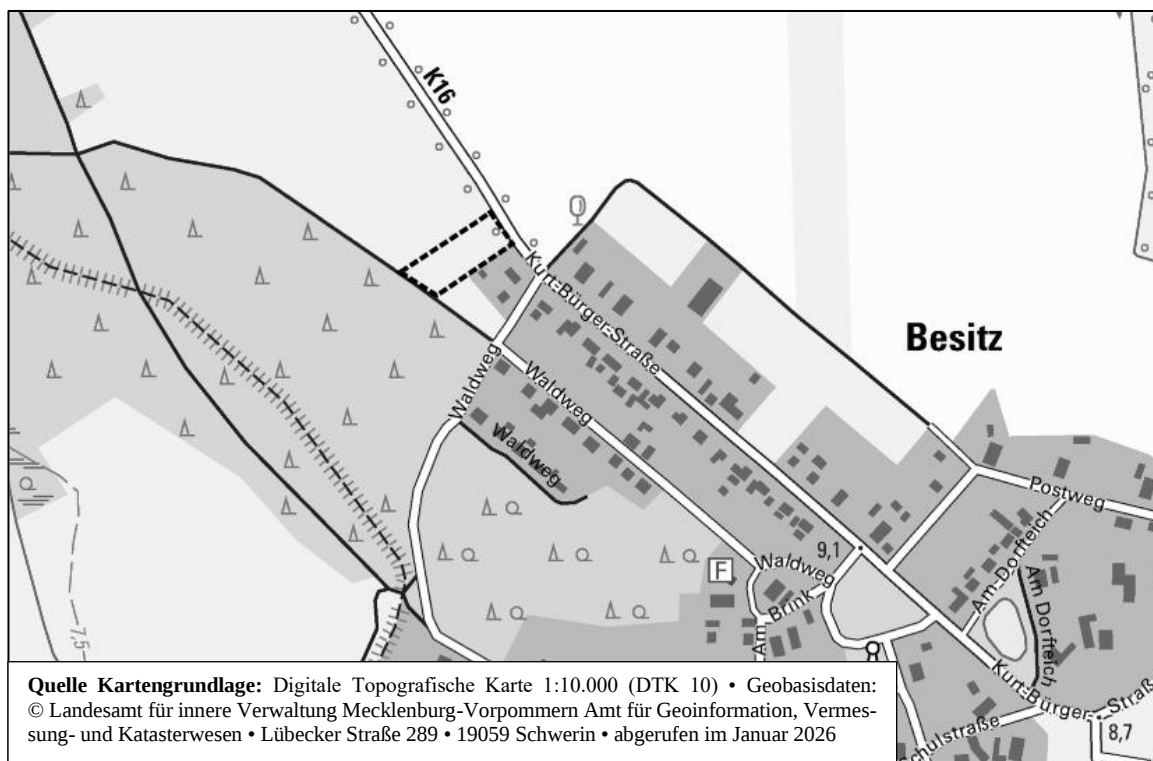


Gemeinde Besitz
Amt Boizenburg-Land
Landkreis Ludwigslust-Parchim

Bebauungsplan Nr. 1
„Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, westlich der Ortslage Besitz, südwestlich der K 16“

Vorentwurf des Umweltberichtes

Fassung für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Stand Januar 2026

Gemeinde Besitz
Amt Boizenburg Land
Der Bürgermeister
Fritz-Reuter-Straße 3 • 19258 Boizenburg/Elbe

Bearbeitung im Auftrag und in Abstimmung mit dem Amt Boizenburg-Land

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./E-Mail: 040-298 120 99 0 • info@plankontor-hh.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / B.Sc. Henrik Kell

Inhaltsverzeichnis

1.0	Einleitung.....	1
1.1	Methodik der Umweltprüfung.....	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	2
1.3	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	3
2.0	Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne	3
2.1	Fachgesetze.....	3
2.2	Raumordnung und Landesplanung	7
2.3	Flächennutzungsplan.....	8
2.4	Schutzgebiete.....	8
3.0	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	10
3.1	Schutzgut Mensch	10
3.2	Schutzgut Pflanzen und Biotope	11
3.3	Schutzgut Tiere	15
3.4	Schutzgut Boden	16
3.5	Schutzgut Wasser.....	17
3.6	Schutzgut Klima/Luft.....	17
3.7	Schutzgut Landschaftsbild.....	17
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
3.9	Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	18
4.0	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	18
5.0	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")	18
6.0	Alternativprüfung.....	19
7.0	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen sowie Ausgleichs- und Ersatz- bzw. artenschutzfachlich erforderliche Maßnahmen.....	19
7.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	19
7.1.1	Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope	19
7.1.2	Kultur- und Sachgüter	20
7.1.3	Schutzgut Tiere.....	20
8.0	Berechnung des Kompensationsbedarfes gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, 2018	21
8.1.1	Flächenberechnung.....	21
8.1.2	Ermittlung des Multifunktionalen Kompensationsbedarfes	21
9.0	Überwachung der Umweltmaßnahmen.....	24
10.0	Zusammenfassung	24
10.1	Lage und Beschreibung des Plangebiets	24
11.0	Planverfahren.....	25
12.0	Umweltbewertung.....	26

Anlage 1: Bestandsplan Biotop (Plankontor Stadt und Land GmbH, Stand Januar 2026)

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

1.0 Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Besitz sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Daher wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese werden in Form dieses Umweltberichtes gemäß § 2a Nr. 2 BauGB gemäß der Anlage 1 zum BauGB als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 dargestellt.

Die Gemeinde Besitz besitzt keinen Flächennutzungsplan. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, westlich der Ortslage Besitz, südwestlich der K 16“ wird allerdings kein Flächennutzungsplan benötigt, aus dem sich der Bebauungsplan entwickeln könnte. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist kein Flächennutzungsplan erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Da die Gemeinde über keinen Flächennutzungsplan verfügt, muss nach dem Satzungsbeschluss durch das Amt Boizenburg-Land der Bebauungsplan beim Landkreis Ludwigslust-Parchim zur Genehmigung eingereicht werden.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB muss eine Umweltprüfung inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt werden. Die Umweltprüfung befasst sich ausschließlich mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen, die vom Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgehen können. Auf der Grundlage des Umweltberichtes erfolgen im Teil B des Bebauungsplanes die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen. Das Ergebnis der Umweltprüfung findet in der Abwägung Berücksichtigung.

1.1 Methodik der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgt gemäß den rechtlichen Anforderungen. Dabei werden neben der Anlage 1 zum BauGB und dem Verfahrenserlass (gültig seit dem 01. Januar 2014) für die Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen des allgemeinen Städtebaurechts nach dem BauGB die „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (HzE) des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom Juni 2018 berücksichtigt.

Der Vollzug der Eingriffsregelung erfolgt in der gesetzlich vorgegebenen, systematischen Abfolge. Nachdem der Eingriff sowie der Umfang des Eingriffs und dessen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt sind, werden mögliche Vermeidungen und Minderungen geprüft. Darauffolgend werden die Gegebenheiten zur Kompensation der verbleibenden Eingriffe ermittelt. Verbleiben weiterhin erhebliche Beeinträchtigungen, werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit anderen Belangen abgewogen (Köppel *et al.*, 2004).

