

# STADT PLAU AM SEE

ORTSTEIL KAROW



Vervielfältigungsgenehmigung  
© GeoBasis-DE/M-V 2015

**Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Plau am See  
„Misch- und Gewerbegebiet an der Güstrower Chaussee“ in Karow**

Begründung

Sabunungsexemplar

Juni 2015

vom 01.07.15

Mu

Plau a. See, 06.07.15



## **Bebauungsplan Nr. 7 „Misch- und Gewerbegebiet an der Güstrower Chaussee“ in Karow**

für das Gebiet der Gemarkung Karow, Flur 3, Flurstück 21/4 sowie Teilflächen aus dem Flurstück 24/2 – östlich der Güstrower Chaussee (Bundesstraße B 103) und südlich des Ortkruger Weges

---

### **Inhaltsverzeichnis**

#### **Begründung zur Satzung**

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1. Rechtsgrundlagen .....	3
1.2. Planungsgrundlagen .....	3
<b>2. Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Planungsziel/ Standortwahl .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Vorgaben übergeordneter Planungen .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Bestand .....</b>	<b>5</b>
<b>6. Planinhalt .....</b>	<b>6</b>
6.1. Art der baulichen Nutzung .....	6
6.2. Maß der baulichen Nutzung .....	7
6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	8
6.4. Verkehrserschließung .....	8
6.5. Technische Ver- und Entsorgung .....	8
<b>7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....</b>	<b>9</b>
<b>8. Immissionsschutz, Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken .....</b>	<b>15</b>
<b>9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung .....</b>	<b>15</b>
<b>10. Städtebauliche Daten .....</b>	<b>15</b>
<b>11. Örtliche Bauvorschrift .....</b>	<b>16</b>
<b>12. Hinweise .....</b>	<b>16</b>

#### **besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht**

##### **Anlage:**

FFH-Vorprüfung bzw. Prüfung für das SPA „Nossentiner-Schwinzer Heide“ (DE 2339-402) Gutachterbüro Martin Bauer Grevesmühlen

Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) bezüglich der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien, Gutachterbüro Martin Bauer Grevesmühlen, den 16. August 2014 (Ergänzungen: 10. Januar 2015)

---

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1551),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

### **1.2. Planungsgrundlagen**

Die Stadtvertreter der Stadt Plau am See haben auf ihrer Sitzung am 22.10.2014 den Beschluss gefasst, für das Gebiet entlang der östlichen Seite der Güstrower Chaussee einen Bebauungsplan aufzustellen.

Als Kartengrundlage dient der Flächenplan von August 2013 des Vermessungsbüros Urban + Neiseke aus Schwerin im Maßstab 1:2.000. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die Gebäude, Straßen, Wege und Waldflächen sowie die sonstigen Nutzungen nach.

Der Bebauungsplan Nr. 7 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Karow, Flur 3 das Flurstück 21/4 und eine Teilfläche aus dem Flurstück 24/2 mit einer Größe von ca. 2,47 ha.

Die Flächen des Bebauungsplanes – Flurstücke 24/2 und 21/4 - befinden sich in Privateigentum.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden, in denen sich die zu bebauenden Flächen und Nutzun-

gen sowie die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche befinden.

### **3. Planungsziel/ Standortwahl**

Die Gebäude und Flächen im Bereich des Ortkruger Weges/ Güstrower Chaussee werden von dem Landwirtschaftsbetrieb Sonja Osterberg Pferdezucht und -haltung sowie der Handwerkerfirma Orth GmbH als Reha – Zulieferer genutzt.

Der Landwirtschaftsbetrieb plant, die Pferdehaltung durch ergänzende Nutzungen attraktiver zu gestalten, zu ordnen und zu erweitern. In Richtung Osten sollen eine neue Reithalle und Reitplätze sowie weiteren Anlagen für die Pferdehaltung (z.B. Geräte- bzw. Lagerhalle für Stroh, Unterstände) errichtet werden. Da es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb handelt, werden diese nach § 35 BauGB beurteilt.

Das alte Werkstattgebäude der Orth GmbH ist vom Zustand und von der Größe her nicht mehr ausreichend, um die steigende Nachfrage nach den maßangefertigten Rehaprodukten zukünftig abzusichern. Eine Trennung und Entwicklung der beiden, sehr unterschiedlich gelagerten Firmen (Landwirtschaftsbetrieb und Handwerkerbetrieb), ist so auf dem jetzigen Gelände nicht möglich. Es ist daher der Neubau eines Gebäudes im südlichen Bereich des Plangebietes für die Verlagerung der Produktion der Orth GmbH vorgesehen.

Für die städtebauliche Ordnung der geplanten unterschiedlichen Nutzungen macht sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **4. Vorgaben übergeordneter Planungen**

Die Stadt Plau am See liegt an der Ostgrenze der Region Westmecklenburg im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Der Ort befindet sich ca. 25 km östlich der Kreisstadt Parchim. Verkehrsmäßig günstig angebunden ist die Stadt über die Bundesstraßen B 191 von Parchim über Lübz nach Plau und über die B 103 von Krakow am See über Plau in Richtung Pritzwalk. Die Stadt liegt am Westufer des Plauer Sees und an der durch den Plauer See führenden Müritze-Elde-Wasserstraße. Die östliche Gemeindegebietsgrenze bildet gleichzeitig die Grenze zwischen den Landkreisen Parchim-Lübz und Mecklenburgische Seenplatte. Die Stadt hatte zum 31.12.2012 6.076 Einwohner (Stat. Landesamt M-V).

Gemäß **Landesraumentwicklungsprogramm M-V** liegt das Gebiet der Stadt Plau am See, auch der Bereich Karow, in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Die Flächen nördlich von Karow sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Im Binnenland sind die gegebenen Voraussetzungen für den Tourismus breiter als bisher zu nutzen. Dabei sollen die Beherbergungskapazitäten erweitert und die Potenziale der Pferdehaltung für die Schaffung von Reitangeboten ausgebaut werden.

Entsprechend des **Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) Westmecklenburg** von August 2011 liegt die Stadt Plau am See im Osten der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Plau am See verwaltet. Die Stadt Plau am See ist als Grundzentrum eingestuft. Damit ist die Stadt als Standort für die Versorgung der Bevölkerung des Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die Region um Plau am See ist als Tourismusschwerpunktraum Westufer Plauer See ausgewiesen. Der Bereich um Karow ist in einem strukturschwachen ländlichen Raum sowie im Tourismusentwicklungsraum gelegen. Der Plauer See und die Region nördlich von Karow sind als Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege eingestuft. Die hervorragende naturräumliche Ausstattung bietet gute Voraussetzungen für Angebote des Naturtourismus und der Vernetzung der reittouristischen Einrichtungen.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 04.06.2015 ist der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans folgt den Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogrammes und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg.

Im wirksamen **Teilflächennutzungsplan** für die ehemalige Gemeinde Karow sind die Flächen im Bereich des Ortkruger Weges/Güstrower Chaussee als gemischte Bauflächen, im Anschluss an diese Flächen entlang der Güstrower Chaussee als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die sich anschließenden Flächen nach Osten in Richtung Wald sind als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Über die Flächen führt eine 20 kV-Freileitung. Östlich des Plangebietes verläuft die Grenze des Vogelschutzgebietes DE 2339 – 401 Nossentiner/ Schwinzer Heide sowie das Landschaftsschutzgebiet Nossentiner/ Schwinzer Heide.

Da die im Bebauungsplan Nr. 7 geplanten Nutzungen den im Teilflächennutzungsplan dargestellten Nutzungen entsprechen, wird dieser Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan entwickelt.

## **5. Bestand**

Das Plangebiet ist zum Ortkruger Weg sowie zur Güstrower Chaussee bis zum Parkplatz im Süden eingezäunt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Norden das Werkstattgebäude der Orth GmbH, südlich angrenzend das Wohn- und Verwaltungsgebäude der Firma Pferdezucht und -haltung von Frau Osterburg. Das Werkstattgebäude soll abgerissen werden. An das Verwaltungsgebäude gliedern sich in Richtung Süden entlang der Güstrower Chaussee eine Reithalle und Ställe an. Hier sind Umnutzungen vorgesehen. Die weiteren angrenzenden Flächen Richtung Süden sind Brachflächen und enden mit der Fläche des ehemaligen Parkplatzes (unbefestigt).

