

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdl
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 63
Tel: 0721 378564
Tel: 0172 9683511
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

einfacher Bebauungsplan Nr. 10b „Lanckensburg Ost“

Gemeinde Altenkirchen / Rügen

Satzung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	3
1.1) Lage des Plangebietes.....	3
1.2) Grundlagen der Planung.....	3
1.2.1) Planungsziele.....	3
1.2.2) Plangrundlage.....	3
1.2.3) Bodenordnung.....	3
1.3) Übergeordnete Planungen.....	4
1.3.1) Raumordnung.....	4
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4) Bestandsaufnahme.....	4
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	4
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	6
2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG.....	6
2.1) Nutzungskonzept.....	6
2.2) Flächenbilanz.....	7
2.3) Erschließung.....	7
2.3.1) Verkehrliche Erschließung.....	7
2.3.2) Ver- und Entsorgung.....	7
2.4) Begründung zentraler Festsetzungen.....	10
2.4.1) Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
2.4.2) Wasserrechtliche Verbote zum Trinkwasserschutz als Nachrichtliche Übernahme.....	11
2.4.3) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	11
2.4.4) Festsetzungen zur Grünordnung.....	11
3) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / UMWELTBERICHT	11
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	11
3.2) Umweltbericht.....	12
3.2.1) Allgemeines.....	12
3.2.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	13
3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	21
3.2.4) Mensch und seine Gesundheit.....	22
3.2.5) Kultur und sonstige Sachgüter.....	23
3.2.6) Wechselwirkungen.....	23
3.2.7) Zusammenfassung.....	23
3.2.8) Monitoring.....	24

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebietes

Das Plangebiet besteht aus dem Betriebsgelände der *Agrar GmbH u. Co KG Wittow Süd* sowie den umliegenden Ackerflächen und liegt am westlichen Rand der Gemeinde Altenkirchen. Das Plangebiet umfasst mit den Flurstücken 17, 70, 71, 72 der Flur 4 (Gemarkung Lanckensburg) eine Fläche von knapp 6,5ha.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Süden durch den Graben Z79/1,
- im Norden durch die Landesstraße L 30 von Wiek nach Altenkirchen,
- im Westen eine Gemeindeverbindungsstraße, die am Gut Lanckensburg vorbei nach Süden Richtung Breege bzw. Wiek führt sowie westlich der Gemeindestraße durch den Geltungsbe- reich des B-Plans Nr. 10a „Lanckensburg-West“,
- im Osten durch Ackerflächen.

1.2) Grundlagen der Planung

1.2.1) Planungsziele

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- *Ausbau gewerblicher Flächen für die Landwirtschaft und für landwirtschaftsnahes Gewerbe:* Die durch geänderte Flächenbedarfe der Landwirtschaft entstehenden Entwicklungspotenziale sollen unter Wahrung der Belange der Landwirtschaft (Flächeneigentümer) durch Ansiedlung neuer gewerblicher Nutzungen mit landwirtschaftlichem Bezug genutzt werden. Dabei soll die Nutzung ausdrücklich auch für nicht im Sinne des § 35 BauGB privilegierte gewerbliche Nut- zungen geöffnet werden (z.B.Landmaschinenhandel und -wartung, land- und forstwirtschaftli- che Lohnunternehmen ohne eigene Flächen, Verarbeitungsbetriebe einschließlich der Ener- gieerzeugung aus nachwachsenden Rohstoffen).
- *Verbesserung des Orts- und Landschaftsbilds:* Die großen Hallen der Hofstelle sind in der fla- chen, ausgeräumten Landschaft Wittows weithin sichtbar. Die Qualität des Orts- und Land- schaftsbildes soll durch Festsetzung umfangreicher Pflanzungen zur Randeingrünung verbes- sert werden.
- Die Weiternutzung baulich vorgeprägter Flächen bzw. eine arrondierende Entwicklung stark vorbelasteter Flächen ist zudem ein Beitrag *zum Flächensparen (Ressourcenschutz)*, da so bestehende Flächenbedarfe ohne zusätzliche Verkehrsflächen und ohne weitere Zerschnei- dung offener Landschaftsflächen erfüllt werden können.

1.2.2) Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine Vermessung des Plangebietes im Maßstab 1:1.000 durch die Landge- sellschaft M-V (Stand: Anfang 2008).

1.2.3) Bodenordnung

Die Flurstücke befinden sich in einem Flächenflurneuerungsverfahren nach FlurbG, welches durch vorläufige Ausführungsanordnung rechtskräftig wurde. Das Liegenschaftskataster ist bereits berich- tigt. Auf die Bestimmungen des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) in der Fassung der Bekanntma- chung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 23 des Gesetzes vom 12. August 2005 (BGBl. I S. 2354), hier u.a. § 34 wird hingewiesen.

1.3) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Raumordnung

Altenkirchen ist im aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Gemäß 3.1.4 soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Dabei kann im Bereich der Landwirtschaft z.B. die höhere Veredelung der Produkte, die Biogasproduktion oder die Erzeugung von Rohstoffen für Treibstoffe neue Einkommensquellen erschließen (RREP VP, S. 20). Gemäß 3.1.4(5) soll für die Veredelung, Weiterverarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte geeignete Strukturen aufgebaut werden. Das Ernährungsgewerbe soll durch wettbewerbsfähige Rahmenbedingungen unterstützt werden. Die Betriebe zur Veredelung, Weiterverarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte tragen mit ihren Arbeitsplätzen wesentlich zum Erhalt der Wirtschaftsstrukturen bei. Ein zentrales Anliegen besteht im Ausbau der Veredelungs- und Verarbeitungswirtschaft aller landwirtschaftlich erzeugten Produkte. An erzeugernahen Standorten sollen Verarbeitungsbetriebe der vor- und nachgelagerten Bereiche entwickelt sowie ihre Ansiedlung unterstützt werden (RREP VP, S. 29). Hierfür können nach RREP VP planerische Instrumente wie zum Beispiel die Bauleitplanung gezielt eingesetzt werden.

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenkirchen stellt das Plangebiet zusammen mit dem westlich gelegenen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 10a „Lanckensburg-West“ als Gewerbegebiet dar. Die Gemeinde kann die verschiedenen Gewerbegebiete hinsichtlich der Branchen gliedern. Im Unterschied zum B-Plangebiet Nr. 10a „Lanckensburg West“, das nicht zuletzt für Handwerksbetriebe gedacht ist, soll der Bereich des B-Plans Nr. 10b für Gewerbe mit Bezug zur Landwirtschaft entwickelt werden. Dabei ist der bestehende große Landwirtschaftsbetrieb zu berücksichtigen, der in einem Gewerbegebiet einen unzulässigen Fremdkörper darstellen würde.

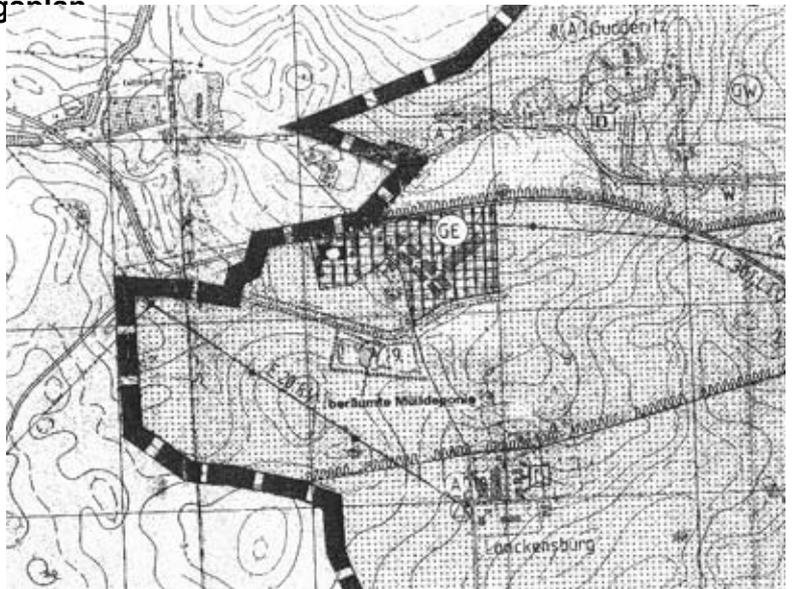


Abbildung 1: Flächennutzungsplan

Für den östlichen Abschnitt des im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebiets Lanckensburg wird deshalb in Ansehung des Bestandes (ausgeübte Flächennutzung) eine Ausweisung als sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaft und Gewerbe“ abgeleitet. Trotz der Abweichung wird der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans, am ehemaligen LPG- Standort Lanckensburg zusätzliche gewerbliche Nutzungen anzusiedeln, festgehalten.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Der Standort Lanckensburg ist entstanden als Produktions- und Verwaltungssitz eines landwirtschaftlichen Großbetriebs.

Nach der Wende wurden die vorhandenen Gebäude durch die *Agrar GmbH u. Co KG Wittow Süd* übernommen, die im Umfeld rund 2.000 ha Ackerflächen bewirtschaftet. Die Gebäude werden derzeit weitgehend für landwirtschaftliche Zwecke als Lager genutzt (siehe Abb. 3):

- A) Verwaltungs- und Sozialgebäude
- B) Getreidelager (ca. 4.000 t)
- C) Mischnutzung
- D) Kohllager mit Kühlhaus (ca. 1.000 t) und Verarbeitungsräumen
- E) Strohlager
- F) Unterstand (Wohnwagen, etc.)

