerstört, erfüllt dies einen Verbotstatbestand. Für die Höhlen- und Nischenbrüter sind dann zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG Maßnahmen notwendig. Diese sind als sogenannte CEF-Maßnahmen vorgezogen, d. h. bevor der Verbotstatbestand eintritt, zu realisieren. Ersatz-Nistkästen sollten spätestens vor Beginn der sich anschließenden Brutsaison zur Verfügung stehen.

Auf der Fläche befindet sich Baumbewuchs, allerdings konnte der Gutachter keine Anzeichen für dauerhaft geschützte Lebensstätten erkennen, da es sich bei der überwiegenden Anzahl der Bäume um jüngere Bäume handelt, die für einen Höhlenbau noch nicht ausreichend geeignet erscheinen. Dennoch sollten diese Bäume kurz vor der Beseitigung erneut auf dauerhaft geschützte Lebensstätten untersucht werden.

Zum Erhalt der Lebensraumstrukturen für alle vorkommenden Brutvogelarten schlägt der Gutachter als weitere Maßnahmen folgendes vor:

- Ausgleich für verlorene Brutplätze durch die richtige Gehölzwahl (einheimische Gehölze siehe Pflanzliste Kapitel 4.3.6) bei Neupflanzung
- Erhaltung oder Schaffung von samenreichen Ruderalflächen, Hochstaudenfluren und Blühstreifen
- Erhaltung oder Schaffung von Heckenpflanzungen bzw. Strauchbeständen
- künstlicher Ausgleich für Höhlenbrüter wie Star und Feldsperling
- geeignete Gehölze bereits in der Planung mit einbeziehen

### **Fledermäuse**

Alle Fledermäuse sind nach § 7 Abs. 2 (14) BNatSchG bzw. Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) streng geschützt. Da sie ihre Quartiere über mehrere Jahre hinweg nutzen, zählen diese zu den ganzjährig geschützten Lebensstätten, die es dauerhaft zu erhalten gilt.

Die Bäume im Plangebiet und seinem Umfeld wiesen keine Höhlungen auf, die sich als Quartier geeignet hätten. Auch für das Bestandsgebäude konnte keine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt werden. Ganzjährig geschützte Lebensstätten liegen dementsprechend im Geltungsbereich nicht vor. Da es im Plangebiet keine Quartiere gibt, sind Tötungen oder Verletzungen nicht zu erwarten.

Grundsätzlich ist aber auch für die Fledermäuse zur Vermeidung des Verbots-

tatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG die Bauzeitenregelung zu beachten.

Mittels Lautanalyse wurden die Arten Zwerg- und Mückenfledermaus nachgewiesen. Sie wurden bei der Jagd rufend beobachtet. Für die Jagdaktivität hat das Gebiet eine eher untergeordnete Bedeutung. Das Gebiet wird zudem von den Arten beim Transfer zwischen Quartieren und Jagdgebieten überflogen. Es gehen dementsprechend nur wenig genutzte Jagdgebiete verloren.

Der Gutachter schlägt zur Stabilisierung der vorkommenden Fledermäuse als weitere Maßnahmen folgendes vor:

- zur Wiederherstellung der Jagdmöglichkeiten für die Fledermäuse einige Ersatzpflanzungen durchführen und auf einheimische Hölzer achten
- eine Optimierung des Bestandes durch zusätzliche künstliche Quartiere ist zu überdenken
- geeignete Gehölze bereits in der Planung mit einbeziehen

### **Reptilien**

Es konnte mit der Blindschleiche eine Kriechtierart festgestellt werden. Sie zählt gemäß Bundesartenschutzverordnung zu den besonders geschützten Arten.

Durch die Umnutzung der besiedelten Bereiche kommt es bau- und anlagebedingt zu einem dauerhaften Verlust von Fortpflanzungs- und Lebensstätten. Die Beeinträchtigung und Zerstörung der Lebensräume löst jedoch keinen Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG aus, da die Blindschleiche nicht zu den europarechtlich geschützten Tierarten gehört.

## **8.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (..) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach §§ 14 und 15 BNatSchG verwiesen, die eine Kompensation von naturschutzrechtlichen Eingriffen fordert.

Ein Eingriff entsteht gemäß § 14 BNatSchG dann, wenn „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, (...) die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, der eine Kompensation erfordert, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren." Daraus ist abzuleiten, dass ein bestehender Eingriff oder ein bestehendes Planungsrecht dazu führen, dass ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich wird, wenn die Beeinträchtigungen nicht über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des festgesetzten Bebauungsplanes 1a „Gewerbegebiet Malchow“ und ist als GI mit einer GRZ von 0,7 festgesetzt, mit Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO können bis zu 80% der Flächen bebaut werden.

