

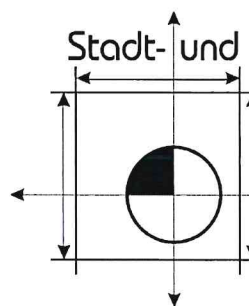
**Satzung der Gemeinde Satow  
über den Bebauungsplan Nr. 15  
"Erweiterung Feuerverzinkerei Meyer"**

begrenzt im Norden von der Landesstraße 13, im Westen von der Ahornallee  
(Landesstraße 131), im Süden von den vorhandenen Anlagen der Feuerverzinkerei und im  
Westen von Ackerflächen, umfassend die Flurstücke 2/13, 2/4 und 5/7, jeweils teilweise,  
der Flur 1, Gemarkung Groß Bolkow

**Begründung**

Satzungsbeschluss

29.11.2012



**Stadt- und Regionalplanung**  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl.-Ing.  
**Martin Hufmann**  
Dipl. Geogr.  
**Lars Fricke**  
Krämerstraße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0  
Fax 03841 470640-9  
[www.srp-wismar.de](http://www.srp-wismar.de), [info@srp-wismar.de](mailto:info@srp-wismar.de)

# Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Feuerverzinkerei Meyer"

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich, planungsrechtliche Grundlagen	3
1.3 Flächennutzungsplan und Raumordnung	4
2. Bestand und geplante Entwicklung	4
2.1 Ausgangssituation	4
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften	7
2.4 Verkehrserschließung	7
2.5 Flächenbilanz	8
3. Ver- und Entsorgung	8
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	8
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	8
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	9
3.4 Energieversorgung/Telekommunikation	10
3.5 Abfallentsorgung/Altlasten	10
4. Immissionsschutz	10
5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	13
6. Sonstiges, Hinweise	13
Teil 2 - Umweltbericht (mit eigenem Inhaltsverzeichnis)	15
Anlage 1: Bestandsplan	
Anlage 2: Luftbild/Flurkarte - Lage der Ausgleichsfläche	

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat am 26.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 für die "Feuerverzinkerei Meyer" beschlossen. Im Planverfahren zum Vorentwurf wurde der Geltungsbereich, der das bestehende Betriebsgelände umfasste, um eine nordöstlich an das Betriebsgelände angrenzende, ca. 1,0 ha große Fläche erweitert. Die Erweiterungsfläche war insbesondere für die Ausweitung des Speditionsteils des Unternehmens vorgesehen. So sollten Stellplätze für Lkw und Pkw, eine Lkw- bzw. Lagerhalle usw. entstehen.

Der so ausgearbeitete Vorentwurf vom 29.09.2009 wurde an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange versendet. Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden von keinem Bürger Einwände geltend gemacht.

Nach dieser frühzeitigen Verfahrensrunde wurde das Planverfahren zunächst nicht weitergeführt. Zwischenzeitlich haben sich die betrieblichen Notwendigkeiten und die Planungsziele des Unternehmens geändert. Es ist nun vorgesehen, auf der Erweiterungsfläche eine Pulverbeschichtungsanlage neu zu errichten. Darin werden die feuerverzinkten Stahl- und Aluminiumbauteile nachbeschichtet. Da keine Lösungsmittel verwendet werden oder Abwässer anfallen und keine erheblichen Lärm- oder Abgasemissionen entstehen, handelt es sich bei der geplanten Anlage nicht um einen Betrieb, der nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu genehmigen ist, sondern um einen „normalen“ Gewerbebetrieb.

Aufgrund der geänderten Planungsziele soll nun in Abstimmung mit dem Landkreis Rostock, mit der Gemeinde und mit dem Betrieb auch das gewählte Planverfahren geändert werden. Es ist nunmehr vorgesehen, für die Erweiterungsfläche der geplanten Pulverbeschichtungsanlage separat und unabhängig von den vorhandenen Anlagen den B-Plan Nr. 15 aufzustellen. Voraussetzung ist, dass die vorhandenen Betriebe oder die Wohnbebauung in der Umgebung durch die neue Anlage nicht unzulässig durch Emissionen beeinträchtigt werden. Dies ist hier der Fall (vgl. Kap. 4).

Für die vorhandene Feuerverzinkerei wurde 1995 der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Feuerverzinkerei Meyer“ der Gemeinde Bölkow aufgestellt. Die Feuerverzinkerei wurde nach den Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes genehmigt, ebenso eine Flussmittel-Regenerierungsanlage. Konflikte mit der direkt angrenzenden Wohnbebauung wurden gerichtlich geklärt, die damaligen Kläger wurden entschädigt, inzwischen bewohnt ein Betriebsangehöriger das Einfamilienhaus. Andere Fragen, z.B. zu Ausgleichsmaßnahmen für das Bestandsgebiet, sollen im Rahmen des VE-Planes Nr. 1 geklärt werden.

Aus o.g. Gründen wurde zum Aufstellungsbeschluss vom 26.03.2009 vor dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ein geänderter Aufstellungsbeschluss gefasst, der die neuen Planungsziele, den geänderten Geltungsbereich und den geänderten Titel des B-Plans Nr. 15 festlegt.

Die Ermittlung der Schallimmissionen durch die neue Produktionsanlage und die Ermittlung der Bemessungsmengen Niederschlagswasser erfolgte durch Groth-Ingenieure Bad Sülze.

Vom Vermessungsbüro Golnik, Rostock, wurde ein Lage- und Höhenplan für die Erweiterungsfläche angefertigt.

Das Büro Ober Freiraumplanung, Dassow, hat einen Umweltbericht für das Plangebiet erarbeitet. Die resultierenden grünordnerischen und Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vom Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, wurden eine faunistische Bestandserfassung und ein Artenschutzgutachten erstellt.

Diese Unterlagen ergänzen die vorliegende Satzung und wurden den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgelegt und zum Zwecke der Bürgerbeteiligung öffentlich ausgelegt.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Großgemeinde Satow liegt inzwischen ebenfalls vor. Er enthält die dem Bebauungsplan entsprechenden Ausweisungen einer gewerblichen Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO.

Aus der erneuten Behördenbeteiligung resultiert eine Konkretisierung des Schallgutachtens und der Löschwasserversorgung über das Regenrückhaltebecken, des Weiteren wurde ein Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes für eine Trinkwasserleitung aufgenommen. Als Ausgleichsmaßnahme wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Flächeneigentümer die Wiedervernässung eines Biotops südlich von Anna-Luisenhof festgesetzt.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich, planungsrechtliche Grundlagen

Der ca. 1,2 ha große Geltungsbereich wird begrenzt im Norden von der Landesstraße 13 (Schwaan-Bad Doberan), im Westen von der Ahornallee (Landesstraße 131) nach Groß Bölkow/Bützow, im Süden von den vorhandenen Anlagen der Feuerverzinkerei Meyer und im Westen von Ackerflächen. Er umfasst die Flurstücke 2/13, 2/4 und 5/7, jeweils teilweise, der Flur 1, Gemarkung Groß Bölkow.



Luftbild des vorhandenen Betriebsgeländes und der nördlich angrenzenden Erweiterungsfläche (rot)

Quelle: gaia MV

Als Plangrundlagen dienen der Lage- u. Höhenplan im Maßstab 1:500 vom 03.03.2011, Vermessungsbüro Golnik, Rostock, die topographische Karte im Maßstab 1:5000, gaia M-V, sowie der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Satow.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

### **1.3 Flächennutzungsplan und Raumordnung**

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig an der L 13 nördlich der Autobahnabfahrt der A 20 Bad Doberan und südlich der im Regionalen Raumentwicklungsprogramm ausgewiesenen Siedlungsachse Rostock-Satow (L 10). Entscheidend für die Standortentwicklung war die gute Straßenverkehrsanbindung. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock äußert in seinen Stellungnahmen vom 10.06.2009 und 10.09.2012 keine Bedenken. Negative Auswirkungen durch die Erweiterung des vorhandenen Produktionsstandortes auf den umgebenden Tourismusentwicklungsraum seien nicht zu erwarten. Die Betriebserweiterung trägt dazu bei, die Wirtschaftskraft der Gemeinde zu stärken und Arbeitsplätze zu sichern.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Großgemeinde Satow liegt inzwischen vor. Er enthält die dem B-Plan entsprechenden Ausweisungen einer gewerblichen Baufläche. Der B-Plan wird also gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Hinsichtlich der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ist insbesondere die Ahornallee zu berücksichtigen. Die möglichen Auswirkungen der Realisierung des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft wurden im Umweltbericht untersucht.

## **2. Bestand und geplante Entwicklung**

### **2.1 Ausgangssituation**

Das Plangebiet für die Erweiterung der Feuerverzinkerei umfasst im Wesentlichen eine intensiv genutzte, ungegliederte Ackerfläche.

Im Nordosten schließt sich eine neu angepflanzte Baumreihe am Radweg neben der L 13 an. Nördlich der L 13 und nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftliches Gehöft mit Wohnhaus, Stallanlagen usw. Südöstlich der Erweite-

rungsfläche schließt sich die Ahornallee an, die nach Groß Bölkow führt. Auf der Erweiterungsfläche befinden sich keine geschützten Biotope oder hochwertigere Gehölzstrukturen.



Erweiterungsfläche, rechts im Hintergrund L 13 mit Radweg und Baumreihe, Hofgebäude



Ahornallee L 131, rechts vorhandene Betriebsgebäude und gemeinsame Einfahrt

Im Südwesten liegt das Betriebsgelände der Feuerverzinkerei sowie eines weiteren Betriebes für Pulverbeschichtungen. Südwestlich davon befindet sich das Wohnhaus eines Betriebsangehörigen.

Die Einfahrt zum Betrieb, die auch für die Erweiterungsfläche genutzt werden soll, befindet sich an der L 131.

Das Gelände im Erweiterungsgebiet ist relativ eben und fällt von Süd nach Nord von max. 30,0 m ü.HN auf ca. 27,3 m ü.HN ab.

Zur detaillierten Bestandsaufnahme wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## **2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das städtebauliche Konzept sieht die Ausweisung eines Industriegebietes (GI) nach § 9 BauNVO vor. Obwohl die Pulverbeschichtungsanlage keiner Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz bedarf, soll doch für mögliche spätere Erweiterungen oder Ergänzungen der Produktion bereits die bauleitplanerische Grundlage geschaffen werden. Mögliche Erweiterungen zu einem Industrie- bzw. BImSch-Betrieb wären dann im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

In der geplanten Pulverbeschichtungsanlage finden sämtliche Produktionsabläufe innerhalb der Produktionshalle statt. Es werden keine Lösungsmittel verwendet, Abwässer fallen nicht an. Es entstehen keine erheblichen Lärm- oder Abgasemissionen (vgl. Kap. 4).

Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO generell nicht zulässig. Die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Anlagen möchte die Gemeinde an dieser Stelle vermeiden, sie sollen sich vorrangig im Hauptort der Gemeinde bzw. in den größeren Ortschaften ansiedeln.

Das Baufeld für die geplante Halle befindet sich etwa in der Mitte der Erweiterungsfläche am nordwestlichen Rand. Innerhalb der 70 x 35 m großen, überbaubaren Fläche ist eine maximale Grundfläche von 2000 m<sup>2</sup> zulässig. Gegenwärtig wird von einer Hallengröße von 60 x 30 m ausgegangen. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die max. zulässige Firsthöhe liegt bei 9,0 m. Für die festgesetzte Firsthöhe wird als Bezugspunkt die Höhe von 30,0 m ü.HN festgelegt. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe.

Die die Halle umgebenden GI-Flächen sollen als Lagerflächen und Stellflächen bzw. Anlieferungsflächen für Lkw und Pkw genutzt werden. Zwischen dem vorhandenen Bürogebäude und der neuen Produktionshalle sollen Pkw-Stellplätze für die Mitarbeiter entstehen, die u.a. aus dem Gebiet des bestehenden Betriebes verlagert werden sollen. Daher ist hier eine relativ hohe Versiegelung bis zu einer GRZ von max. 0,8 zulässig.

Entlang der Landesstraße 13 und der Landesstraße 131 (Ahornallee) dürfen in einer Entfernung von bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung nicht errichtet werden (Anbauverbot gem. § 31 Abs. 1 StrWG-MV). Die Flächen sollen daher maximal für Stellflächen genutzt werden.

Nördlich der Baufläche befindet sich ein Regenrückhaltebecken zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers. Dazu dient auch eine Versickerungsmulde in der Grünfläche am nordwestlichen Plangebietsrand. Das Regenrückhaltebecken dient auch als Löschwasser-Reservoir.



Die Bauflächen werden umgeben von randlichen Grünflächen zwischen 6 und 12 m Breite. Hier sollen Feldgehölzhecken mit Bäumen für eine landschaftlich verträgliche Einbindung sorgen. Die Flächen werden als Maßnahmenflächen für den Naturschutz zum Ausgleich von Eingriffen festgesetzt. Sofern Zäune errichtet werden, sind diese mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Auch die festgesetzte Firsthöhe von 9,0 m führt dazu, dass die Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert werden.

Die Ahornallee ist zu erhalten. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen zu schützen. Totholz- und Pflegeschritte sind zulässig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Die detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung findet sich im Umweltbericht.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient lediglich dem Ausschluss von Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht. Dadurch sollen nachts störende Einflüsse auf die Umgebung vermieden werden. Weitere Festsetzungen zur baulichen Gestaltung hält die Gemeinde im GI-Gebiet und in dieser Lage nicht für erforderlich. Daher entfallen die im Vorentwurf getroffenen, sonstigen gestalterischen Vorschriften.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **2.4 Verkehrserschließung**

Nach den Abstimmungen mit dem Straßenbauamt zum Vorentwurf wird eine Anbindung der Erweiterungsfläche an die freie Strecke der L 13 ausgeschlossen. Die Anbindungen an die L 131 sollen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Daher wird die Anbindung der Erweiterungsfläche in Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt des Landkreises über die vorhandene Zufahrt zur Feuerverzinkerei festgesetzt. Die Zufahrt zum Industriegebiet (Ein- und Ausfahrt) und damit zur gesamten Gewerbefläche ist nur innerhalb des festgesetzten Einfahrtbereichs in einer maximalen Ausbaubreite von 10,0 m zulässig. Ein Eingriff in die Allee wird dadurch vermieden.

Die einzuhaltenden Sichtdreiecke sind im B-Plan festgesetzt. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen ist vorhandener und zu erhaltender Baumbestand, der bis zu einer Höhe von 2,5 m astfrei zu halten ist.

