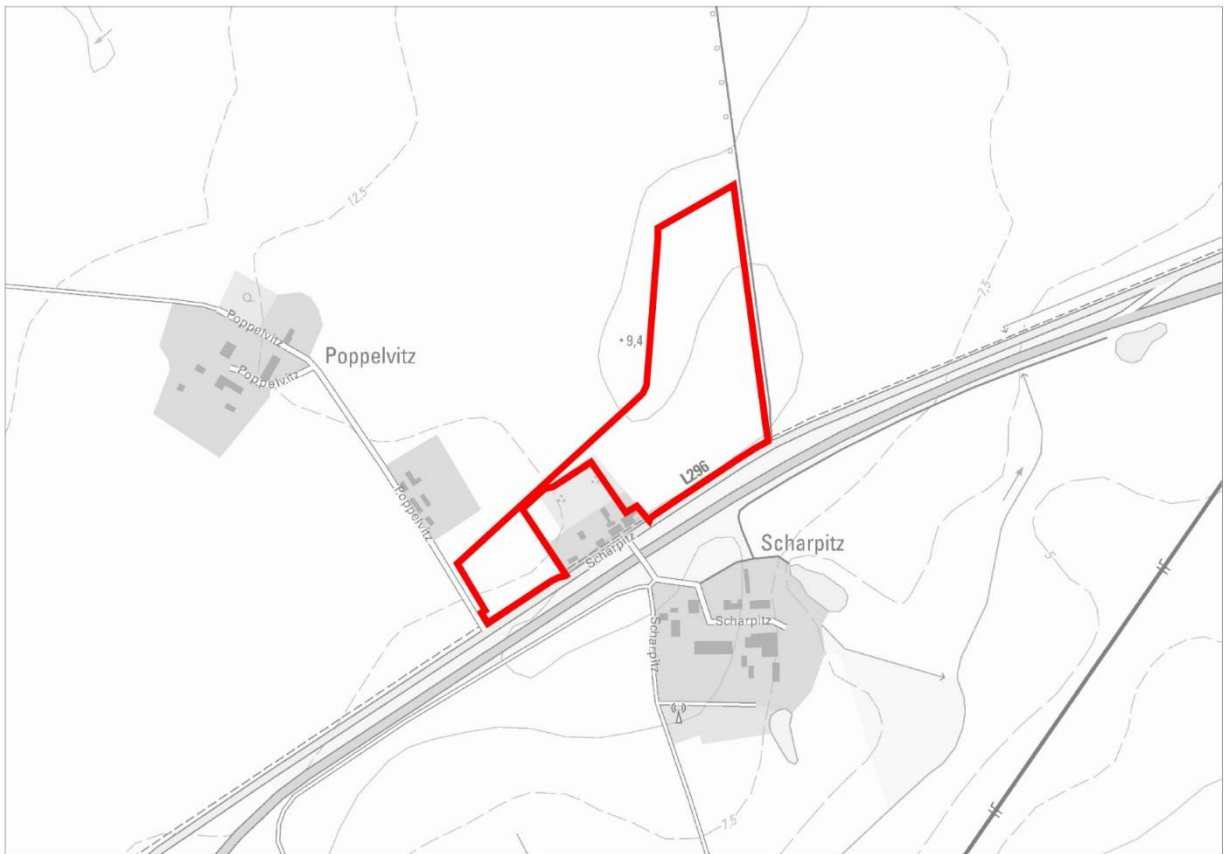


Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 16 „Gewerbepark Scharpitz“

für die Flurstücke 18/7, 19/6, 20/5, 21/5, 22/5, 23/7 (teilweise), 30/4 und 31/4 der Flur 1,
Gemarkung Scharpitz
in der Gemeinde Altefähr, Gemeindeteil Scharpitz

Übersichtskarte ca. 1 : 10.000 (Grundlage: GeoPortal.MV GeoBasis-D/M-V 2022 DTK 10 2022)



zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch,
zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch und
zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Altefähr, 10. August 2023

Planaufstellung

Gemeinde Altefähr
Am Fährberg 9
18573 Altefähr

Mitwirkung

Planungsgruppe Stadt + Dorf
Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner GbR
Lützowstraße 102-104, 10785 Berlin
Tel.: 030 - 264 923 - 0
www.pgruppe.de

in Kooperation mit
Stefan Wallmann
Landschaftsarchitekten BDLA
Fürst-Bismarck-Straße 20, 13469 Berlin
Tel.: 030 - 4170567 – 0
www.buero-wallmann.de