Die mit Schwarzdecke befestigte Zufahrt auf den Parkplatz vor dem Werkstattgebäude in der nordwestlichen Ecke erfolgt von der Güstrower Chaussee (B 103). Eine zweite, ebenfalls mit Schwarzdecke befestigte Zufahrt von der Güstrower Chaussee befindet sich auf der südlichen Seite des Wohn- und Verwaltungsgebäudes. Die Verbindungswege und Straßen zwischen den Gebäuden, Hallen und Ställen sind befestigt. Die Auffahrt auf den ehemaligen Parkplatz an der Güstrower Chaussee erfolgte über die ganze Breite.

Das Plangebiet ist zum Ortkruger Weg sowie zur Güstrower Chaussee mit Gehölzhecken begrenzt, unterbrochen durch die bestehenden Zufahrten von der Güstrower Chaussee. Zwischen den Gebäuden, Ställen und Hallen befinden sich Einzelbäume und Gehölzgruppen, die weitestgehend erhalten bleiben sollen.

Der Ortkruger Weg ist bis zur Waldkante befestigt. Nördlich des Ortkruger Weges schließen sich Wohngebäude an. Westlich grenzt an das Bebauungsplangebiet die Güstrower Chaussee (Bundesstraße 103). Im südlichen Bereich grenzt die Bushaltestelle an das Plangebiet. Der Gehweg verläuft auf der westlichen Seite. Zwischen der Güstrower Chaussee und den Gleisanlagen befinden sich im Wechsel Grünflächen und bebaute Grundstücke.

Am Ortkruger Weg erstrecken sich in Richtung Osten und Süden weitere Hallen und Ställe sowie Reitplätze für die Pferdehaltung. Etliche Ställe und Hallen wurden bereits saniert. Die verbleibenden Flächen bis zum Wald im Osten und zum Parkplatz im Süden an der Güstrower Chaussee werden als Weiden für Pferdehaltung genutzt. Dazwischen sind kleinere Ställe mit eingezäuntem Auslauf angeordnet.

An der bestehenden Einfahrt vom Ortkruger Weg zu den Pferdeställen und Hallen befinden sich auf der westlichen Seite eine Trafostation und ein Abwasserpumpwerk. Auf der östlichen Seite der bestehenden Einfahrt ist ein Stellplatz für das Sammeln von Wertstoffen vorhanden.

In Richtung Osten am Ortkruger Weg sind Waldflächen vorhanden. Der 30 m – Waldabstand liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Trinkwasserschutzgebietes Karow, Schutzzone III – MV-WSG-2439-06. Die Grenze des TWG fällt in der Güstrower Chaussee und am Ortkruger Weg mit der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes Nr. 7 zusammen. Dadurch sind erhöhte Anforderungen an den Gewässerschutz einzuhalten - hier Umgang und Lagerung von Wasserschadstoffen sowie die Beseitigung von anfallenden Abwässern.

Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht.

Im Plangebiet (Flurstück 24/2) befinden sich Grundstücksanschlüsse (Trinkwasser und Schmutzwasser) des WAZV Parchim/Lübz, die 1999 verlegt wurden. Die vorhandenen Leitungen dürfen parallel nicht überbaut werden. Es ist ein seitlicher Mindestabstand von mind. 0,40 m zu den Leitungen und Analgen des WAZV einzuhalten.

In dem angrenzenden Ortskruger Weg und der Güstrower Chaussee befinden sich jeweils auf der dem Bebauungsplangebiet abgewandten Seite Niederdruckgasleitungen der HanseWerk AG, die bei Erschließungs- und Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind.

Im Ortskruger Weg und in der Güstrower Chaussee befinden sich entlang des Geltungsbereiches (außerhalb) Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG und Niederspannungskabel der WEMAG AG. Es führen jeweils Stichleitungen zur Versorgung des Betriebsgebäudes und des Wohn- und Verwaltungsgebäudes in das Plangebiet.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes (ab Bushaltestelle entlang der Güstrower Chaussee nach Süden) befinden sich Fernmeldekabel der Regio Infra Nord-Ost GmbH & Co. KG, die aus dem gegenüberliegenden Bahnbereich die Güstrower Chaussee queren und bei der Erschließung zu berücksichtigen sind.

## **6. Planinhalt**

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Ziel ist es, den Landwirtschaftsbetrieb für die Pferdezucht und -haltung mit Wohnungen sowie den Handwerkerbetrieb am Standort zu sichern, Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen und geplante Nutzungsergänzungen zu ermöglichen.

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Mit der Baugebietsausweisung wird festgelegt, welche baulichen Nutzungen zulässig sind.

Unter Berücksichtigung der Eigenart der im Plangebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen wird die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich gestaffelt festgesetzt.

In dem Plangebiet sollen die bestehenden Nutzungen für die Pferdezucht und -haltung gesichert werden. Hierzu sollen Nutzungen für die Erholung und sportliche Betätigung ergänzt werden und die Nutzungsvielfalt abrunden. Mit der Verlagerung des Handwerksbetriebes an den Rand des Plangebietes erfolgt die Sicherung am Standort.

### **Mischgebiet nach § 6 BauNVO (MI)**

Unter Berücksichtigung der Eigenart der im Plangebiet und in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen wird die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich für den nördlichen Bereich entlang der Güstrower Chaussee und dem Ortskruger Weg, in dem sich überwiegend Gebäudebestand befindet, als „Mischgebiet“ festgesetzt.

Die Festsetzung von Mischgebieten in Dörfern eignen sich besonders für vorhandene Strukturen und gewachsene Ortskerne.

Der Gebäudebestand soll überwiegend weitergenutzt werden. Auf dem Standort des jetzigen Werkstattgebäudes ist die Errichtung von Ferienwohnungen / Wohnungen geplant. Das Wohn- und Verwaltungsgebäude soll in seiner Nutzung erhalten werden. Die angrenzenden Gebäude sollen in ihrer jetzigen Nutzung (u.a. Reithalle, Lager, Werkstatt) weitergenutzt werden. Umnutzungen von einzelnen Gebäuden werden angestrebt.

Der Katalog der nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wird entsprechend dem Planungsziel eingeschränkt. Dabei werden die nachfolgenden allgemein zulässigen Nutzungen

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht eingeschränkt.

Um den Vorrang der Wohnbebauung in Kombination mit Handwerks- und Dienstleistungseinrichtungen sowie anderen zulässigen Nutzungen nicht zu gefährden, werden flächenintensive, im Mischgebiet allgemein, zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Dazu gehören Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein und nach Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten dient der Sicherung der Eigenart des Gebietes.

### **Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO**

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan für den Bereich an der Güstrower Chaussee als GE - „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Die allgemein zulässigen

- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und
- Anlagen für sportliche Zwecke

werden nicht eingeschränkt.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden die Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) eingeschränkt. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze werden dahingehend eingeschränkt, dass nur solche zulässig sind, die wirtschaftlich zu einem Gewerbebetrieb gehören. Damit richtet sich die Zulässigkeit nach der des Gewerbebetriebes. Selbständige Lagerplätze, wie z. B. Holz- oder Schrottplätze, sind damit ausgeschlossen.

Im Gewerbegebiet werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen aufgrund der örtlichen Situation (durchgehende Hecke, Bushaltestelle) ausgeschlossen.

Aus Gründen der Vorhaltung und der Ausnutzung des Gewerbebestandes werden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten dient der Sicherung der Eigenart der Gebiete. Die weiteren nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Gewerbegebiet möglich:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Unter Zugrundelegung der bereits erfolgten Bebauung im Plangebiet ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen und damit die Realisierung der vorgesehenen Investitionsvorhaben gewährleistet werden können. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21 a BauNVO geregelt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Fläche von baulichen Anlagen auf dem Grundstück überdeckt werden darf. Dazu zählen neben den Gebäuden u.a. auch Terrassen, befestigte Wege und Stellplätze mit ihren Einfahrten.

Mit dem Ziel, das zur Verfügung stehende Bauland möglichst intensiv nutzen zu können, aber auch gleichzeitig zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet in einer dörflichen Randlage befindet, wird die Grundflächenzahl gemäß BauNVO für das Mischgebiet mit max. 0,5 und für das eingeschränkte Gewerbegebiet mit 0,6 festgesetzt.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird im Mischgebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet eine max. Zweigeschossigkeit zugelassen.