Dementsprechend wären Eingriffe nur dann auszugleichen, wenn sie über das bereits nach geltendem Planungsrecht zulässige Maß hinaus gehen.

### **8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Der Eingriffsverursacher ist nach § 15 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die Auswirkungsprognose hat ergeben, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter verbunden sind. Das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot wird folgendermaßen berücksichtigt:

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf an zusätzlichen Flächen in bereits verkehrstechnisch erschlossenen Bereichen, die zudem anthropogen vorgeprägt sind, zu decken. Damit kann eine Nutzung weniger beeinträchtigter Bereiche und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Die angrenzenden Bereiche werden bereits als Gewerbegebiete genutzt und sind bebaut. Die städtebauliche Entwicklung dieser Fläche erscheint hier sinnvoll, um an anderer Stelle eine weitergehende Belastung möglicherweise naturnaher Flächen zu verhindern.

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig und ist über die Landesstraße L 20 und die Rostocker Straße, die als Autobahnzubringer über die Auffahrt Malchow eine direkte Verbindung zur Bundesautobahn A 19 Berlin-Rostock darstellt, angeschlossen. Durch die verkehrsgünstige Lage kann eine schnelle verkehrliche Abwicklung gewährleistet werden, so dass ungünstige Verkehrsströme insbesondere innerhalb der Stadt Malchow vermieden werden können.

Zur Vermeidung und Verringerung von Neuversiegelung wird die zu überbauende Fläche wie nach geltendem Planungsrecht auf eine GRZ von 0,7 (Überschreitung gemäß BauNVO bis 0,8) begrenzt. Die verbleibenden, unversiegelten Flächen können begrünt werden.

Als Vermeidungsmaßnahme für negative Auswirkungen bei den Schutzgütern Flora und Fauna, aber auch Klima und Landschaftsbild, werden Festsetzungen zu Baumpflanzungen wie Mindestbegrünung und Stellplatzbegrünung aufgenommen.

Entlang der westlichen und nördlichen Grenze wird ein 5,00 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Mit diesen Neupflanzungen kann ein ökologischer Ausgleich geschaffen werden.

Mit der Verwendung von heimischen, standortgerechten Pflanzen können negative Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter ebenfalls minimiert werden.

Eine Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung kann die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima innerhalb des Geltungsbereichs minimieren und gleichzeitig das Wasserrückhaltevermögen der Dachflächen fördern. Weiterhin bieten begrünte Dachflächen nahezu ungestörte Rückzugsräume für Insekten und somit auch eine Nahrungsgrundlage für Vögel und Fledermäuse.

Auch die im Gewerbegebiet festgesetzte Fassadenbegrünung ermöglicht eine mikroklimatisch positive Auswirkung und bietet ebenfalls verschiedenen Tiergruppen einen Rückzugs- bzw. Lebensraum.

Auch negative Auswirkungen der zulässigen Bebauung und Versiegelung auf die kleinklimatische Situation können vermindert werden. Positive klimatische Aspekte der Durchgrünung bestehen u. a. in der Verbesserung der Luftqualität (Luftfilter), Wasserrückhalt und Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung / Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten.

Zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG sollten Fäll- und Abrissarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen. Der Ausschluss von Gehölzrodungen innerhalb der Brutperiode

soll im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zum Schutz von Vögeln mit jährlich wechselnden Niststätten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit wirken. Diese ergeben sich auch aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung.

### **8.5.2 Eingriffsbeurteilung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB**

Wie bereits in Kapitel 9.5 eingangs erläutert, ist nur das, was über das bestehende Planungsrecht hinausgeht als auszugleichender Eingriff zu bewerten. Das Maß der Nutzung / Versiegelung liegt sowohl im bestehenden als auch im neu aufgestellten Bebauungsplan bei einer GRZ von 0,7, mit Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei bis zu 80% der Flächen.

Dementsprechend kommt es nicht zu einer eingriffsrelevanten Mehrversiegelung bzw. einem ausgleichspflichtigen Eingriff.

Diese Aussage ist nur dann zutreffend, wenn die in der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 1a vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig übernommen werden.