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturschutzes oder der Landschaftspflege liegt vor, wenn:

„...sie erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes hat und folglich deren Funktionsfähigkeit wesentlich stört...“
(Louis *et al.*, 2000),

das kurz- bis mittelfristige Regenerationsvermögen der Natur überfordert ist und sich als Folge andersartige Funktionen und Werte des Naturhaushaltes

*bzw. ein verändertes Landschaftsbild entwickeln (Köppel et al., 1998), und
wenn die Beeinträchtigung länger als 5 Jahre wirksam ist (LANA, 1996).*

Maßstab für die Eingriffsbewertung sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Bewertung erfolgt schutzgutbezogen und anhand eines zweistufigen Modells (erheblich/nicht erheblich). Die Beeinträchtigungen werden nach bau-, anlage- und betrieblichen Beeinträchtigungen unterschieden.

Grundlegende Daten zu einzelnen Schutzgütern werden auf der Basis einer Biotop- und Nutzungskartierung erarbeitet sowie folgenden Geoportalen:

dem Geoportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (<https://www.geoportal-mv.de/portal/>)

und

dem Geoportal des Bundesamtes für Naturschutz (<https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>).

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

1. Fläche für den Gemeinbedarf	4.325,5 qm
2. Öffentliche Verkehrsfläche	836,3 qm
Plangebiet Gesamtfläche	<u>5.162,0 qm</u>

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage von Besitz südlich der Kurt-Bürger-Straße (K 16) auf einem Höhengniveau von ca. 9,6 - 9,8 m NHN und umfasst die Flurstücke 390 sowie die Straßenflurstücke 393 (teilw.) und 234/1 (teilw.) der Flur 1 der Gemarkung Blücher. Planungsrechtlich ist die Fläche nach § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten, da sie außerhalb an den per Satzung klargestellten im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Besitz angrenzt. Das Plangebiet wird durch die öffentliche Verkehrsfläche der Kurt-Bürger-Straße (die K 16) erschlossen, welche im nordwestlichen Verlauf durch den Ortsteil Blücher führt und an die Bundesstraße 195 (B 195) anbindet. Die B 195 stellt in nordwestlicher Richtung über die Stadt Boizenburg/Elbe eine Anbindung zur Bundesautobahn 24 dar und im südöstlichen Verlauf bis nach Wittenberge. Im Westlichen Verlauf mündet die K 16 in der B 5, welche eine Verbindung zwischen Berlin und Hamburg darstellt und unter anderem die Städte Ludwigslust, Kyritz, Perleberg und Boizenburg/Elbe durchquert.

Die Fläche des Plangebietes stellt sich aktuell als Ackerbrache dar und grenzt im Westen an einen vorhandenen Wald. Im Nordosten grenzt das Plangebiet außerhalb des Ortsdurchfahrtsbereiches von Besitz an die K 16 auf dem Wegeflurstück 234/1. Die K 16 ist gesäumt von geschützten Einzelbäumen. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die vorhandene Wohnbebauung der Gemeinde Besitz.

1.3 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Anlass für die Planung war es, dass das vorhandene Gebäude der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Besitz im Ortsteil Blücher mit einer Fläche von 80 m² zu klein für einen modernen Feuerwehrstandort ist. Zum einen ist in dem Gebäude für die modernen Feuerwehrfahrzeuge kaum ausreichend Platz und zum anderen gibt es aufgrund der beengten Zustände keine Möglichkeit für räumlich getrennte Umkleiden für die Feuerwehrkameraden und -kameradinnen. Auch das Feuerwehrhaus im Ortsteil Besitz fällt für moderne Standards zu klein aus und keine der beiden Gebäude verfügt über die notwendigen Übungsflächen zur Durchführung von Feuerwehrübungen. Dies erschwert insbesondere das Training der Nachwuchsjugendfeuerwehr.

Im Rahmen einer Besichtigung der Feuerwehr-Unfallkasse für Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern (HFUK Nord) gemäß § 17 Sozialgesetzbuch (SGB) VII, wurde im Jahr 2023 die bestehenden Feuerwehrstandorte der Gemeinde Besitz auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft. Im Ergebnisbericht vom 12.09.2023 wurden zahlreiche Mängel festgestellt, zu deren Beseitigung die Behörde aufgefordert wurde. Um die Einsatzbereitschaft der Freiwilligen Feuerwehr Besitz nicht zu gefährden war der HFUK Nord bereit eine Übergangsfrist zur Beseitigung der aufgeführten Mängel zu gewähren.

Aufgrund dessen hat sich die Gemeinde Besitz dazu entschieden, die Mängelbeseitigung durch einen Neubau an einem geeigneten Standort für die Gemeindefeuerwehr durchzuführen. Für diesen Standort besteht die Voraussetzung, dass er alle Anforderungen eines Feuerwehrhauses für eine Freiwillige Feuerwehr im ländlichen Raum von Mecklenburg-Vorpommern möglichst optimal erfüllt.

In diesem Zusammenhang wurde das Planungsbüro Plankontor Stadt und Land GmbH Hamburg beauftragt eine Standortanalyse in den Ortsteilen Blücher und Besitz durchzuführen und einen Vorschlag für einen optimalen Standort zu entwickeln. Zu Beginn der Bearbeitung der Untersuchung erfolgte eine gemeinsame Begehung der Ortsteile Blücher und Besitz durch einen Vertreter des Bauamtes Boizenburg-Land, dem Bürgermeister der Gemeinde Besitz und Plankontor. Dabei wurden in beiden Ortsteilen insgesamt 6 potenzielle Standorte definiert und in einer Variantenuntersuchung dargestellt. Auf dessen Grundlage erfolgte auf der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Besitz am 20.05.2025 der Beschluss zur Wahl des Standortes Nr. 2, welcher dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, westlich der Ortslage Besitz, südwestlich der k 16“ entspricht.

2.0 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere:

- a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*

- b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete 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) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- g) *die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
- h) *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
- i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d*

Daher ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese sind in Form eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan zu beschreiben und zu bewerten. Die Anlage 1 (Inhaltsangabe zum Umweltbericht) zum BauGB ist anzuwenden.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange u.a. zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (UP) nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB haben sie auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam sein können. Verfügen die Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen dem Amt Boizenburg-Land, handelnd für die Gemeinde Besitz zur Verfügung zu stellen.

Sollten keine Informationen oder Unterlagen zur Verfügung gestellt werden, hat die Gemeinde daher im Sinne des § 4a Abs. 6 BauGB davon auszugehen, dass entsprechende Belange nicht betroffen sind, keine entsprechenden Informationen und Unterlagen zur Verfügung stehen, deren Inhalt die Gemeinde daher nicht kennt und hätte kennen müssen und für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung sind und dementsprechend bei der Beschlussfassung über das Bebauungsplanverfahren unberücksichtigt bleiben können.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Als ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz dient § 1a BauGB wie folgt:

Abs. 1: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

Abs. 2: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Abs. 3: Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Abs. 4: Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.

Abs. 5: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Bezogen auf den besonderen Artenschutz ist das

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, anzuwenden.