Es wird eine max. Traufhöhe von 6,00 m festgesetzt.

### **6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Bauweise ist die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und zwar im Hinblick auf die seitliche Grundstücksgrenze. Die Bauweise in diesem Sinne ist gekennzeichnet durch den seitlichen Grenzabstand der Gebäude.

Für die Bebauung im Mischgebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet wird entsprechend des Bestandes eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Gebäudelänge max. 50,00 m betragen kann – eingeschränkt jedoch durch die Baugrenzen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plangebiet durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen befinden sich die Bestandsgebäude und es ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude möglich.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

### **6.4. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt an der Bundesstraße 103 (Güstrower Chaussee). Die verkehrliche Anbindung des Mischgebietes erfolgt weiterhin über die beiden bestehenden Zufahrten von der Güstrower Chaussee. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet ist eine direkte Zufahrt von der Güstrower Straße im südlichen Bereich geplant. Seitens des Straßenbauamtes Schwerin gibt es in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken.

Die sich innerhalb des Plangebietes befindlichen befestigten Straßen und Wege bleiben in ihren Führungen auf dem Gelände weitestgehend bestehen. Die Anordnung von Stellplätzen ist innerhalb des Misch- und Gewerbegebietes möglich.

### **6.5. Technische Ver- und Entsorgung**

Erforderliche Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

#### ***Wasserversorgung***

Ein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz des WAZV Parchim/Lübz erfolgt über einen Grundstücksanschluss von der Güstrower Chaussee. Weitere Anschlüsse können auf Antrag hergestellt werden.

#### ***Löschwasserversorgung***

Es ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) sicherzustellen. Dabei ist ein Löschbereich von 300 m zu erfassen. Dies kann über den östlich angrenzenden Löschwasserteich sichergestellt werden.

Gemäß Stellungnahme des WAZV Parchim/Lübz vom 15.12.2014 ist eine Löschwasserbereitstellung nur für die Erstbrandbekämpfung über die vorhandenen Hydranten möglich.

#### ***Fernmeldeversorgung***

Es besteht bereits eine fernmeldemäßige Versorgung des Plangebietes über die Deutsche Telekom.

---

**Energieversorgung**

Die Bereitstellung von Elektroenergie kann durch die WEMAG AG gesichert werden. Ein Anschluss an das bestehende Gasnetz von E.ON Hanse AG ist gegeben.

**Abwasserentsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene Abwassernetz des WAZV Parchim/Lübz einzuleiten. Das Plangebiet ist schmutzwasserseitig über einen Grundstücksanschluss im Freigefälle zum Ortkruger Weg erschlossen. Im Ortkruger Weg befindet sich eine Schmutzwasserdruckrohrleitung, so dass die Grundstücksentwässerung nur über eine Druckentwässerung möglich ist. Ein Pumpwerk ist auf eigenen Kosten des Grundstückseigentümers zu errichten und zu betreiben.

**Niederschlagswasserentsorgung**

Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll wegen seiner nur geringen Verschmutzung versickert werden. Bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand sollte die Mächtigkeit des Sickerraumes grundsätzlich 1,00 m betragen. Das sonstige anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück wird im Löschwasserteich/Regenrückhaltebecken gesammelt und versickert bzw. in Richtung LV abgeleitet (siehe Ausführungen im nachfolgenden Punkt 7.). Für größere Einleitungen oder behandeltes Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer (Vorflutsystem) ist gemäß § 8 des WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis von der zuständigen unteren Wasserbehörde erforderlich.

**Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

**Umgang mit landwirtschaftlichen Abprodukten**

Die Flächen zur Lagerung von Dung sind ausreichend zu bemessen und müssen flüssigkeitsundurchlässig sein. Sickersäfte sind vollständig in einer Zisterne/Sammelbehälter abzuleiten.

**7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung incl. artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

**Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit 412 „Großseenland mit Müritz-, Kölpin- und Fleesensee“, innerhalb der Großlandschaft 41 „Mecklenburger Großseenlandschaft“ und der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Seenplatte“. Die heutige potentielle natürliche Vegetation bilden Buchenwälder mesophiler Standorte (M30 Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald).

Im Rückland der Frankfurter Eisrandlage (Weichselkaltzeit) liegt das Plangebiet nördlich des Plauer Sees. Im Planungsgebiet herrscht ein maritim geprägtes Binnenplanarklima. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist das Grundwasser „nicht geschützt“ (hohe Grundwassergefährdung), bei einem Grundwasserflurabstand von >2-5 m im Westen bis >10 m im Osten. Die Schutzwürdigkeit des Grundwassers ist hoch bis sehr hoch.

Großräumig betrachtet ist die Schutzwürdigkeit des Arten- und Lebensraumpotentials mittel bis hoch. Das Landschaftsbild besitzt regional eine sehr hohe Schutzwürdigkeit (Naturpark Schwinzer Heide), lokal ist von einem urbanen (gestörten) Raum mit geringer Schutzwürdigkeit auszugehen.

### Baumbestand

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Bäume, die nach §18 NatSchAG M-V geschützt sind. Prägend ist der Baumbestand um das Haupthaus und die angrenzende Grünfläche mit Linden, Ahorn, Birken und Kastanien. Weiterer Geschützter Baumbestand befindet sich innerhalb der, das Plangebiet begrenzenden (Weißdorn)-Baumhecke zur Güstrower Chaussee und zum Ortkruger Weg (Ahorn, Birken) Dieser Baumbestand ist grundsätzlich zu erhalten.

Weiterhin sind 2 Strauchhecken innerhalb des Gebietes vorhanden, die zu erhalten sind.

Die Schnitthecke (Hainbuche) am zukünftigen Gewerbestandort (Parkplatz an der Bundesstraße) und der am kleinen Parkplatz an der Hauszufahrt (Ziersträucher) unterliegen keinem Schutz.

Die gilt auch für den Fugenerobernden Birkenjungwuchs innerhalb der ehemaligen Gewächshausanlage.

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 BNatSchG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999/2002) angewendet.

Insofern ist von einer flächigen Überbauung auszugehen. Entsprechend wird durch den B-Plan im Bereich der Versiegelung die Umwandlung der vorhandenen Biotope und der Bodenfunktionen (Lebensraum-, Regulations- und Regenerationsfunktionen) zugelassen.

Von diesem Eingriff sind die folgenden Biotope durch Veränderung betroffen:

- Grünflächen
- Garten- / Weideflächen
- Gebäude und- Verkehrsflächen
- Gehölze

Wirkeinflüsse für Wertbiotope im 50 / 200m Wirkradius sind zu diskutieren.

50m Umkreis:

PCH13174 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

200m Umkreis:

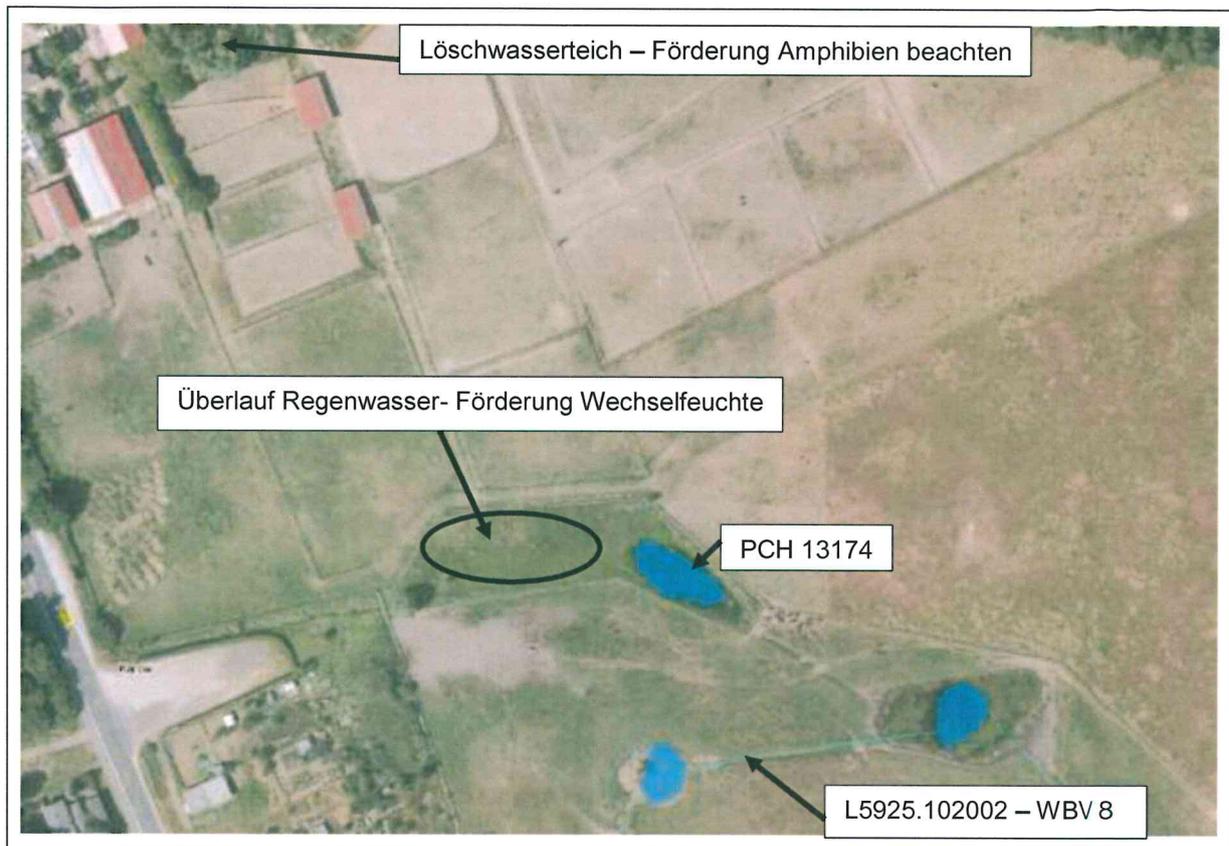
PCH13171 Biotopname: temporäres Kleingewässer Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