Die zum Bebauungsplan Nr. 1a erstellte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sieht sowohl interne, über textliche Festsetzungen gesicherte, als auch externe Ausgleichsmaßnahmen vor.

Zu den internen Ausgleichsmaßnahmen zählen Pflanzmaßnahmen entlang der Grenzen auf den Baugrundstücken sowie auf den Verkehrsflächen. Folgende Festsetzungen wurden im Bebauungsplan 1a festgesetzt und auf die Kompensation angerechnet:

- Randbegrünung zur Gliederung der Baugebiete (Festsetzung 1.12)
- Anpflanzungsflächen in den Baugebieten entlang der Verkehrsflächen (Festsetzung 1.13)
- Pflanzungen in den Baugebieten (Festsetzung 1.14)
- Bepflanzungen von Stellplatzflächen (Festsetzung 1.15)
- Fassadenbegrünung (Festsetzung 1.16)

Diese Festsetzungen werden in überarbeiteter, angepasster Form vollständig übernommen:

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen J1 und J2 (ehemals Festsetzung 1.12 jetzt 7)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung K (ehemals Festsetzung 1.13 und zeichnerisch festgesetzte Bäume jetzt 8)
- grenzbegleitende Anpflanzungsflächen (ehemals Festsetzung 1.14 jetzt 9)
- Bepflanzungen von Stellplatzflächen (ehemals Festsetzung 1.15 jetzt 10)
- Fassadenbegrünung (ehemals Festsetzung 1.16 jetzt 11)

Dementsprechend ändern sich zwar für das bereits genutzte Baugrundstück im GE einige Festsetzungen im Wortlaut. Ein geändertes Ausgleichserfordernis ergibt sich jedoch nicht.

Für das Sondergebiet wird nachfolgend überprüft, ob sich durch die geänderten Festsetzungen Ausgleichsbedarfe ergeben:

Die Festsetzung „Randbegrünung zur Gliederung der Baugebiete“ wird ersetzt durch die Fläche zum Anpflanzen mit den Bezeichnungen J1 und J2 in Verbindung mit der

textlichen Festsetzung 7. Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 1a, der für notwendige Zugänge und Zufahrten eine generelle Ausnahme von der Bepflanzungsvorschrift vorsieht, wird dies im Bebauungsplan Nr. 49 konkretisiert und festgesetzt, dass Wege, Zufahrten und Einfriedungen von der Pflanzbindung ausgenommen sind, sofern deren Flächenanteil innerhalb der jeweiligen Fläche insgesamt 10 % nicht überschreitet. Zufahrten dürfen eine Breite von jeweils bis zu 9,0 m, Wege eine Breite von jeweils bis zu 2,5 m nicht überschreiten. Mit dieser Konkretisierung bleiben die Festsetzungen im naturschutzfachlichen Sinn aber vergleichbar.

Im Bebauungsplan 1a hatte die Randbegrünung eine Größe von rd. 2.360 m<sup>2</sup>. Im B-Plan Nr. 49 können 2.100 m<sup>2</sup> bepflanzt werden. Dementsprechend entsteht hier eine Differenz von 260 m<sup>2</sup> Pflanzung.

Als Ausgleich wurde im Bebauungsplan 1a ebenfalls die randliche Bepflanzung entlang der Verkehrsflächen angerechnet. Auch diese Festsetzung wird in den Bebauungsplan Nr. 49 übernommen und innerhalb des Geltungsbereiches an der Ahornallee umgesetzt. Die straßenbegleitenden alleeartigen Baumpflanzungen sind bereits vorhanden. Es entsteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis. Die Ausnahme für Wege und Zufahrten gilt hier ebenso.

Nicht vorgesehen war die Wendeanlage am Ende der Ahornallee. Diese hat eine Flächengröße von ca. 480 m<sup>2</sup>. Sie wird aber voraussichtlich nicht vollständig versiegelt. Wegfallen wird hingegen die Verlängerung der Ahornallee in westliche Richtung, die eine Flächengröße von ca. 2.000 m<sup>2</sup> gehabt hätte. Damit stellt die Wendeanlage keinen zusätzlichen Eingriff dar und ist über die bereits festgelegten Maßnahmen abgedeckt.

Als weitere Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet wurden auf dafür festgesetzten Flächen Maßnahmen festgesetzt und umgesetzt, so dass diesbezüglich kein Regelungsbedarf mehr besteht.

Der Ausgleich, der über die internen Maßnahmen nicht erbracht werden konnte, wurde als externe Maßnahmen, in Form von Aufforstungen bereits umgesetzt, so dass dazu ebenfalls kein Regelungsbedarf mehr besteht.