Aus den nach EU-, Bundes- oder Landesrecht geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen können sich Hindernisse für die Zulassung eines Vorhabens ergeben. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sind daher umfangreiche Prüfschritte erforderlich, die jedoch in der Bearbeitungstiefe an die jeweilige Planungsebene angepasst werden müssen. Die europarechtlichen Artenschutzregelungen sind durch den § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes in nationales Recht umgesetzt worden.

Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind im § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verankert. Demnach ist es verboten:

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

Diese Verbote werden u.a. für Eingriffsvorhaben um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 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 wild lebender 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 kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Weiterhin gilt das / die:

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist;

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 geändert worden ist (BGBl. I S. 306);

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist;

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

Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, 669), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184);

Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern in ihrer Neufassung von 2018

2.2 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) festgeschrieben. Das LEP M-V ist am 28.05.2016 in Kraft getreten und zeigt eine fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung in Form von Leitlinien und Programmsätzen auf, die für eine nachhaltige Entwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern stehen (vgl. LEP M-V 2016, S. 3). Nachfolgend werden die Ziele und Grundsätze des LEP M-V aufgelistet, die für den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Besitz „Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, westlich der Ortslage Besitz, südwestlich der K 16“ besonders relevant sind.

Aus dem LEP M-V geht hervor, dass die Stadt Boizenburg/Elbe als zentraler Ort für die Gemeinde Besitz fungiert (vgl. LEP M-V 2016, S. 107). Die Stadt Boizenburg/Elbe wird dem Mittelbereich Hagenow zugeordnet, der wiederum dem Oberbereich Schwerin untergeordnet wird (LEP M-V 2016, S. 31).

Innerhalb der raumordnerischen Festlegungen in diesem Bereich befindet sich die Gemeinde Besitz in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus, einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Hochwassergefahr. In den Vorbehaltsgebieten für Tourismus soll der Sicherung der Funktion für den Tourismus und die Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden (LEP M-V, S. 61). Die Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege sind Räume, in denen der Funktion von Natur und Landschaft eine besondere Sicherung zukommen soll und die eine besondere Bedeutung für die Erholung des Menschen in der Natur tragen (vgl. LEP M-V, S. 82). In den Vorbehaltsgebieten Hochwassergefahr soll den Belangen der Hochwasservorsorge, -schadensprävention und -schadensminimierung besonderes Gewicht beigemessen werden (LEP M-V 2016, S. 87). Zudem befindet sich die Gemeinde Besitz innerhalb des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe. Das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe nimmt aus diesem Grund die Funktion als Untere Naturschutzbehörde wahr.

Entsprechend der Festlegungskarte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz (vgl. 5.3 (2) RREP WM), in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (vgl. 4.3.3 (2) RREP WM) sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus (vgl. 4.6 (4) LEP M-V) bzw. im Tourismusentwicklungsraum (vgl. 3.1.3 (3) RREP WM).

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass sich der Vorhabenstandort in unmittelbarer Nähe zu einem Vorranggebiet Küsten- und Hochwasserschutz und einem Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege befindet.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Besitz besitzt keinen Flächennutzungsplan. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, westlich der Ortslage Besitz, südwestlich der K 16“ wird allerdings kein Flächennutzungsplan benötigt, aus dem sich der Bebauungsplan entwickeln könnte. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist kein Flächennutzungsplan erforderlich, wenn „der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen“.

Da die Gemeinde über keinen Flächennutzungsplan verfügt, muss nach dem Satzungsbeschluss durch das Amt Boizenburg-Land der Bebauungsplan beim Landkreis Ludwigslust-Parchim zur Genehmigung eingereicht werden.

2.4 Schutzgebiete

Die nachfolgenden Schutzgebiete sowie deren Entfernungen zu dem Plangebiet wurden mit Hilfe des Geodatenviewer GDI-MV (<https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>) ermittelt. Bei der Entfernungsmessung wurde jeweils ungefähr die kürzeste Entfernung zwischen Schutzgebiet und Plangebiet herangezogen, wobei ein Suchradius von maximal 5.000 m berücksichtigt wurde. Eine Bewertung und Auflistung von Schutzgebieten außerhalb von 5.000 m wurde als nicht erforderlich eingestuft, da davon ausgegangen werden kann, dass die jeweiligen Schutzgebiete durch die Planungsabsicht nicht beeinträchtigt werden.

Biosphärenreservat:

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Entwicklungszone (3) des Biosphärenreservates „Flusslandschaft Elbe“.

Gemäß § 7 Abs. 1 des BRELbeG M-V sind im Biosphärenreservat alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck nach § 3 zuwiderlaufen, insbesondere ist es verboten:

- 1 im Außenbereich bauliche Anlagen einschließlich Verkehrsanlagen zu errichten, zu erweitern oder zu ändern, auch wenn sie nach der Landesbauordnung genehmigungs- oder verfahrensfrei sind

Gemäß § 9 Abs. 1 BRELbeG M-V kann die zuständige Naturschutzbehörde auf Antrag Ausnahmen von den Verboten nach § 7 zulassen, wenn dies nicht zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führt und nicht den Schutzzweck beeinträchtigt.

Über Absatz 1 hinaus kann die zuständige Naturschutzbehörde von den Verboten des § 7 im Einzelfall Ausnahmen zulassen

- 3 In der Entwicklungszone für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, Vorhaben- und Erschließungsplänen oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 oder § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereichs, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat.

Weiterhin befindet sich südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 300 m die Pflegezone (2) des Biosphärenreservates „Flusslandschaft Elbe“. Da sich das Vorhaben ausschließlich in der Entwicklungszone (3) befindet und die Pflegezone durch einen ca. 230 m tiefen Kiefernwald räumlich von der Entwicklungszone abgetrennt ist, ist aktuell mit keiner Beeinträchtigung der Pflegezone durch das Vorhaben zu rechnen.

NATURA 2000-Gebiete

Europäische Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich vollständig in dem Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) DE_2732-473 „Mecklenburgisches Elbtal“. Das Biosphärenreservatsamt (untere Naturschutzbehörde) wurde frühzeitig in die Planung einbezogen und mit Schreiben vom 04.03.2025 um Abgabe einer vorläufigen umweltfachlichen Stellungnahme gebeten. In der Stellungnahme vom 11.04.2025 wurde festgestellt, dass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Besitz erforderlich ist, da Schutzzweck und Erhaltungsziele dieses NATURA 2000-Gebietes beeinträchtigt werden.

Mit der NATURA 2000-Gebiete-Landesverordnung wurde das SPA als Teil des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes „NATURA 2000“ zu einem Europäischen Vogelschutzgebiet nach Artikel 4 Absatz 1 und 2 der Richtlinie 2009/147/EG erklärt. Entsprechend der Begründung der Vogelschutzgebietslandesverordnung gilt innerhalb europäischer Vogelschutzgebiete gemäß § 33 BNatSchG ein Verschlechterungsverbot für alle Ausprägungen der Lebensräume als maßgebliche Gebietsbestandteile. Zum Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens mit Schutzzweck und Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2732-473 „Mecklenburgisches Elbtal“ ist gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 2 NatSchAG M-V die Erarbeitung einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich. Projekte, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebietes des europäischen ökologischen Netzes NATURA 2000 in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig (§ 34 Abs. 2 BNatSchG) und u.a. auf zumutbaren Alternativstandorten zu verwirklichen (§ 34 Abs. 3 BNatSchG).