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand und -grundlagen	7
1.1 Planungsanlass und -erfordernis	7
1.2 Ziele und Zwecke der Planung.....	7
1.3 Rechtsgrundlagen.....	8
1.4 Ausgangssituation	8
1.4.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse	8
1.4.2 Bestehende Bau-, Nutzungs- und Freiraumstruktur, verkehrliche Erschließung und technische Infrastruktur	9
1.4.3 Topographie	10
1.4.4 Denkmalschutz	10
1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben	10
1.5.1 Raumordnung /Landes- und Regionalplanung	10
1.5.2 Integriertes ländliches Entwicklungskonzept für die Insel Rügen	14
1.5.3 Flächennutzungsplan.....	15
1.5.4 Planungsrechtliche Ausgangslage und angrenzende Bebauungspläne	15
2. Umweltbericht.....	16
2.1 Einleitung.....	16
2.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	16
2.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben	17
2.1.3 Bedarf an Grund und Boden	18
2.2 Fachgesetzliche und Fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung.....	18
2.2.1 Bauplanungsrecht	18
2.2.2 Naturschutz und Landschaftspflege	19
2.2.3 Immissionsschutz.....	22
2.2.4 Bodenschutz	22
2.2.5 Gutachtliches Landschaftsprogramm (LaPro)	23
2.2.6 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP VP)	23
2.2.7 Landschaftsplan.....	24
2.2.8 Flächennutzungsplan.....	24
2.2.9 Lage und Naturraum	24
2.2.10 Historische Entwicklung	25
2.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	25
2.3.1 Schutzgut Tiere.....	26
2.3.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope.....	26
2.3.3 Schutzgut Fläche	27
2.3.4 Schutzgut Boden.....	28
2.3.5 Schutzgut Wasser.....	29
2.3.6 Schutzgut Luft	29
2.3.7 Schutzgut Klima	30
2.3.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	30
2.3.9 Schutzgut biologische Vielfalt	31
2.3.10 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte	31
2.3.11 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	33
2.3.12 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	35
2.3.13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	35

2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	35
2.4.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	36
2.4.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope	37
2.4.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	37
2.4.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	38
2.4.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	39
2.4.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	39
2.4.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	39
2.4.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	40
2.4.9	Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt	41
2.4.10	Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete	41
2.4.11	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	42
2.4.12	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	42
2.4.13	Wechselwirkungen.....	43
2.4.14	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	44
2.4.15	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	44
2.4.16	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	44
2.4.17	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	44
2.4.18	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	45
2.4.19	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt ...	45
2.4.20	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ...	45
2.4.21	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	45
2.4.22	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe.....	46
2.5	Artenschutzrechtliche Einschätzung	46
2.6	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	48
2.7	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB.....	48
2.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	48
2.9	Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB	50
2.9.1	Eingriffsermittlung gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg-Vorpommern (HzE)	50
2.10	Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz	54
2.10.1	Maßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz	54
2.10.2	Fauna	54
2.11	Zusätzliche Angaben.....	55
2.11.1	Beschreibung der technischen Verfahren	55
2.11.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	55
2.12	Allgemein verständliche Zusammenfassung	55
3.	Inhalt des Bebauungsplanes	56
3.1	Wesentlicher Planinhalt.....	56
3.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	56
3.3	Begründung der Festsetzungen und Abwägung.....	56

3.3.1	Art der baulichen Nutzung	56
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	57
3.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise	58
3.3.4	Straßenbegrenzungslinien.....	58
3.3.5	Grünfestsetzungen.....	59
3.3.6	Städtebaulicher Vertrag	61
3.3.7	Hinweise	61
4.	Auswirkungen der Planung	62
4.1	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	62
4.2	Verkehr und Immissionen	62
4.3	Kosten und Finanzierung	62
4.4	Bodenordnung	62
5.	Verfahren	62
5.1	Aufstellungsbeschluss	62
6.	Anhang	63
6.1	Anhang 1: Textliche Festsetzungen und Hinweise.....	63
6.2	Anhang 2: Pflanzliste	65
6.3	Anhang 3: Biotoptypen	66

1. Planungsgegenstand und -grundlagen

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altefähr hat in der Sitzung am 28.2.2022 Beschlüsse für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbepark Scharpitz“ sowie für die Einleitung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gefasst.

Anlass der Planung der Gemeinde Altefähr ist die Weiterentwicklung der Gemeinde Altefähr im gewerblichen Bereich aufgrund konkreter Ansiedlungsinteressen mehrerer Betriebe.

Die Gemeinde Altefähr plant auf einer Fläche mit einer Größe von ca. 9 ha die Entwicklung eines Baugebiets für gewerbliche Nutzungen im Gemeindeteil Scharpitz. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da die Flächen im Plangebiet planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind und eine den Planungszielen entsprechende Bebauung und Nutzung auf der Grundlage des § 35 nicht möglich ist.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altefähr sind die Flächen im Plangebiet einschließlich der angrenzenden bebauten Grundstücke als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt, die einer gewerblichen Entwicklung entgegensteht. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Altefähr soll deshalb geändert werden. Das 11. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren ist bereits eingeleitet worden und wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Scharpitz“ durchgeführt.