### **8.5.3 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz sowie zur Minderung von Eingriffen**

In der HzE (Anlage 6) werden unter Punkt 6 Zielbereich Siedlungen kompensationsmindernde Maßnahmen dargestellt, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl aber eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben und bei eingriffsrelevanten B-Plänen anrechenbar sind. Zu diesen internen Maßnahmen gehören im Geltungsbereich Baumpflanzungen und Dachbegrünung.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 13 ist vorgesehen, dass es auf den Baugrundstücken zu einer Bepflanzung mit Einzelbäumen kommt. Je angefangener 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist im Sondergebiet ein Baum zu pflanzen. Hieraus ergibt sich eine Pflanzung von 43 Bäumen.

Einzelbaumpflanzungen werden gleichbedeutend mit den in Anlage 6 (HzE) genannten Maßnahmen Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen (6.22) bilanziert. Als Bezugspunkt für die Aufwertung ist je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> mit einem Kompensationswert von 1,0 anzusetzen.

Demzufolge wäre für den oben genannten noch offenen Kompensationsbedarf von 260 m<sup>2</sup> die Pflanzung von 11 Bäumen notwendig um einen Ausgleich herzustellen.

Die über diesen anrechenbaren Kompensationsbedarf hinaus zu pflanzenden weiteren 32 Bäume ersetzen die geltende Festsetzung zur Begrünung von Pkw-Stellplätzen und werden darüber hinaus bei der Auswirkungsprognose für verschiedene Schutzgüter wie Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild und Klima positiv

angerechnet. Sie zählen zu den Minderungsmaßnahmen zu denen jeder Eingriffsverursacher verpflichtet ist (§ 15 BNatSchG).

Insgesamt wird durch diese Festsetzungen im Vergleich mit dem geltenden Planungsrecht ein naturschutzfachlich gleichwertiger Ausgleich erreicht.

Eine weitere Maßnahme zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Anlage von großflächiger, extensiver Dachbegrünung (Festsetzung Nr. 12) im Sondergebiet. Die Dachflächen der vorgesehenen Unterkünfte, der Seminargebäude und der Verwaltung sollen bis zu 50 % extensiv begrünt werden. Damit können rd. 1.095 m<sup>2</sup> Dachfläche bepflanzt werden.

Diese Festsetzung ersetzt die bisher geltende Festsetzung zur Begrünung von Außenwandflächen für den Bereich des Sondergebiets und trägt darüber hinaus zur Minimierung der negativen Folgen auf den Wasserhaushalt sowie zur Minderung der Überhitzung des Plangebiets durch Verdunstung und Kühlung (Klimaanpassungsmaßnahme) bei. Neben der Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima fördert die festgesetzte extensive Dachbegrünung gleichzeitig die Rückhaltung des Regenwassers und Schonung der Vorflut sowie eine mikroklimatische Verbesserung durch Verdunstung. Zusätzlich bieten die begrünten Dachflächen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördern somit die biologische Vielfalt innerhalb des Vorhabengebietes.

Für die Überplanung von 1,94 ha Wald bedarf es einer Genehmigung der Forstbehörde. Bei Beantragung einer Waldumwandlungsgenehmigung wird es notwendig, die nachteiligen Wirkungen dieser Umwandlung auszugleichen und Maßnahmen zum forstrechtlichen Ausgleich bzw. einen Ersatz als Erstaufforstung zu schaffen. Ein konkretes Kompensationsverhältnis wird von der Forstbehörde festgelegt. Erste in Frage kommende externe Flächen für Aufforstungsmaßnahmen werden derzeit geprüft.

## 8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im derzeit gültigen FNP der Inselstadt Malchow wird der Geltungsbereich als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Zudem befindet er sich innerhalb des festgesetzten Bebauungsplanes Nr. 1a „Gewerbegebiet Malchow“. Entwicklungsmöglichkeiten könnten im Rahmen dieser planungsrechtlich bereits gesicherten Darstellungen erfolgen.

## 8.7 Zusätzliche Angaben

### 8.7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (2018). Grundlage der Eingriffsbilanz bildet die Situationsanalyse des Biotopbestands.

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen,
- Biotopkartierung,
- faunistische Untersuchungen mit AFB,
- Fachgutachten (ggf. weitere noch anzufertigende Gutachten werden im weiteren Verfahren ergänzt).