Gebiete Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB-Gebiete)

Südwestlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m das Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE_2630-303 „Elbtallandschaft und Sudeniederung bei Boizenburg“.

Die Prüfungen zur Verträglichkeit des Vorhabens mit Schutzzweck und Erhaltungszielen der NATURA 2000-Gebiete befinden sich zum Stand des Vorentwurfes des Bebauungsplans Nr. 1 noch über ein extern beauftragtes Gutachterbüro in Bearbeitung. Die Ergebnisse finden in dem späteren Entwurf des Bebauungsplans Berücksichtigung, auf Grundlage dessen dann die formellen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Landschaftsschutzgebiet:

Innerhalb eines Radius von 5.000 m befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete.

Naturschutzgebiet (NSG):

Innerhalb eines Radius von 5.000 m befinden sich keine Naturschutzgebiete.

Wasserschutzgebiet (WSG):

Innerhalb eines Radius von 5.000 m befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes, entlang der K 16, befinden sich nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte niedrigkronige Eichen. Der geplante Eingriff in den geschützten Eichenbestand entlang der K16 ist auf Ebene des Bauantragsverfahren gesondert zu betrachten.

3.0 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsreich des Vorhabens sowie Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Im Folgenden Kapitel wird eine Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter sowie die zu erwartende Eingriffe und deren Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt. Sofern die Eingriffe als erheblich bewertet werden, werden im Kapitel 7.0 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation vorgestellt.

3.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich im nach § 35 BauGB zu bewertendem Außenbereich, südwestlich der Gemeinde Besitz.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die angrenzende Kurt-Bürger-Straße (K 16), über welche die zukünftige Erschließung des Plangebietes erfolgen soll. Die nördlich, südlich sowie westlich des Plangebietes befindlichen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Östlich des Plangebietes befinden sich die westlichen Wohnbebauungen der Gemeinde Besitz, wobei die Anlieger der Kurt-Bürger-Straße Nr. 40A unmittelbar an das Plangebiet angrenzen.

Da die Gemeinde Besitz zum aktuellen Zeitpunkt über keinen eigenen Flächennutzungsplan verfügt, ist die überwiegende bauliche Nutzung des unmittelbaren Umfelds des Plangebietes anhand der tatsächlichen Gegebenheiten zu ermitteln. Aufgrund der Durchmischung von Wohnnutzungen, landwirtschaftlichen Betrieben und kleineren Gewerben, besitzt die Gemeinde Besitz den Charakter eines Dörflichen Wohngebietes.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse **und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Durch den Neubau des Feuerwehrgerätehauses soll die Einsatzbereitschaft der Freiwilligen Feuerwehr Besitz wieder hergestellt werden und somit der Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung dienen. Ein Feuerwehrgerätehaus entspricht einer Verwaltungsanlage gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und ist damit in einem Mischgebiet zulässig und in einem Wohngebiet ausnahmsweise zulässig. Abschließend ist festzustellen, dass der Neubau des Feuerwehrgerätehauses im überragenden öffentlichen Interesse steht und notwendig für den Brandschutz der Gemeinde Besitz ist. Die Planung wird hinsichtlich der angrenzenden Wohnnutzungen daher als verträglich eingestuft.

Durch gelegentliche Einsätze, vor allem nachts, kann es zu einer kurzfristigen bzw. temporären Störung des Menschen kommen. Da das Vorhaben gemäß der BauNVO aber gebietsverträglich ist, wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen gerechnet. Aufgrund der durch das Vorhaben mit sich führenden erhöhten Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ist insgesamt mit einer Verbesserung des Schutzgut Mensch zu rechnen.

3.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Biotopkartierung

Die Biotopkartierung erfolgte im September 2025 und umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 zuzüglich eines 200 m Puffer.

Die Biotoptypen wurden nach der *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen* (LUNG M-V, 2013) klassifiziert. Bei einer Überlagerung von Biotoptypen wurde der flächengrößere Biotoptyp priorisiert. Die *Rote Liste Deutschlands* gemäß FINCK et al. (2017) sowie die *Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern* (HzE M-V, 2018) wurden für die Festlegung der Regeneration, Gefährdung und des Schutzstatus verwendet, wobei die *Rote Liste* nur dann angewandt wurde, sofern kein zutreffender Biotoptyp in den HzE M-V (2018) vorlag. Insgesamt wurden neun Biotoptypen erfasst, welche in der untenstehenden Tabelle dargestellt werden. Zusätzlich kann der Bestandsplan als Anlage 1 zum Umweltbericht entnommen werden.

Tabelle 1 Biotoptypen und Wertigkeit

Biotop Nr. HzE M-V 2018 / Finck et al. (2017)	Bio-top-code MV¹⁾	Biototyp MV¹⁾	Schutz²⁾	Re-ge-ne-ra-tion³⁾	Ge-fähr-dung⁴⁾	Ne-ben-code
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	-	1-2	1	-
14.7.5	OVL	Straße	-			-
1.8.5	WKX	Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte	-	1-2	1	-
14.4.2	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	-	0	0	-
2.7.3(41.05*)	BBG	Baumgruppe	§ 18	3*	2-3*	-
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	-	0	0	-
12.3.1	ABO	Ackerbrache ohne Magerkeitszeigern	-	0	1	-
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	-	1	1	-
12.1.1	ACS	Sandacker	-	0	0	-

¹⁾ Biotoptypen nach LUNG M-V (2013)

²⁾ Schutz nach § 18, 19 bzw. § 20 NatSchAG M-V, § 30 BNatschG

Regeneration und Gefährdung nach HzE M-V (2018) und FINCK et al. (2017):

³⁾ Stufe 0 = Einstufung nicht sinnvoll; Stufe 1 (bis 15 Jahre) = bedingt regenerierbar; Stufe 2 (15 -150 Jahre) = schwer regenerierbar; Stufe 3 (>150 Jahre) = kaum regenerierbar; Stufe 4 = nicht regenerierbar

⁴⁾ Stufe 0 = Einstufung nicht sinnvoll; Stufe 1 = nicht gefährdet; Stufe 2 = gefährdet; Stufe 3 = stark gefährdet

⁵⁾ * = Bewertung erfolgt nach FINCK et al. (2017)



Abbildung 1 Ackerbrache innerhalb des Plangebietes mit Kiefernmischwald im Hintergrund

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Ackerbrache (ABO) in Sukzession dar. Es handelt sich um eine Ackerbrache, deren Vegetation von einer ruderalen Grasflur dominiert wird. Der Bestand ist geprägt durch hochwüchsige Gräser, überwiegend Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und teilweise Rotes Straußgras (*Agrotis capillaris*). Eine Biotopbeseitigung sowie Versiegelung durch das Planvorhaben wird nahezu ausschließlich auf der Ackerbrache stattfinden. Die Inanspruchnahme und Versiegelung der Fläche wird zu einem vollständigen ökologischen Funktionsverlust führen. Allerdings handelt es sich hierbei um eine Ruderalflur mit einem ökologischen Wert der als eher gering einzustufen ist. Hinzu kommt eine etwaige Vorbelastung durch eine frühere Ackernutzung (Pflügen und Düngeeintrag). Die Inanspruchnahme der Fläche für das Planvorhaben stellt sich auf dieser Ackerbrache daher im ökologischen Kontext sinnvoller dar als im Vergleich zu anderen höherwertigen Flächen. Der Eingriff und erforderliche Ausgleich der Biotopbeseitigung sowie der Versiegelung werden dazu gesondert in dem Kapitel 8 betrachtet. Die Inanspruchnahme der Fläche wird als vollständig kompensierbar eingestuft.