### Regewassermanagement

In der Nähe des Biotopes PCH13174 ist der Überlauf für das Löschwasser/Regenwasserbecken geplant. Die wechselfeuchte Vernässung ist als Aufwertung zugunsten des Naturschutzes und nicht als Eingriffs / Beeinträchtigung des Wertbiotopes zu werten.

Alternativ wäre die Einleitung in den L5925.102002 zu prüfen.

Für größere Einleitungen oder behandeltes Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer (Vorflutsystem) ist gemäß § 8 des WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis von der zuständigen unteren Wasserbehörde erforderlich.



Luftbildauszug zur Lageorientierung

Die Eingriffe in Biotope und Boden (außer Regenwassermanagement) sind aufgrund der Größe und Dauer nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und auszugleichen. Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist bei der Ausgestaltung des Vorhabens und bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

So sind Anforderungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen zu prüfen:

- Rückhaltung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers auf dem Grundstück. Dabei sind bei Notwendigkeit zum Schutz des Grundwassers Absetzbecken und Ölabscheider vorzuschalten.
- Zum Schutz der Insektenfauna sind zur Beleuchtung innerhalb der Verkehrsflächen und der Grünflächen ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck-Leuchten / Kaltstrahler zu verwenden / Leuchtmittel umzurüsten.
- Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit STU über 1m in 1,3m Höhe gesetzlich geschützt. Es sind alle Handlungen, auch im Kronentraufbereich, untersagt, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können. Ausnahmen werden beantragt.
- Die Mahd von Extensivrasenflächen ist erst nach dem 01.07. vorzunehmen.

#### **Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation**

Von dem Vorhaben sind Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) wird der Kompensationsumfang durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die betroffenen Biotope Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Die vorhandene Fläche mit Bebauung, Grün- und Verkehrsflächen und der Parkplatz wurden der Biotopwertestufung <1 / 1 zugeordnet.

Die Weiden und Schnitthecken wurden der Biotopwertestufung 2 zugeordnet. (freiwachsende Hecke 3)

Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Aufgrund der geringen bis durchschnittlichen Ausprägung wurden KE-Werte im unteren Bereich der Spanne eingestellt.

Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung / Teilversiegelung (VZ).

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Lage als Bundesstraßennaher Bereich ist er durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75).

Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biototypbezogene Kompensationserfordernis“.

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt beträgt er 0. Wirkzonen von Wertbiotopen sind nicht zu berücksichtigen.

Das Kompensationserfordernis, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$\text{KFÄ} = \text{Biotopfläche} * \text{KE} * \text{KF} * \text{WF}$$

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

Tab. 1 Ermittlung Kompensationsbedarf

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
	freiwachsende Hecken an den Straßen	Bestandsdurchlauf	1.133		3	3,0	0,0	3,0	0,75	0,0	0
	freiwachsende Hecken	Bestandserhalt	262		3	3,0	0,0	3,0	0,75	0,1	59
	Gebäude und versiegelte Flächen sowie angrenzende	Bebauung Bestandsdurchlauf	5.658		1	1,0	0,0	0,5	0,75	0,0	0
	Gebäude und versiegelte Flächen sowie Grünflächen	Freiflächen Bestandsdurchlauf	5.176		1	1,0	0,0	0,5	0,75	0,0	0
	zu erhaltende Grünfläche	Freiflächen Bestandsdurchlauf	1.283		1	1,0	0,0	0,5	0,75	0,0	0
	kleine Weide	Parkplatz	800		2	2,0	0,5	2,5	0,75	1,0	1.500
	Weide	Gewerbe	5.977		2	2,0	0,5	2,5	0,75	1,0	11.207
	Weide	Freifläche Gewerbe	3.985		2	2,0	0,0	2,0	0,75	1,0	5.978
	Parkplatz	Gewerbe	1.057		1	0,5	0,3	0,8	0,75	1,0	634
	Parkplatz	Freifläche	705		1	0,5	0,0	0,5	0,75	1,0	264
	Schnithecke	Rodung	56		2	2,0	0,5	2,5	0,75	1,0	105
		<b>Summe:</b>	<b>26.092</b>								<b>19.688</b>

#### Anforderungen an Ausgleichsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 14), dass Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

#### Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen werden in der Nähe des Bebauungsplangebietes auf Flächen innerhalb des Gebietes der Gemeinde umgesetzt.

Tab.2 Bewertung Kompensation

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m²]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
Freifläche Gewerbe	3.985		1,0	1,0	0,30	1.196
Freifläche Gewerbe Parkplatz außerhalb	705		1,0	1,5	0,30	317
Streuobstwiese	5.800		2,0	3,5	0,90	18.270
<b>Summe:</b>	<b>10.490</b>	<b>0</b>				<b>19.783</b>

**Aus der Tabelle ergeben sich insgesamt ein Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) von 19.688 und ein Flächenäquivalent von 19.783. Damit ist der Eingriff ausgeglichen.**

### Maßnahmen im Geltungsbereich

Die Grünflächen sind als Schnittrassenflächen zu erhalten. Gehölze, teilversiegelte Wege und freiflächentypische Ausstattungen sind zulässig.

### Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs – Zuordnungsfestsetzungen

Es ist vor den Pflanzungen zu prüfen, ob in den Flächen der Ersatzmaßnahmen Dränanlagen vorhanden sind.

- Streuobstwiese

In der Gemarkung Karow Flur 3, Flurstück 26/18 ist auf einer Fläche von 5.800 m<sup>2</sup> mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Streuobstwiese mit mind. 58 St. Hochstammobst STU 10 -12 cm in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestabstand von 8 m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer als Streuobstwiese zu erhalten (gerechnet auf durchschnittlich 10 m x10 m ~ 100 m<sup>2</sup> = 1 Baum). Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung anzulegen. Die Fläche ist jährlich zu pflegen. (Mahd ab Anfang Juni oder Beweidung, unter Beachtung des Baumschutzes, 2-3 x mal mit hoher Tierzahl kurzzeitig) Das Mahdgut ist zerkleinert auf den Flächen gleichmäßig zu verteilen, oder abzutransportieren. Erfolgt keine Bewirtschaftung der Obstbäume ist Wild-obst beizumischen.

#### Obstgehölze: Verbißschutz ist vorzusehen

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternrenette, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Riesenboikenapfel, Roter Eiserapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Conference

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth, Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.

Wildobst: Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

**Sträucher:** Qualität: 80/100 cm, 2 x verpflanzt, norddeutsche Provenienz, Verbißschutz ist vorzusehen.

Artenliste:

Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

## **8. Immissionsschutz, Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken**

### **Auswirkungen**

Durch die bestehende Nutzungen und deren Erweiterung sind keine Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen zu erwarten, da es im Plangebiet zu keinen Änderungen der bisherigen Nutzungen kommt.

Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt werden im Umweltbericht betrachtet.

### **Einwirkungen**

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte von der Art der baulichen Nutzung her erwarten ließen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage an der B 103. Gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind folgende Orientierungswerte an der Geltungsbereichsgrenze einzuhalten:

Mischgebiet	tags 60 dB	nachts 50 dB
Gewerbegebiet	tags 65 dB	nachts 55 dB

Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft sind nicht erforderlich. Nördlich des Ortkruger Weges grenzen Wohngrundstücke an. Als Abstufung gemäß BauNVO schließt sich südlich des Ortkruger Weges ein Mischgebiet im Plangebiet an. Im nördlichen Bereich dieses Mischgebiets sind Ferienwohnungen/Wohnungen vorgesehen, so dass diese geplante Nutzung mit der nördlichen Wohnnutzung korrespondiert.

An das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) schließt sich in ca. 35 m südlich ein Wohngrundstück an. Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden die Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) im GEe eingeschränkt. Zudem wird an den Wochenenden und nachts nicht produziert, so dass die ruhebeanspruchten Zeiten ausreichen gesichert sind.

Die Einwirkungen auf naturschutzrechtliche Belange werden im Umweltbericht betrachtet.

## **9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung**

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes sowie die Flächen für die externen Ersatzmaßnahmen sind in Privateigentum.

Die Erschließungsmaßnahmen sowie die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden durch den Eigentümer der Flurstücke realisiert. Die externen Ersatzmaßnahmen werden ebenfalls durch den Eigentümer umgesetzt.

Zur Sicherung der Umsetzung der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Plau am See und dem Eigentümer der Flurstücke abgeschlossen.

## **10. Städtebauliche Daten**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 2,60 ha
Mischgebiet	ca. 1,08 ha
eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 1,17 ha
Parkplatz	ca. 0,08 ha
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	ca. 0,27 ha

## **11. Örtliche Bauvorschrift**

### **Begründung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V**

Durch die baugestalterischen Ziele soll sich der Standort besser in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

#### **Dach**

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen bestimmen. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch den Dachüberstand und nicht zuletzt durch die Farbe des Eindeckungsmaterials.

Um eine Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft entlang der Güstrower Chaussee zu erreichen und somit ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern, wurde die Farbe der Dachdeckung geregelt. Für die Dächer sollen nur einfarbige, reflexionsarme rote, braune oder anthrazitfarbene Eindeckungen verwendet werden.

Glänzende Oberflächen, leuchtende Farben oder Farben mit Signalwirkungen sind nicht zulässig.

## **12. Hinweise**

### **Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 16.11.2015**

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 für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **Stellungnahme Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 15.12.2014**

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen. Von den Baustellen ist eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen zu sichern.

### **Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 18.12.2014**

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH mindestens 6 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

### **Stellungnahme der WEMAG AG vom 22.12.2014**

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitung und –anlagen“ zu beachten. Zur örtlichen Einweisung ist rechtzeitig der Netzservice zu beteiligen: WEMAG Netzdienststelle Neustadt-Glewe.

### **Stellungnahme des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 23.12.2014**

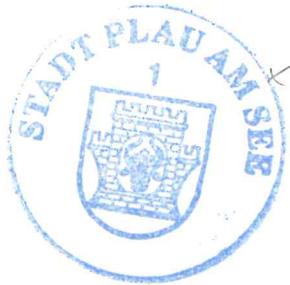
Um Gefährdungen für die Baustelle auszuschließen, sollten vor Beginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes eingeholt werden. Aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen können beim Munitionsbergungsdienst des LPBK eingeholt werden.

**Stellungnahme der Regio Infra Nord-Ost GmbH & Co. KG vom 29.01.2015**

Die Fernmeldekabel dürfen weder überbaut oder in sonstiger Art und Weise verändert oder beeinträchtigt werden, insbesondere bei Verlegung weiterer Versorgungsleitungen. Sind Umverlegungen der Fernmeldekabel erforderlich, sind diese mindestens 4 Wochen vorher zu beantragen.

**Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust–Parchim vom 09.06.2015**

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Errichtung einer Ölheizungsanlage, Lagerung von Alt-/Frischöl, Tankanlage für den Eigenverbrauch) ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen. Einleitungen über geeignete Abscheideranlagen bei anfallendem mineralölhaltigem Abwasser (Tankstellen, Waschplatz) sind zur Erlaubniserteilung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Plau am See, 06.07.15  
.....

Der Bürgermeister

## **Begründung, besonderer Teil: Umweltbericht**

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) unter Verwendung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB, zum

---

### **Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Plau am See**

**„Misch- und Gewerbegebiet an der Güstrower Chaussee“ in Karow**

**Stand:**

**Juni 2015**

---

#### **Inhalt:**

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>2</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	2
1.2	Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	2
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen .....</b>	<b>3</b>
2.1	Geltungsbereich .....	3
2.2	Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet 4	
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	6
2.4	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....	7
2.5	Schutzgebiete .....	13
2.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	13
2.7	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	14
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>14</b>
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	14
3.2	Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen .....	15
3.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans .....	15
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	15

## 1 Einleitung

Der Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Plau am See „Misch- und Gewerbegebiet an der Güstrower Chaussee“ in Karow durchgeführten Umweltprüfung und wurde entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat die Stadt Plau am See nach Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (1) S. 1 BauGB bestimmt.

### 1.1 **Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Die bestehenden Zufahrten und Stellflächen werden von verschiedenen Firmen genutzt. Eine Trennung und Entwicklung der beiden, sehr unterschiedlich gelagerten Firmen (Landwirtschaftsbetrieb und Handwerkerbetrieb), ist so auf dem jetzigen Gelände nicht möglich.

Es ist daher der Neubau eines Gebäudes im südlichen Bereich des Plangebietes für die Verlagerung der Produktion der Orth GmbH vorgesehen. Die Pferdezucht und –haltung sowie Anlagen und Gebäude für die Pferdehaltung sollen sich auf dem bestehenden Betriebsgelände etablieren. (teilweise privilegierte Vorhaben außerhalb des Vorhabengebietes)

Detailliert siehe Begründung

#### Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u.ä.

In der folgenden Übersicht werden die neu vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Kurzbez.	Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
Mischgebiet	Pferdehaltung und Erholung	Ortslage, straßenbegleitende Bebauung, tlw. Siedlungsfreifläche	1,43 ha
Gewerbegebiet	Gewerbegebiet (GE)	Ortslage, straßenbegleitend, landwirtschaftliche Nutzfläche	1,17 ha

### 1.2 **Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 (6) u. (7) BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB); Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).

#### Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, BNatSchG),
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederher-

stellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie),

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB),
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG),
- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 1a Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind (aus Ziele der Wasserwirtschaft, § 3 Landeswassergesetz, LWaG),
- Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Möglichst Versickerung von Niederschlagswasser (§ 39 LWaG),
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung (aus § 5 KrW-/AbfG),
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

Ziele der Raumordnung (Regionales Raumordnungsprogramm RROP Westmecklenburg, 2011) für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Entsprechend des **Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP)** Westmecklenburg ist das Vorbehaltsgebiet Tourismus zu beachten.

Detailliert siehe Begründung

## **2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**

### **2.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Karow, Flur 3 Teilflächen aus den Flurstücken 24/2 und 21/1 sowie das Flurstück 21/4.

Um kumulierende Wirkfaktoren zu berücksichtigen wurden die Fläche der privilegierten Vorhaben in die Betrachtung einbezogen.

Detailliert siehe Begründung

## 2.2 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

Das vom Bebauungsplan erheblich beeinflusste Gebiet ist die Änderungsfläche des Geltungsbereiches. Soweit bei einzelnen Umweltbelangen gebietsübergreifende Auswirkungen entstehen, wird darauf im Einzelfall eingegangen.

