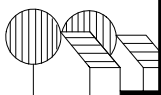


[illegible]

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Wittenburg für das Gewerbegebiet „Auf der Heide“ südlich der Bundesautobahn A24 und östlich der Hagenower Chaussee

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	7
Städtebaulicher Teil	
1. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung	7
2. Allgemeines	8
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	8
2.2 Bestandteile des Bebauungsplanes	9
2.3 Rechtsgrundlagen	9
2.4 Fachgutachten	10
2.5 Verfahrensdurchführung	10
3. Gebiets- und Bestandssituation	10
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
3.2 Naturräumlicher Bestand	11
3.3 Baugrund	14
3.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte	14
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	14
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	14
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	16
4.3 Flächennutzungsplan	19
4.4 Landschaftsplan	19
5. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	19
6. Planungsziele	20
6.1 Städtebauliches Konzept	20
6.2 Planungsziele	21
6.3 Standortvorgaben und Lösungsvorschläge	22
6.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche	23
7. Inhalt des Bebauungsplanes	25
7.1 Art der baulichen Nutzung	25
7.1.1 Gewerbegebiete	25
7.1.2 Begrenzung der gewerblichen Geräuschemissionen	26
7.2 Maß der baulichen Nutzung	27

7.3	Bauweise und Baugrenzen	27
7.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	28
7.5	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen – Anbauverbotszone	28
7.6	Anschluss an die Verkehrsflächen	28
7.7	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	28
7.8	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	29
7.9	Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	30
7.10	Örtliche Bauvorschriften	35
8.	Verkehrliche Erschließung	37
8.1	Straßenverkehr	37
8.2	Bahnanlagen	42
9.	Ver- und Entsorgung	42
9.1	Wasserversorgung	42
9.2	Abwasserbeseitigung - Schmutzwasserentsorgung	43
9.3	Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser	44
9.4	Brandschutz/ Löschwasser	44
9.5	Energieversorgung	44
9.6	Gasversorgung	45
9.7	Telekommunikation	45
9.8	Abfallentsorgung	46
9.9	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	46
10.	Immissions- und Klimaschutz	46
10.1	Immissionsschutz	46
10.2	Klimaschutz	47
11.	Flächenbilanz	47
12.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	48
13.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	50
13.1	Bodenordnende Maßnahmen	50
13.2	Kosten	50
14.	Nachrichtliche Übernahmen	50
14.1	Bau- und Bodendenkmale	50
14.2	Waldabstand	50
14.3	Anbauverbote an der Bundesautobahn A 24	50
15.	Hinweise	51
15.1	Bodenschutz	51
15.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	51
15.3	Munitionsfunde	52

15.4	Hinweise zu Versorgungsleitungen	52
15.5	Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten	52
15.6	Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange	52
15.7	Artenschutzrechtliche Belange	52
15.8	Flächen für die Oberflächenwasserableitung	53
15.9	Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial	53

TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	55
---------------	--	-----------

1.	Anlass und Aufgabenstellung	55
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	55
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	55
3.1	Fachgesetzliche Grundlagen	56
3.2	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	59
3.3	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	59
3.4	Schutzgebiete und Schutzobjekte	59
4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	65
4.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	65
4.1.1	Bewertungsmethodik	65
4.1.2	Vorbelastungen	66
4.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	66
4.2.1	Schutzgut Mensch	66
4.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	69
4.2.3	Schutzgut Fläche	77
4.2.4	Schutzgut Boden und Wasser	78
4.2.5	Schutzgut Luft und Klima	82
4.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	83
4.2.7	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	84
4.2.8	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	84
4.2.9	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	84
4.2.10	Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	85
4.2.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	85
4.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	86
4.3.1	Aufgabenstellung und gesetzliche Grundlagen	86
4.3.2	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	87
4.3.3	Relevanzprüfung	88
4.3.4	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	91
4.3.5	Zusammenfassung	92
4.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	93
4.4.1	Gesetzliche Grundlagen	93
4.4.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	94
4.4.3	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes (EFÄ)	96
4.4.4	Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs	105
4.4.5	Ermittlung des Kompensationsumfangs (KFÄ)	110
4.4.6	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)	114

5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	115
6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	115
7.	Zusätzliche Angaben	116
7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	116
7.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	116
7.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	117
7.4	Referenzliste der Quellen, die im Umweltbericht herangezogen wurden	117
TEIL 3	Ausfertigung	119
1.	Beschluss über die Begründung	119
2.	Arbeitsvermerke	119
TEIL 4	Anlagen	120
Anlage 1:	Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Wittenburg, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 25.11.2018.	120
Anlage 2:	Geotechnischer Bericht, Bauvorhaben Wittenburg B-Plan Nr. 18, Straßen-/ Kanalbau, IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik MBH, Wittenförden, Stand 18.06.2019.	120
Anlage 3:	Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen.	120
Anlage 4:	Schalltechnische Untersuchung, B-Plan Nr. 18 der Stadt Wittenburg für das Gewerbegebiet „Auf der Heide“, UmweltPlan GmbH Stralsund, Stand Juli 2020.	120
Anlage 5:	Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Artenschutzrechtliche Betrachtung der Situation nach dem Gebäudeabbruch, Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Wittenburg, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 22.02.2021.	120
Anlage 6:	Abschlussbericht zu den Abbruch- und Erdarbeiten, B-Plan Nr. 18, Gewerbegebiet „Auf der Heide“ in Wittenburg, Amt für Bürgerdienste und Bauen, 23.12.2020.	120

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Wittenburg	8
Abb. 2: Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen im Untersuchungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Wittenburg (Plangeltungsbereich - schwarz gestrichelte Linie), unmaßstäbig, Kartengrundlage: GDI-MV (DOP, ALKIS MV)	13
Abb. 3: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016)	14
Abb. 4: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg M-V (2011)	16
Abb. 5: Planungsziele Wittenburg Bebauungsplan Nr. 18 Stand Entwurf	21
Abb. 6: Planungsziele der Stadt Wittenburg im Flächennutzungsplan mit dem B-Plan Nr. 18	22
Abb. 7: Variante 1: Einmündung, die unter Berücksichtigung der weiteren verkehrlichen Anbindung Richtung Westen nicht weiter zu betrachten ist	38
Abb. 8: Variante 2: Kreuzung – berücksichtigt den Ausbau eines Knotenpunktes auch in westliche Richtung	39
Abb. 9: Variante 3: Kreisverkehr	40
Abb. 10: Übersicht FFH- und SPA-Gebiet in der Umgebung des Plangebietes	60
Abb. 11: Übersicht LSG in der Umgebung des Plangebietes	61
Abb. 12: Gesetzlich geschützte Biotope nach §20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot umrandet dargestellt	62
Abb. 13: Naturräumlicher Bestand im Untersuchungsbereich mit Darstellung geschützter Biotope nach §20 NatSchAG M-V (rot kariert) und geschützter Einzelbäume nach § 18 NatSchAG M-V (lila kariert) gemäß Kartierung 2019 und des Plangeltungsbereiches (schwarz gestrichelte Linie), unmaßstäbig, Kartengrundlage: GDI-MV (DOP, ALKIS MV)	64
Abb. 14: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen	95

TABELLENVERZEICHNIS	SEITE
Tab. 1: Artenliste der Brutvögel der Freiflächen und Gehölze	71
Tab. 2: Artenliste der Brutvögel im und am Gebäudebestand	72
Tab. 3: Artenliste der Reptilien	73
Tab. 4: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	96
Tab. 5: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	97
Tab. 6: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotope (§ 20 = geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)	97
Tab. 7: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“	101
Tab. 8: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)	102

Tab. 9: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“	103
Tab. 10: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“	104
Tab. 11: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen (Wirkzonen)	104
Tab. 12: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	105
Tab. 13: Multifunktionaler Kompensationseingriff	105
Tab. 14: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	106
Tab. 15: interne Kompensationsmaßnahmen	113
Tab. 16: Gesamtbilanzierung	114

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Wittenburg liegt im Westen Mecklenburg-Vorpommerns, im Landkreis Ludwigslust-Parchim, ca. 33 km von der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 60 km von der Kreisstadt Parchim entfernt, direkt an der Autobahn A 24 Hamburg-Berlin. Durch die Lage zwischen diesen beiden Metropolräumen verfügt die Stadt über eine sehr gute regionale Verkehrsanbindung. Mit der Erschließung und der nahezu abgeschlossenen Besiedlung der Industrie- und Gewerbegebiete wurden bereits positive Effekte hinsichtlich der ökonomischen Entwicklung im Raum Wittenburg erzielt. Hinsichtlich der Bedeutung als Gewerbestandort ist von einer insgesamt positiven Ausgangssituation auszugehen. Die vorhandenen Standorte haben sich etabliert und sollen leistungsfähiger ausgestaltet werden. Es ist das Ziel der Stadt Wittenburg, die Stadt als Arbeits- und Wohnstandort weiter zu stärken und zu entwickeln. Zur Bedarfsabdeckung an Wohnraum für die Bevölkerung ist die Bereitstellung von Wohnungen bzw. Grundstücken für die Wohnbebauung erforderlich, da derzeit keine verfügbaren Grundstücke für eine Bebauung mit Wohngebäuden zur Verfügung stehen. Bisher konnte der Nutzung vorhandener Baugebiete und innerstädtischer Bauflächen der Vorrang eingeräumt werden. Derzeit verfügt die Stadt innerhalb des Stadtgebietes nur noch über vereinzelte für die Wohnnutzung geeignete Grundstücke. Dem gegenüber steht jedoch die anhaltend hohe Nachfrage nach weiteren Wohngrundstücken insbesondere für den individuellen Eigenheimbau. Es besteht in der Stadt Wittenburg die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung und es ist zwingend erforderlich, neue Standorte für die Abdeckung des Eigenbedarfs vorzubereiten und einen Bevölkerungsrückgang zu vermeiden. Ebenso besteht die Notwendigkeit, neue Standorte für die Industrie- und Gewerbeansiedlung vorzubereiten. In der Stadt Wittenburg stehen nur noch vereinzelt Standorte für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben auf verfügbaren Flächen zur Verfügung. Deshalb ist es notwendig, strategisch geeignete Flächen für die Industrie- und Gewerbeansiedlung vorzubereiten. Nach Überprüfung der in der Stadt Wittenburg vorhandenen Flächen eignen sich insbesondere die unmittelbar an der Autobahn gelegenen Flächen für die weitere Vorbereitung von Industrie- und Gewerbegebieten und die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. Die Lagegunst an der Autobahn soll genutzt werden. Dies fügt sich auch in das Gesamtkonzept zur städtischen Entwicklung ein und wird in der in Aufstellung befindlichen Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittenburg berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan wird geändert und um die ländlichen Ortsteile ergänzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird die Entwicklung eines Gewerbestandes planungsrechtlich vorbereitet. Die Fläche ist geeignet, die Anforderungen an eine geordnete und nachhaltige Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der Standortvorgaben zu erfüllen. Mit Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 können die dringend benötigten Gewerbegrundstücke vorbereitet und für die Ansiedlung zur Verfügung gestellt werden.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich südlich der Bundesautobahn A24 und östlich der Hagenower Chaussee.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Auf der Heide“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bundesautobahn A24,
- im Westen durch die Hagenower Chaussee,
- im Süden durch Waldflächen,
- im Osten durch Flächen für die Landwirtschaft.

Der Geltungsbereich ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

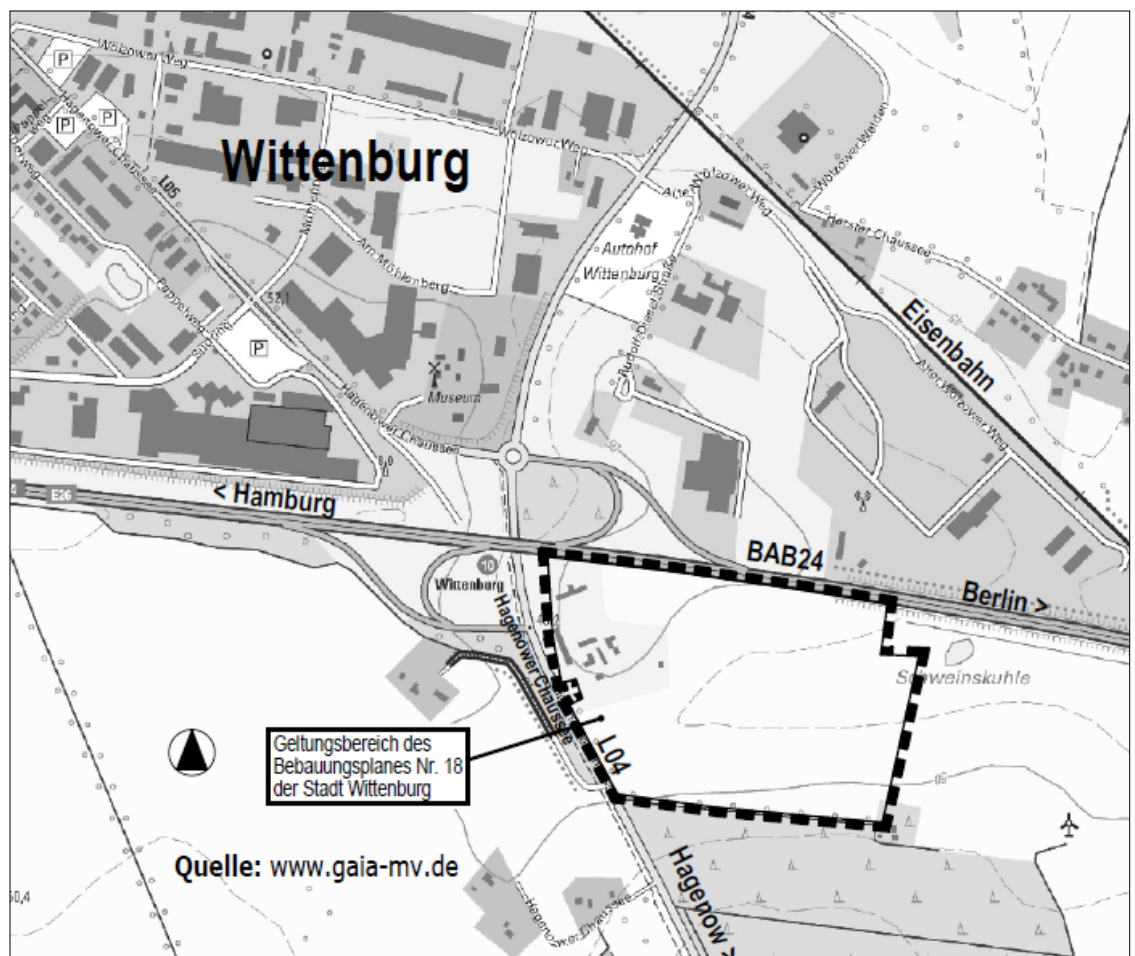


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Wittenburg
(Quelle: gaia-mv.de, mit Bearbeitung Planungsbüro Mahnel)

Als Plangrundlage wird ein amtlicher Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Hans-Gerd Jansen, Alter Postweg 32, 19294 Neu Kaliß mit dem Koordinatensystem ETRS89, Höhenbezug DHHN92 verwendet. Der Aktualisierungsstand der Plangrundlage ist der 4. April 2018. Die zwischenzeitlich zurückgebauten Gebäude wurden als entfallend

gekennzeichnet. Die ursprüngliche Abgrenzung gemäß Lage- und Höhenplan wurde genutzt.

2.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Wittenburg besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften und der
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Für das Planverfahren wird eine kopierfähige Fassung des Vorentwurfs (A3/A4-Formate) verwendet. Das Satzungssexemplar wird im Maßstab M 1:1.000 bestehend aus Plan-Teil A und Text-Teil B gefertigt.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der Stadt Wittenburg liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,438).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).

2.4 Fachgutachten

Die der Planung zugrundeliegenden Fachgutachten werden jeweils gesonderte Anlagen zu der Begründung:

- Schalltechnische Untersuchung, B-Plan Nr. 18 der Stadt Wittenburg für das Gewerbegebiet „Auf der Heide“, UmweltPlan GmbH Stralsund, Stand Juli 2020.
- Geotechnischer Bericht, Bauvorhaben Wittenburg B-Plan Nr. 18, Straßen-/Kanalbau, IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik MBH, Wittenförden, Stand 18.06.2019.
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Wittenburg, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 25.11.2018.
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Artenschutzrechtliche Betrachtung der Situation nach dem Gebäudeabbruch, Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Wittenburg, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 22.02.2021.
- Abschlussbericht zu den Abbruch- und Erdarbeiten, B-Plan Nr. 18, Gewerbegebiet „Auf der Heide“ in Wittenburg, Amt für Bürgerdienste und Bauen, 23.12.2020.

2.5 Verfahrensdurchführung

Die Stadtvertretung der Stadt Wittenburg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 beschlossen. Mit den Vorentwürfen der Planzeichnung- Teil A, dem Text-Teil B und der Begründung wurden die Behörden und TÖB und die Öffentlichkeit frühzeitig in der Zeit vom 26.07.2019 bis zum 26.08.2019 beteiligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Stadt Wittenburg hat durch Beschluss vom 24.02.2021 die Bewertung und Abwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen. Der Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde gefasst. Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Erkenntnisse wurde der Entwurf gefertigt. Das Beteiligungsverfahren mit den Entwürfen ist als Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und als Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

3. Gebiets- und Bestandssituation

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert und um die ländlichen Ortsteile ergänzt und den derzeitigen Planungsüberlegungen der Stadt Wittenburg angepasst. Derzeit besteht kein

verbindliches Baurecht über einen Bebauungsplan für die Fläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beurteilt sich nach § 35 BauGB. Der Bereich ist überwiegend unbebaut und wird überwiegend als Flächen der Landwirtschaft genutzt. Zum Beginn der Planaufstellung waren in Teilbereichen des Plangebietes noch gewerblich/ ehemals landwirtschaftlich gewerblich genutzte bauliche Anlagen vorhanden. Diese wurden mittlerweile zurückgebaut. Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von 14,7 ha.

3.2 Naturräumlicher Bestand

Die Stadt Wittenburg liegt in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“. Kleinstäumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“ und der Landschaftseinheit „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“ zuordnen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 30.06.2017). Das Plangebiet wird nördlich von der Autobahn A24, westlich von der Landesstraße L04, somit von übergeordneten Verkehrsträgern begrenzt. Straßenbegleitend und westlich der L04 verläuft ein Geh- und Radweg. Südlich grenzen an das Plangebiet Flächen für Wald an und östlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an. Die Flächen selbst stellen sich maßgeblich als Flächen für die Landwirtschaft (ACS) dar. Auf einem untergeordneten nordwestlichen Teilbereich befanden sich landwirtschaftlich für die Viehhaltung genutzte Flächen (OBD); diese wurden zwischenzeitlich abgerissen und zurückgebaut.

Eingriffe im Rahmen des Bebauungsplanes werden bilanziert. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgelegt.

Das Plangebiet südlich der Autobahn und östlich der „Hagenower Chaussee“, mit ca.147.000 qm, wird durch die genannten Straßen begrenzt. Es liegt zudem westlich einer Obstbaumfläche (AGO) und eines Einzelgehöftes (ODE) sowie nördlich eines älteren Kiefernforstes mit einer 2. Baumschicht aus Laubbäumen (WKX). Die östlich gelegene Obstbaumfläche wird im nördlichen Bereich durch einen Zaun und im südlichen Bereich durch eine Hecke (PHW) sowie einen Zaun vom Acker (ACS) getrennt. Im Süden wird die Entwicklungsfläche durch einen Weg (OVU) zwischen Ackerfläche (ACS) und Nadelmischwald (WKX) begrenzt. Die Fläche dient überwiegend als Ackerfläche. Im Süden der Ackerfläche ist eine Saumstruktur mit einzelnen Birken (GMB) zum Weg zwischen Ackerfläche und Forst ausgebildet. Zur „Hagenower Chaussee“ steht ein Gehölzsaum mit Schlehengebüsch (BHF). Der nordwestliche Teil der Fläche war einst ein landwirtschaftlicher Betrieb (OBD). Die ehemals der Tierhaltung dienenden Gebäude sowie das Wohnhaus sind mittlerweile Bauruinen. Im Westen, an der „Hagenower Chaussee“, befindet sich ein traufständiges großes Gebäude, das etwa 50 m lang und 11 m breit ist und als Stallung diente. Östlich des Gebäudes schließen sich das Wohnhaus, mehrere ehemalige Nebenbauten und ein Fahrsilo an. Diese sind über Betonplattenwege (OVU) verbunden. Die Auffahrt von der „Hagenower Chaussee“ zum Betrieb ist asphaltiert (OVW). Somit sind die Freiflächen der ehemaligen Tierproduktionsanlage teilweise versiegelt. Überwiegend sind die Freiflächen von ruderalen Staudenfluren und Grasfluren (RHU/RHK) bestimmt. Darüber hinaus stehen vereinzelt Bäume auf der Fläche. Angrenzend zur „Hagenower Chaussee“ und zur BAB 24 stehen weitere Bäume, die sich zum Teil innerhalb der betrachteten Fläche befinden. Die Entwicklungsfläche ist

durch einen Grünsteifen von der Autobahn getrennt. Zwischen den ursprünglich noch vorhandenen (zum Zeitpunkt des Beginns der Planaufstellung) Bauruinen und der Autobahn ist laut LUNG (2018) Trockengrünland mit Ruderalvegetation zu identifizieren. Östlich und entlang der Autobahn schließt sich demnach Silikattrockenrasen mit Pioniervegetation an (Umweltkartenportal LUNG 2018, Datengrundlage 1991). Gemäß aktueller Kartierung (2019) stellen sich die Flächen südlich der Autobahn als Ruderalflächen (RHU) mit Ruderalgebüsch (BLM) dar (siehe nachfolgende Abbildung und Anlage 3).



3.3 Baugrund

Die Baugrund- und Bodenverhältnisse sind im Rahmen einer Voruntersuchung zur Entwicklung des Standortes überprüft worden. Für das Plangebiet wurde die Voruntersuchung zu den Baugrundverhältnissen durch die Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH durchgeführt. Entsprechend dem geotechnischen Untersuchungsbericht sind im Plangebiet relativ einheitliche Baugrundverhältnisse vorhanden.

Ausführliche Darlegungen finden sich im Umweltbericht unter Gliederungspunkt 4.2.4 „Schutzgut Boden und Wasser“.

3.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Ausführliche Darlegungen zu den Schutzgebieten und Schutzobjekten finden sich unter Gliederungspunkt 3.4 des Umweltberichtes „Schutzgebiete und Schutzobjekte“.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Eine der Grundlagen der übergeordneten Planung ist das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, wirksam mit seiner Bekanntmachung vom 08.06.2016. Das LEP M-V gibt die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung vor.

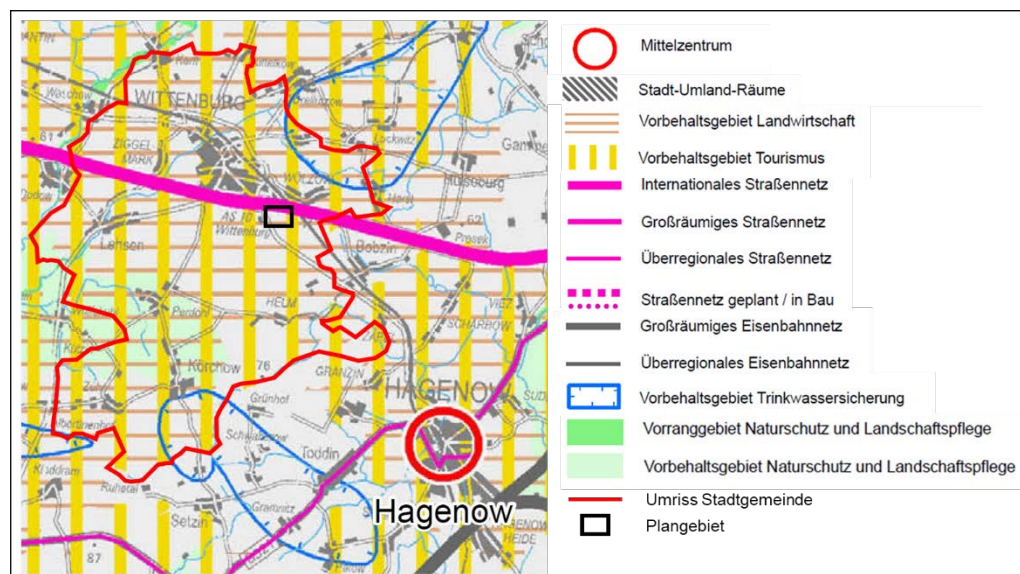


Abb. 3: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016)

Dem LEP M-V ist zu entnehmen, dass die Stadt Wittenburg dem Mittelzentrum Hagenow und dem Oberzentrum Schwerin zuzuordnen ist. Wittenburg liegt nordwestlich von Hagenow und im Landkreis Ludwigslust-Parchim.

Wittenburg liegt an der BAB 24 von Hamburg nach Berlin und ist damit dem großräumigen Straßennetz angeschlossen. Das Plangebiet schließt unmittelbar südlich an die BAB 24 an. Die Stadtgemeinde ist innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus und eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft. In

den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Tourismus bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Nutzungen besonders berücksichtigt werden (4.6 Punkt 4). Ebenso soll in Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft der Erhalt und die Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten bei der Planung gegenüber anderen raumbedeutsamen Planungen ein besonders Gewicht beigemessen werden (4.5 Punkt 3).

Für die Sicherung bedeutsamer Böden wurde im LEP 2016 das Ziel verankert, die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umzuwandeln. Die Ackerzahl für Wittenburg liegt nach dem Kartenportal des LUNG mit einem Wert von 37 unterhalb 50 Bodenpunkte (LUNG M-V 2017, Zugriff: 03.01.2019).

Es handelt sich bei der Stadt Wittenburg nicht um einen im Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom Mai 2016 (LEP M-V) ausgewiesenen Gewerbegroßstandort nach Programmsatz 4.3.1 (1) und nicht um einen Standort für die Ansiedlung flächenintensiver klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen mit landesweiter Bedeutung. Die Stadt Wittenburg besitzt mit ihren vorhandenen gewerblichen Ansiedlungen eine regionale und überregionale Bedeutung, die in hohem Maße qualifizierte Arbeitsplätze zur Verfügung stellen kann und zu einer zukunftsfähigen regionalen Entwicklung beiträgt. Die Standortmerkmale entsprechen den Zielsetzungen des LEP M-V Programmsatz 4.3.1 Standortanforderungen und -vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung.

Untersetzt und ausgeformt werden die Zielsetzungen des LEP M-V durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom August 2011 (RREP WM). Die Anforderungen an die Siedlungsentwicklung sind im Programmsatz 4.1 Siedlungsstruktur und 4.3 Standortanforderungen und -vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung dargestellt.

Die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen soll gemäß Programmsatz 4.1 Punkt 4 bedarfsgerecht auf die zentralen Orte konzentriert werden. Die Stadt Wittenburg hat in den vergangenen Jahren eine erfolgreiche Ansiedlung von Gewerbeunternehmen vorgenommen.

Die Stadt Wittenburg ist nicht als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie gemäß Programmsatz 4.3.1 LEP M-V ausgewiesen und es handelt sich nicht um einen bedeutsamen Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie gemäß Programmsatz 4.3.1. (1) RREP WM. Für die Stadt Wittenburg ist hier maßgeblich und Grundlage für die Umsetzung des Entwicklungsziels, dass neben den Großstandorten alle zentralen Orte grundsätzlich geeignete Gewerbestandorte für die Neuansiedlung bzw. Erweiterung von Unternehmen sind. Der Standort Wittenburg wird bevorzugt bewertet (siehe hierzu Gliederungspunkt 4.3.1.2 RREP Westmecklenburg).

Für die Beurteilung des Plangebietes wird auf das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg abgestellt. Da das Regionale Raumentwicklungsprogramm auf dem Landesraumentwicklungsprogramm aufbaut bzw. auf einer den örtlichen Bezug betreffenden Maßstabsebene untersetzt, dessen Inhalte übernimmt und konkretisiert, wird dies für die Beschreibung der Belange der Raumordnung für die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans Wittenburg herangezogen.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Eine maßgebliche Grundlage für die vorliegende Planung ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM), welches über die entsprechende Landesverordnung am 31.08.2011 in Kraft getreten ist. Die Zielsetzungen des LEP M-V werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg ausgeformt. Das RREP WM untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung.