Das Plangebiet wird über eine Zufahrt von der Gemeindestraße aus erschlossen.



Abbildung 2: Luftbild (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation besteht nicht. Für das Verwaltungsgebäude wurde seinerzeit im Nordwesten eine eigene biologische Kläranlage (6 Einwohnerwerte) errichtet. Das gereinigte Abwasser wird in den südlich des Plangebietes verlaufenden Graben Z79/1 abgegeben. Für die Abwasserbehandlung sowie die Einleitung der gereinigten Abwässer in den Graben besteht eine bis 31.12.2021 befristete wasserrechtliche Erlaubnis.

Das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird in mehreren Abläufen gesammelt und ebenfalls in den Graben abgeleitet.

Im Norden des Plangebietes besteht zwischen der Hofstelle und der Landesstraße ein unregelmäßig geschnittener Ackerstreifen, der für eine rationelle Bewirtschaftung zu klein ist.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker). Von direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Anlagen können zeitlich begrenzte Immissionseinwirkungen auf das Plangebiet ausgehen.

Wohnnutzung befindet sich in einer Entfernung von rund 100m nördlich (Einzelgehöft vor Gudderitz), ansonsten in den Weilern Lüttkevitz (Gmd. Wiek) im Abstand von ca. 170m nordwestlich bzw. in Gudderitz im Abstand von 240m nordöstlich.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in einem Abstand deutlich größer als einem Kilometer. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgebiete können ausgeschlossen werden.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der WF Banz. Diese TVVSZ wurde mit dem Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10.09.1981 festgelegt und hat gemäß § 136 LWaG weiterhin Bestandsschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen. Gemäß Standardisierungsverordnung vom 15.03.1984 i. d. F. der 2.VO vom 01.03.1981 (GBl. I Nr. 7 S, 81) hat der Standard TGL 24 348 und 43 850 Gesetzeskraft erlangt. In den bestandskräftigen Trink-

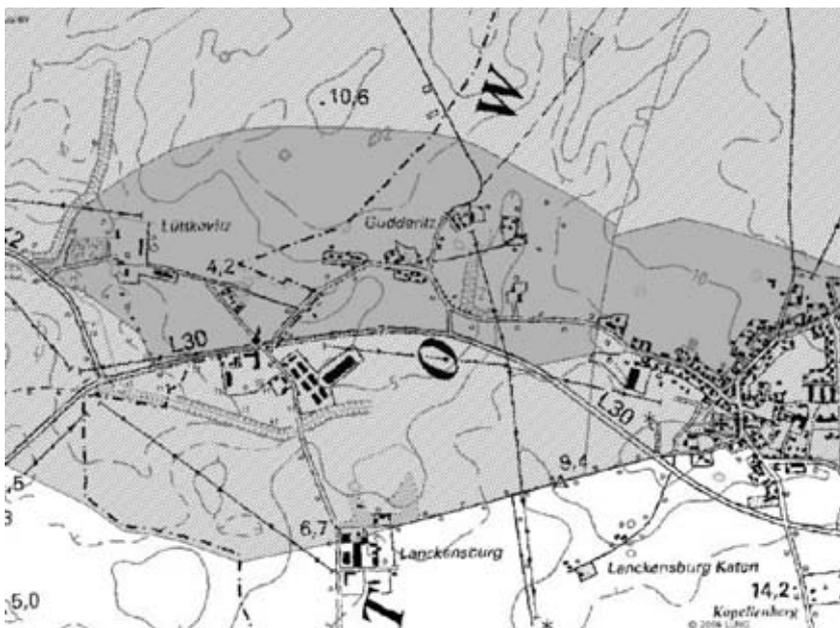


Abbildung 3: Wasserschutzgebietszone IIIa und II

wasserschutzgebieten sind die Nutzungsbeschränkungen und Verbote dieses Standards weiterhin gültig und anzuwenden. In Bezug auf den o.g. Kreistagsbeschluss sind für die TWSZ III Banz geltende Nutzungsbeschränkungen und Verbote in der Tabelle 3 der TGL 43 850 (Ausgabe April 1989) zusammen gefasst. Die Wasserbehörde ist dennoch berechtigt und angehalten, bestimmte Handlungen und Maßnahmen gemäß § 31 Abs. 4 LWaG zu untersagen, wenn die Gefährdung eines für die Wasserversorgung benötigten Grundwasservorkommens zu besorgen ist. Da inzwischen bestimmte verbotene bzw. bedingt zulässige Nutzungen laut der o.g. Standards (Tabelle 3) nicht den heute geltenden Vorstellungen entsprechen, wurde seitens der unteren Wasserbehörde eine Zusammenfassung und Anpassung der Restriktionen, bezogen auf den Geltungsbereich des B-Planes, vorgenommen, die als nachrichtliche Übernahme in die Planung aufgenommen wird.

Bodendenkmale

Im Südwesten und Norden des Plangebietes befinden sich zwei Bodendenkmale, die nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt werden. Der Bereich des südlichen Bodendenkmals ist bebaut.

Für den Erhalt der Bodendenkmale gilt: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des vom Eingriff betroffenen Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§6(5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung sollen als Nutzungsschwerpunkte gesichert und entwickelt werden:

Landwirtschaft und Gewerbe

Durch die Ausweisung sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaft und Gewerbe“ wird vor dem Hintergrund der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche die zusätzliche Möglichkeit ergän-

zender gewerblicher Nutzungen eröffnet. Angesichts der zentralen Lage auf Wittow direkt an der Landesstraße sowie bedingt durch den unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 10a „Lanckensburg-West“) ist der Standort auch für verwandte Gewerbebetriebe wie insbesondere Landtechnik (Vertrieb, Service) und Landhandel, gewerbliche Landtechnik-Dienstleistungsbetriebe (land- und forstwirtschaftliche Lohnunternehmen) oder Verarbeiter landwirtschaftlicher Erzeugnisse einschließlich der Energieproduktion aus nachwachsenden Rohstoffen geeignet.

Immissionskonflikte zwischen den zulässigen Nutzungen sind nicht zu erwarten, da die Landwirtschaft am Standort keine Tierhaltung betreibt.

Der Standort wird langfristig durch die *Agrar GmbH u. Co KG Wittow Süd* genutzt werden. Die vorhandene Bebauung soll dabei grundsätzlich erhalten werden. Die Gebäude sind aber für die Erfordernisse des Landwirtschaftsbetriebs teilweise überdimensioniert. Die *Agrar GmbH u. Co KG Wittow Süd* mit 18 ha Anbaufläche derzeit der größte Kohlproduzent in Mecklenburg-Vorpommern; entsprechend wird ein Großteil der Gebäudefläche für die arbeitsintensive Kohlverarbeitung (Verarbeitung, Lager, Kühlräume) genutzt. Ohne eine entsprechende Weiterverarbeitung der landwirtschaftlichen Erzeugnisse am Standort kann der Kohlanbau auf Wittow wegen der weiten Wege zu den Abnehmern unter derzeitigen Marktbedingungen nicht wirtschaftlich geführt werden.

Für den Bereich zwischen Hofstelle und Landesstraße laufen derzeit Gespräche mit einem Kartoffelzuchtbetrieb, der hier Lagerhalle, Verwaltung und Gewächshäuser für seinen Betrieb zu errichten beabsichtigt.

Weitere ergänzende Gewerbeansiedlungen der o.g. Branchen können in einem Teil der bestehenden Hallen sowie der südwestlichen Fläche erfolgen.

Um den Hauptort Altenkirchen mit seinen integrierten Geschäftslagen (vgl. B-Plan Nr. 7 „Ortszentrum“) nicht zu schwächen, werden dabei die Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme der landwirtschaftsnahen Branchen Landtechnik / landwirtschaftlicher Bedarf sowie landwirtschaftlicher und gartenbaulicher Erzeugnisse ausdrücklich ausgeschlossen.

2.2) Flächenbilanz

Art	Flächengröße	GRZ	Zulässige Hauptanlage	Zulässige Versiegelung	Bestehende Versiegelung	Veränderung Versiegelung
Sondergebiete	60.316 qm	0,4	24.126 qm	36.189 qm	16.810 qm	19.379 qm
davon auf bisherigen Ackerflächen	27.765 qm		11.106 qm	16.659 qm		
Flächen für Maßnahmen (als selbständige Festsetzung)	3.892 qm					
Grabenschutzbereiche	1.285 qm					
Gesamt	65.493 qm			36.189 qm		19.379 qm

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße (nach Breege / Wiek) angebunden. Eine zusätzliche Zufahrt von der Landestraße ist nicht geplant.

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz des ZWAR mit der Einspeisung des Wasserwerks Banz gesichert werden. Die trinkwasserseitige Erschließung kann durch die Versorgungsleitung an der Landesstraße gesichert werden. Das innere Verteilungsnetz ist eventuell grundstücksbezogen neu aufzubauen.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Zur Löschwasserversorgung besteht ein Löschwasserteich im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 10a „Lanckensburg West“ in rund 90 m Entfernung zum Plangebiet. Zudem befindet sich an der L 30 in 90 m Entfernung zum Plangebiet ein Hydrant an der Hauptwasserleitung nach Altenkirchen (DN 300).

Strom- und Gasversorgung

Die Erschließung mit Strom und Gas kann über die im Ort anliegenden Netze gesichert werden, das innere Leitungsnetz ist je nach Bedarf grundstücksbezogen neu aufzubauen. Die notwendige Abstimmung mit den Leitungsträgern ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

Die das Grundstück querende Freileitung soll im Bereich des Plangebietes zurückgebaut und als Erdkabel parallel zur Landesstraße neu verlegt werden.