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>	Nein  Ja Prüfung siehe Schutzgebiete	BNatSchG, NatSchAG MV FFH -Gebiet DE 2539-301 „Plauer See und Umgebung“, Entfernung mind. 1100 m SPA Gebiet DE 2339-402 „Nossentiner/Schwinzer Heide“, angrenzend
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Nein	Keine im Umkreis von 3000 m
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Nein	NSG195 Brantensee Entfernung mind. 1100 m / NSG 67 Nordufer Plauer See Entfernung mind. 1100 m LSG L68c Nossentiner/Schwinzer Heide - Landkreis Parchim (jetzt Lk Ludwigslust-Parchim), angrenzend = NP 1· Naturpark Nossentiner/Schwinzer Heide übergreifend  50m Umkreis PCH13174 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. 100m Umkreis PCH13171 Biotopname: temporäres Kleingewässer Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg
nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Ja, geschützte Bäume befinden sich im Geltungsbereich	§ 18 NatSchAG
Gewässerschutzstreifen	Nein	§ 29 NatSchAG
Wald / Waldabstand	Nein	§ 2 LWaldG Forstamt Sandhof, Revier Kuppentin, Abteilung 681
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, Biotope der Siedlungs- und Verkehrsflächen können durch das Vorhaben beeinflusst werden: - Gebäude - Versiegelte und unversiegelte Verkehrs- und Lagerflächen - Rasen und sonstige Freiflächen - Gehölzbiotope und Bäume - Weiden Bewertung Arten- und Lebensraumpotenzial: nutzungsgeprägter Bereich, Lebensraum mit mittlerer Bedeutung	
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	(siehe auch AFB) Die Freiflächen im Geltungsbereich sind Nahrungsraum, aber keine Lebensstätte, von geschützten Arten. Die bebauten Flächen sind nicht Nahrungsraum oder Lebensstätte von geschützten Arten. (Störpotential, Prädatorendruck, Nutzungsdruck beachten) <b>Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag schließt aus, dass geplante Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen</b>	

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	<p><b>gen geeignet sind, Arten des Anhang IV der FFH- Richtlinie gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. (Stand Zwischenbericht)</b></p>	
Boden, Geologische Bildungen	<p>Ja, Inanspruchnahme von Böden / geologischen Bildungen:                      - Anthropogen deutlich veränderte vorherrschend Sand-Tieflehme sickerwasserbestimmt  <b>Bewertung des Bodenpotenzials: siedlungsgeprägte, deutlich veränderte Böden, geringe Schutzwürdigkeit,</b></p>	
Grund- und Oberflächenwasser	<p>Ja, Grundwasser ist indirekt betroffen.                      Abstand des Grundwassers: Westen entlang Straße Flurabstand: &gt;10 m, Osten Flurabstand: &gt;2 - 5 m, Grundwasserleiter: unbedeckt, Geschützttheit: gering</p> <p>Das Gebiet befindet sich im Einzugsbereich des Trinkwasserschutzgebietes Karow, Schutzzone III.                      Nein, Oberflächenwasser nicht betroffen: L5925.102001 WRRL-Berichtspflicht nein, Südlich ca. 100m außerhalb Gebiet                      Bereich vorhandene Bebauung - LAWA Gewässerkennzahl 9644000000 Mildnitz von Graben aus Karow bis Graben aus Bebersee                      Südliche Wiesenbereich - LAWA: Gewässerkennzahl 5925932900 LAWA-Route: 5925932000 Graben aus dem Samoter See von Auslauf Samoter See bis Mündung in die Müritz-Elde-Wasserstraße/Plauer See                      Wasserschutzgebiete-Abfrage Schutzzone: III Name: Karow, WAB Nummer: MV_WSG_2439_06 Kreis: LK Ludwigslust-Parchim  <b>Bewertung: mittlere Schutzwürdigkeit</b></p>	
Klima und Luft	<p>Nein, Klima / Luft nicht betroffen</p>	<p>- maritim geprägtes Binnenplanarklima, vorherrschend Westwindlagen                      - geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen,                      Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung</p>
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	<p>Nein, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen sind nicht in nennenswertem Umfang betroffen</p>	<p>Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss</p>
Landschaft (Landschaftsbild)	<p>Ja, der B-Plan kann durch Umbauten / Versiegelungen von Wiesenbereichen Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen, die folgenden Bereich betreffen:                      Naturpark Schwinzer Heide, Landschaftsbildraum: V 4-2, Landschaftsbildbewertung: sehr hoch  <b>Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: Bereich mit geringer – mittlerer Bedeutung des Landschaftsbildes</b></p>	
Biologische Vielfalt	<p>Nein, biologische Vielfalt nicht nennenswert betroffen</p>	-
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	<p>Nein, aufgrund der Ortsbezogenheit des B-Plans, der Lage und der geplanten Festsetzung</p>	-
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	<p>Nein</p>	
Vermeidung von Emissionen	<p>Nein</p>	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	<p>Nein, durch die Festsetzungen wird sich das Abwasseraufkommen nicht wesentlich erhöhen</p>	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Nein, durch die Festsetzungen wird sich das Aufkommen an Siedlungsabfällen nicht wesentlich erhöhen	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, nicht vordringlich	EEG
Darstellungen von Landschaftsplänen	Nein, es liegt kein Landschaftsplan vor	-
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	FFH - Managementplan	-
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	-
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Nein, Wechselwirkungen sind nicht in nennenswertem Umfang vorhanden	-

<sup>1</sup> Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans.

### 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

#### Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange erfolgt in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen.

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete		Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)		Nein
nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher		(Nein)
Gewässerschutzstreifen		Nein
Wald		Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Durch die Festsetzungen sind folgende Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten: Nicht erhebliche Beeinträchtigung der Avifauna (Stand Zwischenbericht) Im Bereich des Plangebietes erstreckt sich der Eingriff auf die Nutzungsänderung des Plangebietes.	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Boden	Durch die Festsetzungen sind folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten: Im Bereich des Plangebietes erstreckt sich der Eingriff auf zusätzliche Versiegelung von Boden, mit Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens.	Nein
Grund- und Oberflächenwasser	Vergrößerung versiegelter Fläche mit Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens und Erzeugung höher Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw. Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser über Versickerung. Bei ordnungsgemäßigem Betrieb und Beachtung der wasserrechtlichen Vorschriften keine schädliche Verunreinigung des Grundwassers. / des Oberflächengewässers. Der Löschwasserteich ist unter Beachtung der Nutzung für den Artenschutz zu entwickeln. (Amphibien – Entschlammung, Beseitigung Verschattung) Die erhöhten Anforderungen durch das Trinkwasserschutzgebietes Karow, Schutzzone III. I sind zu beachten	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Das geplante Bauvorhaben entfaltet nur örtliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild und entspricht in seinen Nutzungsauswirkungen bereits der Vornutzung des Gebietes.	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung (Erholung, Wohnumwelt)	Die Festsetzungen dient der Erhaltung des betroffenen Gebietes durch Entflechtung in ein „Sondergebiet Pferdehaltung und Erholung“ und „Gewerbegebiet an der Güstrower Chaussee“	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern oder zurückzuhalten. Die Entwässerung der abgedichteten Dungplatte hat in eine Zisterne/Sammelbehälter zu erfolgen.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung im Gebiet abgeführt. Für mögliche Sonderabfälle gilt die Nachweispflichtige gesonderte fachgerechte Entsorgung	Nein

#### Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: keine erheblichen Beeinträchtigungen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde berücksichtigt. Für die im B-Plan zu treffenden Festsetzungen kommen die Möglichkeiten der Innenentwicklung zur Verminderung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme nicht in Betracht. (randliche Erweiterung) Für Wald genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt und in der Begründung dokumentiert. Es wurden im Bebauungsplan oder außerhalb, so notwendig, entsprechende Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich getroffen.

#### Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen der Gebäude und Flächen-nutzung auszugehen. Relevante Umweltbelastungen, aber auch relevante Wertverbesserungen der Schutzgüter sind bei Fortführung der bestehenden Nutzung nicht zu erwarten.

#### **2.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Der Ausschluss der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG bei unabsichtlichen Beeinträchtigungen ist nicht möglich, wenn zugleich die Verbote des Art. 12, 13 und die Ausnahme-kriterien des Art. 16 FFH-RL, d.h. wenn Arten nach Anhang IV FFH-RL betroffen sind.

Europäische Vogelarten sind grundsätzlich artenschutzrechtlich zu behandeln, sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH- Richtlinie.

Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang II+IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

### Baubedingte Wirkfaktoren und erhebliche Beeinträchtigungen

Baubedingt sind die optischen und akustischen Störreize, die Veränderung und der Verlust der Habitatstrukturen einzustellen.

Zudem ist der Verlust potentieller Habitatstrukturen für Reptilien sowie Gehölzbrüter der Avifauna zu betrachten.