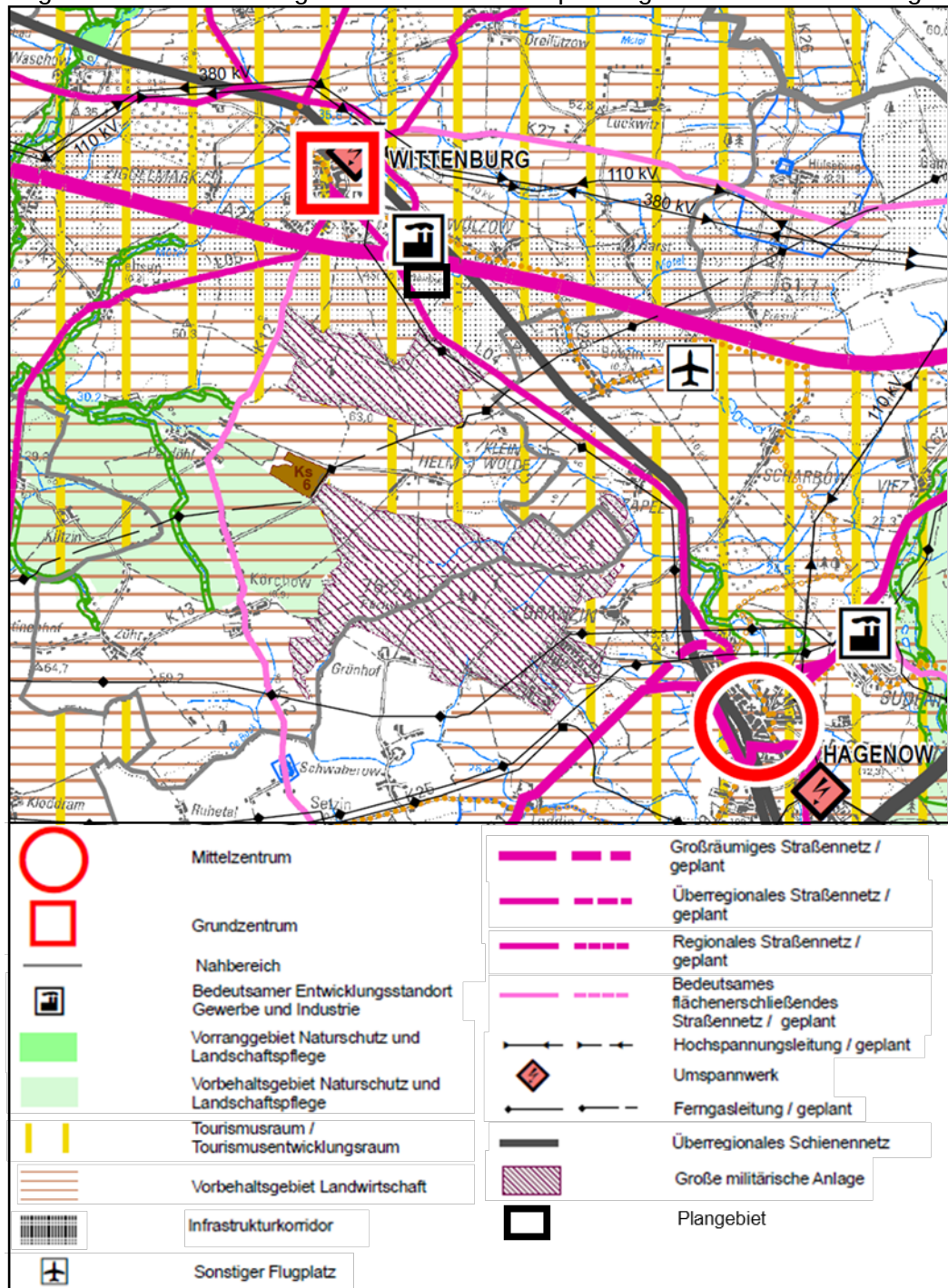


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg M-V (2011)

Gemäß den Darstellungen im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg M-V (2011) werden für die Stadt Wittenburg folgende Aussagen getroffen:

- Die Stadt Wittenburg ist als Grundzentrum dargestellt.

"Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden." (3.2.2. Punkt 2)

- Wittenburg befindet sich im Bereich des Mittelzentrums Hagenow.

- Zum Nahbereich Wittenburg gehört neben der Stadt Wittenburg, mit seinen neuen Ortsteilen, die Gemeinde Wittendörp.

- Die Stadt Wittenburg wird den bedeutsamen Entwicklungsstandorten Gewerbe und Industrie zugeordnet.

"Weitere Bauflächenentwicklungen für Industrie, Gewerbe und Handwerk über den Eigenbedarf der ortsansässigen Betriebe und Unternehmen hinaus sollen unter Beachtung der Grundsätze einer geordneten Siedlungsentwicklung gemäß Kap. 4.1 insbesondere in den zentralen Orten erfolgen." (4.3.1 Punkt 2)

„Neben den Großstandorten sind alle Zentralen Orte grundsätzlich geeignete Gewerbestandorte für die Neuansiedlung bzw. Erweiterung von Unternehmen. Bevorzugt sind dabei aus regionaler Sicht vor allem die Standorte in unmittelbarer Autobahnnähe wie Schönberg, Grevesmühlen/Upahl, Wittenburg, Ludwigslust und Neustadt-Glewe/Brenz.“ (zu 4.3.1 Punkt 2)

- Die Stadt Wittenburg liegt innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes.

Das Gewerbegebiet dient dazu, die Stadt Wittenburg zu stärken und ihren Beitrag im Tourismusentwicklungsraum zu leisten.

- Die Stadt Wittenburg liegt im Bereich eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft.

„In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerter Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden.“ (3.1.4 Punkt 1)

Wegen der Bodengebundenheit der Landwirtschaft sollen die Sicherung und Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auch außerhalb der Vorbehaltsgebiete gewährleistet werden. Insbesondere soll ein Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen durch andere Raumnutzungen soweit als möglich vermieden werden, zumindest soll bei einem notwendigen Flächenentzug die betriebliche Existenz nicht gefährdet werden. (3.1.4 Punkt 2)

Die Entwicklung des Gewerbegebietes in diesem Raum ist möglich, weil die Ackerwertzahl kleiner 50 ist und das Erfordernis zur Bereitstellung weiterer Ansiedlungsflächen besteht.

- Durch die Stadt Wittenburg verläuft eine regional bedeutsame Radroute.
- Die Stadt Wittenburg ist an Trassen des großräumigen, regionalen und bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetzes angebunden.
- Südlich der Stadt Wittenburg verläuft ein Infrastrukturkorridor.

„Die ursprünglich für den Transrapid geplante Trasse soll von dauerhaften Nutzungen freigehalten werden. Ausnahmen können für regional bedeutsame Vorhaben erfolgen.“ (6.4.2 Punkt 8)

„Die ehemals für den Transrapid vorbereitete Trasse soll weiterhin freigehalten werden, um die Potenziale, die von einer solchen Verbindung von Metropolen (Hamburg/Berlin-Brandenburg) für die Region erwartet werden, zu sichern.“ (zu 6.4.2 Punkt 8)

Die Stadt Wittenburg stellt hier die Ziele zur Entwicklung des Gewerbestandortes voran. Innerhalb des Planbereiches verbleibt ohnehin eine 40 m breite Anbauverbotszone. Es wird vorzugsweise diese Fläche in Anspruch genommen, um unzerschnittene Flächen von einer Nutzung freizuhalten.

Die Bahnstrecke Hagenow Land–Bad Oldesloe (Kaiserbahn) wird nicht mehr für den Personenverkehr genutzt, somit gibt es keinen direkten Anschluss an das Schienennetz. Für die gesamte Stadtgemeinde Wittenburg ist der nächstgelegene Bahnhof in Hagenow.

Wittenburg ist auch als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie dargestellt (zu 4.3.1 Punkt 2). Diese Zuordnung zielt auf die Schaffung weiterer Bauflächen ab. Die Stadt Wittenburg erfüllt mehrere Funktionen. Um die gewerblichen Funktionen zu erfüllen, ist es unerlässlich landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Auch nördlich der Autobahn befinden sich bereits Industrie- und Gewerbegebiete. Von der stadtgeografischen Lage zeichnen sich die Flächen für die Gewerbeansiedlung aus. Als weiterer positiver Aspekt ist die unmittelbare Lage zur Autobahn zu nennen. Aufgrund der tourismusfernen angrenzenden Flächen ist der Aspekt Tourismus bei der Abwägung zu vernachlässigen. Da die Erweiterung des Gewerbe- und Industriestandortes von regionaler Bedeutung ist, sind die Ausnahmebedingungen für die Bebauung des Infrastrukturkorridors erfüllt; es verbleibt ohnehin eine 40 m breite Anbauverbotszone.

In seiner Stellungnahme hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mitgeteilt, dass das Gewerbegebiet „Auf der Heide“ südlich der Bundesautobahn A24 und östlich der Hagenower Chaussee der Stadt Wittenburg mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die Stadt Wittenburg wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 2. September 2019 darauf hingewiesen, dass die ursprünglich für den Transrapid geplante Trasse von der dauerhaften Nutzung freigehalten werden soll. Ausnahmen unter Bezug auf Programmsatz

6.4.2 (8) RREP sind möglich. Die Stadt Wittenburg geht davon aus, dass eine Vereinbarkeit auch weiterhin gegeben ist, da die Anbauverbotszone von 40 m freizuhalten ist. Die Trasse von 40 m sollte angemessen sein, um zum einen die Anforderungen der übergeordneten Trassenführung aus Sicht des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu gewährleisten und auf der anderen Seite die Zielsetzungen der Stadt Wittenburg an die Bereitstellung effizienter Industrie- und Gewerbeflächen zuzulassen.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Wittenburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich des ursprünglichen Stadtgebietes. Im Flächennutzungsplan sind das Stadtgebiet sowie die Ortsteile Ziggelmark, Wölzow, Klein Wolde und Helm berücksichtigt. Die Ortsteile Lehsen, Perdöhl, Körchow und Zühr verfügen derzeit noch nicht über einen Flächennutzungsplan.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wittenburg ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 nicht berücksichtigt. In der 1. Änderung des Flächennutzungsplans führt die Trasse einer möglichen Magnetschnellbahn von Hamburg nach Berlin.

Parallel zum Bebauungsplans Nr. 18 wird der wirksame Flächennutzungsplan für den Bereich der ursprünglichen Stadtgrenzen der Stadt Wittenburg geändert und um die Ortsteile, die nicht berücksichtigt sind, ergänzt. Durch den Flächennutzungsplan (Vorentwurf für die Planungsanzeige) werden Änderungen der städtebaulichen Entwicklung im Stadtgebiet berücksichtigt und der Flächennutzungsplan wird um die südlichen Ortsteile ergänzt. Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 werden im Rahmen der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wittenburg berücksichtigt.

Die Stadt Wittenburg hat auch unter Berücksichtigung der Anforderungen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung die Trasse der Magnetschnellbahn (Transrapid) überprüft. Die Vereinbarkeit einer Freihaltetrasse in der 40 m Anbauverbotszone mit den Zielsetzungen der Stadt Wittenburg zur gewerblichen Entwicklung an der Autobahn kann aus Sicht der Stadt Wittenburg hergestellt werden.

4.4 Landschaftsplan

Für die Stadt Wittenburg existiert ein rechtswirksamer Landschaftsplan für den Bereich des ursprünglichen Stadtgebietes, der im Jahr 2006 fortgeschrieben wurde. Der Landschaftsplan ist Grundlage für die weitere planungsrechtliche Vorbereitung von Entwicklungen im Stadtgemeindegebiet.

5. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Wittenburg stellt den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gewerbegebiet „Auf der Heide“ im zeitstufigen Regelverfahren auf. Das Planungsziel besteht in der Vorbereitung von Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Dies entspricht den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung. Die Stadt Wittenburg wird den bedeutsamen Entwicklungsstandorten Gewerbe und Industrie im RREP Westmecklenburg zugeordnet. Zentrale Orte wie die Stadt Wittenburg sind grundsätzlich geeignete Gewerbestandorte für die

Neuansiedlung bzw. Erweiterung von Unternehmen. Bevorzugt sind gemäß RREP vor allem die Standorte in unmittelbarer Autobahnnähe. Hierzu gehört Wittenburg (zu 4.3.1.2 RREP).

In der Stadt Wittenburg besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach weiteren Grundstücken für Gewerbeansiedlung (und auch Industrieansiedlung). Es besteht somit die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für die Gewerbeansiedlung. Es ist zwingend notwendig neue Standorte für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeunternehmen vorzubereiten. Der geplante neue Standort für die Gewerbeansiedlung befindet sich unmittelbar an der Autobahn. Der Standort kann über die übergeordneten Verkehrsträger gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden werden. Aufgrund der günstigen Standortvoraussetzungen auf der Fläche, die gute Verkehrsanbindung sowie die Nähe zu den übergeordneten Verkehrsträgern soll der Standort vorbereitet werden. Der Plangeltungsbereich ist unter 2.1 dieser Begründung, Abgrenzung des Plangeltungsbereiches, dargestellt. Die Anforderungen aufgrund der Lage an der Bundesautobahn sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Die verkehrliche Anbindung an die Landesstraße L04 ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Anbindungen der Autobahn verkehrsgerecht auszubauen. Die vorhandene Zuwegung zu einem Außenbereichsgrundstück ist in diese verkehrliche Anbindung einzubinden. Die Anforderungen an den gesetzlichen Waldabstand für den südlich vorhandenen Wald sind durch entsprechende Schutzansprüche zu berücksichtigen.

6. Planungsziele

6.1 Städtebauliches Konzept

Zur Darstellung der Planungsziele wird das städtebauliche Konzept berücksichtigt, das der Diskussion über die Entscheidung zu den gewerblichen Entwicklungen zugrunde liegt. Die Stadt Wittenburg hat ihr gesamtheitliches Konzept zur Industrie- und Gewerbeansiedlung in der in Aufstellung befindlichen Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit der Ergänzung um die ländlichen Ortsteile berücksichtigt. Danach werden die Standorte südlich der Bundesautobahn für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeunternehmen favorisiert. Die Flächen südlich der Bundesautobahn sollen zunächst im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 entwickelt werden.

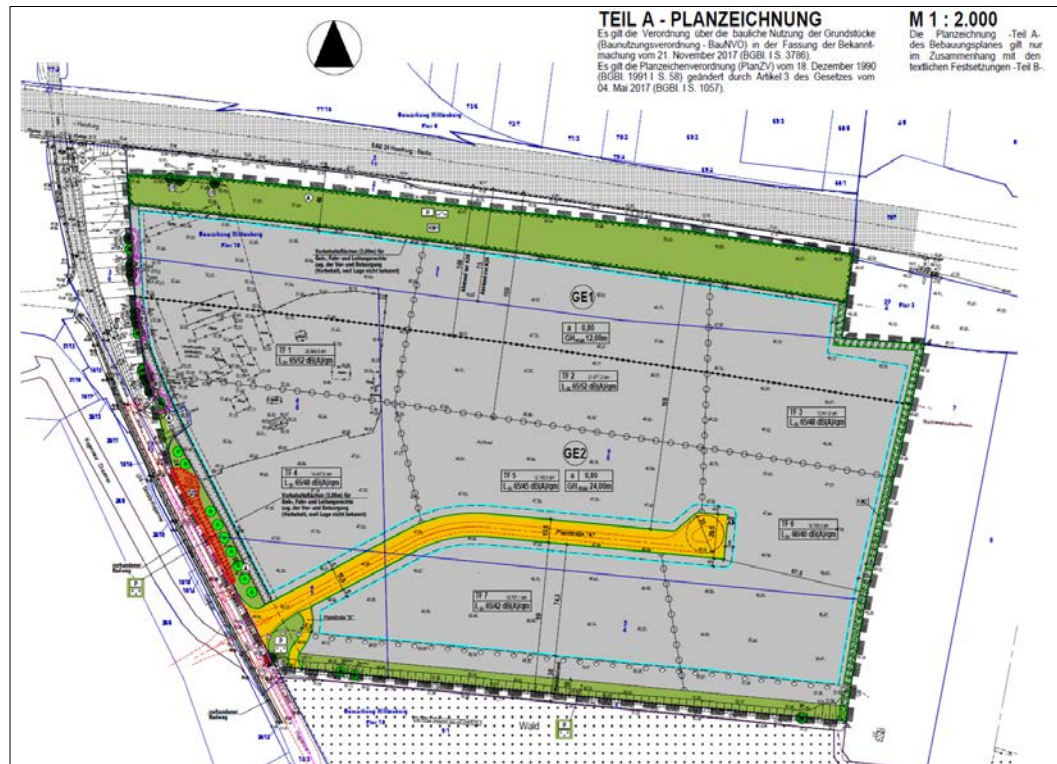


Abb. 5: Planungsziele Wittenburg Bebauungsplan Nr. 18 Stand Entwurf

6.2 Planungsziele

Es besteht das Ziel der Stadt Wittenburg im Bereich südlich der A24 und östlich der Landesstraße L04 einen neuen Gewerbebestandort zu entwickeln. Die naturräumliche Bestandssituation und die anthropogene Vorbelastung durch bauliche Anlagen (die ehemaligen Schweinemastanlagen wurden mittlerweile zurückgebaut) wird dabei maßgeblich beachtet. Die am Standort vorhandenen Gebäude wurden zurückgebaut und die Fläche soll für die gewerbliche Ansiedlung nachgenutzt werden. Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungsspektren werden konkret bestimmt. Innerhalb des Gebietes ist die Schaffung von Voraussetzungen für Gewerbeunternehmen vorgesehen.

Die leistungsfähige verkehrliche Anbindung soll über eine neue Anbindung an die L04 hergestellt werden. Die Landesstraße ist dafür bedarfsgerecht auszubauen. Die entsprechenden Abstimmungen sind mit den zuständigen Behörden und Stellen zu führen. Die Einbindung des vorhandenen ländlichen Weges zur Erreichbarkeit eines östlich gelegenen Grundstückes nördlich des Waldes ist vorgesehen. Die naturräumliche Ausstattung soll durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt werden. Der gesetzlich geforderte Waldabstand zu den vorhandenen Waldflächen ist zu berücksichtigen.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse durch Versickerung vorgesehen.

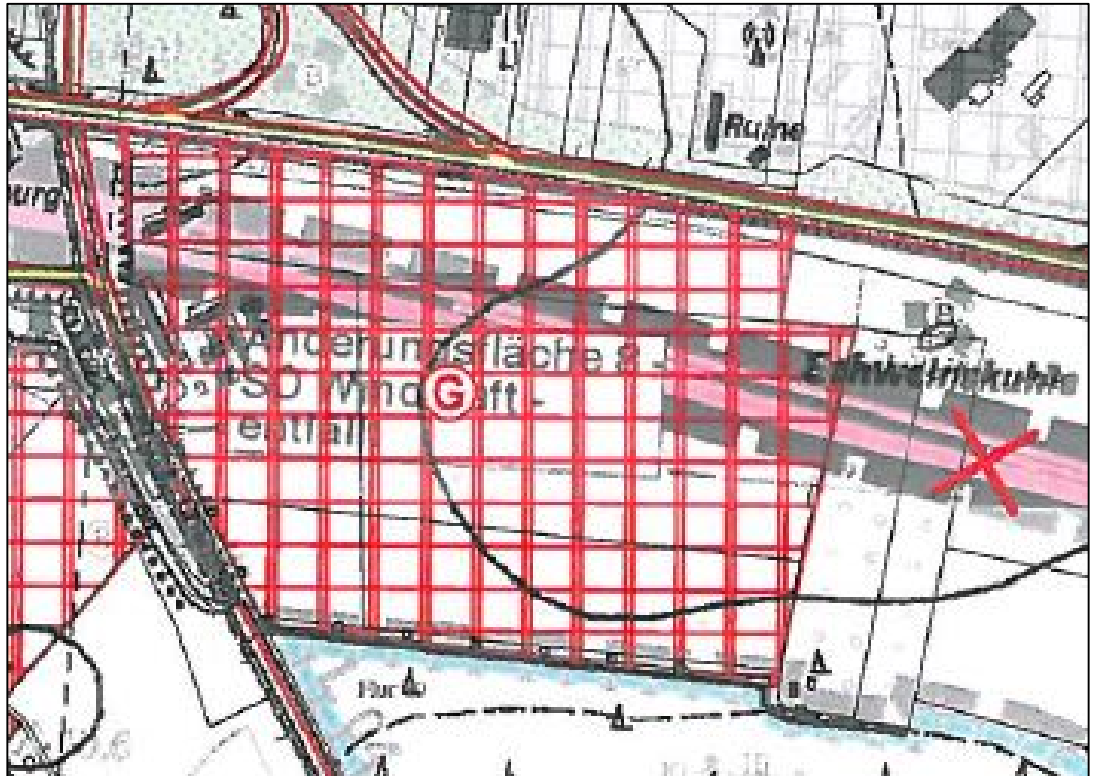


Abb. 6: Planungsziele der Stadt Wittenburg im Flächennutzungsplan mit dem B-Plan Nr. 18

Aus der transparenten Überdeckung der gewerblichen Entwicklungsfläche mit dem bisherigen Flächennutzungsplan ist ersichtlich, dass die Freihaltetrasse des Transrapid durch gewerbliche Bauflächen überdeckt wird.

Die Stadt Wittenburg geht davon aus, dass die Trasse für den Transrapid innerhalb einer Anbauverbotszone von 40 m für die Bundesautobahn mit zu berücksichtigen ist. Ein darüberhinausgehender Bedarf ist auch unter dem Gesichtspunkt der weiterführenden Trassenführung aus Sicht der Stadt Wittenburg nicht begründet.

6.3 Standortvorgaben und Lösungsvorschläge

Nähe zur Bundesautobahn A24

Unter Berücksichtigung der Nähe zur Bundesautobahn A24 sind die Vorgaben im Abstandsbereich der Autobahn gemäß Bundesfernstraßengesetz und Straßen- und Wege-Gesetz Mecklenburg-Vorpommern zu beachten. Hierfür werden die Festsetzungsvorschläge unter Berücksichtigung des nördlich gelegenen Bebauungsplanes Nr. 6.2 der Stadt Wittenburg entwickelt. Die Anbauverbotszone von 40 m wird berücksichtigt.

Eine adäquate Regelung wie im B-Plan Nr. 6.2 wird von der Stadt Wittenburg nach Abstimmung im Rahmen der Beteiligung mit dem Vorentwurf nicht fortgeführt. Für Bebauungen im Bereich der Zone von 40 bis 100 m zur Autobahn wird die Abstimmung mit dem Straßenbauamt vorausgesetzt.

Lage an der Landesstraße L04

Durch die Lage an der Landesstraße L04 sind die Anforderungen an die Anbauverbotszone zu berücksichtigen. Der Ausbau der Landesstraße ist verkehrsgerecht so erforderlich, dass Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs

berücksichtigt werden. Die Stadt Wittenburg hat hierzu ihre Zielsetzungen für die Abstimmung mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde vorbereitet.

Flächen für Wald

Flächen für Wald befinden sich am südlichen Rand des Plangebietes. Hier sind die entsprechenden Waldabstandsflächen einzuhalten.

Naturräumliche Ausstattung

Die naturräumliche Ausstattung von Gehölzflächen und Einzelbäumen soll in dem Maße wie es möglich ist berücksichtigt werden.

Vorhandene bauliche Anlagen

Unter Berücksichtigung gutachterlicher Erkenntnisse ist der Rückbau der ursprünglich vorhandenen baulichen Anlagen erfolgt und die Flächen wurden für eine neue Nutzung (bauliche Nutzung) vorbereitet.

Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers

Das anfallende Oberflächenwasser soll durch Versickerung auf dem Grundstück schadlos abgeleitet werden. Von den öffentlichen Flächen ist eine Versickerung im Bereich der öffentlichen Straßen durch Schaffung von entsprechenden Mulden vorgesehen. Auf den privaten Grundstücken sollen die entsprechenden Möglichkeiten geschaffen werden.

6.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche

Durch den Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Wittenburg werden landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen, so dass ein dauerhafter Entzug der Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgt. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Insbesondere landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Die Umwandlung von land- oder forstwirtschaftlichen Flächen ist besonders unter Ermittlung von Alternativen im Rahmen der Innenentwicklung zu begründen. Innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Wittenburg stehen keine Flächen für die Nach- oder Umnutzung für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Wittenburg wird die Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen südlich der Autobahn und in Angrenzung an den bestehenden Gewerbebestandort in ein Gewerbegebiet planungsrechtlich vorbereitet.

Es werden teilweise Flächen in Anspruch genommen, die bereits bebaut waren. Diese werden zurückgebaut und für die gewerbliche Ansiedlung vorbereitet. Eine Verringerung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche für Siedlungsflächen lässt sich nicht vermeiden. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen zur Entwicklung der Stadt Wittenburg ist die Inanspruchnahme von Flächen für die Gewerbeansiedlung erforderlich. Nach dem RREP Westmecklenburg sind Grundzentren zu entwickeln (3.2.2. Punkt 2 RREP Westmecklenburg) und Bauflächenentwicklungen für Industrie, Gewerbe und Handwerk über den Eigenbedarf der ortsansässigen Betriebe und Unternehmen hinaus sollen unter Beachtung der Grundsätze einer geordneten Siedlungsentwicklung gemäß RREP insbesondere in zentralen Orten erfolgen (4.3.1. Punkt 2 RREP Westmecklenburg). Die Stadt Wittenburg ist aufgrund der Lage zur Autobahn hierfür geeignet.

Die Stadt hat sich unter dem Gesichtspunkt der Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche mit der Bevölkerungsentwicklung, den Haushaltsgrößen und der Entwicklung des Gewerbebedarfs auseinandergesetzt und kommt zu dem Ergebnis, dass der Gewerbestandort an der Autobahn 24 einer Erweiterung bedarf. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept stellt das dringende Erfordernis der Ausweisung neuer Gewerbeflächen dar. Darüber hinaus sieht das RREP WM (4.3.1 Punkt 2) vor, dass weitere Bauflächenentwicklungen für Industrie, Gewerbe und Handwerk in Wittenburg erfolgen.

Alternativen, bei denen keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden, können von der Stadt für die Verwirklichung der Planungsziele nicht aufgeführt werden; ebenso sind geeignete Innenbereichsflächen für die Planung bzw. für das Vorhaben nicht vorhanden.

Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.5 (2), Sicherung bedeutsamer Böden, darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

Die Ackerwertzahl für die gesamte Stadt Wittenburg mit allen Ortsteilen ist aus dem Kartenportal Umwelt des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V 2017, Zugriff: 03.01.2019) entnommen:

Typ	BRW €/m ²	Ortslage	Entw.- zustand	Ackerzahl/ Grünlandzahl	Gutachter- ausschuss	Stichtag
Ackerland	2,45/A	Wittenburg	LF	37 /	Landkreis Ludwigslust- Parchim	31.12.2017

Die Ackerzahl, auch als Bodenpunkte bezeichnete Werte, stellen die Ertragsfähigkeit der Ackerfläche dar. Dabei werden die Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind, mitberücksichtigt (BodSchätzG § 4). Die Skala der Werte reicht von 1 (sehr schlecht) bis 120 (sehr gut), wobei eine Ackerzahl von 50 bedeutet, dass der Boden ungefähr die Hälfte des Ertrags eines optimalen Ackerbodens bringt.

Die Ackerzahl für Wittenburg liegt nach dem Kartenportal des LUNG mit einem Wert von 37 unterhalb 50 Bodenpunkte. Demnach ist eine Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen bei nachgewiesenem Bedarf möglich.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Gewerbegebiete

(§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Unter Anwendung des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO werden für das Gewerbegebiet folgende modifizierte Festsetzungen getroffen.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. Abs. 5 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher,
- Hotels,
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.

Innerhalb des Gewerbegebietes können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangeltungsbereich stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätten einen Anteil von 30 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten. Die Kappungsgrenze beträgt 800 qm, sofern der Anteil von 30 % der Bruttogeschossfläche mehr als 800 qm beträgt.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Tankstellenshops bis max. 200 qm Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauVNO nicht zulässig.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind die nach § Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ausgeschlossen.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Windenergieanlagen unzulässig.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Photovoltaik- Freiflächenanlagen unzulässig.

Zielsetzung der Stadt Wittenburg ist es, Gewerbebetriebe anzusiedeln und insbesondere die Ansiedlung produzierender Unternehmen zu unterstützen.

7.1.2 Begrenzung der gewerblichen Geräuschemissionen

Die Anforderungen an die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten wurden durch das Schallgutachten, Umwelt Plan Stralsund, bestimmt und entsprechende gutachterliche Vorgaben für die Festsetzungen getroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Emissionsverhalten der Nutzungen als besondere Art der baulichen Nutzung im Sinne von § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO durch Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ geregelt.¹

Auf den Teilflächen TF 1 bis TF 7 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Teilfläche	$L_{EK, \text{tags}}$	$L_{EK, \text{nachts}}$
TF 1	65	52
TF 2	65	52
TF 3	65	48
TF 4	65	48
TF 5	65	45
TF 6	60	40
TF 7	65	42

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abs. 5.