Die Lage der Gemeinde Altefähr im Westen der Insel Rügen sowie die sehr gute Anbindung des Gemeindeteils Scharpitz an das lokale, regionale und überregionale Straßennetz über die Landesstraße L 296 und die Bundesstraße B 96n mit der Anschlussstelle Altefähr bieten grundsätzlich geeignete Rahmenbedingungen für eine gewerbliche Entwicklung.

Die Gemeinde Altefähr ist vor allem touristisch und landwirtschaftlich geprägt. Der Gemeindeteil Scharpitz ist bereits Standort für Gewerbe, u.a. einen landwirtschaftsbezogenen Gewerbebetrieb (Landmaschinenhandel und -service).

Die Gemeinde Altefähr verfügt über keine anderen planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen in dem benötigten Umfang mit den benötigten Standortanforderungen, die für landwirtschaftsbezogene und weitere Gewerbebetriebe geeignet und verfügbar sind.

Der Bebauungsplan wird im Standardverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

Die vorliegende Begründung wird im weiteren Verfahren ergänzt und fortgeschrieben

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Übergeordnete Ziele und Zwecke des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbepark Scharpitz“ sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Baugebietes für gewerbliche Nutzungen sowie die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Weitere wichtige Ziele und Zwecke sind:

- die planungsrechtliche Sicherung und standortverträgliche Steuerung der

vorgesehenen baulichen Nutzungen,

- die Sicherung der städtebaulichen Ordnung insbesondere bezüglich der Erschließung, den zulässigen Nutzungsarten und Maßen sowie der räumlichen Anordnung der baulichen Anlagen,
- die Integration und Abwägung der Belange von Natur und Umwelt.

Mit dem angestrebten Planungsrecht soll im Gemeindegebiet die Möglichkeit geschaffen werden, für regionale Unternehmen einen sicheren Standort zu schaffen. Die Flächen werden ausschließlich zur Ausübung von Gewerbe geschaffen.

Konkrete Planungsziele sind die Errichtung einer Klein-Mälzerei, die Errichtung eines Produktionsstandortes für Grünen Wasserstoff einschließlich der Weitergabe an Dritte, die Errichtung von modernen Hallen für die Lagerung, Veredelung und Weiterverarbeitung von landwirtschaftlichen Produkten sowie die Errichtung eines Landmaschinentechnikunternehmens (Vertrieb und Dienstleistungen) mit, Vermarktung von Gebrauchstechnik und umfassenden Werkstatt- und Ersatzteilservice.

1.3 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen im Wesentlichen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVObI. M-V S. 546).

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde Altefähr liegt am Strelasund im Westen der Insel Rügen, gegenüber der Hansestadt Stralsund. Die Gemeinde Altefähr ist traditionell touristisch und landwirtschaftlich geprägt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 16 Gewerbegebiet Scharpitz“ liegt im östlichen Teil der Gemeinde Altefähr im Norden des Gemeindeteils

Scharpitz unmittelbar angrenzend an den Gemeindeteil Poppelvitz. Die Gemeinde Altefähr liegt im Amtsbereich West-Rügen im Landkreis Vorpommern-Rügen. Bei den Gemeindeteilen Scharpitz und Poppelvitz handelt es sich um zwei ehemalige Gutshofanlagen.

Der Gemeindeteil Scharpitz liegt verkehrsgünstig an der Landesstraße L 296 und der Bundesstraße B 96n ca. 2,5 km östlich des Gemeindehauptortes Altefähr. Die B 96n verläuft südlich des Plangebiets als zweistreifige, anbaufreie Kraftfahrstraße mit Zusatzstreifen in Troglage, die nächstgelegene Anschlussstelle Altefähr liegt ca. 2 km südwestlich des Plangebiets. Die B 96n ist als Europastraße E 22 ein wesentliches Bindeglied im europäischen Verkehrsnetz sowie ein wichtiger Bestandteil der Transeuropäischen Netze (TEN). Das Plangebiet ist somit sehr gut an das lokale, regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Der südlich der Bundesstraße B 96n gelegene Teil von Scharpitz ist über eine Überführung an die Landesstraße angebunden.

Über den ca. 2,5 km entfernten Bahnhof Altefähr besteht zudem eine Anbindung an den schienengebundenen Regionalverkehr. Zwischen Altefähr und Stralsund verkehrt eine Personenfähre. Zwischen Altefähr und Samtens verkehrt werktags zu den Stoßzeiten zudem eine Buslinie mit Halt in Scharpitz.

Der ca. 9 ha große Geltungsbereich liegt zwischen der Landesstraße L 296 und B 96n im Süden, der Gemeindestraße „Schwarzer Weg“ in Richtung Breesen im Osten, der Gemeindestraße in Richtung Poppelvitz im Westen und weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 18/7, 19/6, 20/5, 21/5, 22/5, 23/7 (teilweise), 30/4, 31/4, 18/5, 31/3, 30/3, 23/6, 23/5, 22/4, 22/3, 21/4, 21/3, 20/4, 20/3, 19/4, 19/3 und 19/5 der Flur 1 der Gemarkung Scharpitz. Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich weitgehend in privatem, einige in öffentlichem Eigentum.