### **8.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Der Plangeber ist nach § 4c BauGB verpflichtet, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen durch die jeweils zuständige Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Zulassungsverfahrens erfolgt.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen und eine entsprechende Information des Plangebers. Ein eigenständiges Monitoring im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

## **8.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*

## 9. Anhang

### 9.1 Anhang 1: Gutachten/Fachbeiträge/Untersuchungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Lindenallee“ wurden die nachfolgend aufgelisteten Fachgutachten erstellt bzw. herangezogen, die dem Abwägungsprozess des Bebauungsplans zugrunde liegen und am Verfahren teilhaben:

1. Biotopkartierung und Nutzungsplan zum Bebauungsplan Nr. 49 „Feuerwehrscheule Ahornallee“ der Inselstadt Malchow, Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA, 15.11.2023
2. Iffert, Dieter (2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 1a, 2. Änderung „Gewerbepark Nord“ der Inselstadt Malchow, 17213 Malchow, Neubau der Landesscheule für Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern
3. Ingenieur W. Seidler (2022): Geotechnische Stellungnahme zur Baugrundvoruntersuchung zum Bauvorhaben Malchow, Neubau Landesscheule für Brand- und Katastrophenschutz
4. URST GmbH Greifswald (2022): Malchow, Neubau Landesscheule für Brand- und Katastrophenschutz, Erfassung von baulichen Anlagen und Abfallablagerungen

## 9.2 Anhang 2: Textliche Festsetzungen und Hinweise

### Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet SO Brand- und Katastrophenschutz dient der Unterbringung von Betrieben, baulichen und sonstigen Anlagen und Einrichtungen für den Brand- und Katastrophenschutz.  
Zulässig sind:
  - Betriebe, Anlagen und Einrichtungen für Ausbildungs-, Übungs- und Schulungszwecke einschließlich Unterkünften,
  - Betriebe, Anlagen und Einrichtungen für die Verwaltung und zur Lagerung und Unterhaltung von Fahrzeugen, Geräten und Material,
  - Service- und Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen,
  - Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
2. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet Verkaufsstätten für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind zugelassen werden, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)
3. Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
4. Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Absatz 2 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Tankstellen) nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
5. Im Gewerbegebiet und im Sondergebiet können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen um bis zu 6,0 m für technisch oder immissionsschutzrechtlich bedingte bauliche Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Antennenmasten) mit insgesamt höchstens 10% der zulässigen Grundfläche zugelassen werden. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO)
6. Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen J1 und J2 sind in einer Dichte von einer Pflanze pro 1,5 m<sup>2</sup> Pflanzungen durchzuführen. Dabei sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> ein Baum der Pflanzliste großkronige Bäume oder zwei Bäume der Pflanzliste kleinkronige Bäume der Qualität 12/14 (Stammumfang in cm) zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist vollflächig mit Sträuchern der Pflanzliste Sträucher der Qualität 60/80 (Höhe in cm) zu bepflanzen.  
Innerhalb der jeweiligen Flächen sind Wege, Zufahrten und Einfriedungen zulässig und von der Pflanzbindung ausgenommen, sofern deren Flächenanteil innerhalb der jeweiligen Fläche insgesamt 10 % nicht überschreitet. Zufahrten dürfen eine Breite von jeweils bis zu 9,0 m, Wege eine Breite von jeweils bis zu 2,5 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
8. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung K sind entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie im GE mindestens sieben und im SO mindestens fünf hochstämmige Spitzahornbäume (*Acer platanoides*) der Qualität 16/18 (Stammumfang in cm) als Reihe zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume sind auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume anzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Pflanzqualität entsprechen. Weiterhin sind die Flächen vollflächig in einer Dichte von einer Pflanze pro 1,5 m<sup>2</sup> mit standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste Sträucher der Qualität 60/80 (Höhe in cm) zu bepflanzen.  
Innerhalb der jeweiligen Flächen sind als bauliche Anlagen ausschließlich Einfriedungen, die mindestens 1,5 m von den Grundstücksgrenzen zurücktreten sowie Wege und Zufahrten zulässig und von der Pflanzbindung ausgenommen, sofern deren Flächenanteil innerhalb der Fläche insgesamt 20 % nicht überschreitet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
9. An den Linien LMNOPQR und DN sind grenzbegleitende Anpflanzungsflächen in einer Breite von 1,5 m anzulegen. Die Pflanzungen sind in einer Dichte von einer Pflanze pro 1,5 m<sup>2</sup> durchzuführen. Dabei sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> zwei Bäume der Pflanzliste kleinkronige Bäume der Qualität 12/14 (Stammumfang in cm) zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist vollflächig mit Sträuchern der Pflanzliste Sträucher der Qualität 60/80 (Höhe in cm) zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
10. Im Gewerbegebiet muss bei der Einrichtung von Pkw-Stellplätzen je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Baum der Qualität 16/18 (Stammumfang in cm) gepflanzt werden. Es sind folgende Arten zulässig: Spitzahorn, Traubeneiche, Bergahorn. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
11. Im Gewerbegebiet sind Außenwandflächen von baulichen Anlagen mit weniger als 5 % Öffnungen mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Pro laufenden zwei Metern Außenwand ist mindestens eine Pflanze der Qualität 60/100 (Höhe in cm) anzupflanzen und zu erhalten. Es sind folgende Arten zulässig: Kletterhortensien, Efeu, Blauregen (Glyzinie), Clematis oder Wilder Wein. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn betriebsbedingt eine Fassadenbegrünung nicht oder nur teilweise möglich ist. Bei Beanspruchung dieser Ausnahmeregelung ist ein Ausgleich durch das Pflanzen von 2 Sträuchern der