Lärmemissionskontingente werden unter Berücksichtigung der Schutzansprüche in der Umgebung festgelegt. Dabei wird auch die Vorbelastung der Umgebung beachtet. Im konkreten Bauantrags-/ Baugenehmigungsverfahren sind die Nachweise zur Einhaltung der Lärmemissionskontingente grundstücks- und teilgebietsbezogen zu führen. Die Festsetzungen finden sich auf dem Teil B der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

¹ Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften) können in der Stadtverwaltung Wittenburg – Bau- und Liegenschaftsamt, Molkereistraße 4, 2.OG, eingesehen werden. Hier insbesondere die DIN 45691 Geräuschkontingentierung, Dezember 2006.
Die DIN-Normen können zudem kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 Abs. 1 BauNVO, § 16 Abs. 6 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ($GH_{\max}$) wird definiert als oberster Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen oder als Oberkante Gebäude also dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe ($GH_{\max}$) die Oberkante der Attika maßgebend.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe im Gewerbegebiet durch technische Einrichtungen wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Schornsteine sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z.B. Kranbahnen, Hochregallager und Silos) ist auf einer Fläche, die 5 % der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten darf, bis zu einer Höhe von maximal 30,00 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die mittlere Geländehöhe des für die Überbauung festgesetzten Grundstücksteils, das innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt. Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (gewachsene Geländeoberfläche). Die mittlere Geländehöhe wird aus den Eckpunkten der für die Errichtung vorgesehenen Gebäude/ baulichen Anlagen ermittelt.

Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden unter Berücksichtigung bereits erfolgter Ansiedlungen in der Stadt Wittenburg und unter dem Erfordernis zur Bereitstellung geeigneter Flächen für die Gewerbeansiedlung getroffen.

7.3 Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 23 BauNVO)

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.

Eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze ist nur mit Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde zulässig.

Ursprünglich war eine Regelung für den Abstandsbereich von 40 bis 75 m Abstand zum befestigten Fahrbahnrand der Autobahn vorgesehen. Dies ist erfolgt für Lagerflächen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze. Unter Berücksichtigung des Abstimmungsverfahrens ist diese Regelung entbehrlich. Die Anbauverbotszone ist mit 40 m Abstand zum Fahrbahnrand der Autobahn geregelt. Darüber hinaus gehende Regelungen und Forderungen sind nicht beachtlich.

Mit den Festsetzungen zur Bauweise und Baugrenze werden die Anforderungen, die der Stadt Wittenburg für Gewerbeansiedlungen bekannt sind, berücksichtigt. Für den Bereich an der Bundesautobahn werden die Erkenntnisse aus dem Verfahren mit der Beteiligung mit dem Vorentwurf berücksichtigt. Das heißt es werden die Abstandsanforderungen von 40 m für die Anbauverbotszone und der Anbaubeschränkungszone von 100 m berücksichtigt. Abschließende Regelungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

7.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den Gewerbegebieten sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen bestimmt sind, zulässig. Werbeanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO können zwischen straßenseitiger Baugrenze und der dazugehörigen Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden.

Die Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksfläche werden getroffen, um in den Randbereichen von Bebauung freizuhalten Flächen zu bewahren.

7.5 Von der Bebauung freizuhalten Flächen – Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB iVm. § 9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der Anbauverbotszone, 40 m begleitend zum Fahrbahnrand der Autobahn ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art (auch von Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger) unzulässig. Innerhalb des Bereiches der Anbauverbotszone sind über den Bestand hinaus Flächenbefestigungen und Aufschüttungen und Abgrabungen nur mit Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde zulässig.

Mit dieser Festsetzung werden die Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes beachtet.

7.6 Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind nur von der Planstraße des Plangebietes zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird geregelt, dass Zufahrten nur von der Planstraße und nicht von der Landesstraße oder anderen Bereichen zulässig sind.

7.7 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen die für die Festlegung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten (GFLR) zugunsten eingeschränkter Benutzergruppen erforderlich sind, werden entsprechend der technischen Planung im Zuge der Planung und Vorbereitung der Vorhaben dauerhaft gesichert; in der Planzeichnung sind Flächen als Vorbehaltsflächen ohne Normcharakter dargestellt.

Voraussichtlich werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festzusetzen sein. Sofern sich Anforderungen der Ver- und Entsorger ergeben, wird dies entsprechend beachtet.

Konkrete Vorgaben für die Festsetzung konnten zur Beschlussfassung über den Entwurf des Bebauungsplanes noch nicht vorgegeben werden. Weder der Stand der technischen Planung noch die Vorgaben der Stadt Wittenburg waren soweit, dass Festsetzungen getroffen werden können. Deshalb werden hier Vorbehaltsflächen ohne Normcharakter in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt. Diese sind zum Satzungsbeschluss entsprechend gemäß Vorgabe der technischen Planung zu präzisieren.

7.8 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1² so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Außenbauteilen erfüllt werden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit

$R'_{w,ges}$ gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB

L_a maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2³ in dB(A)

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches.

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung

² Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften) können in der Stadtverwaltung Wittenburg – Bau- und Liegenschaftsamt, Molkereistraße 4, 2.OG, eingesehen werden. Hier insbesondere die

DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, 01/2018,

Die DIN-Normen können zudem kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

³ Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften) können in der Stadtverwaltung Wittenburg – Bau- und Liegenschaftsamt, Molkereistraße 4, 2.OG, eingesehen werden. Hier insbesondere die

DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, 01/2018,

Die DIN-Normen können zudem kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan angenommen.

Der Nachweis der festgesetzten passiven Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Festsetzungen sind erforderlich, um den Schutz für schutzbedürftige Räume vor Verkehrslärm dauerhaft zu sichern. Die Nachweise sind im Antragsverfahren zu führen.

7.9 Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen für Grünflächen in Randbereichen des B-Plangebietes, für Bindungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen sowie für Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet getroffen.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Textliche Festsetzung

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“ sind als extensiv gepflegte Mahdwiese zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölze innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“ sind zu erhalten. Anpflanzungen von standortheimischen Bäumen als Hochstämme gemäß Pflanzliste unter II.3.1 sind außerhalb der Waldabstandslinie (30,00 m) zulässig. Die Ersteinrichtung der Grünfläche erfolgt durch Selbstbegrünung oder durch Einsaat mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“). Während der 5-jährigen Entwicklungspflege ist die Grünfläche zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Die Mahd hat dabei zwischen dem 1. Juli und 30. Oktober eines Jahres zu erfolgen. Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist jährlich ein Pflegeschnitt der Grünfläche im Oktober mit Abfuhr des Mahdgutes durchzuführen. Während der Entwicklungspflege und der Unterhaltungspflege ist die Mahd jeweils mit einer Mahdhöhe von mindestens 10 cm über Geländeoberkante und mit Messerbalken durchzuführen. Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September unzulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.

Begründung

Der Bereich zwischen den festgesetzten Gewerbeflächen und der angrenzenden Waldfläche soll sich nicht als Wald entwickeln, sodass hier die Anlage einer Wiesenfläche festgesetzt wurde. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Die Anpflanzung von weiteren Gehölzen wurde ausgeschlossen. Durch die regelmäßige Mahd der Wiesenflächen soll eine Sukzession der Fläche zu Wald verhindert werden, damit der festgesetzte 30,00 m Waldabstand eingehalten werden kann.

Die Herstellung und Pflege der Wiesenfläche orientiert sich an dem Maßnahmenblatt 2.31 der Anlage 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung.

Textliche Festsetzung

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“, die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (KM 1) festgesetzt ist, ist als Wiesenfläche mit freiwachsenden Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Baumgruppen, Strauchgruppen) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind zu erhalten und in die Gestaltung der Grünfläche zu integrieren. Der Flächenanteil von Bäumen und Sträuchern beträgt 30 % der Gesamtfläche der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“. Die Pflanzdichte für Bäume beträgt 1 Baum pro 100 qm und Sträucher sind in einem Verband von 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen. Die Bäume sind als Heister zu pflanzen und zu verankern. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Festsetzung II.3.2 zu verwenden. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Nicht bepflanzte Grünflächen sind als Wiesenflächen, durch Einsaat einer Wiesenmischung mit Regiosaatgut, anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege ist eine jährliche Jungwuchspflege der Gehölze (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalflächen) inklusive Auslichten der Jungholzbestände und einer bedarfsweisen Bewässerung durchzuführen. Bäume sind bei Ausfällen zu ersetzen. Sträucher sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Verankerung der Bäume ist nach der Entwicklungspflege zu entfernen. Weiterhin sind die Wiesenflächen zweimal jährlich zwischen dem 1. Juli und 30. Oktober zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.

Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr sind die Grünflächen maximal dreimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.

Begründung

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ dient als Ausgleichsfläche für die Realisierung und Sicherung der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 18 der Stadt Wittenburg. Weiterhin dient die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ als Abstandsfläche zur Bundesautobahn und mit der Anlage von Wiesenflächen und freiwachsenden Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Baumgruppen, Strauchgruppen) aus heimischen und standortgerechten Gehölzen wird ein vielfältiger Lebensraum für die heimischen Tier- und Pflanzenwelt geschaffen.

Die Herstellung und Bewirtschaftungsweise der Kompensationsmaßnahme wurde entsprechend dem Maßnahmenblatt 6.11 der Anlage 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung festgesetzt.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzung – Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1)

Die Kompensationsmaßnahme 1 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.2 herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung

Da die Kompensationsmaßnahmenfläche 1 die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ darstellt, wurde hier auf die erneute Maßnahmenbeschreibung verzichtet und auf die Maßnahmenbeschreibung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ verwiesen. Die Festsetzung dient der Realisierung und Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme.

Textliche Festsetzung – Kompensationsmaßnahme 2 (KM 2)

Die Kompensationsmaßnahme 2 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.3.3 herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung

Da die Kompensationsmaßnahmenfläche 2 die Anpflanzungen am östlichen Plangebietsrand darstellt, wurde hier auf die erneute Maßnahmenbeschreibung verzichtet und auf Festsetzung zu den Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verwiesen. Die Festsetzung dient der Realisierung und Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme.

Textliche Festsetzung – Kompensationsmaßnahme 3 (KM 3)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ entlang der Hagenower Chaussee sind 9 standortgerechte Bäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Festsetzung II.3.1 zu verwenden. Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen. Die Bäume sind durch eine Dreibockanbindung zu verankern, ggf. vor Wildverbiss zu schützen und bedarfsweise zu wässern. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die Bäume bedarfsweise zu wässern. Die Verankerung und Schutzeinrichtung sind bei Bedarf in Stand zu setzen. Die Verankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen und nach frühestens 5 Jahren erfolgt der Abbau der Schutzeinrichtung. Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu erzielen sind 2 bis 3 Erziehungschnitte in den ersten 10 Jahren durchzuführen.

Begründung

Die Baumanpflanzungen dienen als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 18 der Stadt Wittenburg. Die Festsetzung der Baumstandorte dient ebenfalls der Realisierung und Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme.

Mit den Baumanpflanzungen soll die vorhandene Baumstruktur (Windschutzpflanzung) im Nordwesten des Plangebietes fortgeführt werden.

Die Ausführungen zur Anpflanzung und Pflege der Baumanpflanzungen wurde entsprechend dem Maßnahmenblatt 6.22 der Anlage 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung festgesetzt.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzung

Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“ sind ausschließlich standortheimische Gehölze gemäß Pflanzliste in folgender Pflanzqualität zu verwenden:

Bäume als Hochstämme (3xv, Stammumfang 18-20 cm):

*Feld-Ahorn (Acer campestre),
Spitz-Ahorn (Acer platanoides),
Hänge-Birke (Betula pendula),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Wald-Kiefer (Pinus sylvestris),
Trauben-Eiche (Quercus petraea).
Sträucher (2xv, Höhe 125/150 cm):
Gemeine Hasel (Corylus avellana),
Zweigrieffliger Weißdorn (Crataegus laevigata),
Eingrieffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
Schlehe (Prunus spinosa),
Heckenrosen (Rosa corymbifera, Rosa canina),
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).*

Begründung

Mit der Pflanzliste für die Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ sollen die zu verwendeten Arten beschränkt werden, um Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild zu nehmen. Die Pflanzenauswahl lässt dennoch einen gewissen Gestaltungsspielraum zu. Die Pflanzqualität wurde in Anlehnung an die Anlage 6 der HzE (2018) festgesetzt. Unter Beachtung des § 40 BNatSchG wurden heimische und standortgerechte Arten festgesetzt.

Textliche Festsetzung

Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind ausschließlich standortheimische Gehölze gemäß Pflanzliste in folgender Pflanzqualität zu verwenden:

Bäume als Heister (Höhe 175/200 cm):

*Feld-Ahorn (Acer campestre),
Spitz-Ahorn (Acer platanoides),
Hänge-Birke (Betula pendula),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Wald-Kiefer (Pinus sylvestris),
Vogel-Kirsche (Prunus avium),
Stiel-Eiche (Quercus robur).*

Sträucher (2xv, Höhe 125/150 cm):

*Gemeine Hasel (Corylus avellana),
Zweigrieffliger Weißdorn (Crataegus laevigata),
Eingrieffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
Schlehe (Prunus spinosa),
Heckenrosen (Rosa corymbifera, Rosa canina),
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).*

Begründung

Die Pflanzqualitäten wurden in Anlehnung an die Anlage 6 der HzE (2018) festgesetzt. Die zu verwendeten Arten wurden unter Beachtung des § 40 BNatSchG und entsprechend der Nr. 4.3 und Nr. 4.4 der Anlage 2 zu § 20

Abs.1 NatSchAG M-V festgesetzt. Die Pflanzenauswahl lässt dennoch einen gewissen Gestaltungsspielraum zu.

Textliche Festsetzung

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist als dreireihige Hecke mit beidseitigem Saumbereich auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite der Hecke inklusive Saumbereich beträgt 5,00 m. Die Gehölze sind in den Pflanzreihen versetzt zueinander anzupflanzen. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,0 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen. Alle 3 m ist ein Heister innerhalb der mittleren Pflanzreihe zu pflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von jeweils 1,0 m anzulegen. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Baum- und Straucharten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden. Es sind mindestens 5 Straucharten und mindestens 2 Baumarten anzupflanzen. Die Pflanzung ist mittels einer Schutzeinrichtung vor Wildverbiss zu sichern. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege ist eine jährliche Jungwuchspflege der Gehölze (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalflächen) inklusive Auslichten der Jungholzbestände und einer bedarfsweisen Bewässerung durchzuführen. Bäume sind bei Ausfällen zu ersetzen. Sträucher sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Verankerung der Bäume ist nach der Entwicklungspflege zu entfernen.

Bäume als Heister (Höhe 150/175 cm):

*Feld-Ahorn (Acer campestre),
Spitz-Ahorn (Acer platanoides),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Vogel-Kirsche (Prunus avium),
Stiel-Eiche (Quercus robur).*

Sträucher (2xv, Höhe 80/100 cm):

*Gemeine Hasel (Corylus avellana),
Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata),
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna),
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
Schlehe (Prunus spinosa),
Heckenrosen (Rosa corymbifera, Rosa canina),
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).*

Begründung

Die Heckenanpflanzung dient der Einsäumung des Plangebietes gegenüber der offenen Landschaft. Die Herstellung und Bewirtschaftungsweise der Hecke wurde entsprechend dem Maßnahmenblatt 6.31 der Anlage 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung festgesetzt.

**Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Textliche Festsetzung

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

Begründung

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die vorhandenen gebiets- und landschaftsprägenden Elemente erhalten bleiben.

7.10 Örtliche Bauvorschriften

**Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Fassaden

Reflektierende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig.

Für Solar- und Photovoltaikanlagen an Wänden sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Die Festsetzungen werden getroffen, um Reflexionen und Blendeffekte auszuschließen.

Dächer

Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien sind unzulässig, ausgenommen davon sind Glasflächen. Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedachte Metalldachflächen unzulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind nur in oder direkt auf der Dachfläche zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Die Festsetzungen werden getroffen, um Reflexionen und Blendeffekte auszuschließen.

Werbeanlagen

Im Bereich der Anbauverbotszone sind Werbeanlagen unzulässig.

Werbeanlagen sind nur für im Plangebiet ansässige Betriebe und an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Selbstleuchtende und angestrahlte Werbeanlagen sind zulässig.

Die Höhe von Werbeanlagen darf die Oberkante des Gebäudes nicht überschreiten. Für Gebäudehöhen die gemäß Festsetzung I 2.1.2 nur ausnahmsweise zulässig sind, gilt diese Regelung nicht.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 12,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Werbefahnen dürfen eine Höhe von 6,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

Die Festsetzungen für Werbeanlagen werden getroffen, um Vorgaben für die zukünftige Regelung zu treffen und ein Ausufern auszuschließen.

Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO)

Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Straße hin sind mit einer maximalen Höhe bis zu 2,00 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in den Bereichen der Sichtfelder von Grundstückszufahrten nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Alternativ kann auch hier über den Nachweis erforderlicher Sichtfelder die Zaunhöhe bis zu 2,00 m zugelassen werden.

Die Festsetzungen werden getroffen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an den Zu- und Abfahrten von den Grundstücken zu gewährleisten. Im straßenbegleitenden Bereich sollen zu hohe Einfriedungen ausgeschlossen und somit geregelt werden.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

Die Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße und straßenseitiger Baugrenze auf der gesamten Breite des Grundstücks dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Für die Grundstücke wird eine hohe Ausnutzung der GRZ zugelassen. Im straßennahen Bereich soll im Gegenzug die Befestigung von Flächen und die Nutzung für gewerbliche Zwecke ausgeschlossen werden. Die übrigen Flächen im Plangebiet werden als ausreichend bemessen angesehen.

Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO)

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

Mit den Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf das Erscheinungsbild von Werbeanlagen Einfluss genommen. Es wird auch geregelt, dass erforderlicher Abstimmungsbedarf mit der obersten Landesstraßenbaubehörde für den Bereich der Anbauverbotszone in einem Abstand von bis zu 40 m zur Bundesautobahn besteht. Übrige Festsetzungen berücksichtigen Gestaltungsziele der Stadt Wittenburg und den Blendschutz sowie das Sicherheitsbedürfnis der anzusiedelnden Unternehmen.

8. Verkehrliche Erschließung

8.1 Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung an die Landesstraße L04 über den Ausbau eines geordneten Knotenpunktes. Die Abstimmungen hierzu erfolgen zwischen der Stadt Wittenburg und dem Straßenbauamt Schwerin als Straßenbaulastträger für die L04. In diesem Zusammenhang wird auch die Einbindung an die Zu- und Abfahrtsstellen an der Autobahn überprüft und die erforderlichen Knotenpunktabstände betrachtet und untersucht. Die Stadt Wittenburg hat eine verkehrstechnische Untersuchung im Zusammenhang mit „Wittenburg Village“ erstellt und die Verkehrsmengen entsprechend der Betrachtung unterzogen. Die Planung der Verkehrsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 erfolgt durch das Büro INROS LACKNER SE, Spieltordamm 9, 19055 Schwerin.

Für die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes wurden 3 Knotenpunktvarianten zur Anbindung der Gewerbestraße an die Landesstraße L04 untersucht. Es handelt sich um folgende Varianten:

- Variante 1: Einmündung, die unter Berücksichtigung der weiteren verkehrlichen Anbindung Richtung Westen nicht weiter zu betrachten ist,
- Variante 2: Kreuzung,
- Variante 3: Kreisverkehr.

Diese Anforderungen werden im weiteren Planverfahren mit betrachtet. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird die Variante 2 berücksichtigt, die auch die nachrichtlichen Darstellungen außerhalb des Plangebietes enthält. Die Verkehrsflächen hierfür werden in dem erforderlichen Umfang und in der erforderlichen Breite festgesetzt.

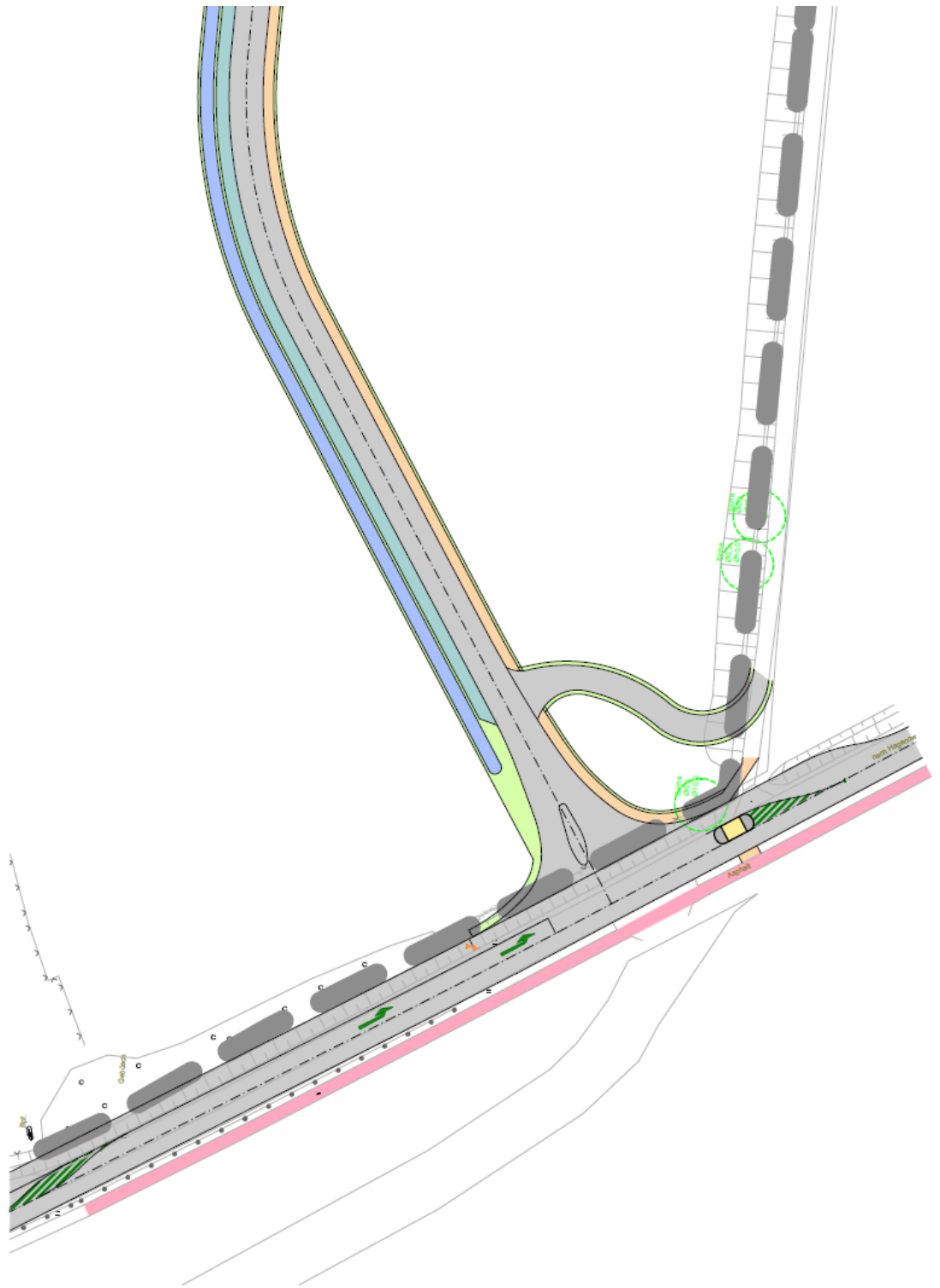


Abb. 7: Variante 1: Einmündung, die unter Berücksichtigung der weiteren verkehrlichen Anbindung Richtung Westen nicht weiter zu betrachten ist

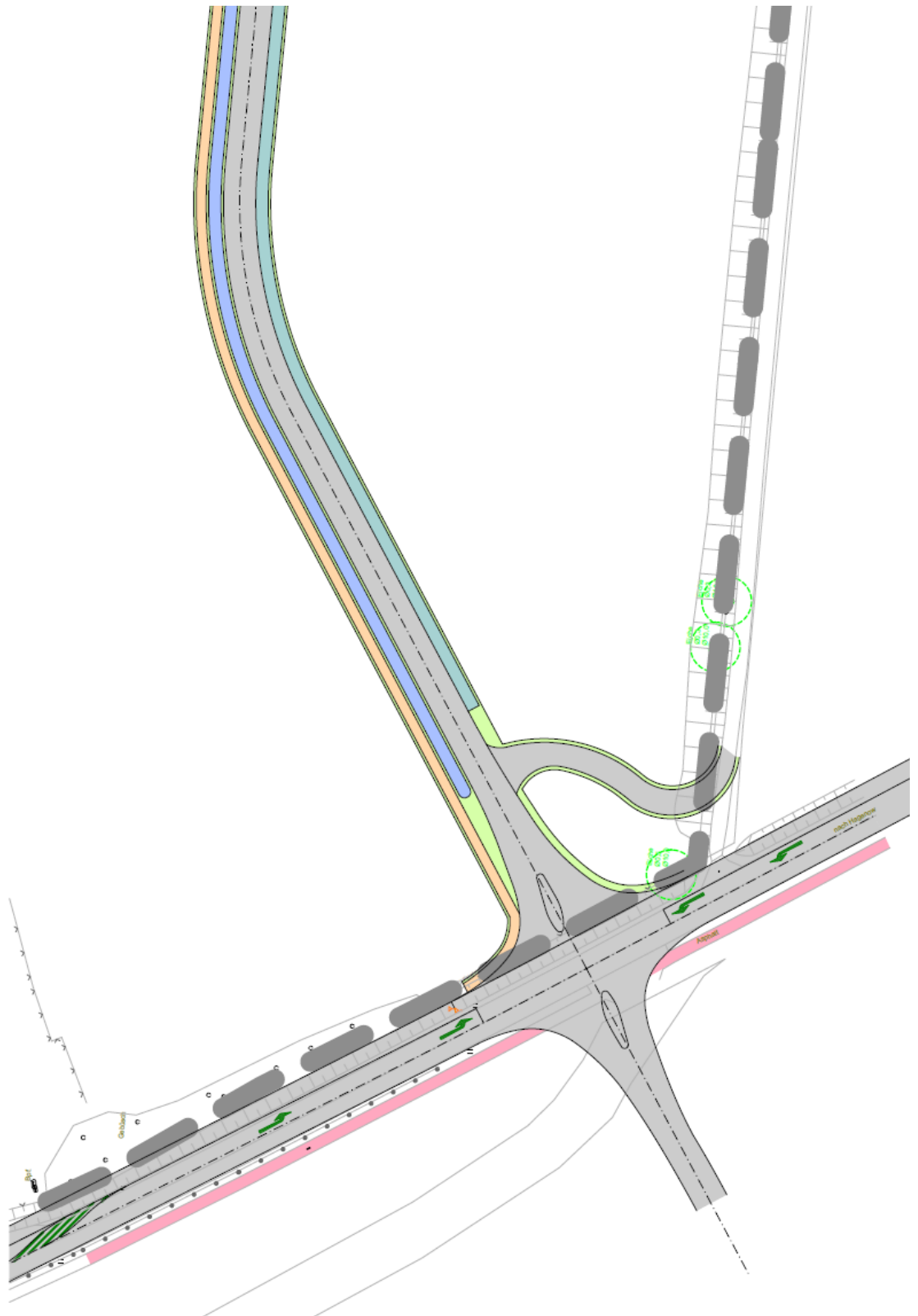


Abb. 8: Variante 2: Kreuzung – berücksichtigt den Ausbau eines Knotenpunktes auch in westliche Richtung

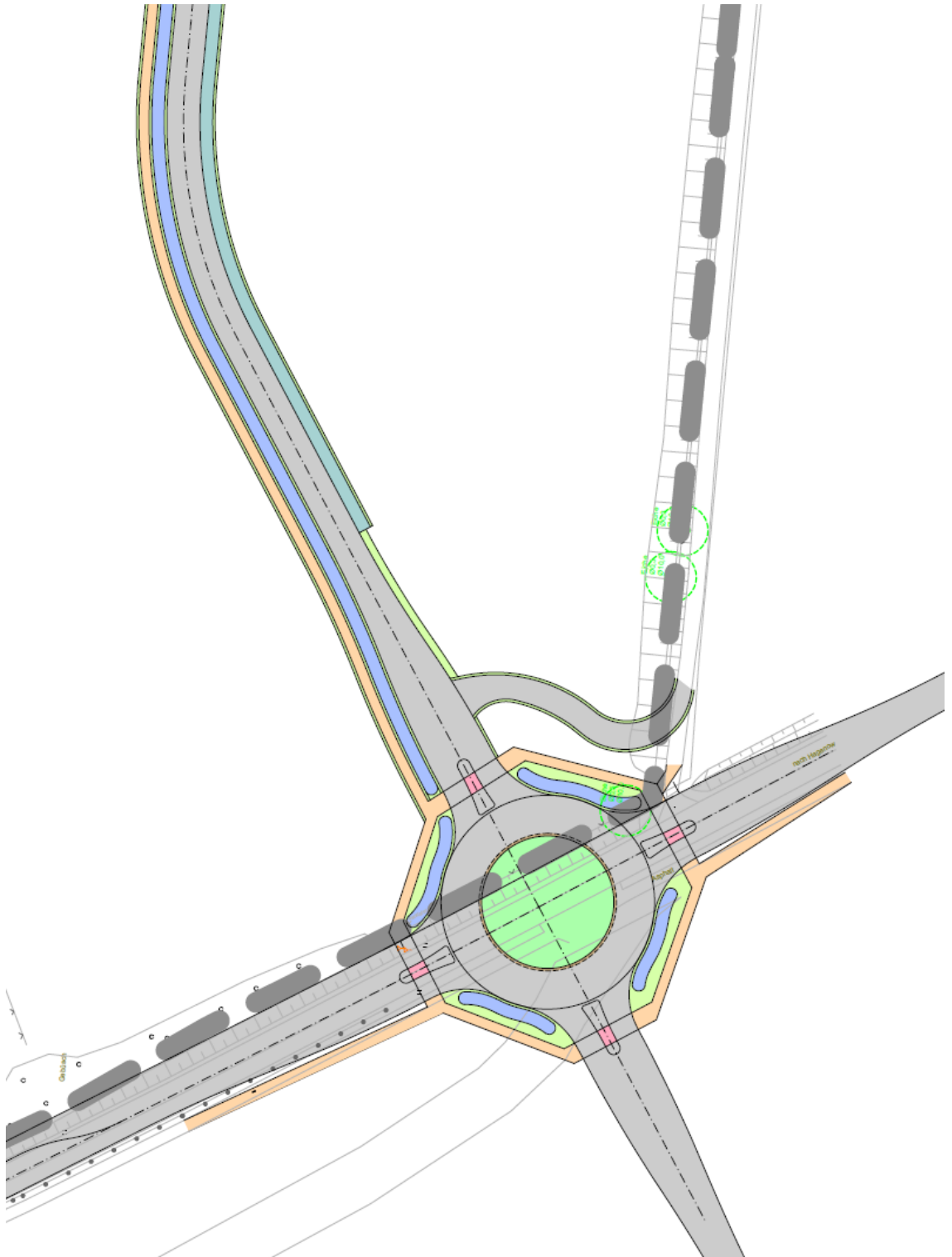


Abb. 9: Variante 3: Kreisverkehr

Die verkehrstechnische Untersuchung wurde durch Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Ing. Geogr. Lothar Zacharias, Hilde-Schneider-Allee 3, 30173 Hannover, erstellt. Dabei wurde gesamtstädtisch die Einmündung von „Wittenburg Village“ untersucht. In diesem Zusammenhang wurden auch die Anforderungen an den Knotenpunkt im Zusammenhang mit der Erstellung des B-Planes Nr. 18 der Stadt Wittenburg untersucht. Folgendes

ist für die Belange des Knotenpunktes an der L04 zur Anbindung des Gewerbegebietes beachtlich.