Innerhalb der gewerblichen Bauflächen existiert ausschließlich eine private Erschließung.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 15 beträgt rund 1,2 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 15	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Industriegebiet (einschl. vorhandene Zufahrt)	7.810
Grünflächen	2.079
Straßenverkehrsfläche (vorhanden)	1.828
Regenrückhaltebecken	306
$\Sigma$	<b>12.023</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

### 3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Erschließung der Erweiterungsfläche ist z.T. durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen möglich, z.T. sind neue Anlagen herzustellen. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Im Bauleitplanverfahren werden weitergehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgung erläutert.

### 3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet wird zentral mit Trinkwasser versorgt. Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Kühlung (ZVK). Es ist vorgesehen, die vorhandene Leitung von der Abzweigung der L 13 an in Richtung Groß Bölkow zu erneuern. Der Abschnitt parallel zur L 13 wurde bereits erneuert. In Abstimmung mit dem ZVK soll die neue Leitung direkt neben die Grünfläche in die GI-Fläche gelegt werden, um aus dem Kronentraufbereich der Ahornallee heraus zu bleiben. Die alte (entfallende) und die neu zu verlegende Leitung parallel zur Ahornallee sowie die verbleibende Leitung parallel zur L 13 werden in den B-Plan übernommen, zusammen mit einem Leitungsrecht (beidseitig 2,0 m) zu Gunsten des ZVK und der Festsetzung, den Leitungsbereich von der Anpflanzung von Bäumen frei zu halten.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III (OW III – Schutzgebiet für Oberflächengewässer) der Oberflächenwasserfassung „Warnow“. Diese Schutzzonen wurden durch den Beschluss-Nr. 54-15/80 vom 20. März 1980 durch den Bezirkstag Rostock festgesetzt. Gemäß § 136 Abs. 1 des

Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern behalten die auf der Grundlage des Wasserrechts der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete ihre Gültigkeit. Die Tatbestände für die Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind in der "Schutzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow" als Bestandteil des o.g. Beschlusses geregelt.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das geplante Regenrückhaltebecken. Die Sicherstellung des erforderlichen Löschwassers erfolgt über eine Löschwasserentnahmestelle gem. DIN 14210 sowie eine Nachspeiseeinrichtung (z.B. Schwimmerschaltung) aus dem öffentlichen Wassernetz. Die Entnahmestelle ist so herzustellen, dass auch im Winter eine Löschwasserbereitstellung gesichert ist. Es handelt sich hier um einen Trockenhydrant mit Ansaugstutzen und Schlammkorb. Dieser wird zusätzlich durch eine Steinpackung gegen Verschlammung geschützt. Die Einbautiefe muss mindestens 80 cm betragen, dabei ist jedoch die Gesamtlöschwassermenge abzusichern.

Ergänzend dazu kann das vorhandene Regenrückhaltebecken des bestehenden Betriebsteils genutzt werden.

Die entsprechenden Aufstellflächen für die Feuerwehr sind herzustellen.

### **3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Eine zentrale Abwasserentsorgung ist für diesen dezentral gelegenen Bereich von Groß Bölkow nicht vorgesehen. Die Abwasserbehandlung des vorhandenen Gewerbegebietes erfolgt über eine vollbiologische Kleinkläranlage. Im Erweiterungsgebiet fallen keinerlei Abwässer an. Eine Erweiterung der vorhandenen Anlagen ist daher momentan nicht vorgesehen. Sollten spätere Erweiterungen vorgesehen werden, ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Zur Regenwasserentsorgung wurde eine Ermittlung der anfallenden Abflussmengen im geplanten GI durchgeführt. Aufgrund der lehmigen Bodenverhältnisse und der Erfahrungen im bestehenden Gewerbegebiet ist eine Versickerung nur bedingt möglich. Zur Entsorgung des Regenwassers wurde folgende Konzeption erarbeitet: Innerhalb der nordwestlich gelegenen Grünfläche ist eine Versickerungsmulde mit einer versickerungswirksamen Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> und einer Speicherkapazität von 160 m<sup>3</sup> vorzusehen. Die südwestlich gelegenen, versiegelten Flächen sollen hier einleiten. Zusätzlich wird das o.g. Regenrückhaltebecken mit einer Speicherkapazität von mind. 300 m<sup>3</sup> neu errichtet. Hier wird der größere Teil des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers vom Gebäude und den versiegelten Flächen eingeleitet. Vom Regenrückhaltebecken erfolgt die geregelte Ableitung in den nördlich verlaufenden Graben.

Vorhandene Drainageleitungen im Plangebiet sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

### **3.4 Energieversorgung / Telekommunikation**

Die Stromversorgung wird über die vorhandenen Leitungen der EON e.dis AG gewährleistet. Ein 20 KV-Leitung, z.T. als Erdkabel verlegt, quert das vorhandene Betriebsgelände von Ost nach West. Über den vorhandenen Trafo ist die Versorgung der Erweiterungsfläche möglich.

Telekommunikationskabel sind im vorhandenen Betriebsgelände verlegt bzw. verlaufen als Freileitung. Der Anschluss ist ebenfalls möglich.

Gasversorgungsleitungen der Stadtwerke Rostock AG sind in der Ahornallee verlegt. Dadurch ist eine Anschlussmöglichkeit an das Gasnetz gegeben, an das der vorhandene Betrieb bereits angeschlossen ist.

Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

### **3.5 Abfallentsorgung / Altlasten**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über den Anschluss des Grundstücks an die Ahornallee gewährleistet. Ein Befahren des Betriebsgeländes durch Müllfahrzeuge ist nicht erforderlich.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Ehemalige Belastungen des Straßengrabens aus den späten 1990er Jahren wurden inzwischen bereinigt und neue Abscheider, z.B. für Zinkstaub, in den Produktionshallen installiert.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz, wird hingewiesen.

## **4. Immissionsschutz**

Zur Ermittlung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung wurde im Juni 2012 die folgende schalltechnische Untersuchung auf der Grundlage der geänderten Planung durch GROTH | Ingenieure Bad Sülze durchgeführt:

### Ermittlung der Schallimmissionen aus der neuen Produktionsanlage:

Um die Auswirkungen des neuen Industriegebietes auf die Umgebung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuschätzen, wird für das gesamte Plangebiet eine Abschätzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel vorgenommen. Dazu erfolgt

keine Unterscheidung einzelner Schallimmissionsquellen oder -arten, sondern es wird eine flächenbezogene „Pauschalisierung“ ermittelt. Um die Vorbelastungen pauschal mit zu erfassen, wird der Rechenwert ( $L_W$ ) um 15 dB gemindert.

Die Gemeinde Satow beabsichtigt mit der Festsetzung von Immissionsgrenzwerten eine Gliederung zum bestehenden B-Plan auf dem angrenzenden Gelände herzustellen. Planungsziel für den vorliegenden B-Plan ist die Kontingentierung von Immissionen und somit die Einhaltung von Grenzwerten an bestimmten Immissionsorten unter Berücksichtigung bereits vorhandener Vorbelastungen aus den bestehenden Gewerbebetrieben.

Für die überschlägige Ermittlung werden zunächst 3 Immissionsorte angenommen:

- |   |               |
|---|---------------|
| 1. Grundstücksgrenze zum bestehenden Betriebsgelände  | $s_m = 66$ m  |
| 2. Wohnhaus auf dem benachbarten Betriebsgelände      | $s_m = 200$ m |
| 3. Wohnhaus auf Bauerngehöft auf anderer Straßenseite | $s_m = 170$ m |

In Anlehnung an die VDI-Richtlinie 2714 Schallausbreitung im Freien wird nachfolgend der flächenbezogene Schalleistungspegel für die Produktionsanlage bestimmt. Der Schalldruckpegel wird für die mittlere Mitwindwetterlage gem. VDI 2714 berechnet.

$$L_S = L_W + D_I + K_0 - D_S - D_L - D_{BM} - D_D - D_G - D_E$$

$L_S$  – Schalldruckpegel

$L_W$  – Schalleistungspegel

$D_I$  – Richtwirkungsmaß (entfällt)

$K_0$  – Raumwinkelmaß  $K_0 = 3$  dB

$D_S$  – Abstandmaß ( $s_0 = 1$  m)

$$D_S = 20 \cdot \log(s_m/s_0) + 11$$

$D_L$  – Luftabsorptionsmaß ( $\alpha_L = 0,02$  dB/m)

$$D_L = \alpha_L \cdot s_m$$

$D_{BM}$  – Boden- und Meteorologiedämpfungsmaß ( $h_m = 7,5$ m)

$D_D$  – Bewuchsdämpfungsmaß (entfällt)

$D_G$  – Bebauungsdämpfungsmaß (entfällt)

$D_E$  – Einfügungsdämpfungsmaß (entfällt)

Minderung durch Vorbelastung – 15 dB

### Ermittlung der Dämpfungswerte für die Immissionsorte

$D_{S1} = 47,39$ dB	$D_{S2} = 57,02$ dB	$D_{S3} = 55,61$ dB
$D_{L1} = 1,32$ dB	$D_{L2} = 4,00$ dB	$D_{L3} = 3,40$ dB
$D_{BM1} = -0,09$ dB	$D_{BM2} = 3,41$ dB	$D_{BM3} = 3,14$ dB

### Berechnung der Tagwerte für die Immissionsorte

$L_{S1} = 65$  dB (Gewerbegebiet)

$$L_{W1} = 65 \text{ dB} - (0 + 3 \text{ dB} - 47,39 \text{ dB} - 1,32 \text{ dB} + 0,09 \text{ dB} - 0 - 0 - 0) - 15 \text{ dB} = 95,62 \text{ dB}$$

$L_{S2} = 60$  dB (Mischgebiet)

$$L_{W2} = 60 \text{ dB} - (0 + 3 \text{ dB} - 57,02 \text{ dB} - 4,00 \text{ dB} - 3,41 \text{ dB} - 0 - 0 - 0) - 15 \text{ dB} = 106,43 \text{ dB}$$

$L_{S3} = 60$  dB (Dorfgebiet)

$$L_{W3} = 60 \text{ dB} - (0 + 3 \text{ dB} - 55,61 \text{ dB} - 3,40 \text{ dB} - 3,14 \text{ dB} - 0 - 0 - 0) - 15 \text{ dB} = 104,15 \text{ dB}$$

flächenbezogener Schallleistungspegel gem. DIN 18005, Teil 1, Ziff. 3.3 - **Tagwerte**

$$L_{W''} = L_W - (10 \cdot \log(S/S_0)) \quad \text{mit } S_0 = 1 \text{ m}^2; \text{ hier } S = 7810 \text{ m}^2$$

$$L_{W''1} = 95,62 \text{ dB} - (10 \cdot \log(7810/1)) = 56,70 \text{ dB(A)/m}^2$$

$$L_{W''2} = 106,43 \text{ dB} - (10 \cdot \log(7810/1)) = 67,50 \text{ dB(A)/m}^2$$

$$L_{W''3} = 104,15 \text{ dB} - (10 \cdot \log(7810/1)) = 65,22 \text{ dB(A)/m}^2$$

#### Empfehlung:

Der flächenbezogene Schallleistungspegel für die **Tagwerte** sollte bei **max. 65 dB(A)/m<sup>2</sup>** festgesetzt werden. Hierzu erfolgt eine Festsetzung im B-Plan.

#### Berechnung der Nachtwerte für die Immissionsorte

$$L_{S1} = 65 \text{ dB (Gewerbegebiet - hier Tagwert, da keine schützenswerte Nutzung möglich)}$$

$$L_{W1} = 65 \text{ dB} - (0 + 3 \text{ dB} - 47,39 \text{ dB} - 1,32 \text{ dB} + 0,09 \text{ dB} - 0 - 0 - 0) - 15 \text{ dB} = 95,62 \text{ dB}$$

$$L_{S2} = 45 \text{ dB (Mischgebiet)}$$

$$L_{W2} = 45 \text{ dB} - (0 + 3 \text{ dB} - 57,02 \text{ dB} - 4,00 \text{ dB} - 3,41 \text{ dB} - 0 - 0 - 0) - 15 \text{ dB} = 91,43 \text{ dB}$$

$$L_{S3} = 45 \text{ dB (Dorfgebiet)}$$

$$L_{W3} = 45 \text{ dB} - (0 + 3 \text{ dB} - 55,61 \text{ dB} - 3,40 \text{ dB} - 3,14 \text{ dB} - 0 - 0 - 0) - 15 \text{ dB} = 89,15 \text{ dB}$$

flächenbezogener Schallleistungspegel gem. DIN 18005, Teil 1, Ziff. 3.3 - **Nachtwerte**

$$L_{W''} = L_W - (10 \cdot \log(S/S_0)) \quad \text{mit } S_0 = 1 \text{ m}^2; \text{ hier } S = 7810 \text{ m}^2$$

$$L_{W''1} = 95,62 \text{ dB} - (10 \cdot \log(7810/1)) = 56,70 \text{ dB(A)/m}^2$$

$$L_{W''2} = 91,43 \text{ dB} - (10 \cdot \log(7810/1)) = 52,50 \text{ dB(A)/m}^2$$

$$L_{W''3} = 89,15 \text{ dB} - (10 \cdot \log(7810/1)) = 50,22 \text{ dB(A)/m}^2$$

#### Empfehlung:

Der flächenbezogene Schallleistungspegel für die **Nachtwerte** sollte bei **max. 50 dB(A)/m<sup>2</sup>** festgesetzt werden. Hierzu erfolgt eine Festsetzung im B-Plan.

Die vorstehende Ermittlung zeigt deutlich auf, dass bereits an der Grundstücksgrenze zum bestehenden Betriebsgelände die Schallimmissionswerte eingehalten werden. Für die weiteren Betrachtungen im Bauleitverfahren wird daher eine Festsetzung der flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Tag- und Nachtwerte empfohlen. Sowohl das Wohnhaus hinter dem bestehenden Gewerbebetrieb als auch das Bauerngehöft auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind aufgrund der Entfernung von den Empfehlungswerten nicht betroffen.

Die Vorbelastung des Plangebietes durch andere Immissionen (Bestandsbetrieb, Lieferverkehr, Grundstücksverkehr etc.) wurde in der Immissionsschutzberechnung berücksichtigt, in dem die zulässigen Lärmpegelanteile um 15 dB(A) gemindert und somit unter den rechnerisch zulässigen Immissionsrichtwerten festgesetzt wurden. Somit ist der DIN 45691 „Geräuschkontingierung“ hinreichend genüge getan worden und die in Rede stehenden Immissionsorte, insbesondere die Wohnstandorte, sind vor dem Eintrag neuer Schallimmissionen aus der geplanten Nutzung geschützt.