Schmutzwasserentsorgung

Bislang besteht kein Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Die bestehende Anlage verfügen über eine private Kläranlage mit einer Kapazität von 6 Einwohnergleichwerten. Das gereinigte Wasser wird auf Grundlage der bestehenden Einleitgenehmigung in den südlich verlaufenden Graben abgegeben.

Die Abwässer aus den ergänzenden Nutzungen können unter bestimmten Voraussetzungen über die vorhandene Kläranlage behandelt werden:

- Die Zusammensetzung der zugeleiteten Abwässer muss den häuslichen bzw. häuslich ähnlichen Abwässern entsprechen (z.B. Sanitärabwasser).

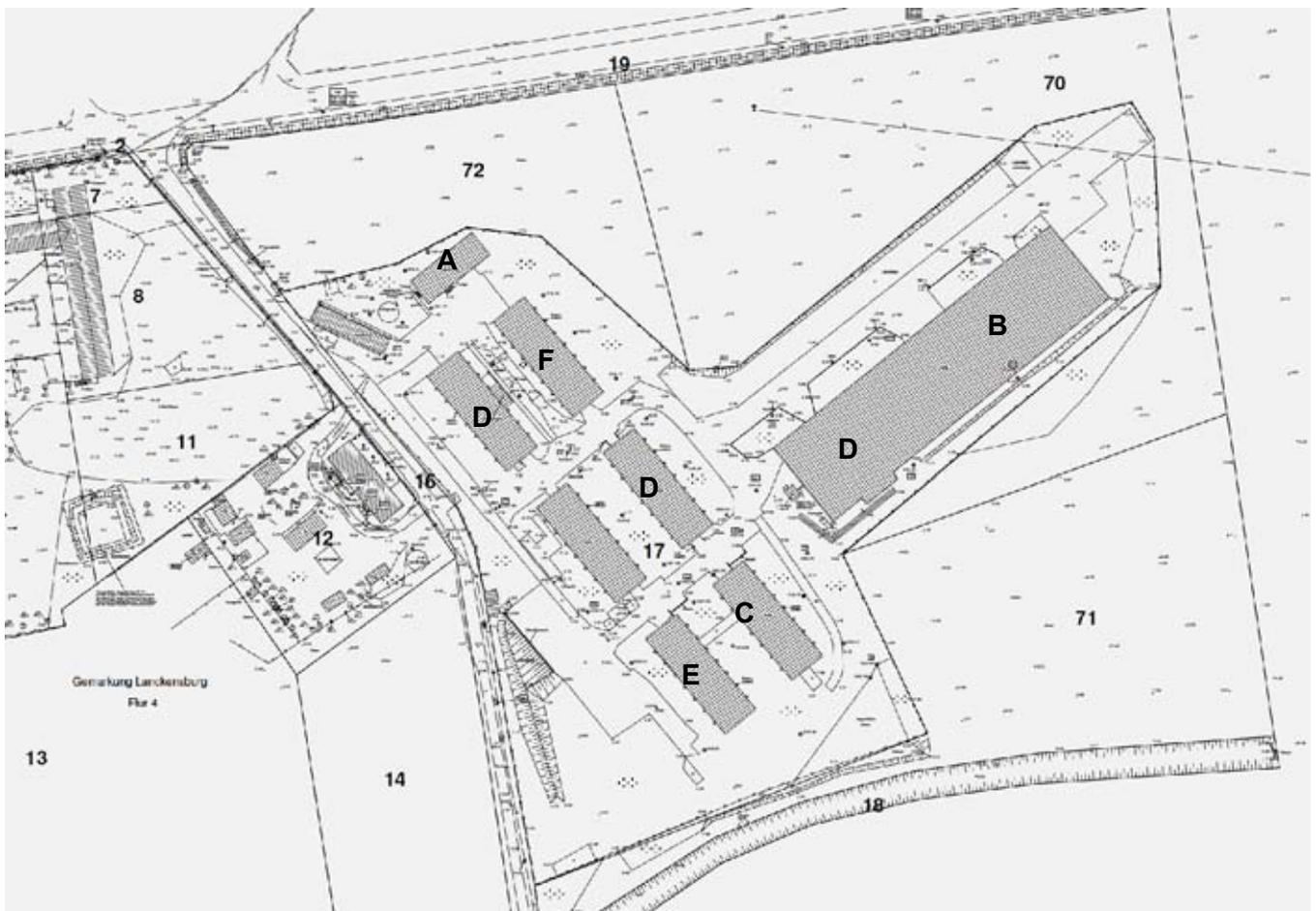


Abbildung 4: Bestandsplan

- Abwässer mit den für die biologische Reinigungsstufe der Kläranlage gefährlichen Inhaltsstoffen (Produktions-, Prozessabwässer, Kühlwasser u.ä.), dürfen nicht der Kläranlage zugeleitet und müssen daher in dichten abflusslosen Sammelgruben gesammelt und dem ZWAR zur weiteren Behandlung und Entsorgung überlassen werden.
- Die zulässige Kapazität der Kläranlage darf nicht überschritten werden,

Entsteht aufgrund mehrheitlicher Nutzung/ Mitbenutzung der Kläranlage der Status der „öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage“, so ist eine Verhandlung mit dem ZWAR noch vor Ablauf der Erlaubnisfrist aufzunehmen, um die Frage der Abwasserbeseitigungspflicht rechtzeitig zu klären. Die Untere Wasserbehörde wird eine Verlängerung der Befreiung von der Abwasserentsorgungspflicht für den ZWAR ab dem 01.01.2022 nicht mehr in Aussicht stellen, wenn die Abwasserbeseitigung über die vorhandene Kleinkläranlage einen Öffentlichkeitscharakter einnimmt.

In diesem Fall ist eine Überleitung des Schmutzwassers in die öffentliche Anlagen des ZWAR vorzusehen. Der ZWAR wurde 2006 durch Bescheid der Unteren Wasserbehörde verpflichtet, die Orte Gudderitz und Lüttkevitz wegen deren Lage in der Trinkwasserschutzzone durch Aufbau einer öffentlichen Schmutzwasserkanalisation und Überleitung der Abwässer nach Altenkirchen bis 2012 zu erschließen. Damit wird ab 2012 eine Möglichkeit des Anschlusses an die öffentliche Kanalisation in geringer Entfernung zum Plangebiet gegeben sein.

Niederschlagswasserentsorgung

Das auf dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist als möglicherweise verschmutzt einzustufen und kann angesichts der Lage im Trinkwasserschutzgebiet auf den Grundstücken sowie wegen der allgemein ungünstigen Bodenbeschaffenheit sowie des funktionsbedingt hohen Versiegelungsgrades nicht versickert werden. Es besteht eine Regenwassersammlung. Das gesammelte Regenwasser wird in den Graben L 79/1 abgeleitet. Der nördlich des Plangebietes liegende Graben 47/49 ist für eine Einleitung nicht geeignet. Der verrohrte Abschnitt müsste für die Einleitung erst ausgebaut werden.

Angesichts unterschiedlicher, von der jeweiligen Nutzung abhängiger Anforderungen an Reinigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (evtl. kombiniert mit Löschwasserrückhaltung) kann eine entsprechende Behandlung nur auf den einzelnen Baugrundstücken erfolgen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser (NW) ist Abwasser gemäß § 39 LWaG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden NW unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht dem ZWAR.

Das anfallende NW von Dachflächen in Gewerbegebieten ist als *gering verschmutzt* und von Verkehrsflächen und nicht ständig frequentierten Parkplätzen als *normal (mäßig) verschmutzt* einzustufen. Eine Behandlung von gering verschmutztem NW ist in der Regel nicht erforderlich, wenn nachgewiesen wird, dass die Untergrundbeschaffenheit und die zur Versickerung zur Verfügung stehenden Flächen dies zulassen. Normal (mäßig) verschmutztes NW ist aus dem Schutzgebiet heraus zu leiten und vor der Einleitung in ein Gewässer (verm. Vorflutgraben L 79/1) grundsätzlich mind. mechanisch zu behandeln. Hierzu kommen z.B. Sandfänge, Regenklärbecken Anlagen zur Rückhaltung von Leichtstoffen, Teichanlagen usw. in Frage.

Niederschlagswasser von z.B. Straßen, Plätzen und Höfen mit starker Verschmutzung, oder nicht überdachten Lager- und Umschlagplätzen für stark verschmutzte Güter gilt als stark verschmutzt und muss einer Behandlung zugeführt werden. Ein Anschluss an eine solche Behandlungsanlage (KA Lobkevitz) ist erst in einer Entfernung von mehr als 1500m in der Ortslage Altenkirchen vorzufinden. Daher sollten die Flächen, bei welchen mit dem Anfall von stark verschmutztem NW zu rechnen ist, so klein wie möglich gehalten werden. Das anfallende stark verschmutzte NW kann dann alternativ in abflusslosen Behältern gesammelt und dem ZWAR zur Entsorgung überlassen werden.

Das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer (hier in den Vorflutgraben L 79/1) über einen vorhandenen, in einer ungeklärten Rechtsträgerschaft befindlichen RW- Kanal, stellt nach § 3 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß §§ 2 und 7 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Wird das NW über Hausanschlüsse zusammen gefasst und über den vorhandenen oder einen neu zu errichtenden RW-Kanal abgeleitet, handelt es sich hierbei um eine öffentliche RW-

Erschließung. Der Antragsteller im Erlaubnisverfahren muss in diesem Falle der ZWAR sein.