Das Gewerbegebiet „Auf der Heide“ (B-Plan Nr. 18) wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung in einer Größe von 14,3 ha in der Verkehrsuntersuchung für „Wittenburg Village“ berücksichtigt. Bei 50 Kfz-Zufahrten pro Werktag sind insgesamt 715 Kfz-Zufahrten/ Werktag und 715 Kfz-Abfahrten/ Werktag zu berücksichtigen. Der Anteil des Schwerverkehrs wurde mit 25 % angesetzt. Die Anbindung an die L04 erfolgt über eine Einmündung, die in etwa der Stelle entspricht, die im Bebauungsplan dafür festgesetzt ist. Im Rahmen der Betrachtungen wurde die vorhandene Einmündung der südlichen BAB-Rampe in die L04 betrachtet. Innerhalb der Berechnungen wurde die Leistungsfähigkeit und die Verkehrsqualität unter Berücksichtigung der Entwicklung des Gewerbegebietes „Auf der Heide“ mit und ohne „Wittenburg Village“ betrachtet (Prognosenullfall 2030 und Planfall 2030).

Der Knotenpunkt zur Einbindung des Gewerbegebietes ist entsprechend auszubauen. Die erforderlichen und gewünschten Abbiegespuren sind entsprechend außerhalb des Plangebietes auf der L04 nachrichtlich dargestellt. Unter Berücksichtigung der Zuständigkeit des Straßenbauamtes für die L04 wird die Fläche nicht in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, weil diese Fläche nicht der Planungshoheit der Stadt Wittenburg zugänglich ist. Abstimmungen zum Ausbau des Knotenpunktes werden geführt. Im Rahmen der Vorbereitung des Gebietes wird die Anbindung an die Rampe der Autobahn und die Auswirkung mit überprüft.

Die Landesstraße L04 verbleibt außerhalb des Plangeltungsbereiches. Die Zielsetzungen werden im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme bzw. nachrichtlichen Darstellung dargelegt. Die Abstimmungen über den verkehrsgerechten Ausbau werden parallel zum Aufstellungsverfahren mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde, Straßenbauamt Schwerin geführt. Bei der Vorbereitung des Projektes werden die Zielsetzungen der Straßenbaubehörde für die L04 und für die Rampen zur Einbindung in die Autobahn beachtet.

Im Rahmen des Ausbaus des Knotenpunktes wird die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes gegenüber der Straßenverkehrsbehörde nachgewiesen.

Die Querung der Landesstraße 04 für Fußgänger wird im weiteren Aufstellungsverfahren und bei der technischen Vorbereitung des Knotenpunktes und der Querungshilfen berücksichtigt.

Die Breite der Verkehrsflächen sowie die Empfehlungen für die Ausbildung der Straßenquerschnitte berücksichtigen die Anforderungen der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAS 06“. Im öffentlichen Bereich werden einzelne Stellplätze bzw. Parkplätze für das Gewerbegebiet vorgehalten. Der überwiegende Bedarf an Stellplätzen ist auf den Ansiedlungsgrundstücken selbst vorzusehen.

Die Empfehlungen für die Straßenprofile sind Gegenstand der Planzeichnung der Satzung über den B-Plan Nr. 18. Hier wird differenziert zwischen der Planstraße A und der Planstraße B, die den vorhandenen Weg am Wald einbindet. Für die Planstraße A werden die Empfehlungen für eine dezentrale Entwässerung (durch Versickerung straßenbegleitend) durch Festsetzungen mit einer Breite der Straßenverkehrsfläche von 15,5 m berücksichtigt. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist über eine einfache Anbindung an die L04 vorgesehen. Die Straße mündet in eine entsprechend groß dimensionierte Wendeanlage. Auf weitere öffentliche Verkehrsflächen wurde verzichtet. Gegebenenfalls wird es erforderlich, im Norden gelegene Teilflächen

durch private Zufahrten, die die Gewerbegebiete GE2 und GE1 berühren, verkehrlich anzubinden.

8.2 Bahnanlagen

Die Stadt Wittenburg hat die Belange der Bahnbetreiber betrachtet. Die Stadt Wittenburg ist zu dem Ergebnis gekommen, dass ein Bahnanschluss für dieses Gewerbegebiet nicht beachtlich ist. Es handelt sich maßgeblich um ein vom Straßenverkehr erschlossenes Gebiet.

9. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden in dem für die verbindliche Bauleitplanung erforderlichen Umfang entsprechend abgestimmt und geregelt. Die Bedarfswerte für die Ver- und Entsorgung werden mit den Ver- und Entsorgern abgestimmt. Hierfür hat die Stadt Wittenburg die potentiellen Investoren beteiligt und deren Anforderungen erfragt. Die Auslegung der Versorgungsnetze erfolgt im Rahmen der technischen Planung unter Berücksichtigung der Anforderungen. Auf eine Parzellierung von Teilflächen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird verzichtet. Dies wird nicht als erforderlich angesehen. Im Rahmen der technischen Planung werden Parzellierungen angenommen, um die Lage der Hausanschlüsse entsprechend abzustimmen und dann ggf. im Rahmen der späteren Baudurchführung anzupassen.

Der vorhandene und bekanntgegebene Leitungsbestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Anforderungen der Ver- und Entsorger bezüglich der Trassierung und der Tiefenlage innerhalb des Straßenkörpers sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten. Im Rahmen der Durchführung der Erschließung des Plangebietes ist ein koordinierter Ablauf und die Einbindung aller Versorgungsträger vorgesehen.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang gemäß den gültigen Satzungen des Wasserbeschaffungs- u. Abwasserzweckverbandes Sude-Schaale und sind entsprechend den Beitragssatzungen beitragspflichtig.

Für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist die Einbindung in vorhandene Systeme erforderlich. Die hierfür erforderlichen Abstimmungen werden bis zum Abschluss des Planverfahrens durch die Stadt Wittenburg und die beauftragten technischen Planer geführt. Einbindepunkte befinden sich maßgeblich in der Dieselstraße. Es kommt nun maßgeblich darauf an, die Heranführung der Versorgungsleitungen und die Querung der Bundesautobahn mittels Durchörterung abschließend zu regeln und zu sichern. Dies ist Erfordernis vor dem Satzungsbeschluss.

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale. Die technischen Anschlussbedingungen und -Anschlussmöglichkeiten für die Wasserversorgung sind mit dem Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale abzustimmen.

Der Anbindepunkt in die Anlagen der Trinkwasserversorgung befindet sich in der Dieselstraße. Von dort soll eine Heranführung einer Versorgungsleitung

erfolgen. Die Querung der Autobahn soll mittels Durchörterung erfolgen. Von der Dieselstraße würde eine Leitung DN200 bis zum Gewerbegebiet herangeführt werden. Die äußere Erschließung wird durch die Stadt Wittenburg mit realisiert. Die Erschließungsvereinbarung wird von der Stadt Wittenburg entsprechend vorbereitet und vereinbart.

Für das Plangebiet sind Trinkwasserversorgungsanlagen neu herzustellen. Die Übernahme der neu zu errichtenden Trinkwasserversorgungsanlagen ist in einem Erschließungsvertrag zu regeln.

9.2 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung in der Stadt Wittenburg erfolgt durch den Abwasserzweckverband Sude-Schaale. Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen.

Der Anbindepunkt in das System zur Schmutzwasserbeseitigung befindet sich in der Dieselstraße nördlich der A24. Bis zu dem Einbindepunkt ist im Zuge der äußeren Erschließung eine Abwasserdruckleitung zu verlegen. Die Querung der A24 erfolgt mittels Durchörterung. Hauschlüsse sind jeweils auf die einzelnen Parzellen zu verlegen (DN150). Der Sammelkanal für Schmutzwasser befindet sich in der Hauptschließungsstraße. Im Bereich der Wendeanlage wird ein Abwasserpumpwerk angeordnet. Dies ist in der Planzeichnung entsprechend dargestellt. Die Lage wird im Rahmen der technischen Planung optimiert. Die Trassenführung für die Leitungen ab Abbindepunkt in der Dieselstraße bis zum B-Plangebiet ist zu klären. Hier ist maßgeblich die Querung der Autobahn abschließend zu regeln. Der Bebauungsplan berücksichtigt Anforderungen für Trassenführungen von Leitungen durch Vorgaben und Vorbehaltsflächen für Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgung. Der Vorbehalt erfolgt deshalb, weil die Lage nicht konkret bekannt ist und Veränderungen möglich sind. Auf eine konkrete Festsetzung wird mangels konkreter Vorgabe aus der technischen Planung verzichtet. Unter Berücksichtigung der Grundstücksstrukturen und der Ansiedlungsflächen wird eine Vorbehaltsfläche am Rand der Baugebiete im Westen und im Norden vorgesehen und im Plan entsprechend berücksichtigt. Zum Abschluss des Verfahrens ist eine konkrete nachrichtliche Übernahme vorzusehen oder der Sachverhalt zu präzisieren. Eine dingliche Sicherung der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten hat ohnehin zu erfolgen. Bei der weiteren Vorbereitung ist die mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen mit zu berücksichtigen. Dies ist sowohl im Rahmen der Ausbildung des Knotenpunktes als auch im Rahmen der Vorbereitung von Anlagen der Ver- und Entsorgung zu beachten.

Für das Plangebiet sind Schmutzwasserentsorgungsanlagen neu herzustellen. Die Übernahme der neu zu errichtenden Schmutzwasserentsorgungsanlagen ist in einem Erschließungsvertrag zu regeln. Auf Grund der Topografie ist voraussichtlich die Anordnung einer Abwasserpumpstation erforderlich. Im Zuge der Erschließungsplanung sind dazu detaillierte Abstimmungen mit dem Abwasserzweckverband zu führen. Am Ende der Planstraße ist als Zielsetzung bereits ein Abwasserpumpwerk ohne Normencharakter dargestellt. Die konkrete Standortbestimmung hat im Zuge der technischen Planung zu erfolgen.

Sollten im Rahmen der Planungsphase oder bei Baumaßnahmen Leitungssysteme, wie Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder

sonstige Rohrleitungen, aufgefunden werden sind diese ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. neu anzubinden.

9.3 Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird im Weiteren bis zum Satzungsbeschluss geregelt. Es ist vorgesehen, über Versickerung die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu sichern. Dafür werden im öffentlichen Straßenraum Mulden vorgesehen, um das auf der Straße anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen und zu versickern.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind so zu bemessen, dass die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem versickerungsfähigen Boden möglich ist. Nach derzeitigem Stand der Planungsabsichten ist davon auszugehen, dass dieses Konzept umgesetzt werden kann.

9.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Feuerschutz in der Stadt Wittenburg ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2015 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschatzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/ Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschatzes sind darzustellen.

Für die Löschwasserversorgung des Grundschatzes ist mindestens ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über 2 Stunden abzusichern. Ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über 2 Stunden wird für den gewerblichen Bereich als hinreichend beachtet.

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über eine Trinkwasserversorgungsleitung (96 m³/h). Aus diesem Grund sind weitere Löschwasserbehälter aus Sicht der Stadt Wittenburg nicht erforderlich.

Es bestehen die entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Wittenburg und dem AZV Sude-Schaale zur Nutzung des Trinkwassernetzes zur Löschwasserbereitstellung über die vorhandenen bzw. im Rahmen der Erschließung des Plangebietes noch herzustellenden Hydrantenstandorte. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend abzusichern.

9.5 Energieversorgung

Die Energieversorgung der Stadt Wittenburg erfolgt durch die WEMAG AG. Die Verlegung einer neuen Leitung ist erforderlich. Aus der Stadt Wittenburg kommend soll eine neue Leitung verlegt werden. Neue Leitungen werden sowohl für die WEMAG als auch für die WEMACOM in Bezug auf den Verlauf und die Trassenführung abgestimmt und verlegt. Für die Dimensionierung der Leerrohre ist die Benennung der Anzahl der Abnehmer erforderlich. Hierfür werden zunächst Annahmen getroffen, die im Rahmen der technischen Planung weiter präzisiert werden. Die äußere Erschließung erfolgt durch die

WEMAG bzw. durch die WEMACOM (jeweils für die zu vertretenden Belange). Die innere Erschließung für erforderliche Rohrverlegungen/ Kabel erfolgt durch die Stadt Wittenburg. Der vorhandene Leitungsbestand wird im Rahmen der Planung und Vorbereitung beachtet.

Vor Tiefbauarbeiten hat der Bauherr eigenverantwortlich dafür Sorge zu tragen, dass sich die Bauausführenden vorher durch Planauskunft in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden die geltenden Regelungen zum Schutz der unterirdischen Anlagen beachten, um Schäden zu vermeiden.

Die Schutzanweisung kann unter folgendem Pfad heruntergeladen werden:

<http://www.wemag-netz.de/einzelseiten/leitungsauskunft/index.html>

Sofern Leitungsumverlegungen erforderlich werden sind diese zu beantragen. Leitungsumverlegungen sind kostenpflichtig.

Für die elektrotechnische Erschließung des Plangebietes ist ein Antrag an die WEMAG Netz GmbH zu stellen. Die außerhalb des Plangebietes erforderlichen Leitungen werden abgestimmt. Die Abstimmung zum Leitungsverlauf außerhalb des Plangebietes erfolgt außerhalb und unabhängig des Bauleitplanverfahrens im Rahmen der technischen Planung. Ein Anschluss an das vorhandene Netz kann erfolgen. Eine Erschließungsvereinbarung wird abgeschlossen.

9.6 Gasversorgung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden die Anforderungen an die Gasversorgung mit der Hanse Werk AG abgestimmt.

Zur Gasversorgung wird eine neue Verteilerstation an der Hagenower Chaussee mit Anschluss an die dort liegende Versorgungsleitung gebaut. Von dort erfolgt die Erschließung der zukünftigen Ansiedlungsflächen für Gewerbe.

Vor Tiefbauarbeiten hat der Bauherr eigenverantwortlich dafür Sorge zu tragen, dass sich die Bauausführenden vorher durch Planauskunft in die genaue Lage vorhandener Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden die geltenden Regelungen zum Schutz der unterirdischen Anlagen beachten, um Schäden zu vermeiden.

Zwischen der Hanse Werk AG und der Stadt Wittenburg wird eine Erschließungsvereinbarung geschlossen.

9.7 Telekommunikation

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Die Leitungen sind grundsätzlich in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen. Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist möglich. Die detaillierte Ausformung erfolgt im Rahmen der technischen Planung. Hierzu werden Abstimmungen seitens der Stadt und seitens der technischen Planer mit der Telekom bzw. mit der WEMACOM geführt. Die Abstimmungen zum Leitungsverlauf und zur Trassenführung erfolgen analog der Energieversorgung. Für Anforderungen innerhalb des Plangebietes ist die Stadt Wittenburg verantwortlich. Für Anforderungen außerhalb des Plangebietes erfolgt dies durch die WEMACOM bzw. Telekom.

Die Betreiber der Telekommunikationsinfrastruktur sind rechtzeitig vor Beginn von Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen von den beabsichtigten Baumaßnahmen zu unterrichten. Die erforderlichen

Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am vorhandenen Kabelnetz für die Deutsche Telekom AG und am neu zu errichtenden Netz der Telekommunikationsinfrastruktur müssen jederzeit möglich sein. Die Betreiber der Telekommunikationsinfrastruktur sind im Rahmen der weiterführenden Planungen zu beteiligen. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger notwendig.

9.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche lässt eine ausreichend bemessene Wendeanlage zu. Die konkreten Parameter werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens abgestimmt. Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

9.9 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Hinsichtlich des Einsatzes von Anlagen für die Gewinnung erneuerbarer Energien wird auf die Eigeninitiative der Bauherren abgestellt. Die geplanten Gebäude im Plangeltungsbereich sind nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) auszuführen.

10. Immissions- und Klimaschutz

10.1 Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 ist es die Aufgabe, sich mit den Anforderungen des ausreichenden Schallschutzes zu beschäftigen. Die Stadt Wittenburg hat die Anforderungen zum Schutz vor Einwirkungen des fließenden Verkehrs von der Bundesautobahn A24 und von der Landesstraße L04 überprüft. Ebenso werden die Lärmemissionen aus dem Gebiet in Bezug auf die Schutzansprüche der relevanten Umgebung überprüft. In der Umgebung sind überwiegend Außenbereichsgrundstücke, die dem Wohnen dienen vorhanden und die den Schutzanspruch von MD/ Mischgebieten erfordern, zu berücksichtigen. Auf die bereits vorhandenen und planungsrechtlich vorbereiteten Industrie- und Gewerbegebiete wird im Rahmen der gutachterlichen Überprüfung eingegangen.

Auf der Grundlage der Schutzwürdigkeit der Umgebung, Außenbereichsgrundstücke und Industrie- und Gewerbegebiete, wurden die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 bei der Betrachtung des Schallschutzes zugrunde gelegt. Es sind die Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Beiblatt 1, einzuhalten. Als Grundlage für die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten und zur Bestimmung der Anforderungen an den passiven Schallschutz wurde ein Gutachten durch UmweltPlan GmbH Stralsund erstellt. Aus dem Gutachten wurden die Festsetzungen abgeleitet.

Geruchsimmissionen

In Bezug auf die Geruchsimmission ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen hinzunehmen sind.

Ein Gutachten zu Geruchsbeeinträchtigungen wird aus Sicht der Stadt Wittenburg nicht gesondert erforderlich.

10.2 Klimaschutz

Im Baugesetzbuch wurde mit der Novelle 2011 im § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB die sogenannte Klimaschutzklausel verankert. Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1 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.

Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung festgelegt. Der Bebauungsplan nimmt mittels seiner Festsetzungen Einfluss auf energetisch relevante Größen. Die verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB sind für den Klimaschutz teilweise von Bedeutung, wie bspw. das Maß der baulichen Nutzung, Baukörperstellung, überbaubare Grundstücksflächen, etc.

Vorteilig wirkt sich aus, dass ein Teil der ehemals bereits bebauten Flächen wieder nachgenutzt wird.

11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt eine Größe von ca. 14,69 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Baugebiete:	
Bezeichnung	qm
GE1	30489,9
GE2	91671,9
Gesamt	122161,8

Grünflächen:	
Bezeichnung	qm
privates Schutzgrün	13010,9
private Wiese - am Wald	3647,5
private Wiese	484,9
private Wiese	1708,7
Gesamt	18852,0

Straßenflächen:	
Bezeichnung	qm
Planstraße A	5603,7
Planstraße B	282,9
Gesamt	5886,6

Fläche/Summe	qm
Gesamt Grünfläche	18852,0
Gesamt Straßenfläche	5886,6
Gesamt Gewerbe	122161,8
Gesamtfläche:	<u>146900,4</u>

Zusätzlich wurden Flächenangaben ermittelt, die sich auf den o.g. Flächen und Gebieten befinden.

Die innerhalb von Baugrenzen gelegenen Flächen nehmen 107797,8 qm ein. Innerhalb des Geltungsbereiches und maßgeblich auf Baugebieten befinden sich Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Sicherung der Belange und Anforderungen von Ver- und Entsorgern. Diese nehmen 1950,0 qm ein. Zum Ausgleich festgesetzte Flächen auf den Gewerbegebieten nehmen 1620,8 qm ein. Diese Flächen sind gleichzeitig als Flächen für Anpflanzungen festgesetzt.

Auf Grünflächen befinden sich gesondert umgrenzte Flächen für die Anrechnung von Ausgleich und Ersatz in einer Größe von 13061,3 qm. Es handelt sich um Festsetzungen auf Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün bzw. Wiese.

Für die Erhaltung sind auf privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese 511,8 qm Fläche festgesetzt.

12. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Stadt Wittenburg hat den Bebauungsplan unter Berücksichtigung des gesamtstädtischen Konzeptes zur Entwicklung von gewerblichen Flächen und unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren der Behörden und TÖB und der Öffentlichkeit entwickelt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden die Behörden und TÖB sowie die Öffentlichkeit beteiligt. Der Umfang der erforderlichen Überprüfung und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden von der Stadt Wittenburg bestimmt und mit den Behörden und TÖB abgestimmt. Der Umweltbericht wurde entsprechend erstellt.

Siedlungsentwicklung und Mensch

Die Planung dient der Entwicklung eines Gewerbebestandes im Bereich bereits vorhandener Industrie- und Gewerbeansiedlungen und im Bereich überörtlicher Hauptverkehrsstrassen. Die Planung der Stadt Wittenburg ist geeignet, einen leistungsfähigen Standort für Gewerbe in Ergänzung bereits vorhandener Flächen zu entwickeln und die Wirtschaftskraft der Stadt Wittenburg und der Region zu stärken sowie Arbeitsplätze zu schaffen.

Verkehr

Das Plangebiet wird an das vorhandene Hauptverkehrsnetz angebunden. Auswirkungen auf das vorhandene Straßensystem ergeben sich durch den Neubau und ergänzenden Ausbau der Straßenanbindung an die L04. Die neue Straße im Gewerbegebiet dient der Erschließung von Gewerbegrundstücken. Zusätzlich wird die Anbindung an den Geh- und Radweg vorbereitet.

Natur- und Umweltschutz

Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können. Die in den Randbereichen des Plangebietes vorhandene Vegetation wird durch Festsetzungen erhalten. Auf den übrigen Flächen wird die überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Struktur beseitigt. Auf den künftig unversiegelten Grundstücksflächen werden sich Vegetationsflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen.

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden Maßnahmen innerhalb des Plangebietes realisiert. Darüber hinaus ist der Erwerb von Ökopunkten aus einem Ökokonto aus der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Es ergeben sich Auswirkungen auf den Erholungswert der nahen Umgebung. Es handelt sich jedoch um einen Standort, der bereits maßgeblich vorgeprägt ist durch überörtliche Verkehrsstrassen und Auswirkungen von Industrie- und Gewerbeunternehmen nördlich der Bundesautobahn. Dies wird auch im Rahmen der Eingriffsregelung beachtet.

Detaillierte Ausführungen zu den Auswirkungen auf die Umwelt können dem Teil 2 der Begründung Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht entnommen werden.

Klimaschutz

Im Ergebnis der Realisierung des Bebauungsplanes ist mit einer Zunahme der versiegelten Flächen im Plangebiet zu rechnen. Diese wirkt sich auf das Kleinklima aus. Es handelt sich um keinen Standort, der klimatische Ausgleichsfunktionen im Siedlungsraum wahrnimmt. Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht.

Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten es, die Gebäude so zu gestalten, dass eine Nutzung der Dach- und Fassadenflächen durch Photovoltaik- und Solaranlagen grundsätzlich möglich ist, sodass mit dieser Nutzung ebenso ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

Denkmalschutz

Auswirkungen auf den Denkmalschutz ergeben sich aufgrund der Lage der Fläche nicht. Bau- und Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Technische Infrastruktur

Für das Plangebiet sind Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen neu herzustellen. Die Löschwasserversorgung ist gemäß dem Regelwerk zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, DVGW-Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz sicherzustellen. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt unter Berücksichtigung der natürlichen Bodenverhältnisse und ist über Versickerung auf öffentlichen und privaten Flächen vorgesehen.

13. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

13.1 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Neuordnung der Grundstücke ist mit der Erschließung des Plangebietes durch die Stadt Wittenburg vorzunehmen. Ein Verfahren zur Bodenordnung nach den §§ 45 BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich. Maßnahmen des Grunderwerbs sind im Zuge der Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

13.2 Kosten

Die entstehenden Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen und erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können durch Grundstücksverkäufe refinanziert werden. Eine Förderung des Standortes ist zur Ansiedlung von Unternehmen erforderlich. Die Folgekosten für die Stadt Wittenburg entstehen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und für Unterhaltungsmaßnahmen an den öffentlichen Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen.

14. Nachrichtliche Übernahmen

14.1 Bau- und Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich sind nach diesseitiger Kenntnis keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Es werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung und/ oder Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

14.2 Waldabstand

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des gesetzlich festgelegten 30 m- Waldabstandes sind die Anforderungen gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V zu beachten. Hauptgebäude sind innerhalb des Bereiches unzulässig. Durch eine entsprechende Pflegemaßnahme ist eine Waldentwicklung innerhalb des 30 m- Waldabstandes zu vermeiden und langfristig auszuschließen.

14.3 Anbauverbote an der Bundesautobahn A 24

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen bis zu einer Entfernung von 40 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) Hochbauten an BAB nicht errichtet sowie Aufschüttungen und Abgrabungen

nicht vorgenommen werden (Anbauverbotszone; ist festgesetzt). Bis zu einer Entfernung von 100 m längs der BAB bedürfen baulichen Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbauverwaltung (Anbaubeschränkungszone; § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG, ist im Plan dargestellt).

15. Hinweise

15.1 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

15.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde (Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim) zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte) Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

15.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

15.4 Hinweise zu Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

15.5 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten

Die Pflanzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

15.6 Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von rund 191.595 qm EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent). Mit den internen Kompensationsmaßnahmen können 21.389,46 qm KFÄ (Kompensationsflächenäquivalent) erbracht werden.

Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rund 170.206 qm EFÄ, die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch geeignete Maßnahmen im Stadtgebiet oder durch den Erwerb von Ökopunkten aus einem Ökokonto aus der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert. Sofern sich im Rahmen der Vorbereitung von Kompensationsmaßnahmen in der Stadt Wittenburg alternative Maßnahmen ergeben, können diese ausnahmsweise und in Abstimmung und mit Genehmigung der zuständigen Behörde für die Realisierung des Ausgleichs herangezogen werden.