1.4.2 Bestehende Bau-, Nutzungs- und Freiraumstruktur, verkehrliche Erschließung und technische Infrastruktur

Die Fläche des Geltungsbereichs wird derzeit mit Ausnahme von begrünten Randbereichen landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut.

Der Geltungsbereich umrahmt die bestehenden, bebauten und über die Landesstraße L 296 erschlossenen Grundstücke Scharpitz 1-6a. Die benannten Grundstücke sind straßenbegleitend mit eingeschossigen Gebäuden mit unterschiedlich geneigten Satteldächern in offener Bauweise (zwei Einzelhäuser, ein Doppelhaus, ein Reihenhäuser) bebaut und werden zu Wohnzwecken bzw. gewerblich genutzt. Die Hauptgebäude werden durch rückwärtig gelegene Nebengebäude ergänzt, an die sich Gärten anschließen. Auf der Nordseite der L 296 verläuft parallel zur Fahrbahn ein gemeinsamer Geh- und Radweg mit beidseitigen Grünstreifen, der im Zweirichtungsverkehr befahrbar ist.

Südwestlich des Plangebiets verläuft die Gemeindestraße nach Poppelvitz mit einem straßenbegleitenden Grünstreifen mit einer Baumreihe. Das Flurstück 18/7 ist u.a. auch an die Straße Poppelvitz angebunden.

Östlich des Plangebiets schließt die Gemeindestraße nach Breesen an, die auf der westlichen Seite von einem Gehölzstreifen begleitet wird.

Die zukünftige Erschließung der Grundstücke im Plangebiet wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Grundsätzlich kommen dafür die Landesstraße und die angrenzenden Gemeindestraßen in Betracht.

Entlang der Landesstraße sind Leitungen für Strom, Wasser und Abwasser vorhanden.

1.4.3 Topographie

Die Flächen im Plangebiet weisen relativ geringe Höhenunterschiede auf. Im östlichen Teil des Plangebietes liegt das Geländeniveau zwischen ca. 9,5 m und 11,0 m über NHN und fällt leicht nach Norden ab. Der westliche Teilbereich liegt mit ca. 13 m über NHN etwas höher.

1.4.4 Denkmalschutz

In der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen sind im Gemeindeteil Scharpitz keine Baudenkmale verzeichnet.

1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben

1.5.1 Raumordnung /Landes- und Regionalplanung

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern¹ sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)² werden rahmengebende Grundsätze und Ziele für die Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur festgelegt. Die kommunalen Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung sind nachfolgend mit einem (Z) markiert.

Gemäß Programmpunkt 4.3 Siedlungsentwicklung (1) des Landesraumentwicklungsprogramms soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen⁸³ landesweit reduziert werden. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden. (2) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. (5) In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann (Z). (6) Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden (Z).

Das Landesraumentwicklungsprogramm weist die Gemeinde Altefähr als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Landwirtschaft aus. Gemäß Programmpunkt 4.5 (2) darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden (Z). (3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen. (7) Die Veredelung, Weiterverarbeitung und Vermarktung landwirt-

¹ Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV), Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern des Landes M-V, Juni 2016

² Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010, Regionaler Planungsverband Vorpommern (Hrsg.), festgestellt durch Landesverordnung vom 19. August 2010.

schaftlicher Produkte durch den Aufbau geeigneter Strukturen sowie durch wettbewerbsfähige Rahmenbedingungen für das verarbeitende Ernährungsgewerbe soll weiter vorangebracht werden.

Gemäß Programmpunkt 4.6 (4) soll in den Vorbehaltsgebieten Tourismus der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

Gemäß Programmsatz 3.3.3 (1) bildet die auf der gegenüberliegenden Seite des Strelasunds gelegene, ca. 6,5 entfernte Stadt Stralsund mit ihren Umlandgemeinden, zu denen auch die Gemeinde Altefähr gehört, einen Stadt-Umland-Raum (Z). (2) Die Stadt-Umland-Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden. Die Gemeinden, die den Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot (Z). (3) Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum. Die Stadt-Umland-Konzepte sind zumindest in folgenden Handlungsfeldern zu überprüfen und bei Bedarf weiter zu entwickeln: Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Infrastrukturentwicklung sowie Freiraumentwicklung (Z). (4) (5) Die Stadt-Umland-Konzepte sind Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage für Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Stadt-Umland-Räume sowie für den Einsatz von Förderinstrumentarien des Landes.

Die Hansestadt Stralsund bildet gemeinsam mit der Hansestadt Greifswald das Oberzentrum Vorpommerns. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Bergen auf Rügen in ca. 20 km Entfernung. Die B 96n ist dem großräumigen Straßennetz zugeordnet.