Der ZWAR verfügt derzeit im Einzugsbereich über keine Anlagen zur Regenwasserableitung. Bei Übernahme der Anlagen durch den ZWAR gilt, dass die Anlagen so hergestellt werden, dass sie den Regeln der Technik entsprechen und satzungskonform sind. In das Regenwassersystem darf nur unverschmutztes Regenwasser eingeleitet werden, andernfalls ist eine Vorreinigung des Regenwassers auf den Grundstücken vorzunehmen. Bei Teilung und Nutzung des Plangebietes durch verschiedene Eigentümer können die Erschließungen Öffentlichkeitscharakter erlangen. Sowohl die innere Trinkwasserversorgung als auch die innere Abwasserableitung incl. der möglichen Abwasserbehandlungen sind dann entsprechend der gültigen Satzungen des ZWAR aufzubauen. Für Leitungen werden durch entsprechende Leitungstrassen als Leitungsrechte gesichert.

Eine Abstimmung mit dem ZWAR ist rechtzeitig vorzunehmen. Die Kosten für die Netzerweiterungen bzw. Erneuerungen incl. Planungsleistungen sind durch den Vorhaben- und Erschließungsträger zu übernehmen. Ein Erschließungsvertrag ist abzuschließen.

Je nach Beschaffenheit der gewerblichen Nutzung (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind angesichts der Lage in TWZ III zudem zusätzlich evtl. besondere Anforderungen zu stellen. Auf der Grundlage des Besorgnisgrundsatzes des Wasserrechts (§ 19g Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz-WHG) ist es eventuell erforderlich, verunreinigtes Löschwasser zurückzuhalten. Die dafür zu fordernde Sicherheit muss der jeweiligen Wassergefährdungsklasse adäquat sein.

Einschlägige Richtlinien (z.B. Löschwasser-Rückhalte-Richtlinie – LÖRüRL des Landes NRW) gehen für Stoffe der Wassergefährdungsklasse WGK 1 von einer vollständigen Rückhaltung des empirisch belegten Volumens des anfallenden Löschwassers aus. Wegen des höheren Gefährdungspotentials wird für Stoffe der Wassergefährdungsklasse WGK 2 ein Sicherheitszuschlag für die Auffangkapazität von 50 % und für Stoffe der Wassergefährdungsklasse WGK 3 von 100 % angesetzt.

In die Ermittlung des Volumens des zurückzuhaltenden Löschwassers werden die Parameter wie Art der Feuerwehr, brandschutztechnische Infrastruktur, Fläche des Lagerabschnitts, Lagerguthöhen, Lagerdichte und Lagermenge sowie die Art des Lagerns Berücksichtigung finden müssen. Da es sich bei der Löschwasserrückhaltung jedoch um anlagen- bzw. nutzungsspezifische Erfordernisse handelt, kann die Löschwasserrückhaltung abschließend erst im Bauantrag dargestellt werden. Andere Anforderungen zur Gewährleistung des Gesundheitsschutzes nach der Technischen Regel für Gefahrstoffe - Lagern sehr giftiger und giftiger Stoffe in Verpackungen und ortsbeweglichen Behältern (TRGS 514) - sowie des Brand- und Explosionsschutzes nach der Technischen Regel für brennbare Flüssigkeiten - Allgemeine Sicherheitsanforderungen (TRbF 100) - bleiben unberührt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist von den inneren Verkehrsflächen aus möglich.

2.4) Begründung zentraler Festsetzungen

2.4.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „Landwirtschaft und Gewerbe“. Die angestrebten Nutzungen entsprechen keinem der Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauGB. Alternativ wurde eine Ausweisung als Gewerbegebiet erwogen. Der im Plangebiet ansässige Landwirtschaftsbetrieb wäre damit jedoch nur als Fremdkörper zulässig gewesen und in seiner Entwicklungsmöglichkeit unverhältnismäßig eingeschränkt worden.

Immissionskonflikte zwischen den zulässigen Nutzungen sind nicht zu erwarten, da die Landwirtschaft am Standort keine Tierhaltung betreibt.

Die genannten typisierten Nutzungen und Anlagen stehen jedoch wegen der Lage in der Trinkwasserschutzzone III unter dem Vorbehalt der Trinkwasserschutzverordnung. Ausgeschlossen wird die Ansiedlung von Industrie und produzierendem Gewerbe, welches hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen unter die in der Anlage/Hinweise genannten Kategorien fällt. Ausnahmen von der Einschränkung können bei Nachweis der Gefährlosigkeit für das Grundwasser sowie bei Zustimmung der Unteren Wasserbehörde zugelassen werden (vgl. 2.6.2).

Einzelhandel wird auf wenige Branchen eingeschränkt, um den in den letzten Jahren von der Gemeinde ausgebauten Einzelhandelsstandort im Ort Altenkirchen nicht zu schwächen.

Zur Sicherung des Landschaftsbildes wird die maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden beschränkt. Die Beschränkung gilt nicht für einzelne technische Einrichtungen wie Masten, Schornsteine und ähnliche nicht- gebäudeartige Anlagen.

2.4.2) Wasserrechtliche Verbote zum Trinkwasserschutz als Nachrichtliche Übernahme

Die Wasserbehörde ist angehalten, Handlungen und Maßnahmen zu untersagen, wenn die Gefährdung eines für die Wasserversorgung benötigten Grundwasservorkommens zu besorgen ist. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen ergeben sich aus TGL 43 850/02 (Tabelle 2) und sind zur Sicherung des Grundwasservorkommens zu beachten. Da inzwischen bestimmte verbotene bzw. bedingt zulässige Nutzungen laut der o.g. Standards (Tabelle 3) nicht den heute geltenden Vorstellungen entsprechen, wird seitens der unteren Wasserbehörde eine Zusammenfassung und Anpassung der Restriktionen, bezogen auf den Geltungsbereich des B-Planes, vorgenommen, die als nachrichtliche Übernahmen in die Planung aufgenommen werden.

2.4.3) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baufeldern (Baugrenzen) festgesetzt. Um für die zukünftige Aufteilung der großen Grundstücke Flexibilität zu behalten, werden möglichst zusammenhängende Baufelder ausgewiesen. Bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche war zu berücksichtigen

- Abstand zur Landstraße: 20m Anbauverbot an Landesstraßen;
- Abstand zur Gemeindestraße: 7m, um die Präsenz der Bebauung zu mindern und eine Randeingrünung zu erhalten (bestehende Gebäude werden als Ausnahme gesichert);

In Entsprechung zur möglichen Grundstücksgröße wird eine abweichende Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen bis 115m festgesetzt.

2.4.4) Festsetzungen zur Grünordnung

Zur Gliederung des Geländes sowie zur Einbindung in die umgebende Landschaft werden umfangreiche Festsetzungen zur Anpflanzung von Einzelbäumen (entlang der Gemeindestraße) und Gehölzstreifen (als Sichtschutz entlang der Landstraße bzw. nach Osten zu offenen Landschaft hin) sowie der Erhalt und die Entwicklung von bestehenden Gehölzbeständen festgesetzt.

3) Auswirkungen der Planung / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen. Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen.

- Angesichts der Lage in einer Trinkwasserschutzzone III ist dem Trinkwasserschutz sehr hohe Bedeutung zuzumessen. Die umfangreichen Nutzungseinschränkungen sind zu beachten. Anlagenspezifisch ist eine schadlose Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers sowie des Niederschlagswassers einschließlich einer besonderen Vorsorge im Havariefall (Löschwasserrückhaltung) sicherzustellen.
- Den Belangen der Landwirtschaft (Sicherung der landwirtschaftlichen Flächenbedarfe) ist angesichts der Lage in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (RREP VP) große Bedeutung beizumessen. Das Plangebiet ist Betriebsstandort eines der großen Landwirtschaftsbetriebe

(Grundstückseigentümer). Mit der Ausweisung als sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaft und Gewerbe“ ist eine Entwicklungsmöglichkeit des Landwirtschaftsbetriebes sichergestellt, ohne dass die Ansiedlung ergänzender gewerblicher Nutzungen am Standort ausgeschlossen werden müsste.

- Die *Belange der Wirtschaft*, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt“. Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden gemäß der landesplanerischen Zielsetzung vorrangig zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB). Vorhandene Arbeitsplätze werden gesichert und ausgebaut. Angesichts der Ausweisung Altenkirchens als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (RREP VP) ist die Bedeutung der Landwirtschaft für die regionale Wirtschaft als hoch einzuschätzen. Dabei kann im Bereich der Landwirtschaft z.B. die höhere Veredelung der Produkte, die Biogasproduktion oder die Erzeugung von Rohstoffen für Treibstoffe neue Einkommensquellen erschließen (RREP VP, S. 20). Die Betriebe zur Veredelung, Weiterverarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte tragen mit ihren Arbeitsplätzen wesentlich zum Erhalt der Wirtschaftsstrukturen bei. Ein zentrales Anliegen besteht im Ausbau der Veredelungs- und Verarbeitungswirtschaft aller landwirtschaftlich erzeugten Produkte. An erzeugernahen Standorten sollen Verarbeitungsbetriebe der vor- und nachgelagerten Bereiche entwickelt sowie ihre Ansiedlung unterstützt werden (RREP VP, S. 29).
- Die isolierte Lage des Standorts in der Landschaft bedingt eine hohe Präsenz der Bauten für das Orts- und Landschaftsbild. Angesichts der bestehenden baulichen Anlagen sowie deren unansehnlichem Erscheinungsbild kommt den *Belangen des Landschaftsbildes* jedoch nur insofern Bedeutung zu, als mit der Planung eine Verbesserung erreicht werden kann.
- Angesichts der intensiven Vornutzung (bestehende Bebauung, Immissionen Landesstraße, intensive Ackernutzung) sind die Belange des *Naturschutzes* nur nachrangig zu berücksichtigen. Als Beitrag zum Flächenrecycling ist die Planung geeignet, zukünftige Flächenbedarfe zu bündeln und auf vorgenutzte, stark vorbelastete Flächen zu lenken und die weitere Inanspruchnahme von ungestörten Landschaftsflächen für Siedlungstätigkeit zu vermeiden (vgl. § 1a BauGB).