15.7 Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Fledermäuse – Abnahme der Gehölze / Gebäudeabriss

Um potenzielle Störungen oder gar die Tötung von Individuen zu vermeiden, ist der Abbruch von Gebäuden und Gebäudebestandteilen sowie die Fällung von Großbäumen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Im Falle des Auffindens von Fledermäusen sind Ersatzquartiere zu

schaffen und die Tiere fachgerecht umzusetzen. Für die Umsetzung von Tieren sind Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Brutvögel – Abnahme der Gehölze / Gebäudeabriss / Baufeldberäumung/ Bautätigkeit

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Die Baufeldberäumung hat ebenfalls in diesem Zeitraum zu erfolgen. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Bei Unterbrechungen der Bautätigkeiten während der Brutzeit (01.03. bis 30.09.), welche länger als 8 Tage anhalten, sind geeignete Vergrämuungsmaßnahmen zu ergreifen, um eine Besiedlung der Flächen durch Bodenbrüter zu verhindern.

Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

15.8 Flächen für die Oberflächenwasserableitung

Das auf der öffentlichen Straße anfallende Oberflächenwasser ist straßenbegleitend in entsprechenden Regenwassermulden zur Versickerung zu bringen. Das Oberflächenwasser von den für die Ansiedlung vorgesehenen Grundstücksflächen ist grundstücksbezogen zu versickern.

Innerhalb der Baugebiete sind ausreichend Flächen für die Rückhaltung bzw. Versickerung und Vorreinigung des anfallenden Oberflächenwassers vorzusehen und herzustellen. Flächenfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO erfolgen nicht; der Spielraum für die Ansiedlung auf dem Grundstück soll nicht eingeschränkt werden. Voraussetzung für die Baugenehmigung ist der Nachweis der geordneten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem privaten Grundstück. Grundlage für die Bewertung sind die Ausführungen im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung des Gebietes. Die Erkenntnisse werden ergänzt.

15.9 Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial

Hinsichtlich der Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial wird auf den § 40 Abs. 1 BNatSchG verwiesen. Nach § 40 Abs. 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde; für Mecklenburg-Vorpommern ist das das Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie. Sofern keine Genehmigung der zuständigen Behörde vorliegt, dürfen nur noch gebietseigene/ gebietsheimische Saadmischungen und gebietseigenes/ gebietsheimisches Pflanzenmaterial in der freien Natur ausgebracht werden.

Dies ist durch entsprechende Zertifizierungen des Pflanzmaterials nachzuweisen.

Um die zukünftigen Bauherren/ um den zukünftigen Vorhabenträger auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz bzgl. der Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial hinzuweisen, wird der Hinweis auf den § 40 Abs. 1 BNatSchG in den textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan Nr. 18 „Auf der Heide“ möchte die Stadt Wittenburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes schaffen.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation sind im städtebaulichen Teil dieser Begründung dargelegt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die Stadt Wittenburg liegt in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“. Kleineräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“ und der Landschaftseinheit „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“ zuordnen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 24.06.2019).

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 befindet sich südöstlich der Stadt Wittenburg. Die Fläche wird im Norden durch die Autobahn 24, im Osten von einer Obstplantage bzw. einem Einzelgehöft, im Süden durch einen unbefestigten Weg, der zum Einzelgehöft führt, und im Westen durch die Landesstraße 04 (Hagenower Chaussee) begrenzt.

Die Fläche des Plangebietes ist größtenteils unbebaut und wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Flächen die ehemals als landwirtschaftliche Anlage für die Schweinemast genutzt wurden, wurden mittlerweile zurückgebaut.

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 14,7 ha.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 4 "Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen" enthalten.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten) gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen relevanten Gesetze beachtet.

3.1 Fachgesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, 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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. 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. Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a (2) BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Der Bebauungsplan soll diesen Belangen durch die Ausweisung eines Gewerbebestandes innerhalb eines bedeutsamen Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie Rechnung tragen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1 a (3) BauGB zu bilanzieren und ggf. auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Nach §1 (2) BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen der wildlebenden Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten sowie ihre Austauschbeziehungen zu erhalten und es sind Gefährdungen von natürlichen Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken. Die Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten sind in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten.

Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (§ 30 BNatSchG und § 20 NatSchAG M-V).

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können. Die Auswirkungen eines geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Baumschutz (§ 18 und § 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V))

Die Beseitigung von geschützten Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind nach § 18 NatSchAG M-V verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert. Baumrodungen sind derzeit nicht vorgesehen. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Baumschutz bleiben die Passagen entsprechend erhalten.

Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V)

Nach § 15 LWaldG M-V darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Umwandlung). Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt. Nach LWaldG M-V ist ein Waldverlust durch Erstaufforstung auszugleichen. Soweit die nachteiligen Wirkungen einer ständigen oder befristeten Umwandlung nicht ausgeglichen werden können, ist eine Walderhaltungsabgabe zu entrichten. Bei der Bewertung des Waldverlusts sind ökologische Qualität, Erholungspotenzial und forstwirtschaftliche Bedeutung der umzuwandelnden Waldfläche zu berücksichtigen. Nach § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch

Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Verb. mit Bodenschutzgesetz M-V (LBodSchG M-V).

Im Sinne des Bodenschutzes gem. BBodSchG sowie LBodSchG M-V ist die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Entsprechend § 7 BBodSchG sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes 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 schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht von einer erheblichen Erhöhung der Immissionsbelastungen auszugehen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Nach § 1 WHG sind Gewässer allgemein als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im Geltungsbereich bestehen keine oberirdischen Gewässer. Hinsichtlich des Grundwassers gibt § 47 WHG das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands sowie eines guten chemischen Zustands vor.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer

(Direkteinleitung) darf nur unter bestimmten Voraussetzungen nach § 57 (1) WHG erteilt werden.

3.2 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP, 2003) werden für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 18 der Stadt Wittenburg folgende Aussagen getroffen:

- mittlere bis hohe Bewertung der strukturellen Merkmale des Lebensraumpotentials. Wald als besonderes strukturelles Element.
- Die Böden bestehen aus sickerwasserbestimmten Sanden mit mittlerer bis hoher Bedeutung des Bodenpotentials.
- Die Grundwasserneubildung hat eine hohe Bedeutung (Durchschnitt 15-20 %), das Grundwasserdargebot hat eine mittlere Bedeutung (>500 bis <1000 m³/d).
- Das Landschaftsbildpotential hat eine mittlere bis hohe Bewertung, außerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich markante Alleen, sowie ein architektonisches Höhendominant. Die Autobahn 24 wird als störendes Landschaftsbildelement aufgeführt.
- Außerhalb des Plangeltungsbereiches wird für den Waldbereich eine Strukturverbesserung und eine langfristige Überführung in Wälder mit überwiegend standortheimischen Baumarten angestrebt sowie die Sicherung landschaftlicher Freiräume hoher bis sehr hoher Bedeutung.
- Die terrestrischen Naturräume sind durch Grundmoränen und Endmoränen geprägt.

Das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 kann in Vereinbarung mit den Grundsätzen und Zielen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern gebracht werden. Detaillierte Zielsetzungen für das Plangebiet sind auch aufgrund der Maßstabsebenen bedingt im Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern nicht enthalten. Allgemeine Zielsetzungen können umgesetzt werden.

3.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Gemäß dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) werden für den Bereich und die Umgebung des Bebauungsplans Nr. 18 der Stadt Wittenburg keine maßgeblichen Aussagen getroffen, die im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen sind.

3.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb europäischer Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete). In der weiteren Umgebung befinden sich folgende Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete (SPA) (siehe nachfolgende Abbildung):

- FFH-Gebiet „Schaale mit Zuflüssen und nahegelegenen Wäldern und Mooren“ - DE 2531-303, in ca. 5,4 km nordwestlicher Entfernung,
- SPA-Gebiet „Schaalsee-Landschaft“ - DE 2331-471, in ca. 9,2 km westlicher Entfernung,
- SPA-Gebiet „Schaale-Schildetal mit angrenzenden Wäldern und Feldmark“ - DE 2531-401, in ca. 3,6 km südwestlicher Entfernung.

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den internationalen Schutzgebieten sind Auswirkungen auszuschließen.

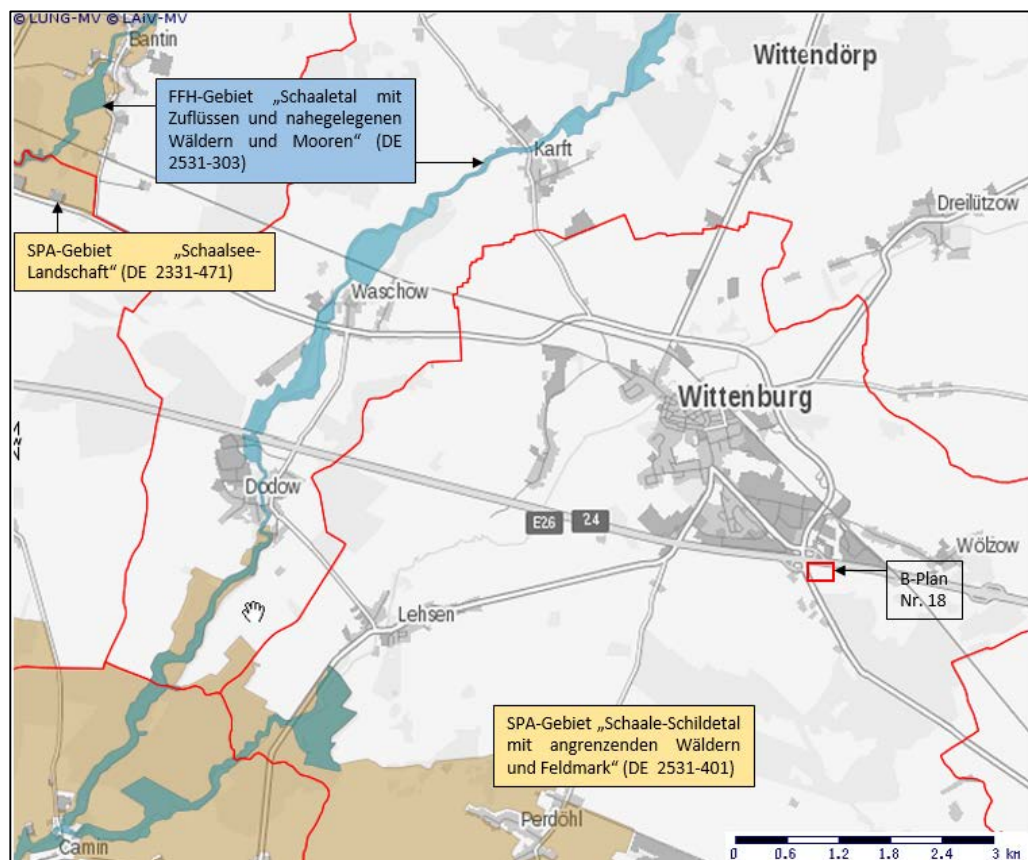


Abb. 10: Übersicht FFH- und SPA-Gebiet in der Umgebung des Plangebietes
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), mit eigener Bearbeitung)

Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine nationalen Schutzgebiete. In der weiteren Umgebung befinden sich (siehe nachfolgende Abbildung):

- LSG „Schaalseelandschaft“ - L123, mehr als 5,8 km nordwestlich vom Plangebiet entfernt,
- LSG „Schild- und Motelniederung“ - L14, mehr als 2,7 km westlich vom Plangebiet entfernt.

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den nationalen Schutzgebieten sind Auswirkungen auszuschließen. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

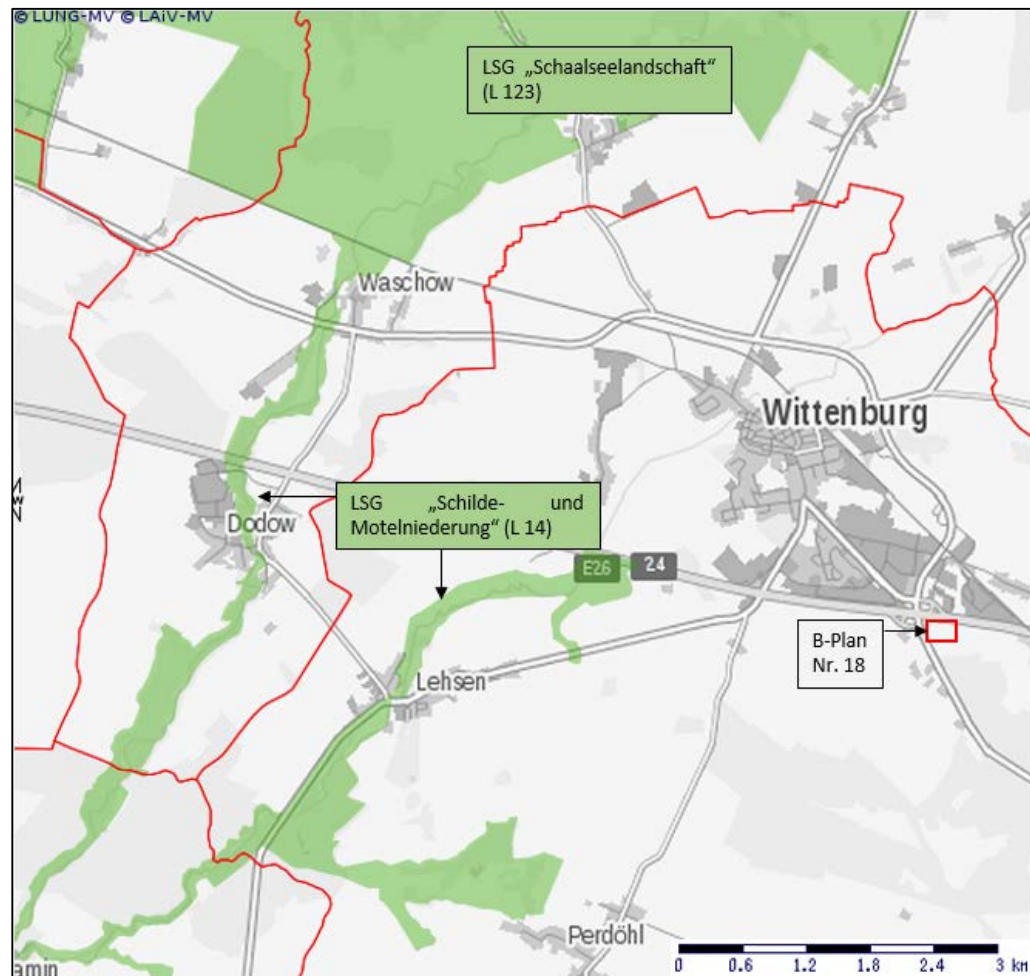


Abb. 11: Übersicht LSG in der Umgebung des Plangebietes
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY3.0), mit eigener Bearbeitung)

Geschützte Biotope

Gemäß des Kartenportals befinden sich folgende geschützte Biotope in der näheren Umgebung des Plangebietes (siehe nachfolgende Abbildung):

- Gesetzesbegriff: Trocken- und Magerrasen, Biotopname: Schafschwingelrasen westlich Wölzow (LWL08206)
- Gesetzesbegriff: Trocken- und Magerrasen, Biotopname: Silbergrasrasen westlich Wölzow (LWL08203)
- Gesetzesbegriff: Trocken- und Magerrasen, Biotopname: Silbergrasflur westlich Wölzow (LWL08205)
- Gesetzesbegriff: Trocken- und Magerrasen, Biotopname: Trockenrasen westlich Wölzow (LWL08204)
- Gesetzesbegriff: naturnahe Feldgehölze, Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe; Kultur (LWL08202)
- Gesetzesbegriff: Trocken- und Magerrasen, Biotopname: Silbergrasflur westlich Wölzow (LWL08207)
- Gesetzesbegriff: stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg, Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz; verbuscht; Weide; Pappel (LWL08209)

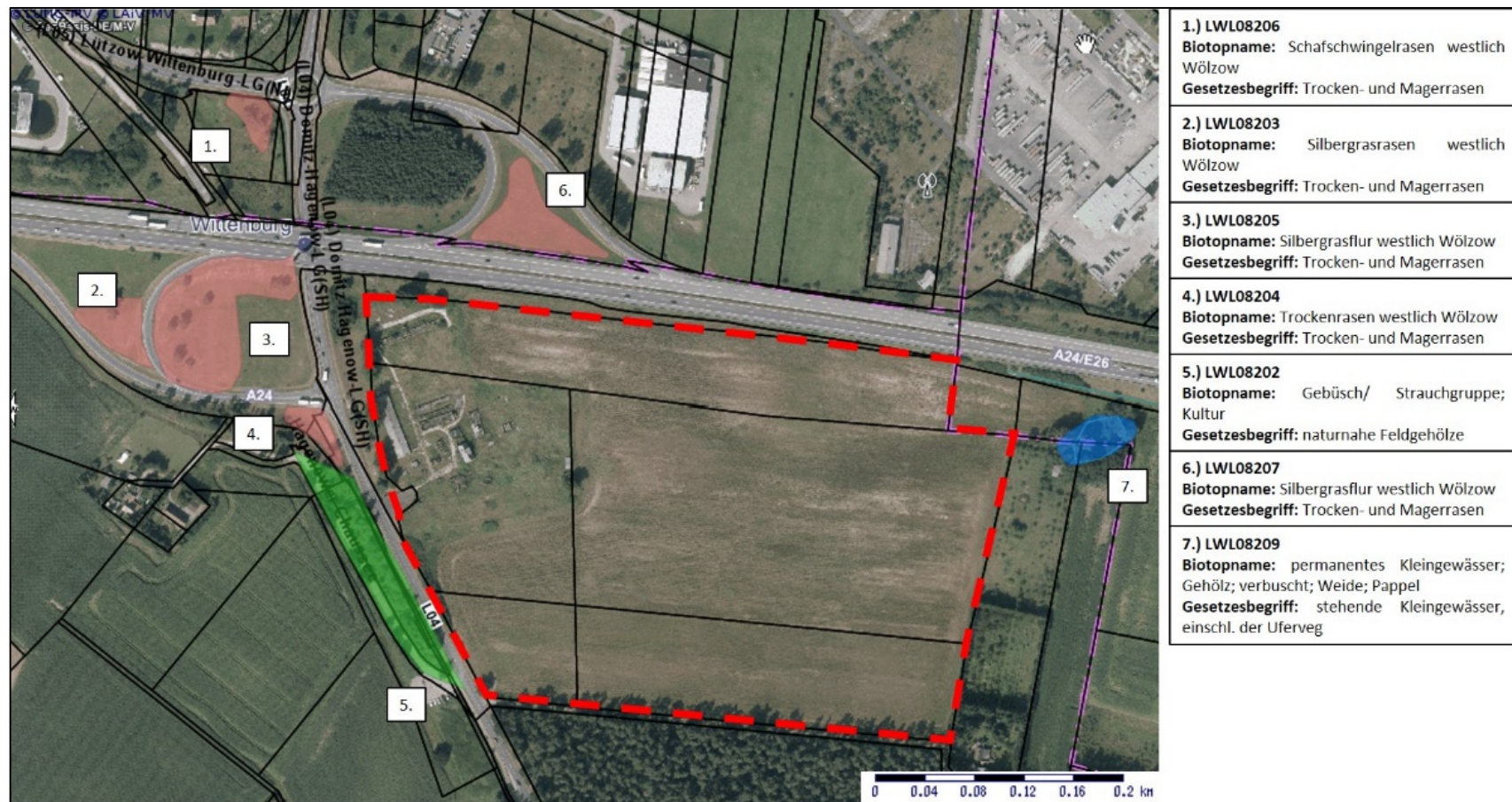


Abb. 12: Gesetzlich geschützte Biotope nach §20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot umrandet dargestellt
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), mit eigener Bearbeitung)

Die geschützten Biotop gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des LUNG wurden in Rahmen der Vorortbegehung 2019 überprüft.

Die in obiger Abbildung gekennzeichneten geschützten Biotop mit den Nummern 1, 4 und 5 sind nicht als gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotop zu bewerten.

Nummer 1 und 4 stellen sich als artenreicher Zierrasen dar. Nummer 5 ist aufgrund der angrenzenden Siedlungsstrukturen als Siedlungsgehölz zu bewerten.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Wittenburg befindet sich eine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Schlehenhecke.

Nachfolgend sind die im Untersuchungsbereich kartierten geschützten Biotop dargestellt.

Die geschützten Biotop innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind von dem Vorhaben nicht direkt berührt. Die geschützte Feldhecke innerhalb des Plangebietes wird erhalten und innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ integriert.

Mittelbare Beeinträchtigungen auf die geschützten Biotop bestehen bereits durch die angrenzenden Gewerbe- bzw. Verkehrsflächen.

Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung geschützter Biotop führen können, sind unzulässig.

Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes, am westlichen und nördlichen Plangebietsrand, befinden sich gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume. Diese Bäume werden erhalten und der Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) beachtet.



Abb. 13: Naturräumlicher Bestand im Untersuchungsbereich mit Darstellung geschützter Biotope nach §20 NatSchAG M-V (rot kariert) und geschützter Einzelbäume nach § 18 NatSchAG M-V (lila kariert) gemäß Kartierung 2019 und des Plangeltungsbereiches (schwarz gestrichelte Linie), unmaßstäbig, Kartengrundlage: GDI-MV (DOP, ALKIS MV)

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

4.1.1 Bewertungsmethodik

Art und Größe des Plangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Die Betrachtungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutbezogen unterschiedliche Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Wasser. Diese beziehen sich konkret auf das Plangebiet. Für Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden die Landschaftselemente der Umgebung einbezogen und Landschaftsbildbewertungen aus dem LINFOS berücksichtigt.

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der als Anlage der Begründung beigelegt wird. Es erfolgten aktuelle Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien, durch das Gutachterbüro Bauer. Die Anforderungen des Artenschutzes werden im Plan gesichert.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen. Ein Artenschutzgutachten liegt vor.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame/effiziente Nutzung von Energie,
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt.

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

- nicht betroffen,
- unerheblich,
- gering betroffen,
- mäßig/ mittel betroffen,
- erheblich/ stark betroffen.

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

4.1.2 Vorbelastungen

Als Vorbelastung ist die bereits bestehende Autobahn 24 sowie die Landesstraße 04 (Hagenower Chaussee) zu nennen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 bestehen Vorbelastungen auf Flächen, die ursprünglich von Gebäuderuinen einer ehemaligen Stallanlage beruhen sowie versiegelte Flächen und Ablagerungen von Abfall beinhalteten. Die Flächen wurden mittlerweile beräumt. Weiterhin wird die Fläche als Acker genutzt, sodass der zu betrachtende Bereich bereits anthropogen überprägt ist.

4.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

4.2.1 Schutzgut Mensch

Ausgangssituation/Bestandsbewertung

Es handelt sich um einen städtisch geprägten Bereich in der Umgebung des Vorhabenstandortes. Die Stadt Wittenburg ist gut an das übergeordnete

Verkehrsnetz angebunden. Die Fläche befindet sich südöstlich der Stadt Wittenburg und ist anthropogen geprägt und vorbelastet. Der Plangeltungsbereich befindet sich südlich der Autobahn 24 sowie östlich der Landesstraße 04, sodass die Fläche regional und örtlich gut angebunden ist. Im Zeitraum der Planaufstellung wurden die Gebäuderuinen eines ehemaligen Schweinemastbetriebes mit Müllablagerungen und versiegelten Freiflächen im Nordwesten des Plangebietes bereits zurückgebaut. Die übrigen Flächen werden derzeit als Ackerland genutzt.

Es wirken auf das Plangebiet bereits betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht), die von diesen Störquellen ausgehen, bereits ein. Als Vorbelastungen wirken im Norden die Autobahn 24 sowie im Westen die Landesstraße 04 auf das Plangebiet ein. Nördlich der Autobahn 24 befinden sich industriell und gewerblich genutzte Bauflächen/ Baugebiete.

Es besteht die Absicht der Stadt Wittenburg am Standort ein neues Gewerbegebiet mit Teilbereichen für Infrastruktur zu entwickeln. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 1. Änderung) der Stadt Wittenburg als Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet ist für den Kraftfahrzeugverkehr über die Landesstraße 04 und weiterhin über die Autobahn 24 zu erreichen und verkehrlich gut angebunden. Das Straßennetz wird für die Aufnahme der geplanten Nutzung als aufnahmefähig eingeschätzt.

Die Stadt Wittenburg ist gemäß RREP WM als Grundzentrum eingestuft. Für Grundzentren werden unter 3.2.2 folgende Aussagen getroffen:

„(2) Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.“ Die Grundzentren bilden entsprechend den Aussagen des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkte der Ländlichen Räume.

Die Stadt Wittenburg wird den bedeutsamen Entwicklungsstandorten Gewerbe und Industrie zugeordnet. Weiterhin liegt die Stadt Wittenburg innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes und im Bereich eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem vollständigen Funktionsverlust der derzeit überwiegend als landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche.

Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz ist gegeben. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße 04 und weiter über die Autobahn 24.

Die mit der geplanten gewerblichen Nutzung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung tangiert absehbar nicht das Stadtgebiet und wird somit als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Durch den Bau der

Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) im Plangebiet entsteht im Bereich des Plangebietes Verkehrslärm. Dieser entsteht überwiegend durch den Zielverkehr. Die Verkehrsflächen sollen der Anbindung des Gewerbegebietes dienen und sind auf die Zielverkehre im Gewerbegebiet orientiert. Innerhalb des Plangebietes sind im Gebiet GE1 Gebäudehöhen bis 12,00 m zulässig und im Gebiet GE2 bis maximal 24,00 m zulässig (vgl. Teil B Text), darüber hinaus wurden Ausnahmeregelungen für untergeordnete Flächen getroffen. Diese Ausnahmeregelungen sind nur auf untergeordneten Teilflächen der jeweiligen Grundstücke zulässig.

Für den geplanten Gewerbestandort sind zukünftig Lärmemissionskontingente (LEK) zu berücksichtigen. Erforderliche Festsetzungen werden in Bezug auf die Begrenzung der gewerblichen Geräuschemissionen im Text-Teil B getroffen. Weiterhin ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude. Erforderliche Festsetzungen werden entsprechend unter dem Gliederungspunkt Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen.

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen, eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann. Die Straße ist zum Befahren durch Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Das Wenden der Müllfahrzeuge ist am Ende der Planstraße A möglich. Die ordnungsgemäße Befahrung im Gebiet ist sichergestellt. Die Entsorgung des Gebietes kann so gewährleistet werden. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Ludwigslust-Parchim als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet.

Bei Munitionsfunden sind die entsprechenden Gesetze und Verordnungen zu beachten. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Unter Einhaltung der oben genannten sowie der gesetzlichen Vorgaben zum Emissionsschutz und des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind mögliche Beeinträchtigungen als nicht erheblich zu bewerten. Risiken für die menschliche Gesundheit und Umgebung können daher ausgeschlossen werden.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich für das Schutzgut Mensch keine nennenswerten Änderungen im Hinblick auf den derzeitigen Zustand für den Untersuchungsraum. Die derzeitige Nutzung würde bestehen bleiben.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Plangebiet bestehen bereits Vorbelastungen und verkehrsbedingten Emissionen durch die angrenzende Autobahn 24 und der Landesstraße 04 sowie durch die umliegende Ortslage.

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Menschen wurden Festsetzungen getroffen. Durch diese Festsetzungen können erhebliche Umweltauswirkungen auf die menschliche Gesundheit vermieden bzw. soweit gemindert werden, dass diese nicht mehr erheblich sind. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurden die Festsetzungen nach der Beteiligung mit dem Vorentwurf ergänzt, z.B. durch die Schalluntersuchung.

Die Lärmemissionskontingente wurden auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung durch Umweltplan Stralsund vorgenommen. Die Orientierungswerte nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau dienen als Bemessungsgrundlage. Darüber hinaus werden Vorgaben zum Schutz von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der Verkehrslärme der Umgebung getroffen.

4.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Ausgangssituation/Bestandsbewertung

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 18 umfasst vornehmlich eine intensiv genutzte Ackerfläche. Der nordwestlich ursprünglich vorhandene stillgelegte landwirtschaftliche Betrieb mit Stallanlagen, Wohngebäude, Nebenbauten und einem Fahrsilo, im Vorentwurf noch als Bauruine beurteilt, wurde mittlerweile abgerissen und zurückgebaut. Dies trifft ebenso auf die ehemaligen Verkehrsflächen sowie die Freiflächen zu, die teilweise einen Bewuchs mit ruderalen Stauden und Grasfluren während der Bestandsaufnahme aufwiesen. Weiterhin stehen vereinzelt Bäume auf der Fläche. Angrenzend zur „Hagenower Chaussee“ und zur BAB 24 stehen weitere Bäume, die sich zum Teil innerhalb der betrachteten Fläche befinden. Die Entwicklungsfläche ist durch einen Grünsteifen von der Autobahn getrennt. Zur Landesstraße L04 im südwestlichen Plangeltungsbereich hat sich ein Saum aus Schlehengebüsch ausgebildet.