Pflanzliste Sträucher pro entfallender Kletterpflanze vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12. Auf der Fläche EFGHE sind Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Der Anteil für technische Einrichtungen darf höchstens 50 % betragen. Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
13. Im Sondergebiet Brand- und Katastrophenschutz ist außerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen mit den Bezeichnungen K, J1 und J2 je angefangene 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste großkronige Bäume der Qualität 16/18 (Stammumfang in cm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume anzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Pflanzqualität entsprechen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### Verpflichtende Pflanzlisten zu den textlichen Festsetzungen 7, 8, 9, 11 und 13

#### großkronige Bäume

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides    | Spitzahorn   |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn    |
| Betula pendula      | Sandbirke    |
| Carpinus betulus    | Hainbuche    |
| Fagus sylvatica     | Rotbuche     |
| Quercus petraea     | Traubeneiche |
| Quercus robur       | Stieleiche   |
| Salix alba          | Silberweide  |
| Tilia cordata       | Winterlinde  |
| Tilia platyphyllos  | Sommerlinde  |
| Ulmus glabra        | Bergulme     |
| Ulmus laevis        | Flatterulme  |
| Ulmus carpiniifolia | Feldulme     |

#### kleinkronige Bäume

|                             |                                 |
|-----------------------------|---------------------------------|
| Acer campestre              | Feldahorn                       |
| Amelanchier lamarckii       | Felsenbirne                     |
| Cornus mas                  | Kornelkirsche                   |
| Corylus avellana            | Gemeine Hasel                   |
| Crataegus laevigata         | Zweiggriffeliger Weißdorn       |
| Crataegus monogyna          | Eingriffeliger Weißdorn         |
| Malus sylvestris (Wildform) | Wildapfel (kein Apfel)          |
| Prunus avium (Wildform)     | Vogelkirsche (keine Süßkirsche) |
| Prunus padus                | Auen-Traubenkirsche             |
| Pyrus pyraister             | Wild-Birne                      |
| Salix x rubens              | Hohe Weide                      |
| Sorbus aucuparia            | Eberesche                       |
| Sorbus aria                 | Echte Mehlbeere                 |

#### Sträucher

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea    | Roter Hartriegel        |
| Cornus mas          | Kornelkirsche           |
| Corylus avellana    | Haselnuss               |
| Crataegus monogyna  | Eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaea   | Gemeiner Spindelstrauch |
| Frangula alnus      | Faulbaum                |
| Ligustrum vulgare   | Gemeiner Liguster       |
| Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche           |
| Prunus spinosa      | Schlehe                 |
| Rhamnus carthaticus | Kreuzdorn               |
| Ribes rubrum        | Rote Johannisbeere      |
| Ribes uva-crispa    | Stachelbeere            |
| Rosa canina         | Hundsrose               |
| Rosa corymbifera    | Heckenrose              |
| Rosa rubiginosa     | Weinrose                |
| Rosa tomentosa      | Filz-Rose               |
| Salix caprea        | Salweide                |
| Salix aurita        | Ohr-Weide               |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder      |
| Viburnum opulus     | Gewöhnlicher Schneeball |

### Hinweise

1. Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, zugrunde.
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
3. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

9.3 Anhang 3: Biotoptypen- und Nutzungsplan