Im Industriegebiet sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die folgenden, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten: tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) 65 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts (22.00 – 06.00 Uhr) 50 dB(A)/m<sup>2</sup>. Die Schallemissionen im GI sind zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen so zu begrenzen, dass die ausgewiesenen Emissionskontingente nicht überschritten werden. Das Einhalten der Emissionskontingente ist von Betrieben im GI nachzuweisen. Wenn die Immissionsanteile an den Immissionsorten, die aus den Emissionskontingenten ermittelt wurden, von den tatsächlichen Immissionen des geplanten Betriebes, ermittelt nach der TA Lärm und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausbreitungsbedingungen zum Zeitpunkt der Genehmigung eingehalten werden, ist die Einhaltung der Emissionskontingente nachgewiesen. Die DIN ISO 9613, ohne Berücksichtigung von  $C_{met}$ , aber unter Berücksichtigung der Boden-Meteorologiedämpfung, des Raumwinkelmasses, des Abstandmasses und des Luftabsorptionsmasses, bildet die Grundlage für die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Immissionsanteile der Kontingente. Es ist eine Emissionshöhe von 1,0 m bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets für die Berechnungen anzunehmen. Im GI sind ebenfalls Anlagen und Betriebe zulässig, deren Immissionsanteil an maßgebenden Immissionsorten nicht relevant i.S. der DIN 45691 ist. Dies ist dann der Fall, wenn der Immissionsanteil der Anlagen und Betriebe den Richtwert am maßgeblichen Immissionsort um 15 dB(A) unterschreitet.

Aufgrund der Gebietscharakteristik (GE an der Ahornallee/L 131 und GI an der L 13) ist nicht davon auszugehen, dass bei den vorhandenen Verkehrsmengen auf der L 131 bzw. L 13 unzulässige Immissionen durch Verkehrslärm auf die Gewerbe- bzw. Industriegebiete ausgelöst werden.

## **5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die Grundstücke im Erweiterungsgebiet und die vorhandene Zufahrt befinden sich in Privatbesitz. Die Ahornallee gehört als Landesstraße dem Land M-V.

Im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde verpflichtet sich der Betriebseigentümer zur Übernahme der Kosten für die Planung und Erschließung des Gebietes sowie für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, so dass für die Gemeinde keine Kosten entstehen.

## **6. Sonstiges, Hinweise**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufge-

funden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die Anforderungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", der FLL-ZTV Baumpflege sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 –Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen- (RAS-LP4) sind einzuhalten.

Die für die Maßnahmenfläche festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. nach Nutzungsbeginn der Gebäude durchzuführen. Für die Gehölzpflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt 3 Jahren vorzusehen.

Zur Berücksichtigung der Artenschutzrechtlichen Belange nach den §§ 44 ff. BNatSchG sollten zur Reduzierung des Anfluges von Insekten nur Außenleuchten mit Natriumdampflampen bzw. Weißlichtquellen mit UV-Schutz oder mit nur kleinen Lichtaustrittsflächen verwendet werden.



Inhalt	Seite
<b>Teil 2 – Umweltbericht</b>	
1. Einleitung	16
2. Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	16
2.1 Größe des Plangebietes	16
2.2 Städtebauliche Ziele	17
2.3 Darstellung im Landschaftsplan	18
2.4 Sonstige zu beachtende Schutzkriterien	18
2.5 Sonstige Umweltbelange	23
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
3.1 Bestandsaufnahme	24
3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	24
3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
3.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	33
4. Zusätzliche Angaben	34
4.1 Sekundärwirkungen, Folgeprojekte und entlastende Faktoren	34
4.2 Bei der Zusammenstellung der Angaben verwendete Unterlagen	34
4.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	34
4.4 Methodik der Umweltprüfung	34
4.5 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	34
5. Zusammenfassung des Umweltberichts	35
Anlage 1: Bestandsplan	39
Anlage 2: Luftbild/Flurkarte - Lage der Ausgleichsfläche	40

Bearbeitung: Dipl.- Ing. Matthias Ober, Landschaftsarchitekt BDLA  
OBER FREI RAUM Planung  
Ulmenweg 11, 23942 Dassow  
Telefon 038826-86590, Telefax 038826-86591,  
E-Mail m.ober@t-online.de

## 1. Einleitung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat am 26.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 für die "Feuerverzinkerei Meyer" beschlossen. Im Planverfahren zum Vorentwurf wurde der Geltungsbereich, der das bestehende Betriebsgelände umfasste, um eine nordöstlich an das Betriebsgelände angrenzende, ca. 1,0 ha große Fläche erweitert. Die Erweiterungsfläche war insbesondere für die Ausweitung des Speditionsteils des Unternehmens vorgesehen. So sollten Stellplätze für Lkw und Pkw, eine Lkw- bzw. Lagerhalle usw. entstehen.

Der so ausgearbeitete Vorentwurf vom 29.09.2009 wurde an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange versendet. Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden von keinem Bürger Einwände geltend gemacht.

Nach dieser frühzeitigen Verfahrensrunde wurde das Planverfahren zunächst nicht weitergeführt. Zwischenzeitlich haben sich die betrieblichen Notwendigkeiten und die Planungsziele des Unternehmens geändert. Es ist nun vorgesehen, auf der Erweiterungsfläche eine Pulverbeschichtungsanlage neu zu errichten. Darin werden die feuerverzinkten Stahl- und Aluminiumbauteile nachbeschichtet. Da keine Lösungsmittel verwendet werden oder Abwässer anfallen und keine erheblichen Lärm- oder Abgasemissionen entstehen, handelt es sich bei der geplanten Anlage nicht um einen Betrieb, der nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu genehmigen ist, sondern um einen „normalen“ Gewerbebetrieb.

Aufgrund der geänderten Planungsziele wurde in Abstimmung mit dem Landkreis Rostock, mit der Gemeinde und mit dem Betrieb auch das gewählte Planverfahren geändert. Für die Erweiterungsfläche der geplanten Pulverbeschichtungsanlage wurde separat und unabhängig von den vorhandenen Anlagen der B-Plan Nr. 15 aufgestellt. Voraussetzung war, dass die vorhandenen Betriebe oder die Wohnbebauung in der Umgebung durch die neue Anlage nicht unzulässig durch Emissionen beeinträchtigt werden.

## 2. Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Nr. 15 „Erweiterung Feuerverzinkerei Meyer“ der Gemeinde Satow  
(Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

### 2.1 Größe des Plangebietes

Größe B-Plan Nr. 15 insgesamt:	1,2023 ha (100 % der Erweiterungsfläche),
davon:	• Industriegebiet (GI) 0,7810 ha (davon 203 m <sup>2</sup> vorhandene Grundstückszufahrt),
	• Regenrückhaltebecken 0,0306 ha,
	• Grünflächen 0,2079 ha,
	• Straßenverkehrsfläche 0,1828 ha (vorhandene Straße – L131).

## 2.2 Städtebauliche Ziele

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes sieht die Ausweisung eines Industriegebietes (GI) nach § 9 BauNVO vor. Obwohl die Pulverbeschichtungsanlage keiner Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz bedarf, soll doch für mögliche spätere Erweiterungen oder Ergänzungen der Produktion bereits die bauleitplanerische Grundlage geschaffen werden. Mögliche Erweiterungen zu einem Industrie- bzw. BImSch-Betrieb wären dann im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

In der geplanten Pulverbeschichtungsanlage finden sämtliche Produktionsabläufe innerhalb der Produktionshalle statt. Es werden keine Lösungsmittel verwendet, Abwässer fallen nicht an. Es entstehen keine erheblichen Lärm- oder Abgasemissionen (vgl. Kapp. 4 der Begründung zur Satzung des Bebauungsplans).

Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO generell nicht zulässig. Die gemäß § 9 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Baufeld für die geplante Halle befindet sich etwa in der Mitte der Erweiterungsfläche am nordwestlichen Rand. Innerhalb der 70 x 35 m großen, überbaubaren Fläche ist eine maximale Grundfläche von 2000 m<sup>2</sup> zulässig. Gegenwärtig wird von einer Hallengröße von 60 x 30 m ausgegangen. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die max. zulässige Firsthöhe liegt bei 9,0 m. Für die festgesetzte Firsthöhe wird als Bezugspunkt die Höhe von 30,0 m ü.HN festgelegt.

Die die Halle umgebenden GI-Flächen sollen als Lagerflächen und Stellflächen bzw. Anlieferungsflächen genutzt werden. Zwischen dem vorhandenen Bürogebäude und der neuen Produktionshalle sollen Pkw-Stellplätze für die Mitarbeiter entstehen, die u.a. aus dem Gebiet des bestehenden Betriebes verlagert werden sollen. Daher ist hier eine relativ hohe Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Entlang der Landesstraße 13 und der Landesstraße 131 (Ahornallee) dürfen in einer Entfernung von bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung nicht errichtet werden (Anbauverbot gem. § 31 Abs.1 StrWG-MV). Die Flächen sollen daher maximal für Stellflächen genutzt werden.

Nördlich der Baufläche befindet sich ein Regenrückhaltebecken zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers. Dazu dient auch eine Versickerungsmulde in der Grünfläche am nordwestlichen Plangebietsrand.

Die Bauflächen werden umgeben von randlichen Grünflächen zwischen 6 und 12 m Breite. Hier sollen Feldgehölzhecken mit Bäumen für eine landschaftlich verträgliche Einbindung sorgen. Die Flächen werden als Maßnahmenflächen für den Naturschutz zum Ausgleich von Eingriffen festgesetzt. Sofern Zäune errichtet werden, sind diese mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Auch die festgesetzte Firsthöhe von 9,0 m führt dazu, dass die Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert werden.

Die Gemeinde Satow verfügt bisher noch über keinen Flächennutzungsplan. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Großgemeinde Satow liegt inzwischen vor.

Er enthält die dem B-Plan entsprechenden Ausweisungen einer gewerblichen Baufläche. Der B-Plan wird also gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

## **2.3 Darstellung im Landschaftsplan**

Die Gemeinde Satow verfügt bisher über keinen Landschaftsplan.

## **2.4 Sonstige zu beachtende Schutzkriterien**

### *2.4.1 FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete*

Keine FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines solchen Schutzgebietes noch in seiner direkten Umgebung.

In einer Entfernung von etwa 350 m liegt das FFH-Gebiet „Beketal mit Zuflüssen“ (2037-301).

Bei den im Standarddatenbogen (SDB) für dieses Gebiet aufgeführten Arten handelt es sich ausschließlich um Arten der Gewässer und Feuchtgebiete. Auswirkungen auf diese Zielarten des FFH-Gebietes sind nicht zu erwarten. Der Landschaftsraum zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dem FFH-Gebiet wird durch Straßentrassen zerschnitten. Zudem ist die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Nutzung nicht dazu geeignet, Auswirkungen auf das FFH-Gebiet auszuüben. Aus diesen Gründen werden potenzielle Auswirkungen auf das FFH-Gebiet nicht weiter betrachtet.

### *2.4.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG*

Keine Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines solchen Schutzgebietes noch in seiner direkten Umgebung.

### *2.4.3 Nationalparke gemäß § 14 BNatSchG*

Kein Nationalpark gemäß § 14 BNatSchG vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Nationalparks noch in seiner direkten Umgebung.

### *2.4.4 Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG*

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes noch in seiner direkten Umgebung.

#### 2.4.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V / §30 BNatSchG

Nach der zum B-Plan Nr. 15 durchgeführten Bestandsaufnahme befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine gesetzlich geschützten Biotope.

#### 2.4.6 Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG

Am 01.03.2010 trat das bisherige Bundesnaturschutzgesetz außer Kraft und wurde durch das „Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben zu Bonn am 6. August 2009, ersetzt.

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
5. Angefügt ist Absatz (5)
6. Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43 EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach §54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf da-mit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Gutachterbüros Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 1.1.2011 stellt die Erfordernisse des Bundesnaturschutzgesetzes in die Planung ein und wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Es wird an Hand der Planungsunterlagen, Recherchen sowie einer faunistischen Untersuchung geprüft, ob durch das geplante Vorhaben ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG erfüllt wird.

Nach Feststellung der artenschutzrechtlichen Relevanz für im Plangebiet potentiell vorkommende Arten und Artengruppen werden alle konkret vom Vorhaben betroffenen europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie auf der Basis von Arten und Artengruppen in Bezug auf das Zutreffen der im § 44 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote („Tötungsverbot“, „Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ und „Störungsverbot“) überprüft.

Betrachtet wurden gemäß der rechtlichen Anforderungen europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Es erfolgte eine Überprüfung von möglichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben.

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem geringen Teilverlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten. Es handelt sich um ubiquitäre nicht gefährdete Arten. Ein Genehmigungstatbestand gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist nicht gegeben.

Für Amphibien und Reptilien kommt es im Rahmen der Realisierung des Vorhabens zu keinem Lebensraumverlust der festgestellten Arten.

Es besteht derzeit keine belegte Bedeutung der Gebäude des Untersuchungsgebietes als Wochenstube oder Winterquartier für Fledermäuse.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinem Quartierverlust für Fledermäuse. Entsprechend ist nicht von der Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse auszugehen. Die Funktion der Jagdhabitats bleibt erhalten.

Entsprechend sind artenschutzrechtlich keine Maßnahmen für die untersuchten Artengruppen erforderlich. Ein Genehmigungstatbestand gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist insgesamt nicht gegeben.

Aufgrund der Anforderungen des Artenschutzes sind zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen nicht erforderlich.

Es wird jedoch der Hinweis gegeben, die Außenbeleuchtung so zu gestalten, dass keine Insekten bzw. Fledermäuse durch Licht angelockt werden (artenschutzgerechte Gestaltung der Beleuchtung).

Durch die Beleuchtung werden nachtaktiven flugfähigen Insektenarten aus der Umgebung angelockt. Diese verlassen ungewollt ihren eigentlichen Lebensraum und sind an der Erfüllung ihrer ökologischen „Aufgabe“, wie Nahrungs- und Partnersuche, gehindert. An die Lichtquelle gelockt, bleiben viele Tiere, durch die Helligkeit inaktiviert bis zum Morgen sitzen. Sie werden so in großer Zahl auch von Vögeln und Fledermäusen gefressen. Direkte Verluste entstehen weiterhin durch Erschöpfung, so wie beim Aufprall an die Lichtquelle.

Diese massenhaft getöteten Nachtinsekten fehlen als Nahrungsbasis für in der Nahrungskette nachstehende Arten.