Die privaten Belange, insbesondere der Bestandsschutz für die ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzungen im Plangebiet sowie die für die Landwirtschaft derzeit bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten nach § 35(1) BauGB, sind entsprechend zu berücksichtigen.

3.2) Umweltbericht

3.2.1) Allgemeines

Die Umweltprüfung gründet in den Zielen und Inhalten der Planung, die ausführlich in den Kapiteln 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Methoden

Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* (Materialien zur Umwelt 2010, Heft 2, LUNG) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. *Hinweise zur Eingriffsregelung* (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3) zugrunde liegt.

Im Hinblick auf die Vorbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung (bestehende Versiegelungen) sind hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Klima keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Vor allem wegen der wasserrechtlichen Einschränkungen der Nutzung ist nicht zu erwarten, dass Betriebe / Anlagen angesiedelt werden, die nach UVPG oder Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Angesichts der vorhandenen Gebäude sind Vorkommen geschützter Arten, insbesondere Brutstätten von Vögeln und Quartiere von Fledermäusen, nicht auszuschließen. Das Plangebiet wurde deshalb auf Lebensräume hin untersucht.

Alternativen: Alternativen zur Entwicklung des bereits intensiv baulich genutzten / vorbelasteten Gebiets existieren nicht. Die vorhandenen Gebäude stellen einen erheblichen ökonomischen Wert dar. Bei Verfall würde ein gravierender städtebaulicher Missstand entstehen (Belastung für Orts- und Landschaftsbild, Gefahrenquelle bei unbefugtem Betreten sowie Anziehungspunkt für wilde Müllablagerungen). Um eine weitere Zersiedelung der weit einsehbaren offenen Landschaft in der Region Witrow zu vermeiden, ist eine Bündelung der Flächenbedarfe an diesem zentral an der Landesstraße sowie im direkten Anschluss an das Gewerbegebiet Lanckensburg West gelegenen Standort sinnvoll.

Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft: Zur Minimierung von möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird der Standort für eine gewerbliche Nachnutzung vorbereitet. Dem Schutz des Grundwassers wird durch Nutzungsbeschränkungen der geplanten TrinkwasserschutzVO Genüge getan (siehe Kapitel 2.4.2).

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind im Hinblick auf die Vorbelastung des Gebietes nicht zu erwarten.

3.2.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Klima

Bestand: Rügen und somit auch das Plangebiet gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimen Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit $-0,3^{\circ}\text{C}$ der Februar, die wärmsten sind Juli und August mit $16,7^{\circ}\text{C}$, was einer mittleren Jahresschwankung von 17°C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0^{\circ}\text{C}$.

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601 mm (Messstelle Sassnitz). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat, den August, 12% und auf den trockensten Monat, den Februar, 5 % der mittleren Jahressumme. Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee, werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert.

Bewertung: Das Plangebiet besitzt weder besondere siedlungsklimatische Bedeutung noch sonstige Klimaschutzfunktionen, die über das Plangebiet hinaus von Bedeutung sind. Es stört keine Frischluftschneisen oder dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die klimatische Situation im Plangebiet nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Die geplante Neubebauung ist aus klimatischer Sicht von untergeordneter Größe. Auch die Bebauungsstruktur lässt keine Veränderungen des Lokalklimas wie z.B. durch veränderte Windzirkulation / Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Wohnnutzungen vermuten. Mögliche Beeinträchtigungen werden von vornherein vermieden.

Zustand nach Durchführung: Ansiedlungen mit erheblichen emittierenden Nutzungen werden ausgeschlossen. Art und Umfang der Planung werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die klimatische Situation verursachen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

Boden

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Lehme/ Tieflehme grundwasserbestimmt und/ oder staunass, >40% hydromorph vor. Gemäß Gutachterlichem Landschaftsplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, welcher mit Stufe 2 (mittel bis hoch) bewertet wird.

Bewertung: Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch menschliche Nutzung und flächenhafte Versiegelungen (landwirtschaftliche Hallen/ Gebäude, Erschließungsflächen) gekennzeichnet sind. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls landwirtschaftlich geprägt (Ackerflächen, B-Plan 10a „Lanckensburg West“). Böden mit besonderen Standortverhältnissen und Schutzfunktionen für den Naturhaushalt kommen weder im Plangebiet noch in dessen Umfeld vor.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche bzw. von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird den Zustand des Schutzgutes Boden nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer behutsamen Ergänzung von Bauflächen in bereits bebauten Gebieten verzichtet. Es sind keine geeigneteren größeren Brachen bzw. Altanlagen vorhanden, welche im Sinne eines Flächenrecycling alternativ im Gemeindegebiet Altenkirchen angeboten werden könnten. Das Vorhaben liegt im Bereich eines landwirtschaftlich genutzten Betriebes mit bereits vorhandener hoher Versiegelung. Eingriffe in bisher ungestörten Boden außerhalb des Plangebietes werden durch Nachnutzung dieses Standortes vorhabenbedingt vermieden. Es wurden geeignete Maßnahmen zur Begrenzung des Versiegelungsgrades festgesetzt. Zur Minimierung des Eingriffs in die Grundwasserneubildungsfunktion des Bodens wird das Oberflächenwasser über den vorhandenen Graben dem Wasserhaushalt des Gebietes zugeführt.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil an versiegelter Fläche wird erhöht. Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt im Landschaftsraum. Das Vorhaben wird das Schutzgut Boden nicht erheblich verändern.

Wasser

Bestand/ Bewertung: Stillgewässer sind im und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Das Vorhaben berührt keine Quellen, Quellfluren oder regelmäßig überschwemmte Bereiche. Es liegt weder in einem verordneten noch in einem faktischen Überschwemmungsgebiet.

Für das Grundwasser besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit > 10m angegeben. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 10-15 % im Plangebiet eine mittlere Bedeutung (Stufe 2). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine hohe Bedeutung (> 1.000 < 10.000m³/d) beigemessen. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Banz (Nr. 1345-01, Beschluss 99-19/74 vom 13.03.1974), die gemäß § 136 LWaG Bestandsschutz genießt. Es gelten die Nutzungseinschränkungen nach TGL 43 850/02, Tabelle 3. Da inzwischen bestimmte verbotene bzw. bedingt zulässige Nutzungen laut der o.g. Standards (Tabelle 3) nicht den heute geltenden Vorstellungen entsprechen, wird seitens der unteren Wasserbehörde eine Zusammenfassung und Anpassung der Restriktionen, bezogen auf den Geltungsbereich des B-Planes, vorgenommen, die als nachrichtliche Übernahmen in die Planung aufgenommen werden.

Das auf dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird, angesichts der Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet und der ungünstigen Bodenbeschaffenheit, in den Graben L 79/1 abgeleitet.

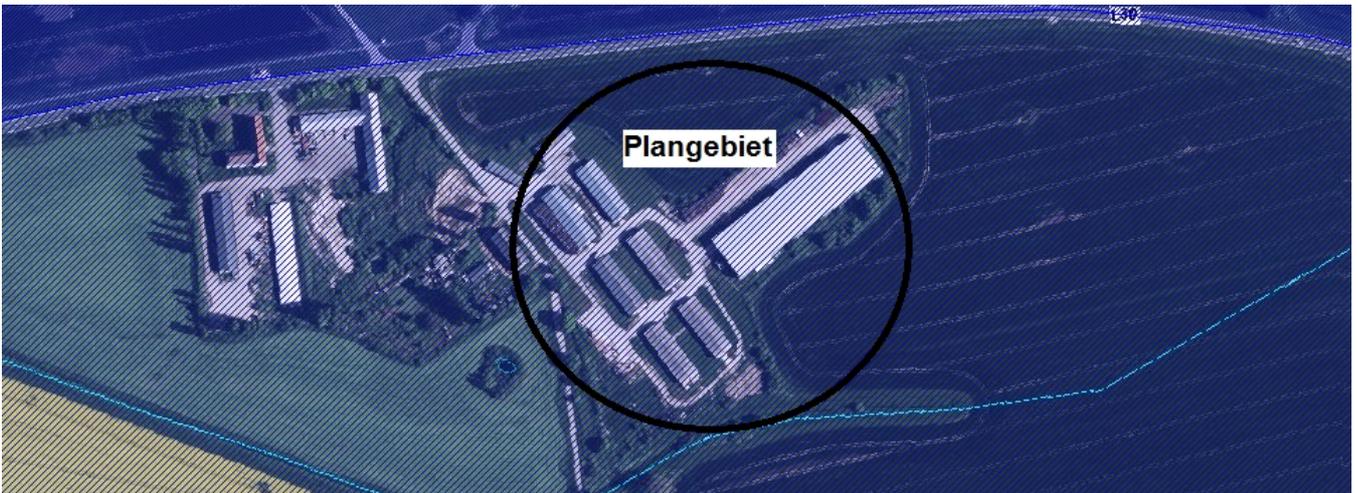


Abbildung 5: Wasserschutzgebiet Banz, Nr. 1345-01 (Quelle: Kartenportal Umwelt MV 2008)

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die Situation des Schutzgutes Wasser nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Große Teile des im Plangebiet anfallenden normal (mäßig) verschmutzten Oberflächenwassers werden über den Graben Nr. L 79/1 aus dem Schutzgebiet herausgeleitet, verbleiben aber großräumig betrachtet im Naturraum.