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Bauer ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der als Anlage der Begründung beigelegt wird. Es erfolgten aktuelle Kartierungen der relevanten Tiergruppen Fledermäuse, Brutvögel,

Reptilien und Amphibien. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen und Arten im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden. Die Anforderungen des Artenschutzes werden im Plan beachtet.

Für die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird die planungsrechtliche Situation zu Planbeginn zugrunde gelegt. Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird der aktuelle naturräumliche Bestand angenommen.

Fledermäuse

Die Großgehölze im Untersuchungsgebiet weisen laut Gutachter keine geeigneten Höhlungen für baumbewohnende Arten auf. Eine Bedeutung als maßgeblicher Habitatbestandteil für Fledermäuse wird ausgeschlossen. Quartiere (Sommerquartier und Wochenstuben) von baumbewohnenden Arten konnten nicht festgestellt werden. Ebenso weist das Untersuchungsgebiet keine Habitatsignung als Winterquartier für in Baumhöhlen überwinternden Arten auf. „Eine Nutzung des vorhandenen Gehölzbestandes im Plangeltungsbereich als Sommer- bzw. Winterquartier ist aufgrund der Ergebnisse der Begutachtung auszuschließen“ (Gutachter Martin Bauer).

Der Gebäudebestand hat aufgrund von fehlenden frostsicheren Bereichen (wie geschlossenen Kellerräumen) keine aktuelle Bedeutung als Winterquartier für gebäudebewohnenden Fledermäuse. Sommerquartiere (Männchenquartiere, Wochenstuben) von gebäudebewohnenden Arten wurden ebenfalls ausgeschlossen. „Es besteht lediglich eine potenzielle nachgeordnete Bedeutung des Gebäudebestandes als gelegentlicher Tageshangplatz“ (Gutachter Martin Bauer). Es besteht nur eine nachgeordnete Betroffenheit der Fledermäuse (Tageshangplatz), die jedoch nicht artenschutzrechtlich relevant ist.

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet konnten durch den Gutachter Martin Bauer insgesamt 19 Brutvogelarten nachgewiesen werden (siehe nachfolgende Tabelle). Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich um ein Artenspektrum einer Brache mit Staudenfluren, Gehölzen und Gebäuderesten. „Der überwiegende Teil der festgestellten Arten brütet in Gebüsch oder am Boden von Gehölzen“ (Gutachter Martin Bauer).

Auf der Vorhabenfläche kommt die Feldlerche vor. Sie brütete mit etwa 2 Brutpaaren auf der Fläche. Die Feldlerche brütete 2018 aufgrund dessen, dass die Ackerfläche zu diesem Zeitpunkt mit Mais bestellt war, nur in den Randstrukturen des Ackers zu den Brachen. Die Ackerflächen stellen daher nur einen nachgeordneten Bestandteil des Brutreviers der Feldlerche dar. 2018 wurde das Schwarzkehlchen nachgewiesen. Das Braunkehlchen wurde nur 2015 nachgewiesen. 2018 brütete es nicht mehr in dem Gebiet.

Tab. 1: Artenliste der Brutvögel der Freiflächen und Gehölze

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)	Reviere (ca.)
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-	1-2
2	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	Bg	-	-	1-2
3	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-	1-2
4	Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	X	Bg	-	-	1
5	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-	1
6	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-	1
7	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	X	Bg	-	-	1-2
8	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-	4-5
9	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	X	Bg	-	-	1
10	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-	1
11	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-	1-2
12	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg	-	-	2
13	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	X	Bg	V	V	2
14	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-	2
15	Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	X	Bg	-	-	1
16	Feldlerche	<i>Allauda arvensis</i>	X	Bg	3	3	2
17	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	X	Bg	V	-	1
18	Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>	X	Sg	3	3	(1)
19	Schwarzkehlchen	<i>Saxicola rubicola</i>	X	Bg	-	-	1

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG ET AL. 2015) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

- X Art gemäß Artikel 1

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
 - Sg Streng geschützte Arten
- Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Innerhalb des ehemaligen Gebäudebestandes im Plangeltungsbereich wurden durch den Gutachter Martin Bauer im Jahr 2018 im ehemaligen Stallgebäude sowie im Jahr 2015 im ehemaligen Wohnhaus jeweils ein Nest des Hausrotschwanzes vorgefunden. Weiterhin wurden alte Nistansätze der Rauchschnalbe gefunden, jedoch ist es seit 2014 nicht mehr zum Nestbau bzw. zur Brut der Rauchschnalbe gekommen. Ein Vorkommen von Mauerseglern, Dohlen und Eulen konnte ausgeschlossen werden. Nester der Amsel wurden im und am ehemaligen Gebäudebestand sowie in den angrenzenden Gebüschern vorgefunden. Nester der Bachstelze wurden nicht vorgefunden. Jedoch kann durch die Anwesenheit von mehreren Vögeln im Gebiet von einem Brutrevier

der Bachstelze ausgegangen werden. Die nachfolgende Tabelle listet alle erfassten Arten auf.

Tab. 2: Artenliste der Brutvögel im und am Gebäudebestand

lfd. Nr.	Deutscher Artnamen	Wissenschaftlicher Artnamen	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D(2015)	Brutreviere
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-	2
2	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochrurus</i>	X	Bg	-	-	1
3	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-	1

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG ET AL. 2015) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

2 Stark gefährdet

3 Gefährdet

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

X Art gemäß Artikel 1

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“. Das festgestellte Arteninventar weist keine tatsächliche „Wertarten“ auf. Bei den Wertarten handelt es sich um die Arten, die nach BArtSchVO „streng geschützt“ bzw. in der EU-Vogelschutzrichtlinie im Anhang I aufgeführt sind.

Amphibien

Es befinden sich keine Gewässer im Vorhabengebiet. Im weiteren Umfeld befinden sich ebenfalls keine Gewässer, die eine potenzielle Bedeutung als Laichhabitat für Amphibien besitzen könnten. Es konnten durch den Gutachter Bauer keine Arten im Gebiet festgestellt werden. Durch die Lage an der Autobahn 24 und der Landesstraße 04 ist der Plangeltungsbereich stark verinselt, sodass Wanderungsbewegungen stark eingeschränkt werden.

Reptilien

Bei den gutachterlichen Bestandsaufnahmen konnten die Ringelnatter, Waldeidechse und Blindschleiche nachgewiesen werden. Es gelang dem Gutachter Martin Bauer nur der Nachweis einer toten Blindschleiche auf dem Weg zum Einzelgehöft am südlichen Rand des Plangeltungsbereiches und der Nachweis von 1 Waldeidechse an der Saumstruktur an der BAB 24. „Die Ringelnatter nutzt das Gebiet nur im Zuge der artspezifischen ausgedehnten Wanderungen (...)“ (Gutachter Martin Bauer).

Die Arten reproduzieren sich nicht im Untersuchungsgebiet/Vorhabengebiet. Das Vorkommen weiterer Arten, insbesondere auch der Zauneidechse, ist aufgrund der festgestellten Habitatstrukturen auszuschließen. Zielstellung war es, das Vorkommen der Zauneidechse zu bewerten bzw. ihr Vorkommen als artenschutzrechtlich relevante Art auszuschließen. Das Untersuchungsgebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten.

Tab. 3: Artenliste der Reptilien

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	Bg	3	-	-
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>	Bg	3	-	-
Waldeidechse	<i>Lacerta vivipara</i>	Bg	3	3	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

3 Gefährdet

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

II Art gemäß Anhang II

IV Art gemäß Anhang IV

V Art gemäß Anhang V

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Eine Überbauung bisheriger Freiflächen führt zu einem Lebensraumverlust. Durch das Vorhaben gehen vornehmlich intensiv genutzte Ackerflächen verloren. Die ruderal bewachsenen Freiflächen wurden bereits zurückgebaut. Geschützte Biotope und vorhandene Gehölzstrukturen werden im Zuge des Bauvorhabens nicht entfernt.

Im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens entstehen neue Grünflächen und Gehölzanpflanzungen. Als Abgrenzung zur nördlich gelegenen Bundesautobahn A24 soll ein breiter Grünstreifen angelegt werden. Weiterhin ist die Eingrünung des Plangebietes und Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes zur harmonischen Einbindung in die Landschaft geplant.

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze, innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ befindet sich ein Saum mit Schlehengebüsch, das zum Erhalt festgesetzt worden ist. Innerhalb der Waldabstandsfläche, im südlichen Plangeltungsbereich, soll zum vorhandenen Weg zum Einzelgehöft eine extensive Wiese angelegt werden. Hiermit wird der Waldabstand entsprechend gewürdigt und die Anforderungen an die Waldabstandsfläche berücksichtigt. Darüber hinaus wird ein Übergang vom Wald zu den dann nördlich für die Bebauung vorgesehenen Flächen weich gestaltet.

Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet. Unter Einhaltung der Zeitenregelung zur Entfernung von Gehölzen kann eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wurden die Gebäuderuinen des ehemaligen Schweinemastbetriebes bereits zurückgebaut.

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Empfehlungen für die Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere bezüglich der Zeiten der Baufeldberäumung nicht. Es sind somit keine bau-, oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, in deren Folge Veränderungen oder Störungen hervorgerufen werden, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung für ansässige Tierarten führen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 4.4 des Umweltberichtes dargestellt.

Fledermäuse

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es zu keinem Verlust der Funktionsfähigkeit der Strukturen. Der ursprüngliche Gebäudebestand und der vorhandene Gehölzbestand besitzt laut Gutachter Martin Bauer keine Bedeutung als Sommerquartier, Wochenstube oder Winterquartier. Eine Nutzung einzelner Bäume oder Gebäuderesten als Tageshangplatz ist nicht auszuschließen.

Es konnte gutachterlich festgestellt werden, dass der geringfügige Qualitätsverlust von Tageshangplätzen am ehemaligen Gebäudebestand nicht artenschutzrechtlich relevant war. Es ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Fledermäuse auszugehen.

Brutvögel

Das gutachterlich festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Wertarten auf. „Der überwiegende Teil der festgestellten Arten brütet in Gebüsch und Gehölzen bzw. in der Vegetation in der Nähe von Gebüsch bzw. am Boden von Gehölzen“ (Gutachter Martin Bauer). Durch die Beräumung des Plangeltungsbereiches kommt es teilweise zu Habitatverlusten. Nach Aussage des Gutachters ist der Habitatverlust als rechtlich nicht relevant einzustufen, da die Habitatfunktion für die Arten im Umfeld weiter erfüllt wird. Zudem kommt es zu keiner nachhaltigen Wirkung auf die lokale Population.

Im Zusammenhang mit Maßnahmen in Vorbereitung des Plangebietes wurde der Abriss des Gebäudebestandes der ehemaligen Schweinemastanlage bereits realisiert. Dabei kommt es zum Verlust einer artenschutzrechtlich relevanten, mehrjährig genutzten Brutstätte des Hausrotschwanzes und der Bachstelze. Nach Aussage des Gutachters werden die Nester des Hausrotschwanzes und der Bachstelze im zweiten Jahr so stark von Parasiten besiedelt, dass ein Bruterfolg eigentlich auszuschließen ist. Trotz dieser Aussage vertritt das LUNG M-V die Auffassung, dass die Brutstätten geschützt sind. Die Stadt Wittenburg ließ deshalb 2 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter anbringen. Damit können die Anforderungen des Artenschutzes für den

Hausrotschwanz und die Bachstelze als unerheblich bewertet werden. Die Behörde wird über die entsprechenden Maßnahmen entsprechend im Verfahren durch den Gutachter unterrichtet. Damit kann die Realisierung der Abrissarbeiten als abgeschlossen bewertet werden. Die Nistplätze wurden entsprechend ausgeglichen.

Amphibien

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nach gutachterlicher Einschätzung nicht zum Verlust von Laichgewässern der Amphibien bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen aufgrund der isolierten Lage innerhalb der Straßentrassen nicht.

Reptilien

Laut Einschätzung des Gutachters Martin Bauer besitzt das Vorhabengebiet keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist im Ergebnis der Begutachtung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen keine nennenswerten Änderungen im Hinblick auf den derzeitigen Zustand für den Untersuchungsraum. Das Plangebiet würde weiterhin die beschriebenen Eigenschaften aufweisen. Die Flächen des stillgelegten Betriebes würden bei Nichtdurchführung der Planung weiter verbuschen, es würden Bäume aufwachsen und die Gebäuderuinen würden weiter zerfallen. Mittlerweile wurden die Gebäude, baulichen Anlagen und Freiflächen zurückgebaut. Als Ersatz wurden 2 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter (für die Bachstelze und für den Hausrotschwanz) angebracht.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zwischen der Bundesautobahn A24 und den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ vorgesehen. Im südlichen Bereich des Plangebietes innerhalb der Waldabstandsgrenze soll eine extensive Wiese angelegt werden. Eine weitere Grünfläche befindet sich entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze. Anpflanzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze schirmen das Plangebiet weiterhin von der Umgebung ab.

Über die Anlage der Grünflächen wird der Naturraum vielfältiger gestaltet und die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften) können minimiert werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht über interne Maßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ oder Ökopunkte einer anderen geeigneten Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

Fledermäuse

Um die Tötung von Tieren zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Der Abbruch von Gebäuden bzw.

Gebäudeteilen sowie die Fällung von Großbäumen ist in einem Zeitraum durchzuführen, in dem eine Nutzung durch Fledermäuse mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist. Dies ist der Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar. Sofern ein Abriss der Gebäude außerhalb des festgesetzten Zeitraumes vorgesehen ist, sind diese vor Gebäudeabriss durch einen Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse zu prüfen und im Falle eines Auffindens Ersatzquartiere zu schaffen sowie die Tiere fachgerecht umzusetzen. Bei Umsetzung von aufgefundenen Tieren, sind Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Die Stadt Wittenburg hat diese Belange im Rahmen der Abrissmaßnahmen beachtet.

Brutvögel

Das gutachterlich festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Wertarten der Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze auf. „Der überwiegende Teil der festgestellten Arten brütet in Gebüsch und in Gehölzen bzw. in der Vegetation in der Nähe von Gebüsch bzw. am Boden von Gehölzen (Gutachter Martin Bauer).“ Im Zuge des Gebäudeabbruches kam es wie oben dargestellt zum Verlust einer artenschutzrechtlich relevanten, mehrjährig genutzten Brutstätte des Hausrotschwanzes und der Bachstelze. Die gutachterliche Bewertung ging davon aus, dass der Hausrotschwanz und die Bachstelze auf andere Nistplätze in der Umgebung ausweichen können. Die Umsetzung von CEF-Maßnahmen wurde als nicht erforderlich angesehen. Im Zusammenhang mit der Abrissmaßnahme wurden 2 Nistkästen für die Bachstelze und den Hausrotschwanz angebracht. Somit können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Unter Einhaltung der Zeitenregelung zur Entfernung von Gehölzen kann eine erhebliche Beeinträchtigung für Brutvögel ausgeschlossen werden. Der Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v.a. Nestlingen) für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen bzw. am Fuße von Gehölzen brüten, sind die Gehölze im Vorfeld der geplanten Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zu entfernen. Die Baufeldberäumung der Fläche soll ebenfalls in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. begonnen werden. Sofern die Arbeiten nicht ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, sind Vergrämnungsmaßnahmen insbesondere für Bodenbrüter einzuleiten.

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

Durch die Neugestaltung von Grünflächen und unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, werden neue Brutmöglichkeiten und Lebensräume geschaffen. Die

Anpflanzungen bieten der heimischen Tierwelt gleichzeitig Schutz und Lebensraum.

Amphibien und Reptilien

Um die Tötung von Tieren zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

4.2.3 Schutzgut Fläche

Ausgangssituation/Bestandsbewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt eine Größe von ca. 15 ha. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um eine unbebaute Fläche, die einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Die stillgelegte Anlage oder Ställe in marodem Zustand, Schweinemastanlage wurde bereits zurückgebaut. Die Fläche soll nachgenutzt werden. Die brachliegenden Flächen waren durch Müllablagerungen und Stauden- und Grasfluren bestimmt, die mittlerweile auch zurückgebaut wurden. Eine lineare Struktur aus Schlehengebüsch befindet sich im Südwesten des Geltungsbereiches. Mehrere Einzelbäume befinden sich im Nordwesten außerhalb des Plangebietes.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A24. Im Westen grenzt die Landesstraße 04 (Hagenower Chaussee). Südlich der betrachteten Fläche befinden sich Waldflächen und östlich der Fläche befinden sich Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die geplante Versiegelung für das Gewerbegebiet wird von einer maximalen Versiegelung von 80 % ausgegangen.

Die maximale Versiegelung 80 % ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gemäß § 19 BauNVO. Für die übrigen 20 % wird angenommen, dass die unversiegelten Bereiche erhalten bleiben oder durch Anpflanzungen aufgewertet werden.

Von der Gesamtfläche werden rund 98.577 m² dauerhaft durch Bebauung für Gebäude, Stellplätze, Ver- und Entsorgungsanlagen genutzt und versiegelt. Unter Abzug der bereits vorhandenen versiegelten Flächen (ruinöse Gebäude des landwirtschaftlichen Betriebes, Wege und Zufahrt) im Plangeltungsbereich (rund 3.815 m²) werden durch die Planung zusätzlich rund 94.762 m² versiegelt. Für die Erschließung des Plangebietes durch die Herstellung von Straßen wird eine Fläche von rund 5.000 m² in Anspruch genommen.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich für das Schutzgut Fläche keine nennenswerten Veränderungen für den Untersuchungsraum.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche für die Landwirtschaft sowie die Flächen mit den ehemals vorhandenen Gebäuderuinen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 weiterhin bestehen bleiben.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht über interne Maßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ oder einer anderen geeigneten Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

Weiterhin wird durch die Anlage von Grünflächen (private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ und private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wiese") die Strukturvielfalt des betroffenen Kleinraumes erhöht.

4.2.4 Schutzgut Boden und Wasser

Ausgangssituation/Bestandsbewertung

Innerhalb und in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Wittenburg sind sickerwasserbestimmte Sande vorherrschend (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)). Das Bodenpotential ist mittel bis hoch.

Es kommt bei natürlicher Entwicklung zur Herausbildung von Tieflehm-Fahlerde/ Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley). Die Ackerwertzahl liegt im Raum Wittenburg bei 37.

Das Gebiet des Vorhabens wurde von IGU (18.06.2019) geotechnisch untersucht. Des Weiteren wurden Untersuchungen nach TR LAGA Boden durchgeführt. Anhand von Mischproben wurde festgestellt, dass im Plangebiet Z0, Z1 (Z1.1, Z1.2) und Z2 Böden vorhanden sind. Neben den TOC (Z1.1 – Z2) sind die Parameter Kupfer, Zink und Quecksilber in den Z1.1. bis Z1.2 der TR LAGA Boden auffällig. Unterhalb der Betonflächen der Stallanlagen wurden tendenziell höhere pH-Werte des Bodens gemessen. Im Bereich der Stallanlage wurden die oberflächennahen humosen Böden als Z2 eingestuft. Hierbei handelt es sich um humose Sande mit Anteilen an Ziegelbruch und lokalem Kohlengrus. Die Mischböden im Bereich der unbefestigten Flächen wurden als Z1.1 angesprochen. „Direkt unter den Betonbefestigungen weisen die Böden (...) einen Zuordnungswert Z1.2 auf.“ (IGU, Stand: 18.06.2019). Der Ackerboden außerhalb der Erschließungsstraße zeigt keine Überschreitung der Vorsorgewerte gemäß BBodSchV auf. Im Bereich der Erschließungsstraße wurden die Böden als Z1.1 eingestuft. Kupfer und Quecksilber wurden in diesem Bereich nachgewiesen. Der niedrige pH-Wert liegt im Bereich Z1.2. Formal wurde der Ackerboden in die Zuordnungs-kategorie Z1.2 der TR LAGA Boden 2004 eingestuft (IGU, Stand: 18.06.2019).

Im Plangebiet stehen überwiegend enggestufte, z.T. schwach schluffige bis schluffige Sande an. Es handelt sich überwiegend um Mittel- bis Feinsande mit kleineren Grobsand- und Kieslagen und Schluffanteilen zwischen 3 und 20 M.% (IGU – Geotechnischer Bericht). In Teilbereichen sind die Bodengutachter auf Schluff gestoßen. Der Oberboden ist bis 0,50 m mächtig.

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Westen > 10 m und im Osten des Plangeltungsbereiches > 5 – 10 m. In einem kleinen Bereich im äußersten südöstlichen Plangeltungsbereich liegt der Grundwasserflurabstand bei ≤ 2 m. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt 274,5 mm/a. Laut Bodengutachter wurde ein ungespannter Grundwasserspiegel in einer Tiefe zwischen 3,40 m und 5,55 m unter GOK vorgefunden.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen die Höhen des Geländes zwischen 45 m bis ca. 53 m über NN.

Die in Anspruch genommene Fläche setzt sich aus verschiedenen Biotop- und Nutzungstypen zusammen. Der größte Teil der Fläche besteht aus einer intensiv genutzten Ackerfläche. Im Nordwesten des Geltungsbereiches befanden sich ursprünglich Gebäuderuinen eines ehemaligen Schweinemastbetriebes mit versiegelten Freiflächen und Müllablagerungen. Die Freiflächen wurden von ruderalen Staudenfluren, Kriechrasen und Grasfluren geprägt. Mittlerweile sind die Flächen beräumt und wurden den angrenzenden Flächen hinsichtlich der Höhe entsprechend angepasst. Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze stehen mehrere Einzelbäume. Zur Hagenower Chaussee grenzt eine lineare Struktur aus Schlehengebüsch an. Die Naturböden sind auf Ackerbauflächen durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen anthropogen beeinflusst und weisen dadurch ein nicht natürliches Bodenprofil und veränderte Bodeneigenschaften auf. Durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht eine Überformung des Bodens und es liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz nach gegenwärtigem Kenntnisstand bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In Vorbereitung der Umsetzung des Bebauungsplanes wurden die vorhandenen baulichen Anlagen der ehemaligen Schweinemastanlage mittlerweile zurückgebaut. Für den Bereich der ehemaligen Stallanlage galt, dass eine „Verwertung der einzelnen Baustoffe (Beton, Ziegel) durch Beprobungen und Analytik von Haufwerken zu klären sind.“ (IGU, 18.06.2019). Eine Trennung zwischen den Beton und Ziegel- bzw. Mauerwerksbruch wurde im Zuge der Abrissmaßnahme beachtet. Die Empfehlung des Bodengutachters den Abriss und den Bodenabtrag gutachterlich zu begleiten wurde beachtet, jedoch nicht erforderlich, weil durch zuständige Bearbeiter der Stadt Wittenburg dieses selbst vorgenommen wurde. Zusätzliche Hinweise auf die Wiederverwertung bzw. Verwertung des anfallenden Materials waren nicht erforderlich. Der abzutragende Ackerboden wurde auf Halde gesetzt, eine ergänzende Analytik zu Aussagen über die Verwertung wurde nicht als erforderlich angesehen.

Auch wenn aufgrund der Überformung des Bodens durch die landwirtschaftliche Nutzung der Boden nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft aufweist, so ist mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben. Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts erheblich.

Es erfolgt eine Zunahme des Oberflächenabflusses und damit verbunden eine Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung durch neu versiegelte Flächen.

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale. Die technischen Anschlussbedingungen- und Anschlussmöglichkeiten für die Wasserversorgung sind mit dem Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale abzustimmen. Für das Plangebiet sind Trinkwasserversorgungsanlagen herzustellen.

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Abwasserzweckverband Sude-Schaale. Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Für das Plangebiet sind Schmutzwasserentsorgungsanlagen neu herzustellen. Für die Umsetzung der Erschließung zur Sicherung des Vorhabens ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließer und dem Wasserbeschaffungsverband notwendig. Die technische Planung zur Abwasserbeseitigung ist mit dem Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Die geotechnische Untersuchung von IGU (18.06.2019) hat ergeben, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich von enggestuften bis schwach schluffigen Sanden möglich (Schicht 4) ist. In schluffigen Sanden (Schicht 5) kann es zu einem verzögerten Abfluss bzw. Aufstau kommen. Der Schluff (Schicht 6) ist für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Die Beseitigung des von bebauten oder befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung eindeutig zu regeln. Ein Entwässerungskonzept ist zu erarbeiten und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Entwässerung des Bebauungsplangebietes ist vor Satzungsbeschluss einzuholen. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist vorgesehen.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Potenzielle, baubedingte Beeinträchtigungen sind durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und dem sicheren Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu vermeiden. Durch Flächenversiegelung wird die Oberflächenversickerung herabgesetzt. Die bestehende Wasserhaltungs- und Pufferfunktionen des Bodens verringert sich. Der oberirdische Wasserabfluss wird weiter beschleunigt.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich für das Schutzgut Boden und Wasser keine nennenswerten Veränderungen im Vergleich zu der gegenwärtigen Nutzung für den Untersuchungsraum.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Betrachtungsbereich für die bisherige Nutzung weiter bestehen bleiben.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Grundsätzlich werden die erforderlichen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt. Zum schonenden Umgang mit Grund und Boden unter dem Gesichtspunkt des flächensparenden Bauens erfolgen Festsetzungen einer maximal zulässigen Grundfläche bzw. einer maximal zulässigen Grundflächenzahl oder die Beschränkung der überbaubaren Grundflächen durch festgesetzte Baufelder. Durch die Grundflächenzahl (GRZ) wird der Anteil der Grundstücksfläche bestimmt, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl in dem Gewerbegebiet wird mit 0,8 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird im Gebiet GE1 mit 12,00 m festgesetzt. Im Gebiet GE2 wird die Höhe mit maximal 24,00 m festgesetzt. In untergeordneten Teilbereichen dieser Gebiete ist eine Überschreitung dieser Höhen zulässig. Die Höhe für die Ausnahme wird mit maximal 30,00 m festgelegt. Mit diesen Festsetzungen wird der ortstypischen Umgebungsbebauung bzw. den in der Umgebung vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten Rechnung getragen und der Eingriff in Natur und Landschaft im Hinblick auf die Versiegelung des Bodens begrenzt. Weiterhin werden sich auf den künftig unversiegelten Grundstücksflächen Vegetationsflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Die geotechnische Untersuchung ergab keine Überschreitung der Prüfwerte des Bundes-Bodenschutzgesetzes. Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Bodens sind laut Bodengutachter im Vorwege nicht erforderlich. Ein vollständiger Rückbau der baulichen Anlagen im Bereich der Stallanlagen sind erst im Zuge von Baumaßnahmen notwendig. Die Maßnahmen des Rückbaus wurden mittlerweile durchgeführt. Neben der TR LAGA Boden 2004 sind die Vorsorgewerte des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchV, Anh. 2, Pkt. 4.1 und 4.2) zu beachten. Die Anforderungen sind ohnehin aufgrund der geltenden Gesetze und Verordnungen einzuhalten.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (LAU-Anlagen/ HBV-Anlagen) hat auf Grundlage des § 62 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V. mit der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht über interne Maßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ oder durch Ökopunkte einer anderen geeigneten Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

4.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Ausgangssituation/Bestandsbewertung

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche hat eine geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung. Das Plangebiet nimmt keine lokalklimatische Bedeutung ein.

Es ergeben sich bereits derzeit Auswirkungen durch vorhandene Verkehrswege und gewerbliche Nutzungen (nördlich der Autobahn 24) auf das Plangebiet, die im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung zu beachten und zu bewerten sind.

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung wurden der Stadt Wittenburg durch das StALU Westmecklenburg nachfolgende Anlagen benannt, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden:

- Windenergie, Windenergieanlage Wittenburg Flur 3, Flurstück 22
- SternMaid GmbH & Co.KG Herstellung sonstiger Nahrungsmittel Wittenburg Flur 8, Flurstücke an der Hagenower Chaussee
- Dr. Oetker Tiefkühlprodukte Wittenburg KG Kälteanlage Anlage zur Herstellung von sonstigen Nahrungs- oder Futtermittelerzeugnissen aus tierischen Rohstoffen – allein ausgenommen bei der Verarbeitung von ausschließlich Milch oder mit pflanzlichen Rohstoffen (Tiefkühlprodukte) Wittenburg Flur 8, Betrieb an der Hagenower Chaussee.