Abbildung 2: Blick in Richtung der K 16 und der niedrigkronigen geschützten Eichen, hier geplanter Einfahrtsbereich des Plangebietes

Innerhalb und nordöstlich des Plangebietes, entlang der Kurt-Bürger-Straße (OVL), befinden sich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte niedrigkronige Eichen (BBG) mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm. Einige der Eichen stehen nach der aktuellen Planungskonzeption teilweise im Einfahrtsbereich des Plangebietes. Um eine Ein- und Ausfahrt von Feuerwehrfahrzeugen zu gewährleisten, ist davon auszugehen, dass Fällungen, mindestens aber Schnittmaßnahmen, erforderlich sind. Nach § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V ist die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert. Nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V hat die Naturschutzbehörde von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen. Da die Notwendigkeit und das Ausmaß von Fällungen oder Baumschnittmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanverfahren nicht abschließend bewertet werden können, ist auf Ebene des Bauantragsverfahren eine Ausnahmegenehmigung bzw. Fällgenehmigung bei dem Biosphärenreservatsamt in seiner Funktion als untere Naturschutzbehörde einzuholen. Die Erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch die untere Naturschutzbehörde festgelegt und sind daher nicht Bestandteil der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dieses Bebauungsplanes.

Weitere Biotoptypen umfassen im Südwesten einen Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte (WKX) sowie ein davon nördlich befindlicher Wirtschaftsweg (OVU). Da sich beide Biotope außerhalb des Geltungsbereiches befinden, wird aktuell mit keinen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben gerechnet. Der Abstand von 30 m zwischen baulichen Hauptanlagen und Wald wird durch die Planung eingehalten. In Hinblick auf eine etwaige Habitatsfunktion des Kiefernmischwaldes, werden genauere Untersuchungen hierzu in der notwendigen FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Zum aktuellen Stand der Planung ist die FFH-Verträglichkeitsprüfung noch nicht abgeschlossen und wird im weiteren Verfahren den Planunterlagen hinzugefügt.

Unmittelbar östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein lockeres Einzelhausgebiet (OEL) mit einem Douglasienbestand (PWX) innerhalb der privaten Hausgärten. Die Kronen der Douglasien reichen teilweise in den Geltungsbereich des B-Plans hinein. Trotz dessen wird mit keinen Beeinträchtigungen der Douglasien gerechnet, da Fällungen und Schnittmaßnahmen an dieser Stelle zum aktuellen Stand nicht erforderlich sind.

Nordöstlich der Kurt-Bürger-Straße befindet sich ein Sandacker in intensiver Nutzung, sowie eine davon östlich gelegene nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Baumgruppe von Eichen (BBG) und ein daran angrenzendes Siedlungsgebüsch (PHX). Aufgrund der Entfernung der Biotope zum Plangebiet ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Eine Versiegelung und Beeinträchtigung wird hauptsächlich innerhalb der Ackerbrache stattfinden. Aufgrund der Lage des Plangebietes entlang der Kurt-Bürger-Straße (K 16) unterliegt dieser Bereich bereits Vorbelastungen in Form von Lärm, Staub, Geruch sowie visuellen Beeinträchtigungen. Trotz des geringen ökologischen Wertes der Ackerbrache sowie der Möglichkeit, die Funktionsbeeinträchtigung vollständig zu kompensieren, wird aktuell mit erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Biotope gerechnet, insbesondere für die nach § 18 NatSchAG M-V niedrigkronigen Eichen im Einfahrtsbereich. Die Kompensation des Verlustes der Ackerbrache wird im Kapitel 8.0 detailliert dargestellt. Die Kompensation für etwaige Fällungen oder Schnittmaßnahmen der geschützten Eichen ist auf Ebene des Bauantragsverfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.3 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet befindet sich vollständig in dem Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) DE_2732-473 „Mecklenburgisches Elbetal“. Das Biosphärenreservatsamt wurde frühzeitig in die Planung einbezogen und mit Schreiben vom 04.03.2025 um Abgabe einer vorläufigen umweltfachlichen Stellungnahme gebeten. In der Stellungnahme vom 11.04.2025 wurde festgestellt, dass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Besitz erforderlich ist, da Schutzzweck und Erhaltungsziele dieses NATURA 2000-Gebietes beeinträchtigt werden.

Mit der NATURA 2000-Gebiete-Landesverordnung wurde das SPA als Teil des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes „NATURA 2000“ zu einem Europäischen Vogelschutzgebiet nach Artikel 4 Absatz 1 und 2 der Richtlinie 2009/147/EG erklärt. Entsprechend der Begründung der Vogelschutzgebietslandesverordnung gilt innerhalb europäischer Vogelschutzgebiete gemäß § 33 BNatSchG ein Verschlechterungsverbot für alle Ausprägungen der Lebensräume als maßgebliche Gebietsbestandteile. Zum Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens mit Schutzzweck und Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2732-473 „Mecklenburgisches Elbtal“ ist gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit

§ 21 Abs. 2 NatSchAG M-V die Erarbeitung einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich. Projekte, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebietes des europäischen ökologischen Netzes NATURA 2000 in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig (§ 34 Abs. 2 BNatSchG) und u.a. auf zumutbaren Alternativstandorten zu verwirklichen (§ 34 Abs. 3 BNatSchG).

Notwendige Untersuchungen zum Schutzgut Tiere:

Für das Plangebiet muss eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Im Rahmen dessen ist eine Brutvogel- und Horstkartierung erforderlich. Zusätzlich ist eine Potentialabschätzung für Reptilien, Fledermäuse und Xylobionte Käfer durchzuführen.

Im Zuge der Planung ist eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung über einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu führen, um zu ermitteln, ob Konflikte mit dem § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind.