Zustand nach Durchführung: Die Versiegelung auf dem Grundstück wird durch die Errichtung zusätzlicher Gebäude und damit verbundener Erschließungswege erhöht. Die Ableitung unbelasteten Oberflächenwassers in den südlich gelegenen Graben bleibt erhalten. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III sind wassergefährdende Betriebe (Mast) auszuschließen.

Das Vorhaben ist unter Einhaltung der Auflagen zum Gewässerschutz nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

Pflanzen und Tiere

Bestand/ Bewertung: Pflanzen. Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet *Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald* auf. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Auf dem Plangebiet befindet sich derzeit das Betriebsgelände einer landwirtschaftlichen Anlage. Neben Verwaltungsgebäuden, Hallen und Erschließungsflächen findet man auf der Fläche artenarmen Zierrasen, Gehölzstrukturen sowie angrenzende Ackerflächen.

In der Strauchschicht findet man vor allem Jungaufwuchs von Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Weiden (*Salix alba*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*) sowie Schlehdorn (*Prunus spinosa*).

Der Baumbestand im Plangebiet setzt sich aus folgenden Arten zusammen:

Nr.	Baumart	St. Ø in cm	Kr. Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang
1	Juglans regia	55	5	kaum Stamm, sehr tiefer Kronenansatz	E
2	Juglans regia	64	6		E
3	Acer pseudoplatanus	78	5		E

Nr.	Baumart	St. Ø in cm	Kr. Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang
3a	Prunus spec. (avium)	61	4		
3b	Prunus spec. (avium)	68, 78	5		
3c	Prunus spec. (avium)	46, 59	5		
4	Fraxinus excelsior	85	5		
5	Fraxinus excelsior	62	4		
6	Crataegus laevigata	56, 58	3	2- stämmig	
7	Acer pseudoplatanus	61	6		
8	Acer pseudoplatanus	56, 48, 45	7	Bestandsbaum	
9	Ulmus glabra	63, 98	8	Bestandsbaum	
10	Fraxinus excelsior	36	3	Bestandsbaum, schlechte Kronenausbildung	
11	Acer pseudoplatanus	40, 49, 31, 48	7	mehrstämmig	E
12	Acer pseudoplatanus	58	3		
13	Ulmus glabra	70	5	kein durchgehender Leittrieb	
13a	Prunus spec (avium)	48, 39	4		
13b	Malus spec. (domestica)	75, 78	5		
14	Acer pseudoplatanus	93, 103, 70	12	Totholzäste, Risse in der Rinde, 3- stämmig	E
15	Acer pseudoplatanus	188	10	Risse in der Rinde	E
16	Acer pseudoplatanus	73, 155, 86	10	Risse in der Rinde, 3- stämmig	E
17	Acer pseudoplatanus	87, 106, 53, 72	9	mehrstämmig	E
18	Tilia cordata	113	6	Straßenbaum, Stammschäden, Totholzäste	E
19	Tilia cordata	155	9	Straßenbaum, Totholzäste	E
20	Tilia cordata	160, 150, 170, 190	11	Straßenbaum, Totholzäste	E
21	Tilia cordata	140, 86, 134, 132	8	Straßenbaum, Totholzäste	E
22	Tilia cordata	100	6	Straßenbaum, Totholzäste	E
23	Tilia cordata	75	5	Straßenbaum	E
24	Acer platanoides	stbu**	9	mehrstämmig	E

Tabelle 1: aufgenommen am 24. März 2011, Bearbeiter: Förste

E = Erhalt aus Gründen des Ortsbildes, Baum bei Abgang gleichwertig zu ersetzen

stbu = Stammbusch (mehrstämmig)

** = nicht zugänglich (aufgrund der dichten Bestockung)

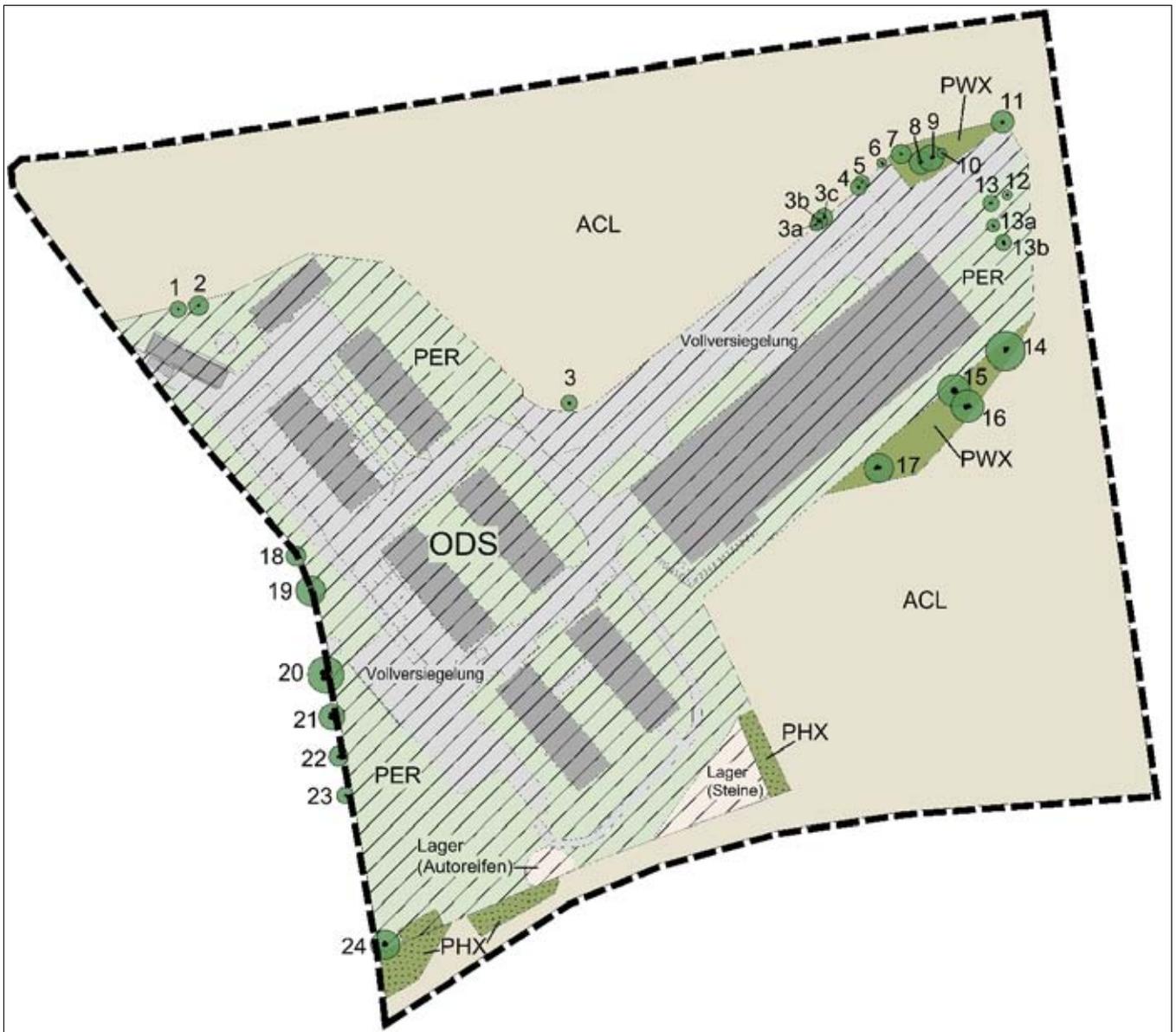


Abbildung 6: Bestand Biotoptypen

Legende Biotoptypen:

- ODS Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage
- PER artenarmer Zierrasen
- PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- ACL Lehm- bzw. Tonacker

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich gemäß §20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotop. Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Biotop RUE00465 *Graben; verbuscht; Weide*, es wird unter dem Gesetzesbegriff *Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder* geführt und nimmt eine Fläche von 284m² ein. In einer Entfernung von ca. 25m südwestlich zum Plangebiet befindet sich das Biotop RUE00464 *temporäres Kleingewässer; Gehölz; Weide; verbuscht; Soll*, es wird unter dem Gesetzesbegriff *Sölle* geführt und nimmt eine Fläche von 621m² ein.