Gemäß Programmpunkt 5.3 Energie (1) soll in allen Teilräumen eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung gewährleistet werden. Um einen substantiellen Beitrag zur Energiewende in Deutschland zu leisten, soll der Anteil erneuerbarer Energien dabei deutlich zunehmen.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern liegt das Plangebiet in einem Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum und einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Der Radweg entlang der B96/L 296 ist zudem Teil eines regional bedeutsamen Radroutennetzes. Das ca. 9 km östlich von Scharpitz gelegene Samtens ist im System der zentralen Orte ergänzend zu den bereits auf Ebene der Landesplanung benannten zentralen Orten als Grundzentrum ausgewiesen.

Gemäß Programmpunkt 4.1 Siedlungsstruktur (1) soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden. (2) Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern. (5) Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden. In den anderen Gemeinden soll sich die gewerbliche Bauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, orientieren. (6) Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. (7) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen. (9) Bei größeren Baulandausweisungen ist eine

Kooperation benachbarter Gemeinden anzustreben. Insbesondere bei der Ausweisung und Nutzung von Gewerbegebieten soll eine verstärkte Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit zwischen Gemeinden erfolgen.

Der Standort Scharpitz gehört nicht zu den regional oder überregional bedeutsamen gewerblichen und industriellen Standorten gemäß Programmpunkt 4.3.1. Neue Wohn- und Gewerbegebiete sollen nur im Rahmen der in Flächennutzungsplänen dargestellten Flächen entwickelt werden. Eine Ausnahme bildet die Umnutzung innerstädtischer Brachflächen.

Gemäß Programmpunkt 3.1.2 Stadt-Umland-Räume (3) unterliegen Gemeinden, die Stadt – Umland – Räumen zugeordnet sind, einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. **(Z)** Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt wechselseitig für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Gemeinden im Stadt-Umland-Raum, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe einschließlich Einzelhandel, Verkehr, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie für die Vorhaltung kommunaler Einrichtungen. (4) In den Stadt-Umland-Räumen Greifswald und Stralsund sind ausreichend Siedlungsflächenreserven vorhanden, um ggf. auch im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit der Gemeinden den Bedarf an Wohnbau- und Gewerbeflächen bis zum Jahr 2020 zu erfüllen. Die Ausweisung neuer Flächen zusätzlich zu den bauleitplanerisch gesicherten ist in diesem Zeitraum in der Regel nicht erforderlich. (5) Der Abstimmungsprozess zwischen den Kernstädten und ihren Umlandgemeinden soll weitergeführt werden. Die Stadt-Umland-Abstimmungen bilden die Grundlage für den gezielten Einsatz von Förderinstrumentarien.

In der Begründung dazu wird u.a. weiter ausgeführt, dass die Hansestädte Greifswald und Stralsund zusammen mit ihren Umlandgemeinden zu den wirtschaftlichen Kernräumen des Landes gehören. Die Stadt – Umland – Räume sollen in ihrer Entwicklung weiter so gefördert werden, dass sie ihre Rolle als hervorgehobene Wirtschafts- und Hochschulstandorte stabilisieren und weiter ausbauen können sowie ihre nationale und internationale Wettbewerbsfähigkeit gestärkt wird. In besonderen Einzelfällen, wenn eine konkret abgesicherte gewerbliche Investition nur an einem bisher nicht ausgewiesenen Standort erfolgen kann, ist die Inanspruchnahme neuer Flächen für Gewerbe möglich.

Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Stralsund

Im Rahmen der erforderlichen interkommunalen Abstimmungen und Kooperationen im Stadt-Umland-Raum Stralsund ist ein regionales Einzelhandelskonzept erarbeitet worden.³ Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen des Stadt-Umland-Raumes Stralsund und zielt auf die Stärkung und Weiterentwicklung einer attraktiven und zukunftsfähigen Einzelhandels- und Zentrenstruktur sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung ab.

In dem regionalen Einzelhandelskonzept werden bezüglich der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung u.a. die Zentren- und Standortstruktur sowie zentrale Versorgungsbereiche festgelegt. Bei Planungen sind die Auswirkungen auf die Zentren und zentrale Versorgungsbereiche zu prüfen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Zentren, sonstigen Einzelhandelsstandorten und zentralen Versorgungsbereichen.

³ Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg Mai 2021

Gemäß den gutachtlichen Steuerungsempfehlungen⁴ sollen Gewerbegebiete ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht, die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und das Warenangebot aus eigener Herstellung oder in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Handwerksleistung steht. Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächen-dimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung des SUR Stralsund zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.