Ohne gutachterliche Aussagen zu dem Vorhandensein von bestimmten Tierarten im Plangebiet kann keine abschließende Aussage zu den Beeinträchtigungen getätigt werden. Allgemein ist baubedingt mit temporären Beeinträchtigungen in Form von Immissionen durch Schall, Staub und Licht zu rechnen. Anlagenbedingt ist aktuell noch mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Bereits jetzt steht fest, dass durch die geplante Versiegelung im Plangebiet potenziell vorhandene Habitatstrukturen für dort möglich vorkommende Arten entfallen können. Die gutachterlichen Untersuchungen sind zum Stand des Vorentwurfes noch nicht abgeschlossen und werden voraussichtlich im Jahre 2026 fertiggestellt. Zum jetzigen Zeitpunkt wird für das Schutzgut Tiere noch mit erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

3.4 Schutzgut Boden

In der Bodenübersichtskarte der Bundesrepublik Deutschland im Maßstab 1 : 200.000, abzurufen im Geoportal der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (<https://geoportal.bgr.de/mapapps/resources/apps/geoportal/index.html?lang=de#/geoviewer?meta-dataId=0f71e68f-8c83-4371-8842-1a26abed1854>), werden folgende Bodenarten für das Plangebiet benannt:

*Vorherrschend *Vega-Gleye und *Auengleye, gering verbreitet Gley-Vegen vorherrschend aus *Auensand und gering verbreitet aus Auenlehm über Auensand.*

Baubedingt wird ein direkter Eingriff in die oberen Meter des Bodens durch das Ausheben von Bodenmaterial und der Fundamentierung durchgeführt. Anlagenbedingt wird die Bodenversiegelung und das Gewicht der neuen Gebäude die Bodenfunktionen in den betreffenden Bereichen stark einschränken. Es wird zu Bodenverdichtungen kommen, die die im Boden stattfindenden Prozesse stark einschränken oder sogar permanent verhindern werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird im Kapitel 8.0 im Rahmen einer Kompensationsberechnung nach den HzE M-V (2018) ermittelt.

Für das Schutzgut Boden wird aufgrund der geplanten Versiegelung mit erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

3.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet, die Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Boizenburg, befindet sich in einer Entfernung von rund 7.000 m nordwestlich des Plangebietes.

Die beabsichtigte Bodenversiegelung wird zu einer Einschränkung der Infiltrationsfähigkeit des Bodens in den betroffenen Bereichen und damit zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate führen.

Aufgrund der großen Freifläche im südwestlichen Bereich des Flurstückes 390 mit einer Fläche von ca. 1.150 m² und der Nutzung von wasserdurchlässigen Rasengittersteinen für die Befestigung der Stellplatzanlage verbleiben auf dem Baugrundstück trotz hoher Versiegelung durch das Feuerwehrgerätehaus samt Rangierfläche und Zufahrt ausreichend Fläche, um das dort anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst zur Versickerung zu führen. Somit wird sichergestellt, dass das Niederschlagswasser direkt vor Ort dem Grundwasser zugeführt werden kann. Gewässer I. und II. Ordnung werden vom Planvorhaben nicht berührt.

Im Rahmen einer weiteren Erschließungsfachplanung wird die Frage der Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen geregelt.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 07.04.2025 ist das Längsgefälle der Zufahrt so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser aus dem Plangebiet auf die Kreisstraße entwässert.

Baubedingt ist mit einem direkten Eingriff in den Oberboden und damit in die Infiltrationsfähigkeit des Bodens zu rechnen. Anlagenbedingt wird es, zumindest bei Bodenversiegelungen, zu Veränderungen in der Infiltrationsrate des Niederschlags kommen. Betriebsbedingt ist mit keinen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Für das Schutzgut Wasser wird derzeit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

3.6 Schutzgut Klima/Luft

Durch die beabsichtigte Bodenversiegelung auf der Freifläche, wird die Entstehung von Kaltluft gemindert und die Wärmerückstrahlung erhöht. Die flächenhafte Bodenversiegelung wird das Mikroklima innerhalb des Plangebietes größtenteils verschlechtern.

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist die Verschlechterung jedoch geringfügig, so dass mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgut Klima/Luft gerechnet wird.

-wird im weiteren Verfahren ergänzt-

3.7 Schutzgut Landschaftsbild

Der um das Plangebiet befindliche Raum ist durch die K 16 und die Wohnbebauungen im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild bereits vorbelastet.

Derzeit wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaftsbild gerechnet.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird daher mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

3.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die bau- und anlagenbedingte Versiegelung wird zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen führen und damit direkt die Schutzgüter Boden und Wasser beeinträchtigen. Die versiegelten Flächen werden zudem die Entstehung von Kaltluft mindern und die Wärmerückstrahlung erhöhen, was sich negativ auf das Schutzgut Klima/ Luft auswirken wird.

Die negativen Auswirkungen auf Boden und Mikroklima sind durch die geringe Größe des Plangebietes als gering und durch Plangebietsübergreifende Ausgleichsmaßnahmen als kompensierbar einzustufen.

Die positiven Aspekte für die öffentliche Sicherheit und die geplanten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen führen in der Gesamtabwägung zu einer vertretbaren Beeinträchtigung.

4.0 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Potentieller Grad der Beeinträchtigung
Mensch	-
Pflanzen / Biotope	-
Tiere	(X)
Boden	X
Wasser	-
Klima / Luft	-
Landschaftsbild	-
Kultur / Sachgüter	-
Wechselwirkungen	-

Anmerkung: „X“ = erheblich (es wird mit einer erheblichen Beeinträchtigung für das betreffende Schutzgut gerechnet); „-“, = nicht erheblich (es wird mit keiner erheblichen Beeinträchtigung für das entsprechende Schutzgut gerechnet); „(X)“ = derzeit erheblich, Untersuchungen müssen noch abgewartet werden

5.0 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")

Bei einer Nichtdurchführung würde die Gemeinde Besitz kein neues Feuerwehrgerätehaus in dem Plangebiet umsetzen können.

Der jetzige Standort der Freiwilligen Feuerwehr würde bestehen bleiben oder es müssten weitere Flächen für den Neubau in Betracht gezogen werden. Allerdings wurde bereits eine umfangreiche Flächenanalyse durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass das aktuelle Plangebiet die besten Bedingungen bietet. Eine Nichtdurchführung würde zudem dazu führen, dass die Freiwillige Feuerwehr Besitz hinsichtlich der Einsatzbereitschaft eingeschränkt bleibt.

6.0 Alternativprüfung

Zu Beginn der Planung erfolgte eine gemeinsame Begehung der Ortsteile Blücher und Besitz durch einen Vertreter des Bauamtes Boizenburg-Land, dem Bürgermeister der Gemeinde Besitz und Plankontor. Dabei wurden in beiden Ortsteilen insgesamt 6 potenzielle Standorte definiert und in einer Variantenuntersuchung dargestellt. Auf dessen Grundlage erfolgte auf der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Besitz am 20.05.2025 der Beschluss zur Wahl des Standortes Nr. 2, welcher dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, westlich der Ortslage Besitz, südwestlich der k 16“ entspricht.