Es ist ein dementsprechend konkretisierter Hinweis in die Satzung des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

#### *2.4.7 Wald*

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in seinem direkten Umwelt sind keine Waldflächen vorhanden, sodass Waldflächen gemäß Landeswaldgesetz durch den Bebauungsplan nicht betroffen sind.

#### *2.4.8 Baum- und Alleenschutz gemäß § 18 und § 19 NatSchAG M-V*

In der Bestandskartierung ist mit Ausnahme der Ahorn-Allee an der L 131 und der Jungbaumpflanzung am Radweg entlang der L 13 kein gesonderter Baumbestand dargestellt.

Die Ahornallee unterliegt gemäß § 19 NatSchAG M-V dem Alleenschutz. Dies findet mit dem Baukonzept des Bebauungsplanes Berücksichtigung. Entlang des Straßenrandes erfolgt zunächst die Festsetzung zur Pflanzung einer Feldgehölzhecke, sodass der Wurzelraum der Alleebäume keine standortrelevanten Beeinträchtigungen erfährt. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan mit der Festsetzung zur Pflanzung der Hecke (sh. Teil B Text, Nr. 6.3) vor, dass hierin Bäume versetzt zu den angrenzenden Alleebäumen zu pflanzen sind, um den Alleebaumbestand nicht zu bedrängen. Als Zufahrt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird weiterhin die bereits vorhandene Betriebszufahrt genutzt, eine weitere Zufahrt ist nicht vorgesehen. Eine Veränderung des Straßenkörpers ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Insofern erfolgen mit dem Bebauungsplan weder direkte noch indirekte Eingriffe in den geschützten Alleebaumbestand.

Für den allgemeinen Baumschutz gibt es in der Gemeinde Satow keine Baumschutzsatzung. Der Baumschutz ergibt sich aus dem § 18 NatSchAG M-V sowie sonstigen den allgemein gültigen Rechtsgrundlagen. Hierzu ist ein dementsprechend konkretisierter Hinweis in die Satzung des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

#### *2.4.9 Schutzgebiete und Schutzstreifen gemäß § 136 WasG M-V*

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III (OW III – Schutzgebiet für Oberflächengewässer) der Oberflächenwasserfassung „Warnow“. Diese Schutzzonen wurden durch den Beschluss-Nr. 54-15/80 vom 20. März 1980 durch den Bezirkstag Rostock festgesetzt. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern behalten die auf der Grundlage des Wasserrechts der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete ihre Gültigkeit. Die Tatbestände für die Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind in der "Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow" als Bestandteil des o.g. Beschlusses geregelt.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Erweiterung des Bebauungsplanes keine Tatbestände für Verbote oder Nutzungsbeschränkungen einher gehen.

#### *2.4.10 Denkmalschutzgesetzlich geschützte Anlagen / Baudenkmale und Bodendenkmale (Kultur- und Sachgüter)*

Es befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch in seiner direkten Umgebung entsprechende Anlagen resp. Bau- und Bodendenkmale.

#### 2.4.11 Verkehrsaufkommen

Die Anbindung der geplanten Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 15 erfolgt über die bestehende Gebietszufahrt über die L 131 an die L 13. Innerhalb des Plangebietes erfolgt ausschließlich eine private Erschließung.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Erweiterung des Bebauungsplanes im Geltungsbereich selbst eine Erhöhung des betrieblichen Verkehrsaufkommens einher geht, es aber auf den Landesstraßen zu keiner signifikanten Erhöhung des Verkehrs kommen wird.

#### 2.4.12 Schallimmissionen / Schallemissionen

Zur Ermittlung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung wurde im Juni 2012 auf der Grundlage der geänderten Planung durch GROTH | Ingenieure Bad Sülze eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt:

Um Auswirkungen der neuen Produktionsanlage auf die Umgebung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuschätzen, wurde für das gesamte Plangebiet eine Abschätzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel vorgenommen. Dazu erfolgte keine Unterscheidung einzelner Schallimmissionsquellen oder -arten, sondern es wurde eine flächenbezogene „Pauschalisierung“ ermittelt.

Die vorgenommene Berechnung zeigt deutlich auf, dass bereits an der Grundstücksgrenze zum bestehenden Betriebsgelände die Schallimmissionswerte eingehalten werden.

Für die weiteren Betrachtungen im Bauleitverfahren wird daher eine Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Tag- und Nachtwerte empfohlen;

- Tagwerte max. 65 dB(A)/m<sup>2</sup>
- Nachtwerte max. 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

Sowohl das Wohnhaus hinter dem bestehenden Gewerbebetrieb als auch das Bauerngehöft auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind aufgrund der Entfernung von den Empfehlungswerten nicht betroffen.

Im Industriegebiet sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die folgenden, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel, bezogen auf die GI-Fläche von 7810 m<sup>2</sup>, nicht überschreiten: tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) 65 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts (22.00 – 06.00 Uhr) 50 dB(A)/m<sup>2</sup>. Die Schallemissionen im GI sind zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen so zu begrenzen, dass die ausgewiesenen Emissionskontingente nicht überschritten werden. Das Einhalten der Emissionskontingente ist von Betrieben im GI nachzuweisen. Wenn die Immissionsanteile an den Immissionsorten, die aus den Emissionskontingenten ermittelt wurden, von den tatsächlichen Immissionen des geplanten Betriebes, ermittelt nach der TA Lärm und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausbreitungsbedingungen zum Zeitpunkt der Genehmigung eingehalten werden, ist die Einhaltung der Emissionskontingente nachgewiesen. Die DIN ISO 9613, ohne Berücksichtigung von C<sub>met</sub>, aber unter Berücksichtigung der Boden-Meteorologiedämpfung, bildet die Grundlage für die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Immissionsanteile der Kontingente.

Es ist eine Emissionshöhe von 1,0 m bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes für die Berechnungen anzunehmen. Im GI sind ebenfalls Anlagen und



Betriebe zulässig, deren Immissionsanteil an maßgebenden Immissionsorten nicht relevant i.S. der DIN 45691 ist. Dies ist dann der Fall, wenn der Immissionsanteil der Anlagen und Betriebe den Richtwert am maßgeblichen Immissionsort um 15 dB(A) unterschreitet.

Die vorstehenden Immissionsschutzmaßnahmen sind unter Teil B Text Nr. 7 Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15.

#### *2.4.13 Geruchsimmissionen / Geruchsemissionen*

Im Rahmen des Planverfahrens gab es bisher keine Hinweise auf zu berücksichtigende Geruchsimmissionen bzw. Geruchsemissionen.

## **2.5 Sonstige Umweltbelange**

### *2.5.1 Altlastenunbedenklichkeit des Grund und Bodens*

Der Gemeinde Satow sind keine Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt. Daher geht sie davon aus, dass für das zu beplanende Gelände eine Altlastenunbedenklichkeit vorliegt.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz, wird durch einen gesonderten Hinweis auf der Satzung des Bebauungsplanes hingewiesen.

### *2.5.2 Abfallerzeugung*

Im Rahmen der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Nutzung ist von keiner wesentlichen Abfallerzeugung auszugehen. Anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

### *2.5.3 Umweltverschmutzung und Belästigung*

Im Rahmen der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen ist von keinen Besonderheiten bezüglich einer möglichen Umweltverschmutzung sowie Belästigung auszugehen.

### *2.5.4 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien*

Im Rahmen der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen ist im Hinblick auf verwendete Stoffe und Verfahren von keinem besonderen Unfallrisiko auszugehen

### **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen** (Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB)

#### **3.1 Bestandsaufnahme**

##### *a) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes*

Die zu bewertende landschaftliche Bestandssituation ist im Plangebiet selbst durch eine landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau) geprägt.

Im Norden und Osten ist das Plangebiet durch Straßen (L 13 und L 131) begrenzt, die L 131 führt durch die unter Punkt 1.5.8 beschriebene Ahorn-Allee.

Im Westen setzt sich die Ackerfläche fort. Im Süden grenzt der bereits bestehende Betrieb der Feuerverzinkerei Meyer mit seinen Betriebsgebäuden und Verkehrs- und Lagerflächen an.

Zur Bewertung des Bestandes und der Eingriffsfolgen wurde eine Bestandskartierung vorgenommen, die Anhang des Umweltberichtes und damit Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

##### *b) Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden*

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit der Ausweisung des GI-Gebietes eine umfangreiche Flächenversiegelung. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal zulässige Versiegelung ermittelt sich wie folgt:

- 1) GI-Fläche - vorh. Zufahrt x max. zul. Gesamtversiegelung  
 $7.810\text{m}^2 - 203\text{m}^2 \times 0,80 = 6.085,60 \text{ m}^2$
- 2) Regenrückhaltebecken =  $306,00 \text{ m}^2$
- 3) Straßenverkehrsflächen =  $0,00 \text{ m}^2$   
(Bestandsflächen ohne Berücksichtigung)

Zulässige Neuversiegelung insgesamt =  $6.391,60 \text{ m}^2$ .

Mit der zusätzlichen Flächenversiegelung ist zumindest für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt eine erhebliche Beeinflussung zu erwarten.

#### **3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

##### *a) bei Durchführung der Planung*

###### *- Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter:*

Im Rahmen der Umweltprüfung werden gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB die voraussichtlich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes wird mittels Risikoanalyse geprüft, bei welchen Flächendarstellungen hier Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe werden nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter verbal dargestellt und auf die je-

weils gegebene Eingriffserheblichkeit untersucht. Für die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie der Kompensation von Eingriffen werden landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt, deren Inhalte zur Umsetzung über grünordnerische Festsetzungen im Teil B Text des Bebauungsplans gesichert werden.

*- Mensch*

Mit dem Bebauungsplan wird die Voraussetzung zur Erweiterung der Feuerverzinkerei Meyer und die hiermit geplante Errichtung einer Pulverbeschichtungsanlage geschaffen. Dies wird als wesentliche Voraussetzung für die zukünftige Absicherung und Entwicklung des Betriebes betrachtet.

In der geplanten Pulverbeschichtungsanlage finden sämtliche Produktionsabläufe innerhalb der Produktionshalle statt. Es werden keine Lösungsmittel verwendet, Abwässer fallen nicht an. Es entstehen keine erheblichen Lärm- oder Abgasemissionen.

Die für die Entwicklung des Betriebes und seiner Eingrünung vorgesehenen Flächen gehen dafür als landwirtschaftliche Produktionsfläche verloren.

Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand von der Gemeinde insgesamt davon ausgegangen, dass für das Schutzgut Mensch mit den Ausweisungen des B-Planes kein Risiko besteht, das wesentlich über die bereits bisher für den Menschen vorhandenen Risiken hinausgeht.

*- Pflanze*

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Flora ist eine Bestandskartierung vorgenommen worden.

Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen direkt betroffen sind, wurde auf eine differenziertere Artenaufnahme verzichtet. Die Randbereiche gehen direkt in die Bereiche des Straßenverkehrsgrüns bzw. die Eingrünung des bestehenden Betriebes über.

Eine Betroffenheit von europarechtlich geschützten und hochgradig spezialisierten Pflanzenarten wird daher nicht angenommen. Aufgrund der Biotopausstattung sind im Plangebiet streng geschützte Pflanzen nicht zu erwarten.

Eine Betroffenheit der Ahorn-Allee wird aus o.g. Gründen ausgeschlossen.

Durch die mit dem B-Plan vorbereitete Bebauung werden sich ausschließlich Ackerflächen verringern, womit ein dementsprechender Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche einhergeht.

Für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Flora besteht nach Auffassung der Gemeinde mit dem Bebauungsplan hinsichtlich ihres Fortbestandes sowie ihrer zukünftigen Entwicklung nach derzeitigem Kenntnisstand nur ein sehr geringes Risiko. Die Gemeinde geht davon aus, dass dieses Risiko durch die vorgenommenen Pflanzbindungen für private Grünflächen im Plangebiet kompensiert werden kann.

*- Tier*

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Fauna ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet worden. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Gutachterbüros Martin Bauer stellt die Erfordernisse des Bundesnaturschutzgesetzes in die Planung ein.

Es besteht aufgrund artenschutzrechtlicher Belange zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG für den Planbereich kein Erfordernis für artenschutz-

rechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).

Es wird jedoch der Hinweis gegeben, die Außenbeleuchtung so zu gestalten, dass keine Insekten bzw. Fledermäuse durch Licht angelockt werden (artenschutzgerechte Gestaltung der Beleuchtung).

Nach Auffassung der Gemeinde besteht für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Fauna nach derzeitigem Kenntnisstand kein Risiko, wenn der mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemachte artenschutzrechtliche Hinweis bei der Entwicklung der Flächen berücksichtigt wird.

#### - *Boden*

Mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Gebietsentwicklung und der damit verbundenen zulässigen Versiegelung von Boden gehen auf diesen Flächen das natürliche Bodengefüge und die Funktionen der belebten Bodenzonen irreversibel verloren, so dass der Eingriff für die zusätzlich versiegelten Flächen für das Schutzgut Boden als erheblich und nachhaltig bewertet werden muss.

Es steht lehmiger und nur sehr schwach wasserdurchlässiger Boden an. Damit hat er ein gutes Puffervermögen.

Für die Ermittlung der genauen Eingriffserheblichkeit erfolgt eine gesonderte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Mit den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Versiegelungen besteht hier nach Auffassung der Gemeinde für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden grundsätzlich ein hohes Risiko. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass dieses Risiko mit der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans sowie von zusätzlichen externen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets insgesamt vollständig kompensiert werden kann.

#### - *Grundwasser*

Mit der vorbeschriebenen Bodenversiegelung gehen dementsprechend die Bodenfunktionen zur Wasserleitung und Wasserspeicherung sowie zur Pufferung von Schadstoffen verloren. Darüber hinaus wird die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt.

Nach den bisherigen Erfahrungen auf dem Standort ist auf Grund der gegebenen Bodenverhältnisse eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser im Plangebiet nur sehr begrenzt möglich, da der gewachsene und flächig vorhandene bindige Boden nur sehr schwach wasserdurchlässig ist.

Daher soll das innerhalb des Plangebietes anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Gebäuden und versiegelten Flächen über ein System aus begrünter Versickerungsmulde und Regenrückhaltebecken geregelt in den nördlich verlaufenden Graben abgeführt werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasserhaushalt ist daher insgesamt als erheblich und nachhaltig zu bewerten.

Mit den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Versiegelungen besteht hier nach Auffassung der Gemeinde auch für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Grundwasser grundsätzlich ein hohes Risiko.

Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass dieses Risiko mit der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans sowie von zusätzlichen externen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes insgesamt vollständig kompensiert werden kann.