Standortuntersuchung für eine gewerbliche Entwicklung im Bereich Südwest-Rügen/ Stralsund

Im Rahmen der Anpassung der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung wurde in Abstimmung mit den zuständigen Raumordnungsbehörden eine Standortuntersuchung⁵ durchgeführt. Untersucht wurden Standorte auf der Insel Rügen und im Stadt-Umland-Raum Stralsund. Anhand von planerischen, infrastrukturellen und wirtschaftlichen Kriterien wurden bestehende und geplante Standorte vergleichend bewertet.

Die Untersuchung der bauleitplanerischen Rahmenbedingungen hat eine Auswahl potenzieller Standorte aufgezeigt, die verschnitten mit den projekt- und unternehmensspezifischen Anforderungen zu einer Standortvorauswahl geführt haben.

Die vertiefende Standortuntersuchung verschiedener Standorte auf der Insel Rügen hat gezeigt, dass Standorte entlang der B 96 aufgrund des hohen Ausbaustandards der B 96, der ebenfalls sehr gut ausgebauten L 296 mit dem straßenbegleitenden übergeordneten Radweg sowie der parallel verlaufende Bahnstrecke Sassnitz-Stralsund besonders günstige verkehrliche Standortbedingungen bieten und dass das angestrebte Projekt aufgrund seiner Größe und Struktur nicht ohne Weiteres in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen in den einbezogenen Gemeinden realisierbar ist.

Die Untersuchung hat weiterhin ergeben, dass der Standort Scharpitz für die Umsetzung des angestrebten Projekts besonders gut geeignet ist. Zum einen ist dort die unmittelbare Nähe zur Hansestadt Stralsund und die besonders gute Anbindung an das einwohnerstarke Oberzentrum mit seinen Funktionen und Angeboten in vielerlei Hinsicht vorteilhaft, zum anderen bietet die parallele Führung der B 96 und L 296 bei

⁴ Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg Mai 2021, S. 141 ff

⁵ Planungsgruppe Stadt+Dorf, Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner, Standortuntersuchung für eine gewerbliche Entwicklung im Bereich Südwest-Rügen/ Stralsund, Berlin Juli 2023

vergleichsweise geringem Verkehrsaufkommen auf der Landesstraße die besten logistischen Standortbedingungen. Ortsdurchfahrten und andere Beschränkungen bzw. Hemmnisse werden an diesem Standort vermieden, sodass besonders gute verkehrliche Bedingungen auch für Lkw und Landmaschinen bei vergleichsweise geringem Störpotenzial vorhanden sind. Scharpitz gehört darüber hinaus zum Stadt-Umland-Raum Stralsund, der gemäß den Zielen der Raumordnung als wirtschaftlicher Kernraum gestärkt und weiterentwickelt werden soll und ist als Standort für landwirtschaftliches Gewerbe bereits etabliert und bekannt. Die Flächen nördlich der L 296 bieten dabei durch die besonders geradlinige, vorhandene Straßenanbindung sowie die besonders günstige Lage zum Windpark Altefähr Vorteile. Die bereits bestehende Infrastruktur kann optimal genutzt werden. Auch bezüglich der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit ist der Standort deutlich besser zu beurteilen, als die übrigen untersuchten Standorte, da die Flächen verfügbar sind, ein konkretes Investitionsinteresse besteht und bereits Beschlüsse zur planungsrechtlichen Umsetzung gefasst wurden, die eine kurzfristige Realisierbarkeit möglich erscheinen lassen.

Regionales Energiekonzept Vorpommern

Gemäß dem Regionalen Energiekonzept Vorpommern⁶ orientiert sich die Energieregion Vorpommern auf eine vollständige Deckung des regionalen Energieverbrauchs aus eigener Erzeugung sowie auf den Energieexport. Die regionale Erzeugungsstrategie setzt auf eine Ablösung fossiler Energieträger durch Erneuerbare Energien (EE), auf die Nutzung des technischen Fortschritts, auf den Ausbau der Netze und auf intelligente Netzsteuerung sowie auf Speicherung.

1.5.2 Integriertes ländliches Entwicklungskonzept für die Insel Rügen

Im integrierten ländlichen Entwicklungskonzept Rügen (ILEK Rügen)⁷ wird die Gemeinde Altefähr dem Raumtypus „Tourismusergänzungs- und Verflechtungsraum“ zugeordnet. In diesem Raumtypus kommt dem Themenschwerpunkt „Landwirtschaft, Energie und Gewerbe“ neben den Themenschwerpunkten „Tourismus, Natur und Kultur (Denkmal)“ sowie „Daseinsvorsorge und Mobilität“ besondere Bedeutung zu.