Kurzzeitig ist auch auf eine deutlich höhere Bautätigkeit bei der Errichtung der Gebäude- und Verkehrsflächen abzustellen.

Die ortsnahe bzw. innerörtliche Bautätigkeit, im Störraum der Bundesstraße ist aber nicht als erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

### Anlagenbedingt und betriebsbedingte Wirkfaktoren und erhebliche Beeinträchtigungen

Anlagebedingt sind die dauerhafte Flächeninanspruchnahme und Verlust vorhandener Habitatstrukturen einzustellen.

Betriebsbedingt sind die optischen und akustischen Störreize auf die Randbereiche einzustellen.

Die Präzisierung der Nutzung in ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet an der Güstrower Chaussee verändert die anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen aber nicht erheblich. Die Verlagerung der, vor allem mit der Bewegung von Pferden verbundenen, Bewegungen in den angrenzenden Außenbereich ist nicht als erhebliche Beeinträchtigung einzustufen. Diese nicht erhebliche Beeinträchtigung gilt auch, durch die bauliche Abschirmung, für die Verlagerung der gewerblichen Nutzung im Rahmen der notwendigen Entflechtung.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie wurden auf Ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den B- Plan nicht relevant.

In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Schei- berich. -	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium cal- ceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*I	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut,	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes	II	IV	Gewässer
Moose	<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	II		Findlinge, Wald
Moose	<i>Hamatocaulis ver-</i>	Firnisglänzendes	II		Flach- und Zwischenmooren,
Molusken	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Teler-	II	IV	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Molusken	<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windel- schnecke	II		Feuchte Lebensräume, gut ausge- prägte Streuschicht
Molusken	<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Win-	II		Reliktpopulationen
Molusken	<i>Vertigo moulinsia- na</i>	Bauchige Windel- schnecke	II		Feuchtgebiete vorwiegend Röhrich- te und Großseggenriede
Molusken	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmu-	II	IV	Fliesgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjung-		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljung-		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albi-</i>	Östliche Moosjung-		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia cau-</i>	Zierliche Moosjung-		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia pec-</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibele		IV	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer
Käfer	<i>Graphoderus bili- neatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel- Tauchkäfer	II	IV	Gewässer
Käfer	<i>Osmoderma ere-</i>	Eremit, Juchtenkä-	*I	IV	Wälder/Mulmbäume
Käfer	<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	II		Eichen (Alt-Totbäume)
Käfer	<i>Carabus menetrie-</i>	Menet-	*I		
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena hele</i>	Blauschildernder	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus pro- serpina</i>	Nachtkerzen schwärmer		IV	Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Alosa alosa</i>	Maifisch	II		Gewässer
Fische	<i>Alosa fallax</i>	Finte	II		Gewässer
Fische	<i>Salmo salar</i>	Lachs	II		Gewässer
Fische	<i>Coregonus oxyrin-</i>	Nordseeschnäppel	*I	IV	Gewässer
Fische	<i>Romanogobio</i>	Stromgründling	II		Gewässer
Fische	<i>Aspius aspius</i>	Rapfen	II		Gewässer
Fische	<i>Rhodeus amarus</i>	Bitterling	II		Gewässer
Fische	<i>Misgurnus fossilis</i>	Schlammpeitzger	II		Gewässer
Fische	<i>Cobitis taenia</i>	Steinbeißer	II		Gewässer
Fische	<i>Cottus gobio</i>	Westgroppe	II		Gewässer
Fische	<i>Pelecus cultratus</i>	Ziege	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Petromyzon mari-</i>	Meerneunaugen	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunaugen	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunaugen	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo alamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<b>Hyla arborea</b>	<b>Laubfrosch</b>		IV	<b>Heck./Gebüsch/Waldrän./Feucht</b>
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<b>Rana arvalis</b>	<b>Moorfrosch</b>		IV	<b>Moore/Feuchtgebiete</b>
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronela austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpf- schildkröte			Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse			Hecken/Gebüsch/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena pho-</i>	Schweinswal			Ostsee
Meeressäuger	<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe			Ostsee
Meeressäuger	<i>Phoca vitulina</i>	Seehund			Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbas- tellus</i>	Mopsfledermaus			Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus			Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<b>Eptesicus serotinus</b>	<b>Breitflügel-fledermaus</b>			<b>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb</b>
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus			Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus			Gewässer/Wald
Fledermäuse	<b>Myotis dauben-</b>	<b>Wasserfledermaus</b>			<b>Gewässer/Wald</b>
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr			Wald
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus			Kulturlandschaft/Siedlungsgeb

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus			Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler			Wald
Fledermäuse	<b>Nyctalus noctula</b>	<b>Abendsegler</b>			<b>Gewäs-</b>
Fledermäuse	<b>Pipistrellus nathusii</b>	<b>Rauhhaufledermaus</b>			<b>Gewässer/Wald</b>
Fledermäuse	<b>Pipistrellus pipistrellus</b>	<b>Zwergfledermaus</b>			<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgeb</b>
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygma-</i>	<i>Mückenfledermaus</i>			<i>Kulturlandschaft/Siedlungsgeb</i>
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	<i>Braunes Langohr</i>			<i>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb</i>
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	<i>Graues Langohr</i>			<i>Kulturlandschaft/Siedlungsgeb</i>
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	<i>Zweifelfledermaus</i>			<i>Kulturlandschaft/Siedlungsge</i>
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf			
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber			Gewässer
Landsäuger	<b>Lutra lutra</b>	<b>Fischotter</b>			<b>Gewässer / Land</b>
Landsäuger	<i>Muscardinus avelanarius</i>	Haselmaus			Mischwälder mit Buche /Hasel

\*prioritäre Art

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden; kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

#### Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Plangebiet bzw. dem planungsrelevanten Umfeld befinden nach derzeitigem Kenntnisstand keine aktuellen bzw. historischen Standorte von Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie (z.B. Sand-Silberscharte) aufgeführt sind. Das Vorkommen dieser Pflanzenarten ist aufgrund der vorherrschenden Nährstoffzufuhr und Flächennutzung auszuschließen. Entsprechend ist eine Betroffenheit der Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen.

#### Säugetiere

Potenziell könnte eine Bedeutung für die Wanderbewegungen des Fischotters bestehen. Wanderungen aus Richtung der Seen steht dem aber die vorhandenen Bebauung und Ortslage entgegen. Randliche Wanderbewegungen würden durch die Art der Nutzung (Reitplatz / Reithalle, Weiden, Futterlager aber nicht behindert. Entsprechend ist eine Betroffenheit auszuschließen.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Gebäude, Tierbestand) besteht weiterhin potenziell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

#### Zusammenfassung aus Gutachten Bauer

Maßgebliche Quartiere von Fledermäusen (Wochenstuben bzw. Winterquartiere) konnten im und am betroffenen Gebäudebestand nicht vorgefunden werden. Eine Bedeutung der im Bestand zu erhaltenden Gebäude ist nicht auszuschließen.

Es besteht für den betroffenen Gebäudebestand lediglich eine nachgeordnete Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier. Diese geringfügige artenschutzrechtliche Bedeutung kann durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden. Eine zielführende Maßnahme ist der Anbau von 6 Fledermaus-Fassadenflachkästen (FFAK-R) an umliegenden Gebäuden. Zur Vermeidung von Tierverlusten, sollte die Baufeldberäumung einschließlich der Arbeiten an den Gebäuden im Zeitraum von Oktober bis März erfolgen.

## **Reptilien / Amphibien**

### Zusammenfassung aus Gutachten Bauer

Es wurde keine maßgebliche Bedeutung des Vorhabengebietes für Reptilien festgestellt. Entsprechend kommt es zu keinen artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf diese Artengruppe.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es zu keinen maßgeblichen Habitatverlusten der Habitate von Amphibien. Das Gebiet besitzt nur eine nachgeordnete Bedeutung als Migrationskorridor. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Der Löschwasserteich ist unter Beachtung der Nutzung für den Artenschutz zu entwickeln. Durch Entfernung der beschattenden Gehölze sowie einer Entschlammung lässt sich dieses Gewässer in seiner ökologischen Bedeutung für Amphibien entscheidend verbessern. Dies sollte im Rahmen einer Vorsorgemaßnahme erfolgen.