-wird im weiteren Verfahren ergänzt-

7.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen sowie Ausgleichs- und Ersatz- bzw. artenschutzfachlich erforderliche Maßnahmen

7.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

7.1.1 Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope

Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dies ist sowohl während der Planungs- als auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass während der Bauphase folgende Punkte zu beachten sind:

- Einsatz von schweren Geräten: Der Einsatz von schweren Geräten (Bagger, Lkw, Radlader, etc.) sollte vorwiegend nur auf dem zu bearbeitende Gelände, also den eigentlichen Baufeldern erfolgen. Eine Überfahung von nicht zu den Baufeldern oder deren Zuwegungen gehörigen Bodens, insbesondere im Wurzelbereich von Bäumen, sollte grundsätzlich vermieden werden.
- Sicherung von Bäumen an den Zuwegungen: Bäume und Gehölze, welche durch die Baumaßnahmen nicht betroffen sind, sich aber in unmittelbarer Nähe zu den Zuwegungen und zu den Baufeldern befinden, müssen durch einen Anfahrerschutz gegen Beschädigungen gesichert werden.
- Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen: Grundsätzlich sollte die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen so platzsparend und bodenschonend wie möglich erfolgen. Bagger und andere Baumaschinen können beispielsweise auf breiten Stahlplatten geparkt werden, um das Gewicht der Maschinen gleichmäßiger auf den Boden zu verteilen und eine ungewollte Beschädigung der Grasnarbe und des Oberbodens zu vermeiden. Dabei ist in der Nähe von Bäumen und Gehölzen besonders darauf zu achten den Wurzelraum frei von schweren Materialien und Baumaschinen zu halten.

Obwohl verschiedene Baumarten verschiedene Wurzelräume ausbilden, kann vereinfacht die Fläche des Kronenbereichs des jeweiligen Baumes als Wurzelraum angenommen werden.

Die Versiegelung des Bodens ist auf das notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze und Lagerflächen in Betracht zu ziehen. Es wären folgende Überlegungen zur weiteren Verwendung des abzutragenden Oberbodens denkbar:

- geordneter Abtrag des Oberbodens und fachgerechte Lagerung. Bei längerer Lagerung mit Ansaat von Gründünger
- Wiederverwendung des Oberbodens in den Grünflächen
- Wiederverwendung des überschüssigen Oberbodens außerhalb des Plangebiets, z.B. zur Bodenverbesserung auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Ackerflächen) oder zur Rekultivierung von Tagebauen (Sand-, Kiesgruben, etc.)

7.1.2 Kultur- und Sachgüter

Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zu beachten:

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

7.1.3 Schutzgut Tiere

Insekten

Anlagen- bzw. betriebsbedingt ist mit Lichtimmissionen zu rechnen. Unter Beachtung von insektenfreundlichen Beleuchtungskonzepten der Außenanlagen ist hier aber mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Folgende Hinweise sollten jedoch beachtet werden:

- Insektenverträgliche Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile) einsetzen
- Durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtemissionen vermeiden
- Möglichst niedrige Anbringung, um weitere Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- Gehäuse verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
- Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern

- Insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopen

Brutvögel

Neben den Lichtemissionen seitens des Betriebs ist auch die Lichtreflektion von Scheiben und Dächern im Plangebiet zu beachten. Je nach Reflexionsgrad können dadurch Lichtimmissionen auf den benachbarten Flächen entstehen, welche sich nachteilig auf Brutvögel und andere Arten auswirken können.

Um das Mortalitätsrisiko für Vögel durch Scheiben-/Glasanflug zu verringern, sollten folgende Hinweise für ein vogelfreundliches Bauen mit Glas berücksichtigt werden:

- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (günstig sind Werte von maximal 15 %)
- Vermeidung von nächtlicher Außenbeleuchtung an Fassaden und Fenstern
- Verzicht auf großflächige Glasfronten; andernfalls Gestaltung unter Vermeidung von Durchsichten, mit Unterteilung in kleinere Teilflächen (z. B. durch Sprossen) und / oder mit außenseitigem Anbringen von für Vögel sichtbaren Markierungen (Punktraster).

-Das Kapitel 7.0 wird im weiteren Verfahren durch die gutachterlichen Ergebnisse zum Artenschutz ergänzt-

8.0 Berechnung des Kompensationsbedarfes gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, 2018

8.1.1 Flächenberechnung

Das insgesamt 5.162 qm große Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Tabelle 2

Nutzungsart	Fläche (qm)
Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr)	4.325,5
Öffentliche Verkehrsfläche	836,3
Gesamt	5.162,0

8.1.2 Ermittlung des Multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Ermittlung der Grundfläche

Die Grundflächen bzw. der Anteil des Baufeldes 1 (Fläche für Gemeinbedarf, hier: Feuerwehr) der durch Haupt- und Nebenanlagen überbaut werden darf, ist in der untenstehenden Tabelle dargestellt. Gemäß § 19 BauNVO errechnet sich die Grundfläche aus der Grundflächenzahl. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zusätzlich ist der § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche zu beachten. Demnach ist es generell zulässig, dass die Grundfläche um 0,5

durch bauliche Nebenanlagen überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Da für das Plangebiet eine GRZ von 0,45 festgesetzt wird, ist eine Überschreitung um 0,5 zulässig.

Die Fläche für den Gemeinbedarf beträgt 4.325,5 qm. Unter Verwendung der GRZ von 0,45 ist im Plangebiet daher eine maximale Versiegelung von ca. 1.946,48 qm durch bauliche Haupt- und Nebenanlagen möglich. Aufgrund der zulässigen Überschreitung der GRZ um 0,5, dürfen zusätzlich 973,24 qm durch bauliche Nebenanlagen versiegelt werden.

Tabelle 3

Baufeld	Fläche [qm]	GRZ	Grundfläche (inkl. Überschreitung) [qm]
1: Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)	4.325,5	0,45 + 50 % Überschreitung	2.919,72

Wertigkeit der Biotope

Durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 ist innerhalb des Plangebietes, nach Berücksichtigung der Überschreitung der GRZ um 0,5, auf einer Fläche von ca. 2.919,72 qm die Beseitigung- und Veränderung von im Plangebiet befindlichen Biotopen möglich.

Gemäß der HzE ist vorerst der Wert sowie Durchschnittswert der im Plangebiet beeinträchtigten Biotope anhand der Naturschutzfachlichen Wertstufe „Regeneration“ (Reg.) und „Gefährdung“ (Gef.) zu ermitteln (Anlage 3, HzE M-V 2018), wobei als abschließender Biotopwert der Durchschnittswert anhand des höheren Wertes (Reg. oder Gef.) ermittelt wird. Anhand der durchgeführten Biotopkartierung konnte festgestellt werden, dass der Biotoptyp „Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger“ beseitigt bzw. verändert wird. Die untenstehende Tabelle zeigt den im Plangebiet befindlichen Biotoptyp sowie den dazugehörigen Wert.

Tabelle 4

Biotopcode- und typ	Baufeld	Reg.	Gef.	Wertstufe	ØBiotopwert
ABO – Ackerbrache ohne Magerkeitszeigern	1	0	1	1	1,5

Ermittlung des Lagefaktors

Als Lagefaktor wurde der Wert 1,25 bestimmt, da sich das Plangebiet vollständig innerhalb eines Natura 2000-Gebietes befindet.

Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Anhand der Flächengröße des möglich betroffenen Biototyps, des jeweiligen durchschnittlichen Biotopwerts und des Lagefaktors kann nun das Eingriffsflächenäquivalent für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung durch die folgende Formel berechnet werden:

$$\text{Fläche [qm] des beeinträchtigten Biototyps} \times \text{Biotopwert des beeinträchtigten Biototyps} \times \text{Lagefaktor}$$

Tabelle 5

Baufeld	Fläche Biotop (qm)	ØBiotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (qm EFÄ)
1: Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)	2.919,72	1,5	1,25	5.474,48

Zuschlag für Teil- oder Vollversiegelung bzw. Überbauung

Da neben der Beseitigung des Biotops auch eine Versiegelung im Plangebiet stattfindet, ist zusätzlich das Eingriffsflächenäquivalent für Teil- oder Vollversiegelung bzw. Überbauung zu ermitteln, in dem die vollversiegelte Fläche mit dem Faktor 0,2 bzw. 0,5 multipliziert wird. Neben der Beseitigung des Biotops auf einer Fläche von 2.919,72 qm, erfolgt hiervon auf 2.394,72 qm eine Vollversiegelung und auf 525,00 qm eine Teilversiegelung. Die Teilversiegelung umfasst die geplante Stellplatzfläche, welche nach aktuellem Stand mit Rasengittersteinen hergestellt werden soll.

$$\text{Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in [qm]} \times \text{Zuschlag für Teil – oder Vollversiegelung bzw. Überbauung [0,2/0,5]}$$

Tabelle 6

Baufeld	Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche (qm)	Zuschlag für Teil- oder Vollversiegelung bzw. Überbauung (0,2/0,5)	Eingriffsflächenäquivalent für Vollversiegelung bzw. Überbauung (qm EFÄ)
1: Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)	2.394,72	0,5	1.197,36
1: Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)	525,00	0,2	105,00
Summe	2.919,72	-	1.302,36

Ermittlung des Multifunktionalen Kompensationsbedarf (qm EFÄ)

Über die Addition des Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung mit dem Eingriffsflächenäquivalent für Vollversiegelung bzw. Überbauung wurde der Multifunktionale Kompensationsbedarf wie folgt ermittelt:

$$\begin{aligned} & \text{Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [qm EFÄ]} \\ & + \text{Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [qm EFÄ]} \end{aligned}$$

Tabelle 7

Baufeld	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (qm EFÄ)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (qm EFÄ)	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (qm EFÄ)
1: Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)	5.474,48	1.302,36	6.776,84

Somit ergibt sich ein Multifunktionaler Kompensationsbedarf (qm EFÄ) von **6.776,84 qm**.

Kompensationsmaßnahmen

Ausgleich des Multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Im weiteren Verfahren müssen in Abstimmung mit der Gemeinde Besitz geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, welche den Kompensationsbedarf von 6.776,84 qm erbringen. Im Zuge dessen sind die grünordnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1 zu ergänzen.

-wird im weiteren Verfahren ergänzt-

9.0 Überwachung der Umweltmaßnahmen

Laut § 4c BauGB ist das Amt Boizenburg-Land, handelnd für die Gemeinde Besitz, dazu verpflichtet die Beachtung und Durchführung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen zu überwachen.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt –

10.0 Zusammenfassung

10.1 Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage von Besitz südlich der K 16 auf einem Höhenniveau von ca. 9,6 - 9,8 m NHN und umfasst die Flurstücke 390 sowie die Straßenflurstücke 393 (teilw.) und 234/1 (teilw.) der Flur 1 der Gemarkung Blücher. Planungsrechtlich ist die Fläche nach § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten, da sie außerhalb

an den per Satzung klargestellten im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Besitz angrenzt. Das Plangebiet wird durch die öffentliche Verkehrsfläche der Kurt-Bürger-Straße (die K 16) erschlossen, welche im nordwestlichen Verlauf durch den Ortsteil Blücher führt und an die Bundesstraße 195 (B 195) anbindet. Die B 195 stellt in nordwestlicher Richtung über die Stadt Boizenburg/Elbe eine Anbindung zur Bundesautobahn 24 dar und im südöstlichen Verlauf bis nach Wittenberge. Im Westlichen Verlauf mündet die K 16 in der B 5, welche eine Verbindung zwischen Berlin und Hamburg darstellt und unter anderem die Städte Ludwigslust, Kyritz, Perleberg und Boizenburg/Elbe durchquert.

11.0 Planverfahren

Gemäß Beschluss der Gemeindevertretung von Besitz vom 19.03.2024 wurde das Planungsbüro Plankontor Stadt und Land GmbH mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes beauftragt, um geeignete und dem Platzbedarf entsprechende Grundstücke im Gemeindegebiet für einen neuen Standort der Gemeindefeuerwehr zu ermitteln. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurden zwei geeignete Grundstücke im Gemeindegebiet identifiziert. Zum einen auf dem Flurstück 13/1 der Flur 1 der Gemarkung Besitz, dem Dorfplatz der Gemeinde, und auf der hier beschriebenen Fläche auf den Flurstücken 390 und 393 (teilw.) der Flur 1 der Gemarkung Blücher, Ortsausgang Richtung Blücher.

Mit Schreiben vom 04.03.2025 erfolgte eine planerische Voranfrage an die Kreisplanung und das Biosphärenreservat Schaalsee-Elbe in seiner Funktion als untere Naturschutzbehörde. In der Stellungnahme hat sich das Biosphärenreservatsamt für den Standort „Dorfplatz“ und gegen den Standort „Ortsausgang Richtung Blücher“ ausgesprochen, da sich das Flurstück 390 in der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe befindet und darüber hinaus Teil des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA - Special Protection Area) DE 2732-473 „Mecklenburgisches Elbetal“ ist. Der Landkreis Ludwigslust-Parchim hat in seiner Stellungnahme grundsätzlich keine Ablehnung geäußert, aber zu bedenken gegeben, dass lediglich nur eine Zufahrt zum neuen Feuerwehrstandort genehmigt wird und die Ortstafel beim Standort Ortsausgang Richtung Blücher auf Antrag zu versetzen und die Ortsdurchfahrt verlängert werden müsste.

Trotz der vorhandenen Konfliktbehaftung und der hohen natur- und artenschutzrechtlichen Anforderungen an die Planung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Besitz in ihrer Sitzung vom 20.05.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Besitz „Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, westlich der Ortslage Besitz, südwestlich der K 16“ für den Standort „Ortsausgang Richtung Blücher“ aufgrund seiner Standortqualitäten gefasst.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am __.__.2026 soll nun über den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Besitz „Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, westlich der Ortslage Besitz, südwestlich der K 16“ beschlossen werden, damit auf dessen Grundlage die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden können.

12.0 Umweltbewertung

Im Kapitel 3.0 findet die Schutzgutbewertung der einzelnen Schutzgüter statt. Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Biotope, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet wird.

Die artenschutzfachlichen Untersuchungen sind zum Stand des Vorentwurfes noch nicht abgeschlossen und werden im Rahmen der Entwurfsfassung in die Planunterlagen eingearbeitet. Zum jetzigen Zeitpunkt wird für das Schutzgut Tiere noch mit erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

Für das Schutzgut Boden ist aufgrund der Bodenversiegelung in Folge der geplanten Neubauten von Gebäuden mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Der Umfang der hierfür erforderlichen Kompensation beträgt 6.776,84 qm. Im weiteren Verfahren muss mit dem Amt Boizenburg-Land, handelnd für die Gemeinde Besitz die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen abgestimmt werden.

Stand: Januar 2026

Gemeinde Besitz
Amt Boizenburg Land
Der Bürgermeister
Fritz-Reuter-Straße 3 • 19258 Boizenburg/Elbe