In diesem Themenfeld wird das Vorhandensein größerer landwirtschaftlicher Betriebe als Stärke eingeschätzt. Als Schwächen werden u.a. das Fehlen wettbewerbsfähiger Unternehmen mit Veredelungsprofil sowie einer flächendeckender Marktpräsenz regionaler Produkte identifiziert. Chancen und Potenziale werden u.a. in der Intensivierung der Veredelung landwirtschaftlicher Produkte gesehen. Im Bereich regenerativer Energien kann eine zunehmende Dezentralisierung der Energieversorgung auf der Basis von Kraft-Wärme-Koppelung einen erheblichen Beitrag zur Stabilisierung von Energiekosten leisten und zudem Impulse für eine Positionierung des „Inselkerns“ aber auch für Rügen insgesamt im Segment des Umwelt- bzw. nachhaltigen Tourismus geben. Innerhalb der ländlichen Gewerbeentwicklung würde vor allem eine strategische Ansiedlung strukturbestimmender Unternehmen die regionale Wertschöpfung stärken.⁸

⁶ REGIONALES ENERGIEKONZEPT VORPOMMERN – KURZFASSUNG –, Regionaler Planungsverband Vorpommern (Hrsg.), Greifswald, Oktober 2015, S.8

⁷ Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) für die Insel Rügen, Wagner Planungsgesellschaft, September 2017

⁸ Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) für die Insel Rügen, Wagner Planungsgesellschaft, September 2017, S.99

1.5.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altfähr sind die Flächen einschließlich der bebauten Grundstücke als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die westlich des Plangebietes verlaufende Erschließungsstraße in Richtung Poppelvitz ist als Wanderweg (Fuß /Rad Reitwege) ausgewiesen. Entlang der Landesstraße und entlang der östlich des Plangebietes verlaufenden Gemeindestraße ist eine unterirdische Abwasser-Hauptversorgungsleitung dargestellt. Die L 296 ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Als Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist nördlich der Straße der Erhalt und südlich das Anpflanzen von Bäumen vorgesehen.

1.5.4 Planungsrechtliche Ausgangslage und angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Vorhaben auf Flächen im Plangebiet sind demnach gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dazu werden die aktuell vorliegenden Untersuchungen aufgeführt und ausgewertet.

Vorliegend handelt es sich um den Umweltbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplans. Die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen ihrer Zuständigkeit zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die vorliegenden Äußerungen werden im weiteren Verfahren bei der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt.

Untersuchungsraum

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Bezüglich der Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung werden das Plangebiet selbst sowie die umliegende Wohnhausbebauung betrachtet, um die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit sowie die von Menschen genutzten bestehenden und künftigen Nutzungen beurteilen zu können.

Der Betrachtungsraum für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist das Gebiet, in dem die entstehende Bebauung voraussichtlich deutlich sichtbar sein wird. So können die visuellen Auswirkungen der Planung geprüft werden.

Bei den Schutzgütern Klima und Luft wird der Betrachtungsraum ebenfalls auf die angrenzenden Siedlungsquartiere und Freiflächen um das Plangebiet ausgedehnt.

Gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE, 2018) werden die mittelbaren Beeinträchtigungen, die von einem Gewerbegebiet ausgehen auf einen Wirkungsbereich von 50 m (Wirkbereich I) veranschlagt. Dementsprechend werden die Biotoptypen innerhalb dieses Radius erhoben.

Bei allen weiteren Schutzgütern (Tiere, Fläche, Boden, Wasser sowie Kultur- und Sachgüter) bildet das Plangebiet die räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes. Bei diesen Schutzgütern werden durch die Wirkfaktoren und die örtlichen Gegebenheiten voraussichtlich keine über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen entstehen.

2.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ca. 9 ha großes Gebiet in der Gemeinde Seebad Altefähr.

Aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken für gewerbliche Nutzungen möchte die Gemeinde Altefähr zusätzliche Potenziale erschließen, um die wirtschaftliche Entwicklung weiter zu stärken und den regionalen Unternehmen am Ort einen gesicherten Standort zu schaffen.

Vorgesehen ist, die Errichtung einer Klein-Mälzerei, die Errichtung eines Produktionsstandortes für Grünen Wasserstoff, die Errichtung von modernen Hallen für die Lagerung, Veredelung und Weiterverarbeitung von landwirtschaftlichen Produkten sowie

die Errichtung eines Landmaschinen-technikunternehmens (Vertrieb und Dienstleistungen) mit Vermarktung von Gebrauchstechnik und umfassenden Werkstatt- und Ersatzteilservice.

Dabei handelt es sich um einen bereits in Scharpitz ansässigen Betrieb, der für seine Erweiterung und Modernisierung weiteres Flächenpotential benötigt.

Den Angaben des Betreibers ist zu entnehmen, dass es sich bei der Mälzerei um einen Betrieb handelt, der nicht unter die Prüfungsrichtlinien des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG Anlage 1 Nr. 7.22) fällt.