## **Avifauna**

### Zusammenfassung aus Gutachten Bauer

#### Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze

Im Umfeld des geplanten Neubaus der Reithalle bzw. im Bereich, in dem baubedingte Wirkungen zu erwarten sind, konnten keine Revierzentren von Brutvogelarten festgestellt werden. Das eigentliche Vorhabengebiet ist erheblich durch den Betrieb der Reitanlagen bzw. durch die Pferdeweiden und den Betrieb des bestehenden Reitplatzes vorbelastet.

#### Brutvogelarten des Gebäudebestandes

Im relevanten Gebäudebestand wurden keine aktuell genutzten Nester von Brutvogelarten vorgefunden. Entsprechend bestehen keine artenschutzrechtlichen Erfordernisse bezüglich der Gebäudebrüter. Da mögliche neue Nester von Amsel, Hausrotschwanz und Bachstelze nur in einer Brutperiode genutzt werden, kann das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Regelung der Bauzeiten an den Gebäuden ausgeschlossen werden. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden.

#### Hinweis

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar. Entsprechend ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Gebäude nicht neu besiedelt werden. Ansonsten gilt die Ausschlusszeit für Bauarbeiten für den Zeitraum vom 15. März bis 1. September jeden Jahres.

## **Rastflächen**

Ein Rastgebiet entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) (Bewertung der Rastgebietsfunktion: 3) liegt in 260m Entfernung zum Plangebiet im Nordwesten hinter Bebauung, Bahn, Bundesstraße. Eine Beeinträchtigung ist ausgeschlossen.

### Zusammenfassung aus Gutachten Bauer

Das Untersuchungsgebiet besitzt potenziell keine Bedeutung als Nahrungshabitat für rastende Gänse, Schwäne und Kraniche. Entsprechend besitzen die Flächen des Vorhabengebietes keine aktuelle Eignung als Äsungsfläche. Somit besteht potenziell keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Rastvögel.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sowie die Anlage des Reitplatzes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf Äsungsflächen von Rast- und Zugvogelarten zu erwarten.

## **Verbote**

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der potentiell betroffenen Vogelarten auf der beplanten Eingriffsfläche nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen.

Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung einer vorhandenen Hoffläche nicht zu erwarten.

### Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger ist ein Verlust von Nahrungsraum nicht gegeben (bzw. nicht relevant - hohes vorhandenes Störpotential).

Die Rasterdaten verweisen auf Fischadler, einen Schwankend Brutnachweis Seeadler (07-12 einmal besetzt, 13 nicht) und von 2018-2013 auf 75 BP Kranich

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

## **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

### Zusammenfassung aus Gutachten Bauer

Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

## **Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

### Zusammenfassung aus Gutachten Bauer

#### **Fledermäuse**

Der Gebäudeabbruch bzw. Umbau sollte in der Zeit von September bis März begonnen werden, um eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze grundsätzlich auszuschließen. Die geringfügige artenschutzrechtliche Bedeutung als Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier kann durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden. Eine zielführende Maßnahme ist der Anbau von 6 Fledermaus-Fassadenflachkästen (FFAK-R) an umliegenden Gebäuden.

#### **Avifauna**

### Zusammenfassung aus Gutachten Bauer

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten Bauarbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden.

## **Reptilien**

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

## **Amphibien**

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

## **Vorsorgemaßnahmen**

### Zusammenfassung aus Gutachten Bauer

## **Amphibien**

Der Löschwasserteich ist unter Beachtung der Nutzung für den Artenschutz zu entwickeln. Durch Entfernung der beschattenden Gehölze sowie einer Entschlammung lässt sich dieses Gewässer (Löschwasserteich) in seiner ökologischen Bedeutung für Amphibien entscheidend verbessern.

## **2.5 Schutzgebiete**

Das FFH -Gebiet DE 2539-301 „Plauer See und Umgebung“ liegt in 1.200m im Süden mit der Ortslage Karow, der Bahn und der Bundesstraße als Pufferflächen und mind. 1100m im Osten mit Wald und Wiesenflächen als Puffer.

Die Grenzen im Betrachtungsraum entsprechen auch dem NSG195 „Brantensee“ bzw. dem NSG 67 „Nordufer Plauer See“

Als mobile Art ist der Fischotter *Lutra lutra* zu beachten.

Bei Zugrundelegung der Managementplanung (Abschluss 2013-07) ist eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes auszuschließen und es ist keine FFH-Vorprüfung erforderlich.

Das SPA-Gebiet DE 2339-402 „Nossentiner/Schwinzer Heide“ grenzt im Südosten unmittelbar an das Plangebiet an, die derzeit intensiv genutzten Freiflächen der Haltung und Zucht liegen teilweise bereits im SPA.

Die Grenzen im Betrachtungsraum entsprechen auch dem LSG L68c „Nossentiner/Schwinzer Heide“ (jetzt LK Ludwigslust-Parchim) und dem NP 1 „Naturpark Nossentiner/Schwinzer Heide“

Bei Zugrundelegung des Berichtes zur FFH- Vorprüfung des Gutachterbüros Martin Bauer aus Grevesmühlen ist eine erhebliche Beeinträchtigung des SPA-Gebietes und der geschützten Avifauna auszuschließen und es ist keine FFH-Vorprüfung erforderlich.

## **2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die in der Begründung unter dem Kap. Eingriff/Ausgleich dargelegten Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden im Folgenden wiedergegeben, und ggf. um Maßnahmen für solche Umweltbelange ergänzt, die nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen.

### Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Dazu gehören folgende Maßnahmen:

- Rückhaltung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers auf dem Grundstück. Dabei sind bei Notwendigkeit zum Schutz des Grundwassers Absetzbecken und Ölabscheider vorzuschalten.
- Zum Schutz der Insektenfauna sind zur Beleuchtung innerhalb der Verkehrsflächen und der Grünflächen ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck-Leuchten / Kaltstrahler zu verwenden / Leuchtmittel umzurüsten.
- Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit STU über 1m in 1,3m Höhe gesetzlich geschützt. Es sind alle Handlungen, auch im Kronentraufbereich, untersagt, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können. Ausnahmen werden beantragt.

### Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

#### **Maßnahmen im Geltungsbereich**

- Erhalt Hecke / Grünflächen

#### **Maßnahmen in der Gemeinde**

- Schaffung Streuobstwiese

### **2.7 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können.

Die Alternativprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten nicht bestehen. Dabei wurden v.a. der Aspekte der Nachnutzung und damit der Ressourcenschutz berücksichtigt.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Folgende Methoden und technische Verfahren wurden verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LAUN 1998 / Heft 1),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002),

Verwendete Quellen:

- Biotop - nach § 20 LNatG geschützte Biotop des Landkreises Parchim-Ludwigslust
- [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) bezüglich der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien, Gutachterbüro Martin Bauer Grevesmühlen, den 16. August 2014 (Ergänzungen: 10. Januar 2015)
- FFH-Vorprüfung bzw. Prüfung für das SPA „Nossentiner-Schwinzer Heide“ (DE 2339-402) Gutachterbüro Martin Bauer Grevesmühlen

### 3.2 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Besondere Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten. Aufgrund der lediglich erfolgenden Nutzungsentflechtung und geringen Flächenerweiterung ist eine kumulierende Wirkung mit anderen Planvorhaben und Projekten nicht beachtlich.

### 3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Entsprechend § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, insbesondere um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und Abhilfe zu schaffen.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung, Ergebnisdokumentation
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung, Ergebnisdokumentation

### 3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Plau am See „Misch- und Gewerbegebiet an der Güstrower Chaussee“ in Karow wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Inhalt des Bebauungsplans sind die Festsetzungen zur Sicherung und Umnutzung der vorhandenen Gebäude und Freifläche / der Neubau für die Pferdehaltung sowie die Flächenerweiterung für das bisher in vorhandenen Gebäuden untergebrachte Gewerbe (Entflechtung). Von den Auswirkungen des B- Plans sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Boden, ggf. Mensch, Vermeidung von Emissionen, sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen. Hierbei sind die Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen.

Zur Prüfung der Auswirkung auf das angrenzende Natura-2000 Gebiet DE 2339-402 „Nosentiner/Schwinzer Heide“ wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Eine FFH-Prüfung ist nicht erforderlich. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen wurden Hinweise für Maßnahmen und Anforderungen an die Durchführung dargelegt.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, dass der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Als technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde insbesondere eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

Plau am See

06.07.15



*[Handwritten signature]*

Der Bürgermeister