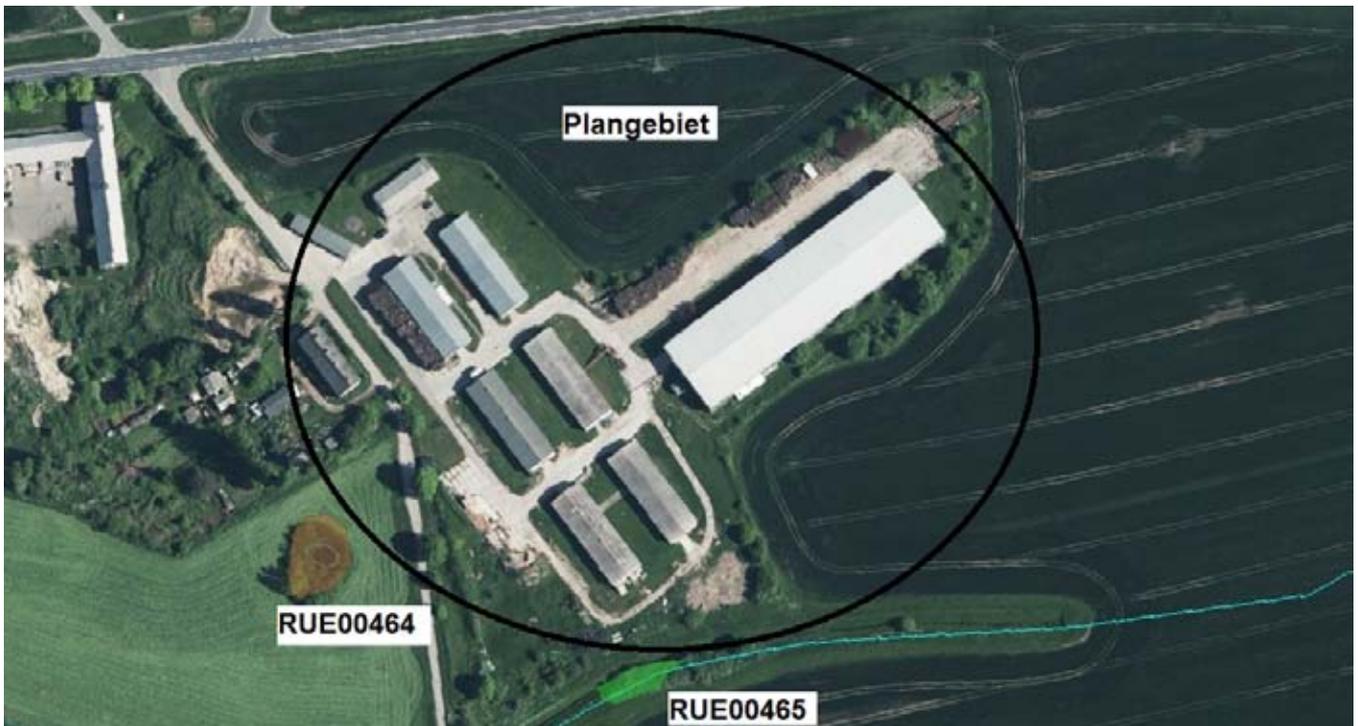


Abbildung 7: Bestand Biotope

Pflanzen/ Bewertung: Die vorgefundenen Biotoptypen weisen keine besonders schützenswerten Strukturen auf. Der Standort ist durch die vorhandene Nutzung und durch die umgebende Bebauung mit vorhandenen Erschließungsstraßen nicht als landschaftlich ungestört anzusprechen. Bei Aufgabe der Fläche würde sich eine Sukzession in Richtung potentiell natürlicher Vegetation einstellen. Bedingt durch die starke anthropogene Vorprägung ggf. mit modifizierter Artenausstattung.

Es sind im Plangebiet bzw. dessen Umfeld keine Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach Naturschutzrecht ausgewiesen. Im Baugebiet befinden sich ausschließlich Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Zu den gem. §20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotopen bestehen keine funktionalen Beziehungen, so dass keine Beeinträchtigungen absehbar sind.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird der gegenwärtige Zustand von Natur und Umwelt beibehalten. Bei Aufgabe der Fläche würden sich die vorhandenen Gehölze im Gebiet ausbreiten.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben ist auf einer baulich vorbeeinträchtigten Fläche vorgesehen. Eine Nutzung von baulich vorgeprägten Gebieten vermeidet den Verbrauch an ungestörten Standorten. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Erhalt und der Ergänzung rahmender Großgrünstrukturen festgesetzt. Die nicht überbaubaren/ versiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, um den Eingriff in allgemeinen Lebensraum durch neue vegetative Strukturen zu minimieren.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben beansprucht die derzeitige landwirtschaftliche Anlage für Versiegelung und Überbauung. Aufgrund der Rahmung mit Gehölzstrukturen, wird sich diese zusätzliche Bebauung nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

Tiere Bestand / Bewertung: Den westlich von Lanckensburg gelegenen Landwirtschaftsflächen wird im gutachterlichen Landschaftsprogramm eine mittlere bis hohe Rastgebietsfunktion für Zugvögel bemessen. Die Flächen gehören in die Kategorie der regelmäßig genutzten Nahrungsgebiete. Eine

Ausweisung als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) erfolgte nicht. Das Vorhaben ist durch vorhandene bzw. geplante Gehölzpflanzungen sowie den Standort Lanckensburg West gut in Richtung offene Landschaft abgeschirmt, so dass vorhabenbedingt keine Beeinträchtigungen des Rastgeschehens zu erwarten sind.

Tiere /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt. Das Plangebiet bietet den kartierten Biotoptypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die angrenzenden Gehölzbestände für Fledermäuse und Avifauna allgemein, die vorhandenen Gebäude für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten.

Vögel: Der Baumbestand im Gelände wurde im unbelaubten Zustand auf das Vorhandensein von Vogelnestern hin untersucht. Dabei wurden keine Nester gefunden. Ebenfalls wurden die Gebäude und die landwirtschaftlichen Hallen auf Nester hin untersucht. An einem der Verwaltungsgebäude wurden Nistspuren der Mehlschwalbe gefunden. Das vorhandene Nest wurde in einem verwahrlosten und stark beschädigten Zustand vorgefunden. Weitere Nester wurden nicht entdeckt.

Aktuell wurden im Plangebiet keine Brutstätten im Gehölzbestand vorgefunden. Da nicht auszuschließen ist, dass der Gehölzbestand künftig von Vögeln besiedelt wird, sind Baumfäll- und -pflgearbeiten sowie Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden gem. §39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Fledermäuse: Die Gebäude und Hallen wurden, soweit zugänglich, auf das Vorhandensein bzw. Anzeichen von Fledermäusen hin untersucht. Die Verwaltungsgebäude sind in Massivbauweise errichtet. Sie weisen gut verschließbare Türen und Fenster auf und besitzen keine Öffnungen oder Spalten um den Fledermäusen ein Hineingelangen zu ermöglichen und sind daher für eine Quartiernutzung ungeeignet. Die landwirtschaftlichen Hallen sind mit Trapezblech ausgekleidet. Durch die Öffnungen wäre es den Fledermäusen möglich ins Innere zu gelangen. Aufgrund der intensiven Nutzung der Hallen durch den Menschen und des damit verbundenen hohen Störfaktors, wird davon ausgegangen, dass ein besonderes Potenzial als Teillebensraum für Fledermäuse nicht gegeben ist. Anzeichen einer regelmäßigen Nutzung durch Fledermäuse (Kotspuren, Fraßplätze) wurden an keinem Gebäude festgestellt.

Hinsichtlich des Potenzials als Lebensraum für Fledermäuse werden die Gebäude als Winterquartier für ungeeignet eingeschätzt (kein zugänglicher Keller bzw. dauerhaft feuchte, weitestgehend geschlossene Räume mit kontinuierlich geeigneten Temperaturen vorhanden). Auch für die Nutzung als Wochenstuben wird der Gebäudebestand als ungeeignet eingeschätzt. Eine Nutzung von Einzelexemplaren als temporäres Sommerquartier kann nicht ausgeschlossen werden. In der Umgebung sind mit zahlreichen Gehölz- und Offenlandstrukturen geeignete Jagdreviere vorhanden.

Der Baumbestand im Plangebiet weist keine Höhlen oder Rindentaschen auf, die als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet wären. Da das Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen.

Hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem vorhandenen Potenzial der Gebäude für eine Tagesquartier-Nutzung (Sommerquartier), sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potenziellen Teillebensraumes Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen.

Tiere / Bewertung: Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen, ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauungen, liegt also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen.

Ein Verbotstatbestand gem. §44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt. Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen, sofern die Realisierung des Vorhabens nicht innerhalb der kommenden 5 Jahre realisiert wird. Im positiven Fall wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung ist im Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV zu beantragen. Durch das LUNG sind Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung der Planung reduziert die Chancen einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzungsaufnahme auf diesem alt etablierten Standort eines Landwirtschaftsbetriebes. Weitere Teilflächen würden möglicherweise brach fallen. Die Gebäude würden verfallen und auf den Flächen würde sich ein sukzessiver Bewuchs einstellen.

Minimierung und Vermeidung: Eingriffe in die Belange des Schutzgutes Pflanzen und Tiere werden minimiert, indem der vorhandene Standort für eine neue Nutzung vorbereitet wird. Eingriffe in ungestörte Naturräume werden somit vermieden. Die Gehölzbestände im Plangebiet werden überwiegend erhalten, so dass sie als Lebensraum bestehen bleiben. Weitere Standorte werden zur Neuanpflanzung von Bäumen festgesetzt.

Zustand nach Durchführung: Die ehemalige landwirtschaftliche Anlage wird neuen Nutzungen zugeführt. Je nach Nutzung werden die vorhandenen Gebäude saniert, baulich erweitert oder in Teilbereichen durch neue Gebäude ersetzt. Rahmend wird eine Gehölzpflanzung festgesetzt, welche als strukturreicher Bestand heimischer Arten den Übergang in die offene Feldflur gestaltet.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sind nicht absehbar.