Diese Anlagen genießen Bestandsschutz und bei Planungsmaßnahmen ist davon auszugehen. Die Stadt Wittenburg geht davon aus, dass Belange dieser Betriebe nicht beeinträchtigt werden.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Während der Bauphase kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Auf den versiegelten Flächen sind eine stärkere Erwärmung und eine Reduzierung der Kaltluftentstehung zu erwarten. Es finden keine größeren Eingriffe in klimatisch bedeutsame Flächen statt. Insgesamt ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf regional-klimatischer Ebene.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den zusätzlichen Verkehr erzeugten Emissionen wird keine erhebliche Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Durch die angrenzenden Freiflächen bleibt die gute Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich für die Schutzgüter Klima und Luft keine nennenswerten Veränderungen in der Status-Quo-Prognose für den Untersuchungsraum.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch eine maßvolle Gestaltung des Bebauungsgebietes können negative Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Luft minimiert werden. Die Gebäudeanlagen des Gewerbegebietes sind aufgrund der gesetzlichen Anforderungen in energieeffizienter Bauweise vorzusehen. Durch regenerative Energien sind Bau- und Heizkosten und der CO₂ Ausstoß zu minimieren.

Das Plangebiet wird durch Grünflächen entlang der Plangebietsgrenzen eingerahmt. Die neu entstehenden Vegetationsflächen mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei und verbessern die Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe.

4.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Ausgangssituation/Bestandsbewertung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerlandschaft um Wittenburg“, dessen Landschaftsbild mittel bis hoch bewertet wird. Der Plangeltungsbereich ist nicht Bestandteil eines landschaftlichen Freiraumes (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)).

Das Gebiet wird in nördlicher Richtung durch die Autobahn 24 und in westlicher Richtung durch die Landesstraße 04 (Hagenower Chaussee) eingerahmt; diese Zäsuren in der Landschaft sind prägend. Die beiden Verkehrsachsen bilden im Bereich des Plangebietes ein isoliertes Dreieck. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 weist eine dynamische Oberfläche auf. Die Geländehöhe liegt zwischen 45 m bis ca. 53 m.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes ursprünglich vorhandenen und seit längerem stillgelegten und maroden Anlagen / Schweinemastanlagen wurden bereits zurückgebaut. Die Flächen werden für die Planvorhaben nachgenutzt. Durch die Bebauung werden zudem bisher unbebaute Flächen überprägt und es ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild. Durch die Errichtung eines Gewerbegebietes kommt es zu einem sichtbaren Eingriff in die Landschaft. Das Landschaftsbild wird somit beeinträchtigt.

Durch die Wahl des Standortes entlang der Autobahn 24 und der Landesstraße 04 wird das Landschaftsbild durch das Gewerbegebiet in einem Bereich beeinträchtigt, der bereits vorbelastet ist. Aufgrund der Lage am Verkehrsdreieck wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Zudem ist das Gewerbegebiet nach Süden durch Wald abgegrenzt.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich für die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung keine nennenswerten Veränderungen für den Untersuchungsraum. Die landwirtschaftliche Nutzung sowie die Flächen der zurückgebauten maroden Gebäuderuinen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes würden bestehen bleiben. Eine Erholungsfunktion wird sich aufgrund der vorhandenen Nutzungen ohne die Neuplanung nicht einstellen.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Das örtliche Landschaftsbild und die natürliche Erholungseignung sind bereits durch die entlang des Plangebietes verlaufenden Verkehrsstraßen stark beeinträchtigt. Aufgrund der Nachnutzung der Flächen entlang der Straßenlinien wird der Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt.

Eine Minderung der Auswirkungen ist durch Höhenbegrenzung (maximale Gebäudehöhe von 12,00 m im Gebiet GE1 entlang der Autobahn und 24,00 m in Richtung Wald und der Zulässigkeit der Überschreitung auf einer Fläche von 5 % der Grundstücksfläche bis maximal 30,00 m) und geeignete Pflanz- und Grünflächen vorgesehen.

Durch die Festsetzung von Grünflächen werden vorhandene Gehölzstrukturen im Plangebiet erhalten. Weiterhin werden durch die Festsetzungen der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ neue standortheimische Gehölzstrukturen und Rasen- bzw. Wiesenflächen angelegt. Die geplanten Anpflanzungen in Form einer Heckenstrukturen im Osten schirmen das Plangebiet von der Umgebung ab.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird das Einfügen der Bebauung in das Landschaftsbild gewährleistet und eine relativ einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet gesichert. Für den südlichen Bereich des Gebietes, das GE2-Gebiet, das an den Wald anschließt, wird davon ausgegangen, dass die Höhen der Bäume durch die Gebäude nicht überschritten werden.

4.2.7 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete sind im Plangebiet und dessen nahen Umfeld nicht vorhanden. Aufgrund des Charakters des Vorhabens und der Entfernung können Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes sowie der SPA-Gebiete sicher ausgeschlossen werden.

4.2.8 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

4.2.9 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Planungsgebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand und nach Beräumung der Flächen, die ursprünglich mit baulichen Anlagen der Schweinemastanlage bebaut waren, keine schädlichen Bodenveränderungen

im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann.

Auswirkungen werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

4.2.10 Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Derzeit sind auf der Fläche keine Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien vorhanden.

Einschränkungen in den Festsetzungen werden zur Nutzung erneuerbarer Energien nicht getroffen. Der Bebauungsplan schließt die Nutzung erneuerbarer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese. Im Bebauungsplan wurde die planungsrechtliche Zulässigkeit von Solaranlagen (Photovoltaikanlagen und Solarthermieranlagen) zur Energiegewinnung durch aktive Sonnenenergienutzung auf Dach- und Fassadenflächen geregelt.

4.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangebiet wird dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und der intensiven Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die Veränderungen durch die Realisierung des geplanten Vorhabens ergeben sich durch die geplanten Nutzungen im Bereich des Gewerbegebietes (Kfz-Verkehr, Geräusche, Licht), den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und den Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Der gewählte Standort des Bebauungsplanes angrenzend an das übergeordnete Verkehrsnetz (Autobahn 24 und Landesstraße 04) ist schon stark durch die bisherige Nutzung des Umfelds geprägt.

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die zusätzliche geplante Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, da bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.

Diese Verluste und Beeinträchtigungen werden in der Eingriffsbilanzierung erfasst und durch die Festlegung von Maßnahmen kompensiert. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht über interne Maßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ oder Ökopunkte einer anderen geeigneten Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch das geplante Nutzungskonzept keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

4.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

4.3.1 Aufgabenstellung und gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 Abs. 1 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5 BNatSchG, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt:

- „Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wildlebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie (VRL) und den dazugehörigen Anlagen, einschließlich regelmäßig auftretende Zugvögel nach Art. 4 Abs. 2 VRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG

III Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Bauer ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der als Anlage der Begründung beigelegt wird. Es erfolgten aktuelle Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Das Untersuchungsgebiet wurde im Jahr 2015 durch den Gutachter Martin Bauer begangen und durch Begehungen im Jahr 2018 aktualisiert. Eine Plausibilitätsbetrachtung ist im Jahr 2020/ 2021 unter Berücksichtigung der Rückbauten ehemals vorhandener landwirtschaftlich gewerblicher Anlagen erfolgt.

4.3.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird. Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden 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.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

4.3.3 Relevanzprüfung

I alle wildlebenden Vogelarten Brutvögel der Freiflächen und Gehölze

Bedingt durch die anthropogene Überprägung der Fläche durch die landwirtschaftliche Nutzung, der Gebäuderuinen eines ehemaligen Schweinemastbetriebes sowie der angrenzenden Autobahn 24 im Norden und im Westen angrenzenden Landesstraße 04 ist das Potential für die geschützten Vogelarten als gering einzustufen.

Das Untersuchungsgebiet wurde zur Erfassung der Brutvögel insgesamt viermal in den Monaten April bis Juli 2015 durch den Gutachter Martin Bauer begangen. Eine weitere Gebäudebegutachtung erfolgte am 01. Oktober 2015. Zwei weitere Begehungen fanden in den Monaten Juni und Juli 2018 durch selbigen Gutachter statt. Im Untersuchungsgebiet konnten durch den Gutachter Martin Bauer insgesamt 19 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich um ein Artenspektrum einer Brache mit Staudenfluren, Gehölzen und Gebäuderesten. Auf der Vorhabenfläche kommt, als einzige Art des Ackers, die Feldlerche vor. 2018 brütete die Feldlerche nur in den Randstrukturen des Ackers zu den Brachen. Da der Acker zum damaligen Zeitpunkt mit Mais bestellt wurde, fiel der eigentliche Acker als Bruthabitat für die Feldlerche aus. Der Baumbestand des Untersuchungsgebietes weist keine Kleinhöhlen auf. Meisen wurden in den angrenzenden Gehölzen nachgewiesen. 2018 wurde das Schwarzkehlchen nachgewiesen. Das Braunkehlchen wurde nur 2015 nachgewiesen. 2018 brütete es nicht mehr in dem Gebiet. Es konnten keine wertgebenden Arten festgestellt werden. Somit sind keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Brutvogelarten zu erwarten. Entsprechend besteht bezüglich der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit. Die Habitatfunktion für die festgestellten Arten wird im Umfeld weiterhin erfüllt.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu Habitatverlusten, diese sind jedoch rechtlich nicht relevant, da die Habitatfunktion für die Arten im Umfeld weiter erfüllt wird. Ebenso werden nachhaltige Wirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen (Gutachter Martin Bauer).

Das Tötungsverbot von Brutvögeln wird durch eine Zeitenbeschränkung bezüglich der Entfernung der Gehölze auf die Wintermonate (Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar) eingehalten. Weiterhin ist der allgemeine Gehölzschutz zu beachten.

Zudem werden durch die Umsetzung des Vorhabens mögliche Habitate neu geschaffen. Es erfolgt die Herstellung neuer Vegetationsflächen, die der Neugestaltung linearer Strukturen dient und eine Pufferwirkung für die anthropogenen Nutzungen gegenüber der umliegenden Landschaft bewirkt. Die Anpflanzungen bieten der heimischen Tierwelt gleichzeitig Schutz und Lebensraum.

Brutvögel der Gebäude

Innerhalb des Gebäudebestandes im Plangeltungsbereich wurde durch den Gutachter Martin Bauer im Jahr 2018 im ehemaligen Stallgebäude sowie im Jahr 2015 im ehemaligen Wohnhaus jeweils ein Nest des Hausrotschwanzes vorgefunden. Weiterhin wurden alte Nistansätze der Rauchschwalbe gefunden,

jedoch ist es seit 2014 nicht mehr zum Nestbau bzw. zur Brut der Rauchschnalze gekommen. Ein Vorkommen von Mauerseglern, Dohlen und Eulen konnte ausgeschlossen werden. Nester der Amsel wurden im und am Gebäudebestand sowie in den angrenzenden Gebüschcn vorgefunden. Nester der Bachstelze wurden nicht vorgefunden. Jedoch kann durch die Anwesenheit von mehreren Vögeln im Gebiet von einem Brutrevier der Bachstelze ausgegangen werden.

Der Gebäudebestand wurde im Zuge der Umsetzung bzw. Vorbereitung des Vorhabens bereits abgerissen. Damit gehen artenschutzrechtlich relevante, mehrjährig genutzte Brutstätten des Hausrotschwanzes und der Bachstelze verloren. Obwohl die Nester vom Hausrotschwanz und Bachstelze im zweiten Jahr so stark von Parasiten besiedelt werden, dass ein Bruterfolg eigentlich ausgeschlossen ist (...), vertritt das LUNG M-V die Auffassung, dass die Brutstätten geschützt sind (Bauer 2018). Die Durchführung von CEF-Maßnahmen für Hausrotschwanz und Bachstelze ist nicht erforderlich, da die Arten auf andere Nistplätze in der Umgebung ausweichen können. Das Tötungsverbot von Brutvögeln wird durch eine Zeitenbeschränkung bezüglich der Entfernung der Gehölze auf die Wintermonate (Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar) eingehalten. Weiterhin ist der allgemeine Gehölzschutz zu beachten.

In Realisierung der Abrissmaßnahme wurden 2 Nistplätze für Halbhöhlenbrüter, für die Bachstelze und den Hausrotschwanz geschaffen. Damit können artenschutzrechtlich positive Effekte erzielt werden. Verbotstatbestände können definitiv ausgeschlossen werden.

Rastvögel

Das Plangebiet stellt durch die Vorbelastungen kein geeignetes Rastgebiet dar (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)). Maßgebliche Habitatbestandteile sind nicht betroffen. Somit sind Auswirkungen auf Rastvögel ausgeschlossen.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa

Reptilien

Das Untersuchungsgebiet wurde zur Erfassung der Reptilien insgesamt dreimal in den Monaten Mai bis Oktober 2015 durch den Gutachter Martin Bauer begangen. Zwei weitere Begehungen fanden in den Monaten Juni und Juli 2018 durch selbigen Gutachter statt. Die Datenerhebung erfolgte mittels Begehung des Geländes. Bei den Kontrollen 2015 wurden die Arten Ringelnatter und Waldeidechse nachgewiesen. Im Jahr 2018 wurde weiterhin die Blindschleiche festgestellt. Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Bauer, 2018) nutzt die Ringelnatter das Gebiet nur im Zuge der artspezifischen ausgedehnten Wanderungen bzw. im Zuge der Migration. Eine Reproduktion der Ringelnatter im Untersuchungsgebiet findet nicht statt. Die Waldeidechse wurde nur in den Saumstrukturen an der Autobahn 24 in Einzeltieren festgestellt. Die Blindschleiche wurde in einem überfahrenen adulten Männchen auf dem Weg zum Einzelgehöft am südlichen Rand des Plangeltungsbereiches festgestellt. Ein Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse und weitere Arten konnte sicher ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Biotopstruktur besitzt das Gebiet keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten.

Es kann baubedingt zu temporären Beeinträchtigungen kommen. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Diese beinhalten, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Amphibien

Das Untersuchungsgebiet wurde zur Erfassung der Amphibien insgesamt dreimal in den Monaten Mai bis Oktober 2015 durch den Gutachter Martin Bauer begangen. Zwei weitere Begehungen fanden in den Monaten Juni und Juli 2018 durch selbigen Gutachter statt.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Gewässer. Im weiteren Umfeld sind ebenfalls keine Gewässer vorhanden, die potenziell eine Bedeutung als Laichhabitat besitzen können.

Bei den Begehungen wurden durch den Gutachter keine Amphibien festgestellt. Das Gebiet ist stark verinselt. Die Autobahn 24 und die Landesstraße 04 (Hagenower Chaussee) stellen eine kaum überwindbare Barriere dar, sodass Migrationsbewegungen stark eingeschränkt sind. Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes ist eine Bedeutung des Gebietes als Migrationskorridor, Nahrungshabitat bzw. Winterquartier weitgehend auszuschließen.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile. Es ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen aufgrund der isolierten Lage innerhalb der Straßentrassen nicht.

Um dennoch den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Diese beinhalten, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Fledermäuse

Das Untersuchungsgebiet wurde zur Erfassung der Fledermäuse insgesamt dreimal in den Monaten Mai bis Oktober 2015 durch den Gutachter Martin Bauer begangen. Zwei weitere Begehungen fanden in den Monaten Juni und Juli 2018 durch selbigen Gutachter statt.

Es wurden die Gebäude bzw. die Gebäuderuinen und der Gehölzbestand bezüglich der Eignung bzw. tatsächlichen Nutzung als Fledermausquartier (Winterquartier, Sommerquartier, Wochenstube) begutachtet.

Im Ergebnis konnte im untersuchten Gebäudebestand keine Sommerquartiere (Männchenquartiere, Wochenstuben) von gebäudebewohnenden Arten festgestellt werden. Auch konnten keine Winterquartiere bzw. potenziell hierzu geeignete Habitate festgestellt werden. Es besteht lediglich eine potenzielle nachgeordnete Bedeutung des Gebäudebestandes als gelegentlicher Tageshangplatz. Die Bäume zeigen keine geeigneten Höhlungen für baumbewohnende Arten auf. Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Bauer, 2018) besitzen die Gehölze im Plangeltungsbereich keine Bedeutung als maßgeblicher Habitatbestandteil für Fledermäuse. Eine Nutzung des Gehölzbestandes als Sommer- bzw. Winterquartier wird durch den Gutachter

ausgeschlossen. Der Gebäudebestand wurde mittlerweile abgerissen. Somit können artenschutzrechtlich Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung ist mit keinem Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten zu rechnen.

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

4.3.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

Der Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v.a. Nestlingen) für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen bzw. am Fuße von Gehölzen brüten, sind die Gehölze im Vorfeld der geplanten Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zu entfernen. Die Baufeldberäumung sollte ebenfalls in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. begonnen werden. Sofern die Arbeiten auf der Fläche nicht ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, sind Vergrämuungsmaßnahmen insbesondere für die Bodenbrüter einzuleiten.

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten.

Aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes nimmt die Fläche eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum ein.

Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum von Brutvogelarten, Reptilien, Amphibien und Fledermäusen, wird daher nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen. Durch die Neugestaltung der unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, sowie der Herstellung von Grünflächen werden neue Brutmöglichkeiten und Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse geschaffen. Die neuen Anpflanzungen bieten der heimischen Tierwelt gleichzeitig Schutz und Lebensraum.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Durch die Umsetzung des Vorhabens als Gewerbegebiet kann es zu Vergrämungen durch Lärm und Störreize auf vorhandene Arten kommen. Vorbelastungen bestehen bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung, die angrenzende Autobahn 24 und Landesstraße 04 (Hagenower Chaussee) sowie damit verbundene Störreize. Da die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind, sind die Auswirkungen jedoch als unerheblich zu bewerten.

4.3.5 Zusammenfassung

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Es sind keine maßgeblichen Habitate geschützter Arten durch den Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Wittenburg betroffen.

Der Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v.a. Nestlingen) für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen bzw. am Fuße von Gehölzen brüten, sind die Gehölze im Vorfeld der geplanten Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zu entfernen. Die Baufeldberäumung sollte ebenfalls in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. begonnen werden. Sofern die Arbeiten auf der Fläche nicht ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, sind Vergrämuungsmaßnahmen insbesondere für die Bodenbrüter einzuleiten.

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom

Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Aufgrund der anthropogenen Prägung des Plangebietes bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung und durch die ursprünglich innerhalb des Plangeltungsbereiches befindlichen Gebäuderuinen, die mittlerweile abgerissen wurden sowie das angrenzende übergeordnete Verkehrsnetz (Autobahn 24 und Landesstraße 04), nimmt die Fläche eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum ein.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

4.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan Nr. 18 „Auf der Heide“ sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen werden.

Hierfür werden brachliegende Flächen eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes nachgenutzt sowie Ackerflächen in Anspruch genommen.

Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen und der Umnutzung von Flächen ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist.

Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt.

Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wurde unter Berücksichtigung des Planungsstandes vom 30.06.2020 vorgenommen. Die sich zwischenzeitlich ergebenden Änderungen in der Planungsabsicht, v.a. im Bereich der Anbindung des Plangebietes an die L04, haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die vorgenommene Eingriffs- und Ausgleichsermittlung. Daher hat die Stadt Wittenburg auf eine Anpassung der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung verzichtet. Änderungen bei der Wahl der Zufahrtsvariante werden als marginal bewertet und berühren die Grundzüge der Planungsabsicht nicht.

4.4.1 Gesetzliche Grundlagen

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden

Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

Mit den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ wird die 1999 eingeführte erste Fassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit den Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt vollständig ersetzt. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden.

Die Hinweise bestehen aus einem Textteil und einen Anlagenteil (Anlagen 1 bis 6). Während im Anlagenteil in den Anlagen 1 bis 5 zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage und in der Anlage 6 die Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, wird im Textteil die Anleitung zur Eingriffsregelung schrittweise erläutert.

4.4.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

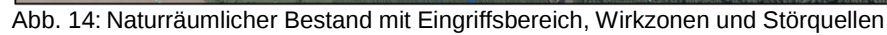
Naturraum und Bestandsbeschreibung

Der Naturraum ist unter dem Gliederungspunkt 3.2 im Teil 1 beschrieben.

Die Bestandsbeschreibung ist dem Gliederungspunkt 3.2 im Teil 1 sowie dem Gliederungspunkt 4.4.2 im Teil 2 der Begründung zu entnehmen.

Die Bestandsbeschreibung basiert auf den Vorortbegehungen im Januar und Juli 2019 durch den Entwurfsverfasser. Weiterhin wurden Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG herangezogen. Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen.

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotoptypen sind in nachfolgender Abbildung und in der Anlage 3 dargestellt.



Bilanzierungsgrundlagen

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den 2018 neugefassten Hinweise zur Eingriffsregelung.

Für die Berechnung der Eingriffsfläche ist der Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Hans-Gerd Jansen, Alter Postweg 32, 19294 Neu Kaliß mit dem Koordinatensystem ETRS89, Höhenbezug DHHN92 vom 04.04.2018 sowie die Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Wittenburg maßgebend.

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 14,7 ha.

4.4.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes (EFÄ)

Ermittlung des Biotopwertes

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biototyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt (naturschutzfachliche Wertstufe). Die naturschutzfachliche Wertstufe für den vom Eingriff betroffenen Biototyp wird entsprechend der Anlage 3 der HzE ermittelt. Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der Gefährdung in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biototypen Deutschlands (BfN 2006⁴). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der durchschnittliche Biotopwert ermittelt.

Tab. 4: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
*Bei Biototypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).	

Bei direkter Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope ist über eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung die tatsächliche Ausprägung des Biotops zu bestimmen. Anhand der Kartierungsergebnisse und faunistischer Erfassung gemäß Anlagen 2 und 2a erfolgt nach den Vorgaben der Anlagen 4 die Festlegung des Biototyps. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der differenzierte Biotopwert ermittelt.

⁴ Riecken, U., Finck, P., Rath, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biototypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

Tab. 5: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Unterer Biotopwert ^a	Durchschnittlicher Biotopwert ^b	Oberer Biotopwert ^c
1	1	1,5	2
2	2	3	4
3	4	6	8
4	8	10	12

a: Unterer Biotopwert
 - weniger als 50 % der in der Kartieranleitung (LUNG 2013) genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V
b: Durchschnittlicher Biotopwert
 - mind. 50 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2, oder 3 der Roten Listen M-V
c: Oberer Biotopwert
 - mind. 75% der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden oder Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Geltungsbereich und Wirkzonenbereich) liegenden Biotope bewertet (siehe nachfolgende Tabelle). Die Festlegung des durchschnittlichen Biotopwertes für die Biotoptypen mit einer Wertstufe von 0 sowie die Festlegung des Biotopwertes für die geschützten Biotope wird im Anschluss begründet.

Tab. 6: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotope (§ 20 = geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung			
1.8.5	WKX	Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte	1-2	1	-	2	3,0
1.12	WZ	Nadelholzbestand	0	1	-	1	1,5
2.1.2	BLM	Mesophiles Laubgebüsch	2	2	(§20)	2	3,0/8,0
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	1-3	2	§20	3	8,0
2.3.1	BHF	Strauchhecke	2	3	§20	3	8,0

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung			
5.4	SE	Nährstoffreiche Stillgewässer	1/2	3	(§20)	3	8,0
6.6.6	VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	2	2	§20	2	4,0
8.2.1	TMS	Sandmagerrasen	2	3	§20	3	8,0
8.2.2	TMD	Ruderalisierter Sandmagerrasen	2	3	§20	3	8,0
9.2.4	GMB	Aufgelassenes Frischgrünland	2	2	-	2	3,0
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	1		2	3,0
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	2	1		2	3,0
12.1.1	ACS	Sandacker	0	0		0	1,0
12.2.1	AGO	Obstbaum- / Beerstrauch-Plantage	0	0		0	1,0
12.3.1	ABO	Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger	0	1		1	1,5
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	1		2	3,0
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1	-	1	1,5
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	0	0	-	0	1,0
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1	-	1	1,5
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	0	0	-	0	1,0
13.3.1	PEG	Artenreicher Zierrasen	0	1	-	1	1,5

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-status		Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	Σ	Wertstufe	
13.3.4	PEU	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	0	1	-	1	1,5
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	0	1	-	1	1,5
14.5.4	ODE	Einzelgehöft	0	0	-	0	0,6
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	-	0	0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	0	-	0	0,2
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0	-	0	0
14.7.5	OVL	Straße	0	0	-	0	0
14.7.7	OVA	Autobahn	0	0	-	0	0,1
14.8.2	OIG	Gewerbegebiet	0	0	-	0	0,2
14.10.5	OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	0	0	-	0	0,8
14.11.2	OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	0	1	-	1	1,5

Für die **Mesophilen Laubgebüsche (BLM)** nordöstlich außerhalb des Plangebietes, die eine Fläche von größer 100 qm besitzen, wird aufgrund der nicht vorgenommen differenzierten floristischen und faunistischen Kartierung der obere Biotopwert von **8,0** angesetzt. Für die vorhandenen Mesophilen Laubgebüsche mit einer Größe kleiner 100 qm wird der durchschnittliche Biotopwert von **3,0** angesetzt.

Für die als **Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)** kartierten Gehölzflächen nordöstlich außerhalb des Plangebietes, welche das vorhandene Kleingewässer säumen, wird aufgrund der nicht vorgenommen differenzierten floristischen und faunistischen Kartierung der obere Biotopwert von **8,0** angesetzt.

Für die **Strauchhecke (BHF)** am westlichen Plangebietsrand, die von Schlehengebüsch gebildet wird, wird der obere Biotopwert von **8,0** angesetzt.

Außerhalb nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein **Kleingewässer (SE)**, welches von Gehölzen gesäumt ist. Aufgrund der nicht vorgenommen differenzierten floristischen und faunistischen Kartierung wird der obere Biotopwert von **8,0** verwendet.

Für den als **Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)** kartierte Gehölzsaum nordöstlich außerhalb des Plangebietes, welcher das vorhandene Kleingewässer säumt, wird aufgrund der nicht vorgenommen differenzierten floristischen und faunistischen Kartierung der obere Biotopwert von **4,0** angesetzt.

Außerhalb nordwestlich des Plangebietes befinden sich im Bereich der Autobahnauf- und -abfahrt **Sandmagerrasenflächen (TMS)**. Aufgrund der nicht vorgenommen differenzierten floristischen und faunistischen Kartierung wird der obere Biotopwert von **8,0** verwendet.

Außerhalb nördlich des Plangebietes befindet sich im Bereich der Autobahnauf- und -abfahrt eine **Ruderalisierte Sandmagerrasenfläche (TMD)**. Aufgrund der nicht vorgenommen differenzierten floristischen und faunistischen Kartierung wird der obere Biotopwert von **8,0** verwendet.

Die **Ackerflächen (ACS)** innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches werden durch eine intensive Nutzung charakterisiert. Durch den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sowie durch wiederholte Bodenbearbeitung sind die Ackerflächen sehr artenarm ausgebildet. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,00 (unversiegelt) wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Für die östlich des Plangebietes angrenzenden **Obstbaumflächen (AGO)** wird aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,00 (unversiegelt) ein durchschnittlicher Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) verwendet.

Für das südwestlich außerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandene Brombeergebüsch (PHY), sowie für die südöstlich des Plangeltungsbereiches vorhandene Siedlungshecke (PHW) wird aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,00 (unversiegelt) ein durchschnittlicher Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) verwendet.

Die bebauten Grundstücke außerhalb des Plangebietes, die dem Biotoptypen „**Einzelgehöft**“ (**ODE**) zugeordnet werden, umfassen sowohl bebaute (versiegelte) Flächen in Form von Gebäuden, Straßen und Wege als auch unbebaute Flächen in Form von Haus- und Vorgärten sowie Grünflächen. Dabei überwiegen die unbebauten Flächen. Es wird angenommen, dass 40% der Fläche versiegelt sind und 60% der Flächen unversiegelt. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,40 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,6** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Für die teilversiegelten Wegeflächen („**Wirtschaftsweg**“ – **OVU**) im und außerhalb des Plangebietes wird aufgrund der Teilversiegelung eine Versiegelung

von 80% angenommen. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,80 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,2** (1-Versiegelungsgrad) verwendet.

Für die kartierten Flächen der **Autobahn (OVA)** außerhalb des Plangebietes, die auch das Begleitgrün umfassen, wird eine Versiegelung von 90% angenommen. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,90 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,1** (1-Versiegelungsgrad) verwendet.

Für die vollversiegelten Straßen- und Wegeflächen (**„Versiegelter Rad- und Fußweg“ – OVF**, **„Wirtschaftsweg, versiegelt“ – OVW** und **„Straße“ – OVL**) wird aufgrund der Vollversiegelung ein Versiegelungsgrad von 1,0 angesetzt. Dadurch ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,0**.

Die vorhandenen **Gewerbefläche (OIG)** außerhalb des Plangebietes umfassen sowohl bebaute (versiegelte) Flächen in Form von Gebäuden, Straßen und Wege als auch unbebaute Flächen in Form von Grünflächen. Dabei überwiegen die bebauten Flächen. Es wird angenommen, dass 80% der Fläche versiegelt sind und 20% der Flächen unversiegelt. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,8 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,2** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Die als **Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (OSS)** kartierte Fläche außerhalb des Plangebietes umfasst sowohl versiegelte als auch unversiegelte Flächen. Es wird eine Versiegelung von 20% angenommen. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,20 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,8** (1-Versiegelungsgrad) verwendet.