*- Oberflächenwasser*

Oberflächengewässer sind durch die mit dem Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen nicht betroffen.

Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes besteht für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Oberflächenwasser nach derzeitigem Kenntnisstand kein Risiko.

*- Klima*

Mit der geplanten Versiegelung von bisher offenen Böden gehen zwangsläufig Veränderungen des Kleinklimas einher. Durch den Verlust der auf diesem Standort sonst vorhandenen Vegetation und den nun erfolgenden großflächigen Versiegelungen ergeben sich Verschiebungen bei den verschiedenen Parametern der Wasserhaushalts- und Strahlungsbilanz, die sich jedoch für den Geltungsbereich des B-Planes nicht differenzierter bewerten lassen. Während Auswirkungen auf die örtlichen Windgeschwindigkeiten aufgrund der geplanten und umliegend vorhandenen Bebauung ausgeschlossen werden, muss innerhalb des Plangebietes auch im Hinblick auf die versiegelten Flächen mit Auswirkungen auf die Luftfeuchte, einer Erhöhung der Lufttemperaturen sowie mit erhöhter Staubbildung gerechnet werden.

Ferner ist baubedingt eine Erhöhung der Staubbildung während der Bauzeit zu erwarten.

Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes besteht nach Auffassung der Gemeinde für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Klima nach derzeitigem Kenntnisstand ein mittleres Risiko. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass dieses Risiko durch die vorgenommenen Pflanzbindungen vollständig im Plangebiet kompensiert werden kann.

*- Luft*

Es ist zu erwarten, dass sich die Luftqualität im Plangebiet durch verstärkte Immissionen aus Heizungen verschlechtern kann und zugleich außerdem die Staubbildung durch eine geringfügige Reduzierung des Grünvolumens im Plangebiet abnimmt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Gebiet durch die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sowie die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen insgesamt ausreichend vor diesen Effekten geschützt ist.

Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes besteht nach Auffassung der Gemeinde für die Luftqualität nach derzeitigem Kenntnisstand kein Risiko, dass über die im Plangebiet bereits für dieses Schutzgut vorhandenen Risiken hinausgeht.

*- Landschafts- und Ortsbild*

Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Gewerbenutzung erfolgt im direkten Anschluss an den außerhalb des Plangebietes vorhandene Gewerbebetrieb und vorhandene Straßen.

Dabei orientiert sich die mit dem Bebauungsplan vorbereitete städtebauliche Entwicklung mit ihrem Maßstab an der hier bereits vorhandenen gewerblichen Bebauung. Ein Verlust von das Landschafts- oder Ortsbild prägendem Großgrün ist mit dem Bebauungsplan nicht verbunden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Gebiet durch private Grünflächen intensiv eingegrünt und damit gut in

die Landschaft eingebunden sein.

Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes besteht nach Auffassung der Gemeinde für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Landschaftsbild nach derzeitigem Kenntnisstand ein kein Risiko.

*- Kultur- und Sachgüter*

Kultur- und Sachgüter sind durch die mit dem Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen nicht betroffen.

Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes besteht für Kultur- und Sachgüter nach derzeitigem Kenntnisstand kein Risiko.

*- zu erwartende Wechselbeziehungen*

Die im Untersuchungsgebiet entstehenden Risiken für die einzelnen Schutzgüter sind in der Bestandsbewertung nicht unabhängig voneinander zu sehen. Beeinträchtigungen beeinflussen über ein Schutzgut ein Weiteres und so weiter.

Im Folgenden werden die Wirkungspfade gesondert hervorgehoben, die für das Vorhaben von voraussichtlich maßgebender Bedeutung sind. Die Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, die Komplexität der Wirkungszusammenhänge kann hier nur Ausschnittsweise dargestellt werden.

Flächenversiegelung (Bodenfunktionen):

Boden  $\rightleftharpoons$  Grundwasser  $\rightleftharpoons$  Mensch  
Boden  $\rightleftharpoons$  Pflanzen  $\rightleftharpoons$  Klima  $\rightleftharpoons$  Mensch  
Boden  $\rightleftharpoons$  Pflanzen  $\rightleftharpoons$  Tiere  
Boden  $\rightleftharpoons$  Pflanzen  $\rightleftharpoons$  Landschaftsbild  $\rightleftharpoons$  Mensch

Nutzungsinduzierte Störwirkungen / Verlärmung:

Tiere  $\rightleftharpoons$  Landschaftsbild  $\rightleftharpoons$  Erholung / Mensch

Entwässerungen (Wasserhaushalt):

Wasser  $\rightleftharpoons$  Pflanzen/Tiere  $\rightleftharpoons$  Landschaftsbild  $\rightleftharpoons$  Mensch  
Wasser  $\rightleftharpoons$  Boden  $\rightleftharpoons$  Mensch

Immissionen:

Boden  $\rightleftharpoons$  Wasser  $\rightleftharpoons$  Mensch  
Boden  $\rightleftharpoons$  Pflanzen  $\rightleftharpoons$  Tiere  
Luft  $\rightleftharpoons$  Mensch  
Luft  $\rightleftharpoons$  Pflanzen  $\rightleftharpoons$  Tiere  $\rightleftharpoons$  Mensch  
Luft  $\rightleftharpoons$  Boden  $\rightleftharpoons$  Pflanzen  $\rightleftharpoons$  Tiere  $\rightleftharpoons$  Mensch

Zerschneidung:

Tiere  $\rightleftharpoons$  Landschaftsbild  $\rightleftharpoons$  Mensch  
Landschaftsbild  $\rightleftharpoons$  Erholung / Mensch

Bei der Betrachtung dieser Wirkungszusammenhänge ist besonders zu berücksichtigen, dass der Mensch am Ende der meisten Wirkungsketten steht. Dies macht deutlich, dass der Schutz von Umwelt und Natur nicht nur dem Selbstzweck dient, sondern ein maßgeblicher Beitrag zur Sicherung der Lebensgrundlage des Menschen ist.

b) *bei Nichtdurchführung der Planung*

Ohne die Aufstellung des B-Planes Nr. 15 „Erweiterung Feuerverzinkerei Meyer“ würde die vorbeschriebene zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unbebauten landwirtschaftlichen Nutzflächen als Bauflächen unterbleiben und die gegebenen Nutzungen weiterhin bestehen bleiben. Eine Erweiterung des Betriebes könnte nicht erfolgen.

Auswirkung der Nichtdurchführung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter:

- Mensch
- Pflanze
- Tier
- Boden
- Grundwasser
- Oberflächenwasser
- Klima
- Luft
- Landschafts- und Ortsbild
- Sach- und Kulturgüter
- zu erwartende Wechselbeziehungen

Für die einzelnen Schutzgüter würden die vorbeschriebenen Risiken unabhängig von der jeweiligen Möglichkeit ihrer Minimierung bzw. Kompensation zunächst einmal nicht entstehen.

Die mit den im Plangebiet durch die bisherigen Nutzungen für die verschiedenen Schutzgüter ggf. bereits verbundenen Risiken bestünden unverändert auch weiterhin.

Ohne die mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 15 im Plangebiet vorgesehene Veränderung in der Aufteilung der Flächennutzungen würden außerdem die mit den bisherigen Nutzungen verbundenen Wirkungspfade der Wechselbeziehungen unverändert auch weiterhin bestehen.

### **3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist im Bauleitplan über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden (§ 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG).

Für die Eingriffsregelung gilt gemäß § 1a Abs. 4 BauGB das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

#### *3.3.1 Vermeidung von Eingriffen*

##### *- Baum- und Biotopschutz während der Ausführung von Bauarbeiten*

Alle vorhandenen und weiterhin zu erhaltenden Baumbestände sind insbesondere bei der Verlegung von Versorgungsleitungen, der Versiegelung von Flächen, der Anlage von Entwässerungsgräben u.ä. in ihrem Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies ist im Rahmen der Ausführungsplanung und der Bauarbeiten zu berücksichtigen.

Die Anforderungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", der FLL-ZTV Baumpflege sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 –Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen- (RAS-LP4) sind einzuhalten.

Dadurch kann eine Zerstörung bzw. nachhaltige Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden.

#### *- Boden- und Grundwasserschutz während der Ausführung von Bauarbeiten*

Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Für den Fall der Errichtung von temporären Baustraßen sind diese möglichst in teilversiegelter Bauweise herzustellen. Nach dem Rückbau der Baustelleneinrichtungen sind die dafür in Anspruch genommenen Flächen fachgerecht in ihren ursprünglichen Zustand wieder herzustellen (z.B. durch Bodenlockerung).

Zum Schutz des Bodens hat im Rahmen der Bauausführung eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen.

Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart als solche sowie die grundsätzliche Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um damit das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder diese wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Sofern hinsichtlich des zur Auffüllung vorgesehenen Bodenmaterials nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. § 9 Abs. 1 BBodSchV) besteht, ist das Material vor der Verfüllung entsprechend des LAGA Merkblattes 20 auf seinen Schadstoffgehalt zu untersuchen.

Insgesamt sind die DIN 19731 und die DIN 18915 anzuwenden.

#### *3.3.2 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung*

Die Auswirkungen der geplanten Eingriffe lassen sich durch verschiedene Maßnahmen minimieren.

Folgende im Teil B Text des Bebauungsplans festgesetzte grünordnerische Maßnahmen dienen der Eingriffs- und Risikominimierung:

- Festsetzung zur Regenwasserversickerung (Teil B Text Nr. 5.1),
- Festsetzung zum Umgang mit Bodenaushub (Teil B Text Nr. 6.1),
- Festsetzung zum Baumerhalt (Teil B Text Nr. 6.2),
- Festsetzung zur Begrünung von Grundstückseinzäunungen (Teil B Text Nr. 6.4).

Folgende im Teil B Text des Bebauungsplans festgesetzte grünordnerische Maßnahmen dienen außerdem der Kompensation von Eingriffsfolgen und Risiken:

- Festsetzung zur Pflanzung von Feldgehölzhecken auf privaten Grundstücksflächen (Teil B Text Nr. 6.3),
- Festsetzung zur Pflanzenverwendung – Pflanzenliste (Teil B Text Nr. 6.5).



### 3.3.3 *Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung*

Auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg Vorpommern (veröffentlicht in der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3) wird im Rahmen der gesonderten Erarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (siehe Anhang zum Umweltbericht: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) geprüft, in wieweit mit den für das Plangebiet unter Teil B Text des Bebauungsplanes festgesetzten, landschaftspflegerischen Maßnahmen die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in die zu betrachtenden Schutzgüter ausgeglichen resp. damit die Risiken für diese Schutzgüter vermieden und vermindert werden können.

### 3.3.4 *Waldumwandlung / Waldersatz*

Für den Bebauungsplan Nr. 15 ist weder eine Waldumwandlung noch ein Waldersatz erforderlich, da Waldflächen durch das Bebauungsplanverfahren nicht betroffen sind.

### 3.3.5 *Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung*

Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist festzustellen, dass die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in die zu betrachtenden Schutzgüter mit den innerhalb des Geltungsbereichs durch den Bebauungsplan selbst festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden können. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit, das durch landschaftspflegerische Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss (siehe Anhang zum Umweltbericht: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).

### 3.3.6 *Zuordnung des Kompensationsdefizits*

Die Gemeinde Satow ordnet das Kompensationsdefizit in Höhe von ca. 3.222,55 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) einer externen und für diesen Bebauungsplan entwickelten Kompensationsmaßnahme zu (siehe Anhang zum Umweltbericht: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).

Die Maßnahmenfläche ist ein Soll, das in einer Ackerfläche südlich der Ortslage Anna Luisenhof (Gemarkung Gorow, Flur 3, Flurstücke 16/2, 18) liegt. Die Fläche des Gesamtbiotops beträgt laut Biotopbogen zur Kartierung durch IBS vom 31.05.1996 ca. 12.800m<sup>2</sup> (s. Luftbild in der Anlage).

Das Soll ist in wesentlichen Teilen stark verlandet und weist im Osten einen ausgeprägten Seggenried-Bestand auf. Im Süden grenzt ein Gehölzbestand an, der in Teilen stark vermüllt ist. Sonst ist das Soll allseitig direkt von Ackerflächen umgeben. Der Wasserhaushalt ist stark gestört. Das Soll wird im Westen und Norden durch einen tiefen Graben entwässert, ein weiterer im Süden verlaufender Graben ist deutlich flacher. Die Stelle des Wasserabflusses aus dem Graben wurde bisher noch nicht geortet, ist aber grundsätzlich vorhanden. Die Wasserzufuhr erfolgt über einen Sammler aus angrenzenden Drainagen am Nordende des großen Grabens. Nach starken Niederschlägen erfolgt durch die Abflussdrosselung ein temporärer Wassereinstau, danach fällt der Graben und die Fläche im Wesentlichen trocken. Maßnahmenziel für die Soll-Renaturierung ist daher die Verbesserung des Wasserhaushaltes durch die dauerhafte Rückhaltung von derzeit abfließendem Wasser und die stellenweise Aufnahme von mineralischem Boden zur weiteren Entwicklung von Seggenbeständen.

*Umsetzung der Maßnahme:*

Zur Realisierung dieses Maßnahmenzieles sind nachfolgend aufgeführte Maßnahmen-schritte vorgesehen:

- Bestanderfassung der Zu- und Ablaufhöhen und der wesentlichen Geländehöhen im Bearbeitungsbereich
- Regulierung / Drosselung des Wasserabflusses durch Schachtbauwerk in Abhängigkeit der Sohlhöhen der einleitenden Drainagen, mindestens aber auf der Höhe des derzeitigen mittleren Rückstaus
- in nach Flächenaufmaß noch festzulegenden Teilbereichen unter Erhalt der Seggenbestände Abtrag des (mineralischen) Bodens bis auf die Tiefe (Höhe) der vorhandenen Grabensohle auf einer Fläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> sowie Räumen der Grabensohle
- die mittlere Abtragstiefe erfolgt nach Erfordernis, ca. 0,50 m
- in der Fläche als solches sind vor den bestehenden Seggenbeständen zur Abflussreduzierung Bodenerhöhungen auszubilden
- der Bodenaushub wird auf den angrenzenden Ackerflächen verteilt, die Maßnahmendurchführung erfolgt daher in Abstimmung mit dem Flächeneigentümer nach vorgesehenem Termin zum Fruchtwechsel.