Landschaftsbild

Bestand: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg- Vorpommerns“ liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftseinheit „Nord- und ostrügenschlesisches Hügel- und Boddenland, welches einen Teil der Großlandschaft Nördliches Insel- und Boddenland bzw. der Landschaftszone Ostseeküstenland darstellt. Der Landschaftsbildraum Wittow genießt hinsichtlich des Landschaftsbildes eine mittlere bis hohe Bewertung. Nur schmale Streifen entlang der Ostsee- und Boddenküste wurden in ihrer Wertigkeit höher eingestuft.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Gemeinde Altenkirchen. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Landesstraße L30 (von Wiek nach Altenkirchen), im Süden an den Graben Z79/1 und die dahinter liegenden Ackerflächen. Im Westen wird es begrenzt durch eine Gemeindeverbindungsstraße und im Osten durch Ackerflächen.

Im Gutachterlichen Landschaftsprogramm wird das Umfeld vom Gewerbestandort Lanckensburg als Kernbereich landschaftlicher Freiräume der Stufe 1 (gering, <600ha) dargestellt. Ausgenommen sind die Schneise der Landesstraße sowie der Gewerbestandorte einschließlich eines entsprechenden Pufferstreifens von ca. 250m. Weiterhin wird Wittow dort als stark agrarisch genutzte Region mit einem hohen Ausräumungsgrad (fehlende Strukturen) beschrieben.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Landschaftsbildraum: Wittow, Nr. II 6 - 6) der Stufe mittel bis hoch zugeordnet (LAUN 1996).

Die landwirtschaftliche Anlage liegt relativ exponiert auf weiten Ackerflächen. Von der nördlich liegenden Landesstraße L 30 ist das Plangebiet gut einsehbar. Die Ortslagen im Umfeld zeichnen sich

durch Bestände an Großgehölzen in der ansonsten weitläufigen Feldflur ab. Diese Lage erfordert einen bedachten Umgang mit dem Schutzgut Landschaftsbild.

Entwicklungsziel: Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Im Falle einer Nichtdurchführung würde sich an der Situation nichts ändern. Die Anlage würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Minimierung und Vermeidung: Zur Minimierung möglicher Auswirkungen auf das Schutzgut wird die Gebäudehöhe auf 12,0m über Verkehrsfläche (entspricht Gelände) und die zulässige Gebäudelänge auf 115m festgesetzt. Zudem werden rahmende Gehölzstrukturen entwickelt.

Zustand nach Durchführung: Ergänzende Bebauung findet innerhalb der derzeitigen Grenzen des Gewerbestandortes statt. Das Landschaftsbild prägende Elemente oder Sichtbeziehungen werden vom Vorhaben nicht gestört. Der Landschaftsbildraum wird nicht über das derzeitige Maß hinaus beeinträchtigt. Zur besseren Einbindung in die Landschaft wird das Plangebiet angemessen eingegrünt.

Das Vorhaben ist nicht geeignet, das Landschaftsbild erheblich zu beeinträchtigen.

3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft: Mit dem Vorhaben wird ein alter Standort für eine künftige Nutzung vorbereitet. Ergänzende Bebauungen sind zulässig.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft: Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sowie die Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden als gebietsinterne Kompensationsmaßnahmen angerechnet, da diese eine Mindestausstattung des Plangebietes mit Großgrün, eine Abgrenzung gegenüber der Landschaft sowie eine entsprechende Biotopqualität anbieten.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Mit der Realisierung des Vorhabens ist der Verlust der vorhandenen Vegetation wie Rasenflächen und Gehölzflächen unumgänglich. Bodenfunktionen besonderer Bedeutung werden vom Vorhaben nicht berührt. Es werden anlagebedingt Flächen zur Erweiterung von Gebäuden und Nebenanlagen versiegelt.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt $\leq 50\text{m}$. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Für die ausgewiesenen Baufenster sowie die Erweiterung erforderlicher Erschließungsflächen wird ein maximaler Totalverlust an Biotoptypen des Siedlungsraumes (Artenarmer Zierrasen, Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten, Lehm- bzw. Tonacker, sowie Siedlungsgebüsch heimischer Gehölzarten im Umfang von 28.559m² angerechnet. Eventuell darin enthaltene Teilversiegelungen werden nicht berücksichtigt.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	6.928,00	-	[0,2 + 0,5] x 0,75	3.637,20
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	13.2.1	226,00	1	[1,0 + 0,5] x 0,75	254,25
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	13.1.1	290,00	1	[1,5 + 0,5] x 0,75	435,00
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	12.1.2	11.983,00	1	[1,00 + 0,5] x 0,75	13.480,88
Gesamt:		19.379,00			17.807,33

Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Besonders wertvolle Biotope sind weder im Plangebiet noch in dessen Wirkungsbereich vorhanden. Mittelbare Eingriffswirkungen werden in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust 17.807,33 Kompensationsflächenpunkte

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust 0,00 Kompensationsflächenpunkte

Mittelbare Eingriffswirkungen 0,00 Kompensationsflächenpunkte

Gesamteingriff 17.807,33 rd. 17.807 Kompensationsflächenpunkte

Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen dienen dem Erhalt bzw. dem Fortbestand der pflanzlichen Rahmung des Geländes entlang der Straßen.

Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A 1 Pflanzung von Einzelbäumen zur Strukturierung der Landschaft: 14 Stck. a 25 m ²	350,00	2	2,0	0,6	420,00
A 2 Pflanzung einer freiwachsenden Hecke	6.128,00	2	2,5	0,7	10.724,00
A3 Umwandlung von Acker in einen extensiven Pufferstreifen	3.892,00	2	2,5	0,7	6.811,00
Gesamtumfang der Kompensation (Flächenäquivalent für Kompensation):					17.955,00

In der Gegenüberstellung des Eingriffs im rechnerisch ermittelten Umfang von 17.807 Kompensationsflächenpunkten sowie dem rechnerisch ermittelten Ausgleich im Umfang von 17.955 Kompensationsflächenpunkten entsteht ein Überschuss von 148 Kompensationsflächenpunkten.

Mit Erbringung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A3 gilt somit der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als ausgeglichen.

3.2.4) Mensch und seine Gesundheit

Klimatische Belastungen: Zusätzliche Versiegelungen sowie die geringfügige Zunahme des Verkehrs werden an einem klimatisch völlig unbedenklichen Ort keine klimatischen Belastungen bzw. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit verursachen.

Wohnen / Wohnumfeld: Die Wohnfunktion innerhalb des Gebietes reduziert sich auf ausnahmsweise

zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind bzw. Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Unmittelbar angrenzend sind keine Wohnnutzungen vorhanden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen: Es grenzen keine schutzbedürftigen sensiblen Nutzungen an das Plangebiet. Erheblich emittierende Nutzungen werden ausgeschlossen. Siedlungsbezogene Freiräume und Grünzüge werden vom Vorhaben nicht berührt.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus.

3.2.5) Kultur und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale

Im Bereich des Plangebiets sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nach § 7(1) DSchG M-V geschützte Bodendenkmale bekannt, die durch die geplante Maßnahme berührt werden.

Ein Bodendenkmal liegt im nördlichen Bereich des Plangebietes innerhalb der Ackerfläche. Das zweite, größere Bodendenkmal befindet sich im südwestlich gelegenen bebauten Bereich. Vermutlich ist dieses Bodendenkmal bereits den Erdarbeiten zum Bau der landwirtschaftlichen Anlage zum Opfer gefallen und heute als solches nicht mehr vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen auf nicht bekannte Bodendenkmale werden durch vorbereitende Untersuchungen im Bereich geplanter Erdarbeiten vermieden. Folgende Hinweise sind dabei zu beachten:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten trägt für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§685) DSchG M-V). Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Im zeitlichen Vorlauf von 14 Tagen vor Baubeginn ist der Oberbodenabtrag im Bereich der geplanten Gebäude sowie der geplanten Wegflächen auszuführen, um kurzfristig erforderlich werdende Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen an vorhandenen Bodendenkmalen gem. § 6 Abs. 5 DSchG MV durchzuführen. Der Termin des Oberbodenabtrags ist mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig abzustimmen.

Es können jedoch weitere Bodendenkmale/ archäologische Funde auf dem Gelände vorhanden sein.

Wenn während der Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenveränderungen 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

3.2.6) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind angesichts der insgesamt geringen Auswirkungen nicht erkennbar. Kumulativ zu berücksichtigende Planungen (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang) bestehen nicht. Die Summation wird im Planverfahren zum B-Plan Nr. 10b „Lanckensburg Ost“ für das Gebiet der landwirtschaftlichen Gewerbestandorts zu berücksichtigen sein.

3.2.7) Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan Nr. 10b „Lanckensburg Ost“ der Gemeinde Altenkirchen ist auf Grundlage der

vorausgegangen Untersuchung der Schutzgüter Klima, Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die Bebauung eines anthropogen bereits beeinträchtigten Standortes nicht verursacht.

Schutzgut Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Boden und Wasser	keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Pflanzen und Tiere	keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar

3.2.8) Monitoring

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen, welche mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen abzustimmen sind, zu verbessern.

Es werden für die Bebauung ausschließlich Biotoptypen des Siedlungsraumes verändert, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Gemeinde Altenkirchen, Juli 2011


Silke
Bürgermeisterin