Ermittlung des Lagefaktors

Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 7: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Für den Plangeltungsbereich sind folgende Störquellen ermittelt worden: im Westen die Landesstraße L04, Einzelgehöfte und die Auf- und Abfahrt zur Bundesautobahn A24, Norden die Bundesautobahn A24 und angrenzende Gewerbegebiete und im Osten ein Einzelgehöft sowie eine Windenergieanlage.

Bereiche, die in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 0,75. Bereiche, die in einem Abstand von 100 m bis 625 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 1,0.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten und landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 3 und 4.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.

Eine Veränderung des Biotoptyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biotoptyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiototyp ein geringwertiger Biotoptyp entsteht.

Bleibt dagegen die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiototyp erhalten bzw. sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder wird die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiototyp verbessert, sodass ein höherwertiger Biotoptyp entsteht, wird dies nicht als Eingriff gewertet und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tab. 8: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biotoptypwert des betroffenen Biotoptyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] ($EFÄ = F \times B \times L$)
Gewerbegebiet				
Sandacker (ACS)	42.986,84	1	0,75	32.240,13
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)	28,70	1,5	0,75	32,29
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte/Ruderales Kriechrasen (RHU/RHK)	12.404,58	3	0,75	27.910,31
Artenreicher Zierrasen (PEG)	18,92	1,5	0,75	21,29
Sandacker (ACS)	57.269,04	1	1,00	57.269,04
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte/Ruderales Kriechrasen (RHU/RHK)	5.075,65	3	1,00	15.226,95
Zwischensumme Gewerbegebiet	117.783,73			132.700,00
Grünfläche - privat Schutzgrün				
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte/Ruderales	994,80	3	0,75	2.238,30

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biotoptypwert des betroffenen Biotoptyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] ($EFÄ = F \times B \times L$)
Kriechrasen (RHU/RHK)				
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	1,27	3	0,75	2,86
Zwischensumme Grünfläche privat Schutzgrün	996,07			2.241,16
Grünfläche - privat Wiese westlich				
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte/Ruderaler Kriechrasen (RHU/RHK)	346,55	3	0,75	779,74
Verkehrsfläche - Planstraße A				
Sandacker (ACS)	1.294,55	1	0,75	970,91
Sandacker (ACS)	3.447,38	1	1,00	3.447,38
Zwischensumme Planstraße A	4.741,93			4.418,29
Verkehrsfläche - Planstraße B				
Sandacker (ACS)	226,92	1	0,75	170,19
Aufgelassenes Frischgrünland (GMB)	42,48	3	0,75	95,58
Zwischensumme Planstraße B	269,40			265,77
Summe Funktionsverlust	124.137,68			140.404,96

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotoptypen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Durch Eingriffe können auch in der Nähe des Eingriffsortes gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Für gesetzlich geschützte Biotope und für Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 ist die Funktionsbeeinträchtigung zu ermitteln. Die Funktionsbeeinträchtigung nimmt mit der Entfernung vom Eingriffsort ab, sodass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 9: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen ist abhängig vom Vorhabenstyp. Für die Bestimmung des Wirkbereiches wurde auf die Anlage 5 der HZE zurückgegriffen.

Die geplante Nutzung des Gewerbegebietes (GE) wird dem Vorhabentyp „Industrie- und Gewerbegebiet“ und die Planstraßen A und B werden dem Vorhabentyp „Kreis/Gemeindestraßen“ zugeordnet. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Tab. 10: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen“

Vorhabentyp	Wirkbereiche (m)	
	I	II
Kreis/Gemeindestraßen	50	
Industrie- und Gewerbegebiet	50	200

Bei der Ermittlung der mittelbaren Beeinträchtigungen werden vorhandene Störquellen wie die Bundesautobahn A24, die Landesstraße L04, Gewerbegebiete (B-Plan Nr. 1, Nr. 2, Nr. 6.1 und Nr. 6.2 der Stadt Wittenburg), Einzelgehöfte und eine Windenergieanlage und ihre Störzonen berücksichtigt. Nur die über die bereits vorhandenen Störzonen hinausgehenden mittelbaren Beeinträchtigungen, die durch die Neubebauung verursacht werden, werden in der Eingriffsbilanzierung als Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Beeinträchtigungen) dargestellt. In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung dargestellt.

Tab. 11: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen (Wirkzonen)

Biototyp	Fläche [m²] des betroffenen Biototyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biototyps (B)	Wirkfaktor (W)	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ] (EFÄ = F x B x W)
Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)	287,50	8,00	0,5	1.150,00
Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)	76,46	4,00	0,5	152,92
Gesamtsumme	363,96			1.302,92

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Durch Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, für die zusätzlich Kompensationsverpflichtungen entstehen. Biotopunabhängig sind die teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Flächen zu ermitteln. Dabei erhalten teilversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,2 und vollversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,5.

Die vorhandenen vollversiegelten Flächen (ehemals der Tierhaltung dienenden Gebäude sowie das Wohnhaus eines landwirtschaftlichen Betriebes) wurden gemäß dem Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Hans-Gerd Jansen vom 04.04.2018 entnommen und der geplanten Neuversiegelung gegengerechnet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die von Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung betroffenen Biotoptypen erfasst.

Tab. 12: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ² (F)	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 (Z)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x Z)
Gewerbegebiete GE 1 und GE 2	94.762,32	0,5	47.381,16
Planstraßen A und B	5.011,33	0,5	2.505,67
Summe Versiegelung	99.773,65		49.886,83

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen und für die Versiegelung und Überbauung ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von rund 30.623 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 13: Multifunktionaler Kompensationseingriff

Eingriff	EFÄ [m ²]
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	140.404,96
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	1.302,92
Versiegelung und Überbauung	49.886,83
Multifunktionaler Kompensationseingriff	191.594,70

4.4.4 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

In der folgenden Tabelle sind, getrennt nach Schutzgütern, die Funktionsausprägungen dargestellt, die von besonderer Bedeutung sind. Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen.

Tab. 14: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
• Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften • Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.) • Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden.
Schutzgut Landschaftsbild
• Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten) • Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. Binnendünen) • Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken) • Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten • Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen • Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe
Schutzgut Boden
• Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen) • Vorkommen seltener Bodentypen • Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit • Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden
Schutzgut Wasser
• Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung • Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit • Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet • Heilquellen und Mineralbrunnen
Schutzgut Klima/ Luft
• Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung • Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen • Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich)

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Auswirkungen auf verschiedene Artengruppen verbunden:

Fledermäuse

Maßgebliche Habitatbestandteile von Fledermäusen (Sommerquartier, Wochenstube bzw. Winterquartier) konnten im und am Gebäudebestand sowie im Gehölzbestand nicht vorgefunden werden. Entsprechend sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Es besteht lediglich eine nachgeordnete Bedeutung des Gebäudebestandes als gelegentlicher Tageshangplatz. Der Verlust dieser geringfügigen Bedeutung ist nicht artenschutzrechtlich relevant.

Es ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Fledermäuse auszugehen.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG beim Abbruch von Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen und bei der Fällung von Großbäumen zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Der Abbruch von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sowie die Fällung von Großbäumen ist in einem Zeitraum durchzuführen, in dem eine Nutzung durch Fledermäuse mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist. Dies ist der Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar. Sofern ein Abriss der Gebäude außerhalb des festgesetzten Zeitraumes vorgesehen ist, sind diese vor Gebäudeabriss durch einen Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse zu prüfen und im Falle eines Auffindens Ersatzquartiere zu schaffen sowie die Tiere fachgerecht umzusetzen. Bei Umsetzung von aufgefundenen Tieren, sind Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Brutvögel:

Bei dem festgestellten Arteninventar handelt es sich ein Artenspektrum einer Brache mit Staudenfluren, Gehölzen und Gebäuderesten.

Durch den Abbruch des Gebäudebestandes kommt es zum Verlust einer artenschutzrechtlich relevanten, mehrjährig genutzten Brutstätte des Hausrotschwanzes und der Bachstelze. Die Arten Hausrotschwanz und Bachstelze können auf andere Nistplätze in der Umgebung ausweichen. Die Umsetzung von CEF-Maßnahmen wird als nicht erforderlich angesehen.

Aufgrund der Flächenversiegelung und dem damit einhergehenden Habitatverlust für die Artengruppen Brutvögel (Freiflächen) bestehen Beeinträchtigungen. Diese Beeinträchtigungen können durch zeitliche Regelungen im Rahmen von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermindert werden. Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf lokale Populationen. Das festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Wertarten auf. Der überwiegende Teil der festgestellten Arten brütet in Gebüsch und Gehölzen bzw. in der Vegetation in der Nähe von Gebüsch bzw. am Boden von Gehölzen. Entsprechend konzentrieren sich die Revierzentren auf die Gebüsch- und Gehölzstrukturen. Die teilweisen Habitatverluste durch Flächenberäumung auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind rechtlich nicht relevant, da die Habitatfunktion für die festgestellten Arten im Umfeld weiterhin erfüllt wird.

Unter Einhaltung der Zeitenregelung zur Entfernung von Gehölzen kann eine erhebliche Beeinträchtigung für Brutvögel ausgeschlossen werden. Der Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v.a. Nestlingen) für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen bzw. am Fuße von Gehölzen brüten, sind die Gehölze im Vorfeld der geplanten Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zu entfernen. Die Baufeldberäumung der Fläche soll ebenfalls in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. begonnen werden. Sofern die Arbeiten

nicht ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, sind Vergrämnungsmaßnahmen insbesondere für Bodenbrüter einzuleiten.

Der Gebäudebestand im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes N. 18 der Stadt Wittenburg ist abgebrochen. Das Artenspektrum der Brutvögel ändert sich durch den Gebäudeabbruch dahingehend, dass Gehölzbrüter nicht mehr im Plangeltungsbereich vorkommen. Diese Arten weichen auf Gehölzbereiche außerhalb des Plangeltungsbereiches aus. Im Plangeltungsbereich kommen nach dem Gebäudeabbruch potenziell nur Feldlerche und Schwarzkehlchen vor.

Die ehemals von Gebäuden bestandene Fläche sollte zur Vermeidung des Entstehens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen einmal jährlich im Zeitraum vom ab dem 1. September bis 1. Oktober gemäht/gemulcht werden. In diesem Zeitraum brüten keine Bodenbrüter mehr.

Die CEF-Maßnahmen für die Brutvögel der Gebäude werden bis zum 15. März 2021 umgesetzt. Ein Bericht wird der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim übersandt.

Unter Berücksichtigung der Mitteilung des Artenschutzgutachters wurde zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen insbesondere für streng geschützte Arten, wie den Steinschmätzer darauf geachtet, dass keine Erdstoffe auf Flächen des Plangeltungsbereiches verbleiben.

Reptilien

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist im Ergebnis der Begutachtung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen.

Auch nach Abbruch des Gebäudebestandes, ergeben sich keine weitergehenden Anforderungen.

Amphibien

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern der Amphibien bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen aufgrund der isolierten Lage innerhalb der Straßentrassen nicht.

Auch nach Abbruch des Gebäudebestandes, ergeben sich keine weitergehenden Anforderungen.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG während der Baumaßnahmen zu vermeiden, wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien und Reptilien getroffen.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Bei Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen besteht hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften kein additiver Kompensationsbedarf.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild

Der Plangebungsbereich befindet sich im südlichen Stadtgebiet der Stadt Wittenburg und ist von zwei Seiten von Straßentrassen (Landesstraße L04 und Bundesautobahn A24) umgeben. Für die Umsetzung des Vorhabens werden Flächen mit seit längerem stillgelegten und maroden Gebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes nachgenutzt sowie Ackerflächen in Anspruch genommen.

Im Plangebiet sind demnach überwiegend Biotop- und Nutzungstypen der landwirtschaftlichen Nutzung und des Siedlungsbereiches anzutreffen.

Durch die Bebauung bisher unbebauter Flächen ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild. Durch die Errichtung eines Gewerbegebietes kommt es zu einem sichtbaren Eingriff in die Landschaft. Das Landschaftsbild wird somit beeinträchtigt.

Durch die Wahl des Standortes entlang der Bundesautobahn A24 und der Landesstraße L04 wird das Landschaftsbild durch das Gewerbegebiet in einem Bereich beeinträchtigt, der bereits vorbelastet ist. Das örtliche Landschaftsbild und die natürliche Erholungseignung sind bereits durch die entlang des Plangebietes verlaufenden Verkehrsstraßen stark beeinträchtigt. Aufgrund der Lage am Verkehrsdreieck wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt.

Eine Minderung der Auswirkungen ist durch Höhenbegrenzung (maximale Gebäudehöhe von 12,00 m und der Zulässigkeit der Überschreitung auf einer Fläche von 5 % der Grundstücksfläche bis maximal 30,00 m) und geeignete Pflanz- und Grünflächen vorgesehen. Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird das Einfügen der Bebauung in das Landschaftsbild gewährleistet und eine einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet gesichert.

Weiterhin bleiben die vorhandenen Gehölzstrukturen am westlichen Plangebietsrand als landschaftsprägende Elemente erhalten.

Durch die Festsetzung von Grünflächen werden vorhandene Gehölzstrukturen im Plangebiet erhalten. Weiterhin werden durch die Festsetzungen der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ neue standortheimische Gehölzstrukturen und Rasen- bzw. Wiesenflächen angelegt. Die geplanten Anpflanzungen in Form einer Heckenstrukturen im Osten schirmen das Plangebiet von der Umgebung ab.

Das Plangebiet liegt außerhalb von landschaftlichen Freiräumen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild besteht somit kein additiver Kompensationsbedarf.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Bodens sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser in Bezug auf das Grundwasser sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen betroffen, da eine geringe Geschütztheit des Grundwassers durch bindige Deckschichten von einer Mächtigkeit kleiner 5,0 m im Plangebiet gegeben ist.

Die schadlose Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist vorgesehen. Derzeit ist es vorgesehen, über Versickerung die Ableitung des

anfallenden Oberflächenwassers zu sichern. Dafür werden im öffentlichen Straßenraum Mulden vorgesehen, um das auf der Straße anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen und zu versickern. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind so zu bemessen, dass die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem versickerungsfähigen Boden möglich ist.

Potenzielle, baubedingte Beeinträchtigungen sind durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und dem sicheren Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu vermeiden.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Klima/ Luft sind vom Vorhaben nicht betroffen.

4.4.5 Ermittlung des Kompensationsumfangs (KFÄ)

Für das Plangebiet ergibt sich der Bedarf an Eingriffsflächenäquivalent in Höhe von rund 191.595 m² EFÄ.

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Realisierung des Vorhabens sollen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Der verbleibende Kompensationsbedarf, der nicht über interne Maßnahmen ausgeglichen werden kann, soll durch geeignete Maßnahmen im Stadtgebiet oder durch den Erwerb von Ökopunkten aus einem Ökokonto aus der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ ausgeglichen werden. Sofern sich im Rahmen der Vorbereitung von Kompensationsmaßnahmen der Stadt Wittenburg alternative Maßnahmen ergeben, können diese ausnahmsweise und in Abstimmung und mit Genehmigung der zuständigen Behörde für die Realisierung des Ausgleichs herangezogen werden.

Im Plangebiet sollen folgende interne Kompensationsmaßnahmen (KM) umgesetzt werden:

- Anlage einer Wiesenfläche mit freiwachsenden Gehölzstrukturen (KM 1),
- Anlage einer dreireihigen Hecke (KM 2),
- Baumanpflanzungen entlang der Hagenower Chaussee innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ (KM 3).

Das Kompensationsflächenäquivalent (qm KFÄ) berechnet sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme. Der Kompensationswert der geplanten Kompensationsmaßnahmen wurde dem entsprechenden Maßnahmenblatt der Anlage 6 der HZE entnommen.

Sofern die geplante Kompensationsmaßnahme in der Nähe zu Störquellen hergestellt wird, ist die daraus resultierende verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme bei der Ermittlung des Kompensationswertes über einen Leistungsfaktor zu berücksichtigen.

Für die Maßnahmen des Zielbereiches 6 sind in den Kompensationswerten die Beeinträchtigungen durch Störquellen bereits berücksichtigt.

Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sind eine Maßnahme des Zielbereiches 6, sodass eine Berücksichtigung von Störquellen nicht erforderlich ist.

Beschreibung der internen Kompensationsmaßnahmen (KM)

Anlage einer Wiesenfläche mit freiwachsenden Gehölzstrukturen (KM 1)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“, die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (KM 1) festgesetzt ist, ist als Wiesenfläche mit freiwachsenden Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Baumgruppen, Strauchgruppen) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind zu erhalten und in die Gestaltung der Grünfläche zu integrieren. Der Flächenanteil von Bäumen und Sträuchern beträgt 30 % der Gesamtfläche der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“. Die Pflanzdichte für Bäume beträgt 1 Baum pro 100 qm und Sträucher sind in einem Verband von 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen. Die Bäume sind als Heister zu pflanzen und zu verankern. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Nicht bepflanzte Grünflächen sind als Wiesenflächen, durch Einsaat einer Wiesenmischung mit Regiosaatgut, anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege ist eine jährliche Jungwuchspflege der Gehölze (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalflächen) inklusive Auslichten der Jungholzbestände und einer bedarfsweisen Bewässerung durchzuführen. Bäume sind bei Ausfällen zu ersetzen. Sträucher sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Verankerung der Bäume ist nach der Entwicklungspflege zu entfernen. Weiterhin sind die Wiesenflächen zweimal jährlich zwischen dem 1. Juli und 30. Oktober zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.

Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr sind die Grünflächen maximal dreimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.

Pflanzliste:

Bäume als Heister (Höhe 175/200 cm):

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
- Hänge-Birke (*Betula pendula*),
- Hainbuche (*Carpinus betulus*),
- Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*),
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Sträucher (2xv, Höhe 125/150 cm):

- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),
- Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
- Schlehe (*Prunus spinosa*),
- Heckenrosen (*Rosa corymbifera*, *Rosa canina*),
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

Für die Maßnahme wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 6.11 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung für die Gehölzflächen ein Kompensationswert von 1,0 und für die Wiesenflächen ein Kompensationswert von 2,0 angenommen. Mit einer Fläche von rund 11.960 qm wird die Mindestflächengröße von 5.000 qm gemäß Maßnahmenblatt erfüllt.

Durch die interne Kompensationsmaßnahme KM 1 können rund 19.599 qm KfÄ realisiert werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Anlage einer dreireihigen Hecke (KM 2),

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist als dreireihige Hecke mit beidseitigem Saumbereich auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite der Hecke inklusive Saumbereich beträgt 5,00 m. Die Gehölze sind in den Pflanzreihen versetzt zueinander anzupflanzen. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,0 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen. Alle 3 m ist ein Heister innerhalb der mittleren Pflanzreihe zu pflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von jeweils 1,0 m anzulegen. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Baum- und Straucharten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden. Es sind mindestens 5 Straucharten und mindestens 2 Baumarten anzupflanzen. Die Pflanzung ist mittels einer Schutzeinrichtung vor Wildverbiss zu sichern. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege ist eine jährliche Jungwuchspflege der Gehölze (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalflächen) inklusive Auslichten der Jungholzbestände und einer bedarfsweisen Bewässerung durchzuführen. Bäume sind bei Ausfällen zu ersetzen. Sträucher sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Verankerung der Bäume ist nach der Entwicklungspflege zu entfernen.

Bäume als Heister (Höhe 150/175 cm):

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
- Hainbuche (*Carpinus betulus*),
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Sträucher (2xv, Höhe 80/100 cm):

- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),
- Zweiggriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
- Schlehe (*Prunus spinosa*),
- Heckenrosen (*Rosa corymbifera*, *Rosa canina*),
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

Für die Maßnahme wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 6.31 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 1,0 angenommen. Mit einer Fläche von rund 1.565 qm wird die Mindestflächengröße von 1.000 qm gemäß Maßnahmenblatt erfüllt.

Durch die interne Kompensationsmaßnahme KM 2 können rund 1.565 qm KFÄ realisiert werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Baumanpflanzungen entlang der Hagenower Chaussee innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ (KM 3)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ entlang der Hagenower Chaussee sind 9 standortgerechte Bäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden. Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen. Die Bäume sind durch eine Dreibockanbindung zu verankern, ggf. vor Wildverbiss zu schützen und bedarfsweise zu wässern.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die Bäume bedarfsweise zu wässern. Die Verankerung und Schutz Einrichtung sind bei Bedarf in Stand zu setzen. Die Verankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen und nach frühestens 5 Jahren erfolgt der Abbau der Schutz Einrichtung. Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu erzielen sind 2 bis 3 Erziehungschnitte in den ersten 10 Jahren durchzuführen.

Bäume als Hochstämme (3xv, Stammumfang 18-20 cm):

Feld-Ahorn (Acer campestre),
Spitz-Ahorn (Acer platanoides),
Hänge-Birke (Betula pendula),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Wald-Kiefer (Pinus sylvestris),
Trauben-Eiche (Quercus petraea).

Für die Maßnahme wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 6.22 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 1,0 angenommen. Pro Baum wird eine Grundfläche von 25 qm angesetzt.

Durch die interne Kompensationsmaßnahme KM 3 können 225 qm KFÄ realisiert werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 15: interne Kompensationsmaßnahmen

interne Kompensationsmaßnahmen (KM)	Fläche [m²] der Kompensationsmaßnahme (F)	Kompensationswert der Maßnahme (KM)	Aufschlag Kompensationswert (A)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ] (KFÄ = F x (KM+A) x L)
KM 1: Anlage einer Wiesenfläche mit freiwachsenden Gehölzstrukturen (30% Gehölzfläche)	3.382,78	1			3.382,78

KM 1: Anlage einer Wiesenfläche mit freiwachsenden Gehölzstrukturen (70% Wiesenfläche)	7.893,14	2			15.786,28
KM 1: Entsieglung von Hochbauten bis 10,0 m	58,95		2		117,90
KM 1: Entsieglung ohne Hochbauten	624,70		0,5		312,35
<i>Zwischensumme KM 1</i>	<i>11.959,57</i>				<i>19.599,31</i>
KM 2: Anlage einer dreireihigen Hecke	1.565,15	1,00	-	-	1.565,15
KM 3 Baumanpflanzungen entlang der Hagenower Chaussee innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese, 9 Stück (25 qm pro Baum)	225,00	1,00	-	-	225,00
Summe interne KM	13.749,72				21.389,46

Demnach sind noch 170.205,24 qm EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) über externe Maßnahmen zu erbringen.

Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rund 170.206 qm EFÄ, die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch geeignete Maßnahmen im Stadtgebiet (externe Kompensationsmaßnahmen) oder durch den Erwerb von Ökopunkten aus einem Ökokonto aus der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert.

Die Sicherung der Kosten für die Umsetzung und die jährlich anfallenden Kosten für die Pflege der internen bzw. externen Kompensationsmaßnahmen sowie für den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt jährlich im Haushaltsplan der Stadt Wittenburg.

Sofern sich im Rahmen der Vorbereitung von Kompensationsmaßnahmen in der Stadt Wittenburg alternative Maßnahmen ergeben, können diese ausnahmsweise und in Abstimmung und mit Genehmigung der zuständigen Behörde für die Realisierung des Ausgleichs herangezogen werden.

4.4.6 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)

Nach Durchführung der internen Kompensationsmaßnahmen KM 1, KM 2 und KM 3 (21.389,46 qm KFÄ) und dem Erwerb von 170.206 Ökopunkten aus der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ bzw. der Umsetzung von Maßnahmen im Stadtgebiet kann der Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von rund 191.595 qm EFÄ als vollständig ausgeglichen angesehen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 16: Gesamtbilanzierung

Bedarf (= Bestand)	Planung
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale	- interne Kompensationsmaßnahmen

Bedarf (= Bestand)	Planung
Kompensation:	KM 1, KM 2 und KM 3 21.389,46 qm KFÄ
	- Erwerb von Ökopunkten aus Landschaftszone „Vorland“ der Mecklenburgischen Seenplatte“ ODER Maßnahme(n) im Stadtgebiet 170.206 qm KFÄ
191.594,70 m²EFÄ	191.595,46 m² KFÄ
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf):	Flächenäquivalent (Kompensation):
191.594,70 m²EFÄ	191.595,46 m² KFÄ

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hierbei handelt es sich um anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Das Konzept für den Bebauungsplan ist durch intensive Prüfungen bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanung im Wesentlichen vorgegeben.

Hervorzuheben ist die räumliche Nähe zu bereits vorhandenen Gewerbegebieten nördlich der Bundesautobahn A24 sowie die günstige verkehrliche Anbindung über die Landesstraße 04 (Hagenower Chaussee) an die Bundesautobahn A24. Es werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen insbesondere der menschlichen Gesundheit durch das erhöhte Verkehrsaufkommen erwartet, da durch die Lage des Vorhabenstandortes keine innerstädtischen Trassen tangiert werden.

Alternativstandorte würden sich auf bisher unbebaute gleichartige Bereiche südlich der Bundesautobahn A24 beziehen. Die Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange würden grundsätzlich denen am Vorhabenstandort entsprechen.

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche für die Landwirtschaft sowie die Flächen, die ursprünglich mit vorhandenen Gebäuderuinen im Betrachtungsbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 vorhanden waren, weiterhin bestehen bleiben. Es wäre davon auszugehen, dass die Flächen in ihrem jetzigen Erscheinungsbild erhalten bleiben würden. Auch eine Nachnutzung der zurückgebauten ehemals maroden Gebäude des Landwirtschaftsbetriebes würde nicht erfolgen und vorbereitet werden.

Zu diesem Gliederungspunkt siehe auch die schutzgutbezogene Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange unter Gliederungspunkt 4.2.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Analyse der Schutzgüter liegen neben den gefertigten Gutachten keine zusätzlichen konkreten örtlichen Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung herangezogen (www.umweltkarten.mv-regierung.de). In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurde der aktuelle naturräumliche Bestand sowie der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Quelle: Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, vom 25. November 2018) herangezogen. Für das Schutzgut Boden und Wasser erfolgte eine geotechnische Untersuchung (Quelle: IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Dipl.-Geol. Ralf Puppe – Geotechnischer Bericht, Wittenförden, 18.06.2019).

7.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft den Schutz des Grundwassers und des Oberflächenwassers, die Einhaltung der Maßnahmen zum Artenschutz, die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS- LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005,

herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg–Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen.

Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen der geplanten und festgesetzten Maßnahmen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Wittenburg mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Die geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich ausschließen.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg, der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen werden durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

7.4 Referenzliste der Quellen, die im Umweltbericht herangezogen wurden

Schalltechnische Untersuchung, B-Plan Nr. 18 der Stadt Wittenburg für das Gewerbegebiet „Auf der Heide“, UmweltPlan GmbH Stralsund, Stand Juli 2020.

Geotechnischer Bericht, Bauvorhaben Wittenburg B-Plan Nr. 18, Straßen-/Kanalbau, IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik MBH, Wittenförden, Stand 18.06.2019.

Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Wittenburg, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 25.11.2018.

Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Artenschutzrechtliche Betrachtung der Situation

nach dem Gebäudeabbruch, Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Wittenburg, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 22.02.2021.

Abschlussbericht zu den Abbruch- und Erdarbeiten, B-Plan Nr. 18, Gewerbegebiet „Auf der Heide“ in Wittenburg, Amt für Bürgerdienste und Bauen, 23.12.2020.

BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S.2193). Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (August 2003).

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung September 2008).

Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018 des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, vom 01.06.2018.

NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie; www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Wittenburg für das Gewerbegebiet „Auf der Heide“ südlich der Bundesautobahn A24 und östlich der Hagenower Chaussee wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am gebilligt.

Wittenburg, den

(Siegel)

.....
Christian Greger
Bürgermeister der Stadt Wittenburg

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Wittenburg durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

TEIL 4 Anlagen

- Anlage 1: Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Wittenburg, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 25.11.2018.
- Anlage 2: Geotechnischer Bericht, Bauvorhaben Wittenburg B-Plan Nr. 18, Straßen- / Kanalbau, IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik MBH, Wittenförden, Stand 18.06.2019.
- Anlage 3: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen.
- Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung, B-Plan Nr. 18 der Stadt Wittenburg für das Gewerbegebiet „Auf der Heide“, UmweltPlan GmbH Stralsund, Stand Juli 2020.
- Anlage 5: Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Artenschutzrechtliche Betrachtung der Situation nach dem Gebäudeabbruch, Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Wittenburg, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 22.02.2021.
- Anlage 6: Abschlussbericht zu den Abbruch- und Erdarbeiten, B-Plan Nr. 18, Gewerbegebiet „Auf der Heide“ in Wittenburg, Amt für Bürgerdienste und Bauen, 23.12.2020.