*Maßnahmenbewertung:*

Unter Berücksichtigung der Hinweise zur Eingriffsregelung wird die Maßnahme zur Einstellung in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan wie folgt bewertet;

- **Fläche:** 12.800 m<sup>2</sup>  
(Gesamte Biotopfläche für Verbesserung des gesamten Wasserhaushaltes)
- **Biotopwertstufe:** 3  
(Gesamtfläche)
- **Kompensationswertzahl:** 2  
(in Anlehnung an die Beispielmaßnahmen „III. Schaffung und Renaturierung von Wasserflächen“ der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit einer mittleren Wertstufe)
- **Leistungsfaktor:** 0,5  
(Reduzierung wg. fehlendem Pufferstreifen um das Biotop und nur teilweisem Aushub des mineralischen Bodens)

Tabelle „Externe Kompensationsmaßnahmen“ und Tabelle „Gesamtbilanzierung von Eingriff und Ausgleich“ s. Anhang zum Umweltbericht: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung)

Mit der Durchführung der vorbeschriebenen Kompensationsmaßnahme steht für die Kompensation des Ausgleichsdefizits des Bebauungsplanes ein Kompensationsflächenäquivalent von 12.800 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Damit kann das mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte Kompensationsdefizit in Höhe von 3.222,55 m<sup>2</sup> mehr als ausgeglichen werden.

Für die Zuordnung des Kompensationsdefizits auf diese Maßnahmenfläche schließt die Gemeinde einen entsprechenden Vertrag mit dem Flächeneigentümer ab. Die Kompensationsmaßnahme wird Bestandteil des Teil B-Textes des Bebauungsplanes und somit gesichert. Auf die Eintragung der Maßnahme in das Grundbuch kann nach Rücksprache mit der UNB im Hinblick auf den für das Soll naturschutzrechtlich bereits gegebene Schutzstatus als eingetragenes Biotop ausnahmsweise verzichtet werden.

### *3.3.7 Zulässigkeit der Eingriffe*

Die Gemeinde Satow geht davon aus, dass mit der Umsetzung der innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen sowie der Zuordnung des danach noch bestehenden Kompensationsdefizits auf die vorgenannte externe Kompensationsfläche die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan ermittelten Kompensationserfordernisse insgesamt vollständig und nachhaltig ausgeglichen werden können und daher für die betrachteten Schutzgüter keine Risiken verbleiben.

Mit dem vollständigen Ausgleich der Eingriffe kann davon ausgegangen werden, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung Feuerverzinkerei Meyer“ der Gemeinde Satow keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft somit als zulässig betrachtet werden können.

## **3.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit ihrem Aufstellungsbeschluss hat die Gemeinde Satow die Planungsabsichten für den Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung Feuerverzinkerei Meyer“ formuliert.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, für die Feuerverzinkerei Meyer an dem bestehenden Betriebsstandort eine dringend erforderliche Möglichkeit zur Erweiterung zu schaffen.

Für den Betrieb ist die Aufteilung der Produktionsabläufe auf verschiedene Betriebsstandorte nicht zu realisieren und die Ergänzung der Produktionsabläufe um eine Anlage zur Pulverbeschichtung ist für die Entwicklung und Sicherung des Betriebes unabdingbar. Eine vollständige Betriebsverlagerung ist wirtschaftlich für den Betrieb nicht darstellbar.

Mit der Zuordnung dieses Planungszieles zu dem dargestellten Geltungsbereich des Plangebietes gibt es demnach im eigentlichen Sinne keine generelle Standortalternative resp. anderweitige Planungsmöglichkeit mehr.

## **4. Zusätzliche Angaben**

### **4.1 Sekundärwirkungen, Folgeprojekte und entlastende Faktoren**

Von dem Vorhaben ausgehende bzw. zu erwartende Sekundärwirkungen oder Folgeprojekte sind derzeit nicht zu erkennen.

### **4.2 Bei der Zusammenstellung der Angaben verwendete Unterlagen**

Der Umweltprüfung liegen folgende Informationsgrundlagen zu Grunde:

- Satzung, Begründung und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 15,
- Bestandsaufnahme vom 19.05.2012,
- Sonstige im Umweltbericht genannte Gutachten.

### **4.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind im eigentlichen Sinne keine Schwierigkeiten aufgetreten.

### **4.4 Methodik der Umweltprüfung**

Die methodische Grundlage dieser Umweltprüfung ist das Prinzip der "Ökologischen Risikoanalyse". Sie gilt als allgemein anerkanntes Bewertungsverfahren zur Abschätzung der Umweltfolgen von Vorhaben und Bebauungsplänen. Sie verdeutlicht die Zusammenhänge zwischen verursachender Nutzungsauswirkung und den betroffenen natürlichen Ressourcen (Schutzgütern). Mit der ökologischen Risikoanalyse werden kausale Wirkungszusammenhänge erfasst, dargestellt und zur Risikoinschätzung bewertet.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung Feuerverzinkerei Meyer“ wurde von der Gemeinde Satow festgelegt, dass dies unter Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffsfolgen in dem Umfang und Detaillierungsgrad erfolgt, den der selbstständige Umweltbericht im Teil 2 dieser Begründung beschreibt.

### **4.5 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die Gemeinde Satow hat sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 15 ausführlich mit den Umweltbelangen auseinandergesetzt und nach derzeitigem Kenntnisstand die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen mit dem Bebauungsplan festgesetzt und damit gesichert.

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkennen zu können und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Das Monitoring der Gemeinde Satow erfolgt hierzu auf der Grundlage der bei den Umweltbehörden gewonnenen und nach § 4 Abs. 3 BauGB den Gemeinden mitzuteilenden Erkenntnissen.

Dies erfolgt im Rahmen der verschiedenen fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. nach weiteren Regelungen.

Die Gemeinde Satow geht daher davon aus, dass ihr im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden unvorhergesehene und erheblich nachteilige Umweltauswirkungen über die ausführenden Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

Darüber hinaus wird die Gemeinde Satow selbst folgende Überwachungsmaßnahmen durchführen:

- Überprüfung der Umsetzung sämtlicher zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen erstmalig 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 15 und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigungen,
- Information der Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB.

Darüber hinausgehende Maßnahmen zum Monitoring sind nach Einschätzung der Gemeinde Satow nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## **5. Zusammenfassung des Umweltberichts**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit der Ausweisung des GI-Gebietes eine umfangreiche Flächenversiegelung. Für die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal zulässige Versiegelung wurde eine Gesamtfläche von insgesamt 6.391,60 m<sup>2</sup> ermittelt. Mit der zusätzlichen Flächenversiegelung ist zumindest für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt eine erhebliche Beeinflussung zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB die voraussichtlich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes wird mittels Risikoanalyse geprüft, bei welchen Flächendarstellungen hier Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe werden nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter verbal dargestellt und auf die jeweils gegebene Eingriffserheblichkeit untersucht. Für die Kompensation der Eingriffe werden landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt, deren Inhalte zur Umsetzung über grünordnerische Festsetzungen im Teil B Text des Bebauungsplans gesichert werden.

Zur Ermittlung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung wurde im Juni 2012 auf der Grundlage der geänderten Planung durch GROTH | Ingenieure Bad Sülze eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Um Auswirkungen der neuen Produktionsanlage auf die Umgebung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuschätzen, wurde für das gesamte Plangebiet eine Abschätzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel vorgenommen. Dazu erfolgte

keine Unterscheidung einzelner Schallimmissionsquellen oder –arten, sondern es wurde eine flächenbezogene „Pauschalisierung“ ermittelt.

Es wurde die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegel empfohlen, die mit Tagwerten von max. 65 dB(A)/m<sup>2</sup> und Nachtwerten max. 50 dB(A)/m<sup>2</sup> unter Teil B Text Nr. 7 Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Fauna ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet worden. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Gutachterbüros Martin Bauer stellt die Erfordernisse des Bundesnaturschutzgesetzes in die Planung ein.

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem geringen Teilverlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten. Es handelt sich um ubiquitäre, nicht gefährdete Arten. Ein Genehmigungstatbestand gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist nicht gegeben. Für Amphibien und Reptilien kommt es im Rahmen der Realisierung des Vorhabens zu keinem Lebensraumverlust der festgestellten Arten. Es besteht derzeit keine belegte Bedeutung der Gebäude des Untersuchungsgebietes als Wochenstube oder Winterquartier für Fledermäuse. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinem Quartierverlust für Fledermäuse. Entsprechend ist nicht von der Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse auszugehen. Die Funktion der Jagdhabitate bleibt erhalten.

Entsprechend sind artenschutzrechtlich keine Maßnahmen für die untersuchten Artengruppen erforderlich. Ein Genehmigungstatbestand gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist insgesamt nicht gegeben. Aufgrund der Anforderungen des Artenschutzrechtes sind zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen nicht erforderlich.

Es wird jedoch der Hinweis gegeben, die Außenbeleuchtung so zu gestalten, dass keine In-sekten bzw. Fledermäuse durch Licht angelockt werden (artenschutzgerechte Gestaltung der Beleuchtung). Es ist ein dementsprechend konkretisierter Hinweis in die Satzung des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Flora ist eine Bestandskartierung vorgenommen worden. Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen direkt betroffen sind, wurde auf eine differenziertere Artenaufnahme verzichtet. Eine Betroffenheit von europarechtlich geschützten und hochgradig spezialisierten Pflanzenarten wird nicht angenommen. Aufgrund der Biotopausstattung sind im Plangebiet streng geschützte Pflanzen nicht zu erwarten.

Eine Betroffenheit der Ahorn-Allee wird ausgeschlossen.

Auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg Vorpommern (veröffentlicht in der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3) wird im Rahmen der gesonderten Erarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (siehe Anhang zum Umweltbericht) geprüft, in wieweit mit den für das Plangebiet unter Teil B Text des Bebauungsplanes festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in die zu betrachtenden Schutzgüter ausgeglichen resp. damit die Risiken für diese Schutzgüter vermieden und vermindert werden können.

Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist festzustellen, dass die mit dem

Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in die zu betrachtenden Schutzgüter mit den innerhalb des Geltungsbereichs durch den Bebauungsplan selbst festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden können. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit, das durch landschaftspflegerische Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Die Gemeinde Satow ordnet das Kompensationsdefizit in Höhe von ca. 3.222,55 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) einer externen und für diesen Bebauungsplan entwickelten Kompensationsmaßnahme zu.

Die Maßnahmenfläche ist ein Soll, dass in einer Ackerfläche südlich der Ortslage Anna Luisenhof (s. Luftbild in der Anlage) liegt. Die Fläche des Gesamtbiotops beträgt laut Biotopbogen zur Kartierung durch IBS vom 31.05.1996 ca. 12.800 m<sup>2</sup>.

Das Soll ist in wesentlichen Teilen stark verlandet und weist im Osten einen ausgeprägten Seggenried-Bestand auf. Im Süden grenzt ein Gehölzbestand an, der in Teilen stark vermüllt ist. Sonst ist das Soll allseitig direkt von Ackerflächen umgeben.

Der Wasserhaushalt ist stark gestört. Das Soll wird im Westen und Norden durch einen tiefen Graben entwässert, ein weiterer im Süden verlaufender Graben ist deutlich flacher. Die Stelle des Wasserabflusses aus dem Graben wurde bisher noch nicht geortet, ist aber grundsätzlich vorhanden. Die Wasserzufuhr erfolgt über einen Sammler aus angrenzenden Drainagen am Nordende des großen Grabens. Nach starken Niederschlägen erfolgt durch die Abflussdrosselung ein temporärer Wassereinstau, danach fällt der Graben und die Fläche im Wesentlichen trocken.

Maßnahmenziel für das Soll ist daher die Verbesserung des Wasserhaushaltes durch die dauerhafte Rückhaltung von derzeit abfließendem Wasser und die stellenweise Aufnahme von mineralischem Boden zur weiteren Entwicklung von Seggenbeständen.

Mit der Durchführung der vorbeschriebenen Kompensationsmaßnahme steht für die Kompensation des Ausgleichsdefizits des Bebauungsplanes ein Kompensationsflächenäquivalent von 12.800 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Damit kann das mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte Kompensationsdefizit in Höhe von 3.222,55 m<sup>2</sup> mehr als ausgeglichen werden.

Für die Zuordnung des Kompensationsdefizits auf diese Maßnahmenfläche schließt die Gemeinde einen entsprechenden Vertrag mit dem Flächeneigentümer ab. Die Kompensationsmaßnahme wird Bestandteil des Teil B Text des Bebauungsplanes und somit gesichert. Auf die Eintragung der Maßnahme in das Grundbuch kann nach Rücksprache mit der UNB im Hinblick auf den für das Soll naturschutzrechtlich bereits gegebene Schutzstatus ausnahmsweise verzichtet werden.

Die Gemeinde Satow geht davon aus, dass mit der Umsetzung der innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen sowie der Zuordnung des danach noch bestehenden Kompensationsdefizits auf die vorgenannte externe Kompensationsfläche die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan ermittelten Kompensationserfordernisse insgesamt vollständig und nachhaltig ausgeglichen werden können und daher für die betrachteten Schutzgüter keine Risiken verbleiben.

Mit dem vollständigen Ausgleich der Eingriffe kann davon ausgegangen werden, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Satow keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und die durch den

Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft somit als zulässig betrachtet werden können.

Die Gemeinde Satow hat sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 15 ausführlich mit den Umweltbelangen auseinander gesetzt und nach derzeitigem Kenntnisstand die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen mit dem Bebauungsplan festgesetzt und damit gesichert.

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkennen zu können und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Das Monitoring der Gemeinde Satow erfolgt hierzu auf der Grundlage der bei den Umweltbehörden gewonnenen und nach § 4 Abs. 3 BauGB den Gemeinden mitzuteilenden Erkenntnissen. Die Gemeinde Satow geht davon aus, dass ihr im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden unvorhergesehene und erheblich nachteilige Umweltauswirkungen über die ausführenden Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

Darüber hinaus wird die Gemeinde Satow selbst folgende Überwachungsmaßnahmen durchführen:

- Überprüfung der Umsetzung sämtlicher zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen erstmalig 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 15 und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigungen,
- Information der Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB.

Darüber hinausgehende Maßnahmen zum Monitoring sind nach Einschätzung der Gemeinde Satow nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Satow am ...29. NOV. 2012... gebilligt.

Satow, den 03. JAN. 2013

*Matthias*  
Gemeinde Satow  
- Der Bürgermeister -



- Anlage 1: Bestandsplan
- Anlage 2: Luftbild/Flurkarte - Lage der Ausgleichsfläche



Anlage 1: Bestandsplan



Satzung der Gemeinde Satow  
zum Bebauungsplan Nr. 15  
"Erweiterung Feuerverzinkerei Meyer"

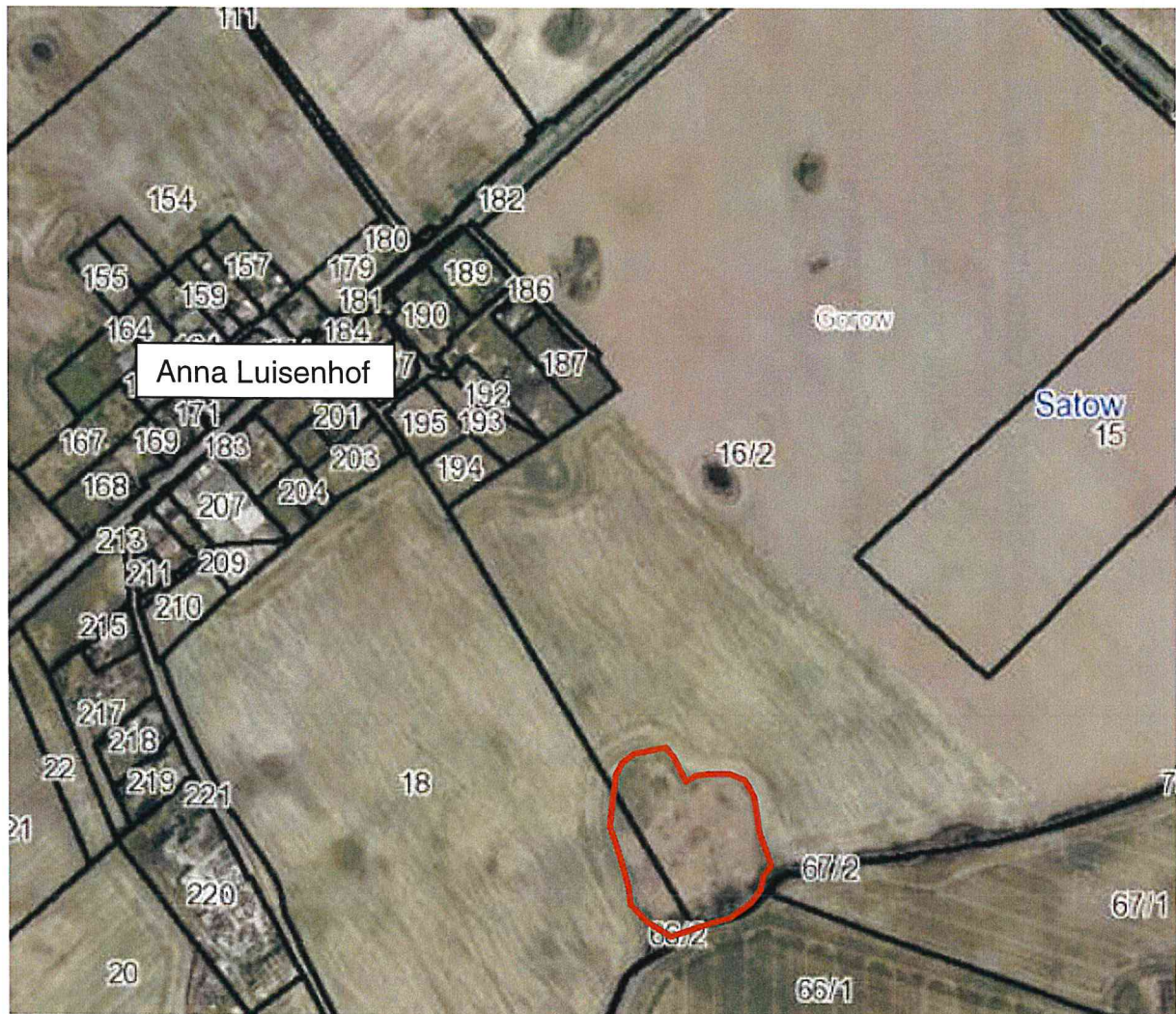
Anlage zum Umweltbericht  
- Bestandsplan -



BURO FÜR STADTENTWICKLUNG, LANDSCHAFTSPLANUNG UND GARTENARCHITEKTUR  
DIPLO.-ING. MATTHIAS OBER, LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
HERMANN-LITZENDORF-STRASSE 21, 23942 DASSOW  
TELEFON 038826 86 590 FAX 038826 86 591 MAIL M.OBER@OBER-DASSOW.DE

Stand: 05.05.2012  
Bearbeiter: Mott

Anlage 2: Luftbild/Flurkarte - Lage der Ausgleichsfläche (rot umrandet)



(Quelle: Gemeinde)

# Gemeinde Satow

**ANHANG ZUM UMWELTBERICHT**

**FÜR DEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 15**

**„Erweiterung Feuerverzinkerei Meyer“**

**Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

**gem. §12 NatSchAG M-V**

**i.V.m. §17 BNatSchG**

Stand: Satzungsbeschluss

**Bearbeitung:**

OBER FREI RAUM Planung

Büro für  
Stadtentwicklung,  
Landschaftsplanung  
und Gartenarchitektur

Dipl. - Ing. Matthias Ober  
Landschaftsarchitekt BDLA

Ulmenweg 11  
23942 Dassow

Telefon: 03 88 26 - 8 65 90  
E-Mail: m.ober@ober-dassow.de

## **A      AUSGANGSDATEN**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat am 26.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 für die "Feuerverzinkerei Meyer" beschlossen. Im Planverfahren zum Vorentwurf wurde der Geltungsbereich, der das bestehende Betriebsgelände umfasste, um eine nordöstlich an das Betriebsgelände angrenzende, ca. 1,0 ha große Fläche erweitert. Die Erweiterungsfläche war insbesondere für die Ausweitung des Speditionsteils des Unternehmens vorgesehen. So sollten Stellplätze für Lkw und Pkw, eine Lkw- bzw. Lagerhalle usw. entstehen.

Der so ausgearbeitete Vorentwurf vom 29.09.2009 wurde an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange versendet. Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden von keinem Bürger Einwände geltend gemacht.

Nach dieser frühzeitigen Verfahrensrunde wurde das Planverfahren zunächst nicht weitergeführt. Zwischenzeitlich haben sich die betrieblichen Notwendigkeiten und die Planungsziele des Unternehmens geändert. Es ist nun vorgesehen, auf der Erweiterungsfläche eine Pulverbeschichtungsanlage neu zu errichten. Darin werden die feuerverzinkten Stahl- und Aluminiumbauteile nachbeschichtet. Da keine Lösungsmittel verwendet werden oder Abwässer anfallen und keine erheblichen Lärm- oder Abgasemissionen entstehen, handelt es sich bei der geplanten Anlage nicht um einen Betrieb, der nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu genehmigen ist, sondern um einen „normalen“ Gewerbebetrieb.

Aufgrund der geänderten Planungsziele soll nun in Abstimmung mit dem Landkreis Rostock, mit der Gemeinde und mit dem Betrieb auch das gewählte Planverfahren geändert werden. Es ist nunmehr vorgesehen, für die Erweiterungsfläche der geplanten Pulverbeschichtungsanlage separat und unabhängig von den vorhandenen Anlagen den B-Plan Nr. 15 aufzustellen. Voraussetzung ist, dass die vorhandenen Betriebe oder die Wohnbebauung in der Umgebung durch die neue Anlage nicht unzulässig durch Emissionen beeinträchtigt werden, wovon hier ausgegangen wird.

## **1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile**

Die Erarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach §14 Abs1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. §17 Abs.1 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sowie von Gewässern aller Art, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können

Nach §15 Abs.2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Eingriff ist zu untersagen, wenn unvermeidbare Beeinträchtigungen nicht im erforderlichen Maße ausgleichbar sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft im Range vorgehen (§15 Abs.5 BNatSchG).

Bei nicht ausgleichbaren aber vorrangigen Eingriffen hat der Verursacher eines Eingriffs die beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushalts an nach (§15 Abs.2 BNatSchG) anderer Stelle im betroffenen Raum wiederherzustellen oder möglichst ähnlich und gleichwertig zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung Feuerverzinkerei Meyer“ wird eine Betriebserweiterung vorbereitet, die in der Örtlichkeit ausschließlich auf einer Ackerfläche erfolgt. Der Geltungsbereich umfasst außerdem die angrenzende L131 mit einem Teil ihrer beidseitigen Ahorn-Allee.

## **2 Abgrenzung der Wirkzonen**

Durch die im Plangebiet und seiner direkten Umgebung bereits vorhandenen Nutzungen und Störungen gibt es im Plangebiet kaum störungsfreie Landschaftsräume. Auch außerhalb des Plangebiets ist der Landschaftsraum durch die vorhandenen Bebauungen und Straßen und die damit verbundenen nutzungsbedingten Wirkungen nicht störungsfrei.

Es ist jedoch aufgrund der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Intensivierung der Nutzungen für von zusätzlichen mittelbaren Auswirkungen auszugehen.

Diese Auswirkungen wären für Wertbiotope >2 gesondert zu betrachten. Im Hinblick auf die Bestandssituation und die bereits vorhandenen Nutzungsintensitäten werden jedoch keine Wirkzonen gebildet.

### **Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Gutachterbüro Martin Bauer erstellt.

Die darin gemachten artenschutzrechtlichen Hinweise sowie die artenschutzrechtlichen Hinweise des Bebauungsplanes sind insgesamt zwingend zu berücksichtigen!

Unter Berücksichtigung der Aussagen, Ergebnisse und umzusetzenden Maßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird davon ausgegangen, dass eine weitere Berücksichtigung von störungsempfindlichen Arten im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist.

## **3 Ermittlung des Störungsgrades des betroffenen Landschaftsraumes (Freiraum-Beeinträchtigungsgrad)**

Durch die im Plangebiet bzw. direkt angrenzend bereits vorhandenen Nutzungen und Störungen gibt es im Plangebiet kaum störungsfreie Landschaftsräume. Auch außerhalb des Plangebiets ist der Landschaftsraum nicht störungsfrei. Aufgrund der Bestandssituation beträgt der Abstand zwischen den zusätzlich geplanten Eingriffen und den vorhandenen Störquellen in der Regel weniger als 50 Meter und liegt oft deutlich darunter.

---

Teilflächen des geplanten Industriegebietes (GI) sind jedoch weiter als 50 m von vorhandenen Störquellen entfernt.

Zur weiteren Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades wird der Störungsgrad dementsprechend mit **1** (Faktor 0,75) für die Eingriffsbereiche mit einem Abstand von bis zu 50 Metern zu vorhandenen Störquellen resp. mit **2** (Faktor 1,0) für die weiter als 50 Meter zu vorhandenen Störquellen liegenden Flächen bzw. Teilflächen angesetzt.



## **B EINGRIFFSBEWERTUNG UND ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS**

### **1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen**

Gegenstand der vorliegenden Eingriffsbewertung ist grundsätzlich der gesamte Geltungsbereich des B-Planes. Der zu betrachtende Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 1,20 ha. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes werden jedoch hinsichtlich der Bestandsituation und der erwarteten Auswirkungen der geplanten Bauflächen für den Bereich der L131 einschließlich des hier vorhandenen Alleebaumbestandes als eingriffsneutral betrachtet.

Die zu betrachtenden Eingriffsflächen ergeben sich dementsprechend aus den folgenden differenzierten Flächenausweisungen/Festsetzungen des B-Planes:

**Tabelle Eingriffsflächen**

<b>Eingriffsbestandteile</b> (Ausweisungen des Bebauungsplanes)		<b>Eingriffs- Fläche</b>	<b>Art des Eingriffs</b>
<b>1.</b>	<b>GI - Flächen</b>		
<b>1.1</b>	GI-Industriegebiet (ohne vorhandene Zufahrt) (7.607m <sup>2</sup> x GRZ 0,80)	6.085,60 m <sup>2</sup>	Vollversiegelung (Totalverlust)
<b>1.2</b>	GI-Industriegebiet (ohne vorhandene Zufahrt) (7.607m <sup>2</sup> x GRZ 0,20) für unversiegelten Anteil der GRZ von 0,80	1.521,40 m <sup>2</sup>	Funktionsverlust
<b>2.</b>	<b>Regenrückhaltebecken</b>		
<b>2.1</b>	RRB	306,00 m <sup>2</sup>	Vollversiegelung (Totalverlust)
		<b>7.913,00 m<sup>2</sup></b>	
		<b>0,7913 ha</b>	

### 1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Für den Geltungsbereich des B-Planes wurden die in folgender Tabelle aufgeführten Biotoptypen durch eine örtliche Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen aufgenommen dargestellt.

In der Tabelle werden auf der Grundlage des Biotoptypenkataloges des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur späteren BiotopwertEinstufung neben dem Biotoptyp-Code und dem Biotoptyp die Wertkriterien „Regenerationsfähigkeit“ sowie die regionale Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“ angegeben, von denen jeweils der höhere Wert in das weitere Berechnungsverfahren für die Ermittlung der Kompensationsfaktoren eingeht.

Darüber hinaus wird in der Tabelle für jeden Biotoptyp der Status entsprechend der Naturschutzgesetzgebung angegeben.

**Tabelle Kartierung Biotoptypen**

Biotop - Nr.	Biotop-Code	Biotopbezeichnung	Hauptcode/ Nebencode	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Schutz FFH / LNatG
12.1.2	ACL	Lehmacker	HC		1	

Mit den Ausweisungen des B-Planes sind zusätzlich zu den vorhandenen Flächennutzungen weitere Flächenversiegelungen verbunden, die Biotopbeseitigungen als Totalverlust zur Folge haben. In der folgenden Tabelle wird aufgrund einer vorgenommenen Überlagerung der verschiedenen Flächenausweisungen des B-Planes mit den kartierten Biotoptypen jedes Biotop differenziert in seiner Betroffenheit durch einen Totalverlust dargestellt und das jeweils zur Kompensation des Eingriffs erforderliche Flächenäquivalent ermittelt.

**Tabelle Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)**

Nr.	Biototyp Code	Biototyp	Flächenverlust in m <sup>2</sup> (A)	Wertstufe	Eingriffsfläche (A) x (Kompensationserfordernis (Ke) + Zuschlag Versiegelung (ZV) = 0,5 bzw. (TV) = 0,2) x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung (Kf)					Flächenäquivalent für Kompensation (m <sup>2</sup> )
					A	Ke	ZV	TV	Kf	
<b>1</b>	<b>ACL 12.1.2</b>	<b>Lehm-Acker</b>		<b>1</b>						
1.1		GI-Industriegebiet (7.020m <sup>2</sup> x GRZ 0,80)		1	5.616,00	1	0,5		<b>0,75</b>	4.212,00
1.2		GI-Industriegebiet (587m <sup>2</sup> x GRZ 0,80)		1	469,60	1	0,5		<b>1,00</b>	704,40
1.3		RRB		1	306,00	1	0,5		<b>0,75</b>	344,25
<b>Gesamtsumme Kompensationsflächenäquivalent für Totalverlust in m<sup>2</sup>: 5.260,65</b>										

## 1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Neben den vorbeschriebenen Totalverlusten ist zu prüfen, ob durch die geplanten Nutzungen darüber hinaus mit Funktionsverlusten zu rechnen ist.

Diese sind für diejenigen Biotoptypenanteile zu berücksichtigen, die zwar hinsichtlich der festgesetzten zulässigen Versiegelung (GRZ/GR) nicht mehr überbaut werden dürfen, auf Grund ihrer Lage innerhalb der versiegelten Bereiche aber ihre Biotopfunktion dennoch verlieren.

**Tabelle Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust**

Nr.	Biototyp Code	Biototyp	Flächenverlust in m <sup>2</sup> (A)	Wertstufe	Eingriffsfläche (A) x Kompensationserfordernis (Ke) x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung (Kf)			Flächenäquivalent für Kompensation (m <sup>2</sup> )
					(A x Ke x Kf)	Ke	KF	
1	ACL 12.1.2	<b>Lehm-Acker</b>		1				
1.1		GI-Industriegebiet (7.020m <sup>2</sup> x 0,20) für unversiegelten Flächenanteil		1	1.404,00	1	0,75	1.053,00
1.2		GI-Industriegebiet (587m <sup>2</sup> x 0,20) für unversiegelten Flächenanteil		1	117,40	1	1,00	117,40
<b>Kompensationsflächenäquivalent für Funktionsverlust in m<sup>2</sup>:</b>								<b>1.170,40</b>

### **1.3 Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)**

Im Hinblick auf die im Plangebiet selbst sowie in der angrenzenden Umgebung vorhandenen Vorbelastungen durch verschiedene Nutzungen sowie auf Grund der Tatsache, dass Wertbiotope mit einer Wertstufe von 2 oder höher erkennbar nicht betroffen sind, ist hier nicht mit zusätzlichen mittelbaren Eingriffswirkungen zu rechnen.

### **2 Berücksichtigung von qualifizierten (landschaftlichen) Freiräumen**

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht in einem qualifizierten Freiraum mit einem Natürlichkeitsgrad von überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad resp. mit Freiräumen der Wertstufe 3 oder 4.

Auf eine weitere Betrachtung und Berücksichtigung kann daher verzichtet werden.

### **3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen**

Für den Umweltbericht wurde zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ein auf das Plangebiet selbst bezogener artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Vor dem Hintergrund der hiermit erfolgten Aussagen wird auf eine weitere Betrachtung zur Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass durch die mit dem erstellten faunistischen Gutachten erarbeiteten und mit den hierin beschriebenen Maßnahmen die Belange der faunistischen Sonderfunktionen ausreichend berücksichtigt sind.

### **4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen**

Es ist nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar, dass abiotische Sonderfunktionen durch die Ausweisungen des B-Planes betroffen sind.

### **5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes**

Im Hinblick auf die im Geltungsbereich und direkt angrenzend bereits erfolgenden Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch den schon vorhandenen Gebäude- und Verkehrsflächenbestand sowie die damit verbundenen Nutzungen einerseits und unter Berücksichtigung der Ortsbildgestaltenden Wirkungen der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans andererseits wird davon ausgegangen, dass Sonderfunktionen des Ortsbildes durch die Ausweisungen des Bebauungsplans nicht zusätzlich betroffen werden.

---

## 6 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Mit nachfolgender Tabelle wird der mit den zuvor im Einzelnen dargestellten Analysepunkten ermittelte Kompensationsflächenbedarf zusammenfassend dargestellt und im Gesamtergebnis berechnet.

**Tabelle Kompensationsflächenbedarf**

<b>Ermittelte Flächenäquivalente für den Kompensationsbedarf (KFÄ):</b>		
für den Totalverlust:		5.260,65
für den Funktionsverlust:		1.170,40
für die mittelbaren Eingriffswirkungen:		0
für die Wirkzone I:		0
für die Wirkzone II:		0
für die Berücksichtigung von Sonderfunktionen:		0
<b>Gesamtsumme Kompensationsbedarf in m<sup>2</sup> (KFÄ):</b>		<b>6.431,05</b>
<b>abzügl. Kompensationsmindernde Maßnahmen: (lt. Festsetzungen des Bebauungsplans)</b>		
<u>Maßnahme</u>	<u>Fläche</u>	<u>Kw</u>
-keine-	0	0
<b>Verbleibender Kompensationsbedarf in m<sup>2</sup> (KFÄ):</b>		<b>6.431,05</b>

## C GEPLANTE MASSNAHMEN FÜR DIE KOMPENSATION

### 1 Kompensationsmaßnahmen

Nach § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren und zeitnah derart auszugleichen, dass nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt bzw. neu gestaltet ist.

In diesem Sinne sind durch den Eingriffsverursacher zur Kompensation des zuvor ermittelten Kompensationsbedarfs die mit dem Bebauungsplan festgesetzten und im Folgenden beschriebenen Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

**Tabelle Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich**

Landschaftspflegerische Ersatzmaßnahme (Lage/Standort/Nutzung)	<u>Eigentümer</u> Flurkataster	(Teil)Fläche für Ersatz (A)	(Biotopwertstufe) Kompensationswertzahl (Kw)	Leistungsfaktor (Lf)	Kompensationsflächenäquivalent in m <sup>2</sup> (A x KW x Lf)
private Grünfläche lt. Teil B Text Nr. 6.3 Pflanzung einer Feldgehölzhecke zur angrenzenden Ackerfläche	Breite mind. 6m	900,00	(2) 2	0,80	1.440,00
private Grünfläche lt. Teil B Text Nr. 6.3 Pflanzung einer Feldgehölzhecke zu angrenzenden Straßen	Breite mind. 6m	1.179,00	(2) 2	0,75	1.768,50
<b>Zeitpunkt der Maßnahmenumsetzung:</b> spätestens 1 Jahr nach Abschluss des Vorhabens					
<b>Summe des Kompensationsflächenäquivalents für vorstehende Maßnahmen in m<sup>2</sup> (KFÄ):</b>					<b>3.208,50</b>

## 2 Bilanzierung

Mit nachfolgender Tabelle wird das zur Kompensation der Eingriffe erforderliche Flächenäquivalent dem mit den entwickelten Kompensationsmaßnahmen zu erzielenden Flächenäquivalent gegenübergestellt und bilanziert.

**Tabelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Geltungsbereich**

<b>Gesamtsumme Kompensationsbedarf in m<sup>2</sup> (KFÄ):</b>	<b>6.431,05</b>
<b>abzügl. Summe des Kompensationsflächenäquivalents für die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs- nach den Festsetzungen des Bebauungsplans in m<sup>2</sup> (KFÄ):</b>	<b>3.208,50</b>
<b>Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ):</b>	<b>3.222,55 (Defizit)</b>

Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist festzustellen, dass die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in die zu betrachtenden Schutzgüter mit den innerhalb des Geltungsbereichs durch den Bebauungsplan selbst festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden können.

Die Gemeinde Satow ordnet das Kompensationsdefizit in Höhe von ca. 3.222,55 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) einer externen und für diesen Bebauungsplan entwickelten Kompensationsmaßnahme zu.

Die Maßnahmenfläche ist ein Soll, das in einer Ackerfläche südlich der Ortslage Anna Luisenhof (Gemarkung Gorow, Flur 3, Flurstücke 16/2 und 18) liegt. Die Fläche des Gesamtbiotops beträgt laut Biotopbogen zur Kartierung durch IBS vom 31.05.1996 ca. 12.800m<sup>2</sup>.

Das Soll ist in wesentlichen Teilen stark verlandet und weist im Osten einen ausgeprägten Seggenried-Bestand auf. Im Süden grenzt ein Gehölzbestand an, der in Teilen stark vermüllt ist. Sonst ist das Soll allseitig direkt von Ackerflächen umgeben.

---



Der Wasserhaushalt ist stark gestört. Das Soll wird im Westen und Norden durch einen tiefen Graben entwässert, ein weiterer im Süden verlaufender Graben ist deutlich flacher. Die Stelle des Wasserabflusses aus dem Graben wurde bisher noch nicht geortet, ist aber grundsätzlich vorhanden. Die Wasserzufuhr erfolgt über einen Sammler aus angrenzenden Drainagen am Nordende des großen Grabens. Nach starken Niederschlägen erfolgt durch die Abflussdrosselung ein temporärer Wassereinstau, danach fällt der Graben und die Fläche im Wesentlichen trocken.

Maßnahmenziel für die Soll-Renaturierung ist daher die Verbesserung des Wasserhaushaltes durch die dauerhafte Rückhaltung von derzeit abfließendem Wasser und die stellenweise Aufnahme von mineralischem Boden zur weiteren Entwicklung von Seggenbeständen.

### **Umsetzung der Maßnahme**

Zur Realisierung dieses Maßnahmenzieles sind nachfolgend aufgeführte Maßnahmenschritte vorgesehen:

- Bestanderfassung der Zu- und Ablaufhöhen und der wesentlichen Geländehöhen im Bearbeitungsbereich
- Regulierung / Drosselung des Wasserabflusses durch Schachtbauwerk in Abhängigkeit der Sohlhöhen der einleitenden Drainagen, mindestens aber auf der Höhe des derzeitigen mittleren Rückstaus
- in nach Flächenaufmaß noch festzulegenden Teilbereichen unter Erhalt der Seggenbestände Abtrag des (mineralischen) Bodens bis auf die Tiefe (Höhe) der vorhandenen Grabensohle auf einer Fläche von ca. 1.500m<sup>2</sup> sowie das Räumen der Grabensohle
- die mittlere Abtragstiefe erfolgt nach Erfordernis, ca. 0,50 m
- in der Fläche als solches sind vor den bestehenden Seggenbeständen zur Abflussreduzierung Bodenerhöhungen auszubilden
- der Bodenaushub wird auf den angrenzenden Ackerflächen verteilt, die Maßnahmendurchführung erfolgt daher in Abstimmung mit dem Flächeneigentümer nach vorgesehenem Termin zum Fruchtwechsel.

### **Bewertung der Soll-Renaturierung als externe Kompensationsmaßnahme**

Unter Berücksichtigung der Hinweise zur Eingriffsregelung wird die Maßnahme zur Einstellung in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan wie folgt bewertet;

---

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

- **Fläche:** 12.800m<sup>2</sup>  
(Gesamte Biotopfläche für Verbesserung des gesamten Wasserhaushaltes)
- **Biotopwertstufe:** 3  
(Gesamtfläche)
- **Kompensationswertzahl:** 2  
(in Anlehnung an die Beispielmaßnahmen „III. Schaffung und Renaturierung von Wasserflächen“ der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit einer mittlere Wertstufe)
- **Leistungsfaktor:** 0,5  
(Reduzierung wg. fehlendem Pufferstreifen um das Biotop und nur teilweisem Aushub des mineralischen Bodens)

**Tabelle Externe Kompensationsmaßnahmen**

Landschaftspflegerische Ersatzmaßnahme (Lage/Standort/Nutzung)	<u>Eigentümer</u> (Flurkataster)	(Teil)Fläche für Ersatz  (A)	(Biotopwertstufe) Kompensationswertzahl  (Kw)	Leistungsfaktor  (Lf)	Kompensationsflächenäquivalent in m <sup>2</sup>  (A x KW x Lf)
Externe Kompensationsmaßnahme lt. Teil B Text Nr. 6.6  Renaturierung eines Solls	<u>Agrar-Hanstorf GmbH &amp; Co. KG</u> <u>Doberaner Straße 67,</u> <u>18239 Satow / OT Hanstorf</u>  (Gemarkung Gorow, Flur 3, Flurstücke 16/2, 18)	12.800	(3)  2	0,50	12.800,00
Zeitpunkt der Maßnahmenumsetzung: spätestens 1 Jahr nach Abschluss des Vorhabens					
<b>Summe des Kompensationsflächenäquivalents für vorstehende Maßnahme in m<sup>2</sup> (KFÄ):</b>					<b>12.800,00</b>

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

**Tabelle Gesamtbilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

<b>Gesamtsumme Kompensationsbedarf in m<sup>2</sup> (KFÄ):</b>	<b>6.431,05</b>
<b>abzügl. Summe des Kompensationsflächenäquivalents für die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ):</b>	<b>3.208,50</b>
<b>Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit der Umsetzung der innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen in m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ):</b>	<b>- 4.836 (Defizit)</b>
<b>abzügl. Ausgleich des Kompensationsdefizits durch Zuordnung auf die Kompensationsmaßnahme „Soll-Renaturierung südlich der Ortslage Anna-Luisen-Hof“ in m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ):</b>	<b>12.800</b>
<b>Gesamtergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung  in m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ):</b>	<b>+ 7.964,00 (Überschuss / vollständig ausgeglichen)</b>

Mit vorstehender Gesamtbilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird dokumentiert, dass mit der Umsetzung der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie mit der Zuordnung des danach verbleibenden Kompensationsdefizits auf die Kompensationsfläche „Soll-Renaturierung südlich von Anna Luisenhof“ das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent mehr als erreicht wird. Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können insgesamt vollständig ausgeglichen und somit als zulässig betrachtet werden.

## **D BEMERKUNGEN / ERLÄUTERUNGEN / ZUSAMMENFASSUNG**

### **1 Umsetzung und Sicherung der Maßnahmen**

Die Gemeinde Satow sichert die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabensträger ab, welcher die Gemeinde von allen dabei entstehenden Kosten freihält. Die externe Kompensationsmaßnahme wird ebenfalls Bestandteil des Teil B Text des Bebauungsplanes und somit gesichert. Auf die Eintragung der Maßnahme in das Grundbuch kann nach Rücksprache mit der UNB im Hinblick auf den für das Soll naturschutzrechtlich bereits gegebene Schutzstatus als eingetragenes Biotop ausnahmsweise verzichtet werden.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen hat spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der geplanten Nutzungen zu erfolgen. Beginn und Abschluss der Ausführungsarbeiten sind der UNB unaufgefordert mitzuteilen.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können mit der Zuordnung des für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelten Kompensationsdefizits auf die externe Kompensationsmaßnahme „Soll-Renaturierung südlich der Ortslage Anna Luisenhof“ insgesamt vollständig ausgeglichen und somit als zulässig betrachtet werden.