Um an diesem Standort ein Baugebiet für gewerbliche Nutzungen entwickeln zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, da die Flächen des Plangebietes planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind und eine den Planungszielen entsprechende Bebauung und Nutzung auf der Grundlage des § 35 nicht zulässig ist.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altefähr stellt die Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Dies würde einer gewerblichen Entwicklung entgegenstehen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Altefähr soll deshalb im 11. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren geändert werden. Dies wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Scharpitz“ durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.2.2022 die Beschlüsse für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbepark Scharpitz“ sowie für die Einleitung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gefasst.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

2.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbepark Scharpitz“ liegt im Gemeindegebiet des Seebads Altefähr. Dieses befindet sich im Westen der Insel Rügen im Amtsbereich West-Rügen im Landkreis Vorpommern-Rügen.

Die Gemeinde Altefähr liegt direkt am Strelasund gegenüber der Hansestadt Stralsund bzw. unweit der Brückenverbindung mit dem Festland. Bei Scharpitz handelt es sich um einen Siedlungsteil, der sich rund 2,5 km nordöstlich des Hauptortes Altefähr befindet.

Scharpitz liegt verkehrsgünstig an der Landesstraße L 296, die Altefähr mit Ramin bzw. Samtens verbindet. Parallel zur Landesstraße wird die B 96n geführt. Sie verläuft als zweispurige Straße in Troglage am Geltungsbereich vorbei. Die nächstgelegene Anschlussstelle Altefähr liegt ca. 2 km südwestlich des Plangebiets. Die B 96n ist als Europastraße E 22 ein wesentliches Bindeglied im europäischen Verkehrsnetz.

Der ca. 9 ha große Geltungsbereich erstreckt sich von der Landesstraße L 296 in nördliche Richtung und wird westlich von der Gemeindestraße in Richtung Poppelwitz und östlich von der Gemeindestraße „Schwarzer Weg“ in Richtung Breesen begrenzt. Richtung Norden dehnen sich die landwirtschaftlich genutzten Flächen weiter aus.

Hinsichtlich der Art der Nutzung werden die Festsetzungsvarianten Gewerbe- und/oder Sondergebiet in Betracht gezogen. Eine genaue Prüfung der zukünftigen Festsetzungen soll im weiteren Verfahren erfolgen. Im Vorentwurf wird entsprechend dem bisherigen Planungsstand ein gegliedertes Gewerbegebiet (Variante GE) als eine mögliche Variante vorgeschlagen.

Aufgrund der bestehenden Wohnnutzung und dem daraus resultierenden

Schutzanspruch wird in dieser Variante für den südwestlichen Teil des Plangebiets die Festsetzungen eines eingeschränkten Gewerbegebiets in Betracht gezogen. Zudem soll das Gewerbegebiet gemäß § 1 BauNVO nach der Art der Nutzung, Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert werden.

Um eine hohe Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen und gleichzeitig der räumlichen Lage und den Zielen eines begrünten und offenen Gewerbeparks gerecht zu werden soll eine GRZ von 0,7 festgesetzt und die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO begrenzt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche sollen mittels Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt werden. Des Weiteren wird die Höhe der zukünftigen Bebauung festgelegt. Sie soll im eingeschränkten Gewerbegebiet bei 12 m und im östlichen Teil bei 15 m liegen. Es wird eine offene Bauweise angestrebt. Die Gebäudelänge darf im südwestlichen Teilgebiet höchstens 50 m, im übrigen Teil auch mehr betragen.

Durch verschiedene Grünfestsetzung werden die Umweltbelange berücksichtigt:

- Festgesetzt wird eine Mindestbegrünung auf den Baugebietsflächen im Geltungsbereich.
- Es werden Altbaumbestände über eine Erhaltungsbindung gesichert und von nicht heimisch zu heimischen Beständen umstrukturiert.
- Die nördliche Grenze wird über eine Fläche zum Anpflanzen begrünt.
- Stellplatzanlagen sind zu begrünen.
- Wege- und Stellplätze sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien herzustellen.

2.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von rund 9 ha.

Derzeit ist vorgesehen den gesamten Geltungsbereich als Baugebiet festzusetzen.

Mit den Flächenanteilen für die Grünfestsetzungen ergeben sich aus dem Vorentwurf folgende Flächengrößen:

Geltungsbereich:		91.955 m ²
darin enthalten:	Fläche zum Anpflanzen:	4.750 m ²
	Flächen mit Bindung für Bepflanzung:	2.880 m ²

2.2 Fachgesetzliche und Fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

2.2.1 Bauplanungsrecht

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)⁹ sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und

⁹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3624), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist

umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a des Baugesetzbuchs ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

2.2.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz¹⁰ (BNatSchG) und das Mecklenburgische Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V¹¹). Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als

¹⁰ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

¹¹ Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVBl. M-V S. 546)

Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Eingriffsregelung

Die §§ 13 bis 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In § 44 Absatz 5 BNatSchG wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V definieren die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten.

Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 20 NatSchAG M-V den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus:

- naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
- naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer,
- Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche,
- naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken.

Baumschutz

In § 18 NatSchAG M-V wird der gesetzliche Baumschutz definiert. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Dies gilt nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Für Altfähr hat die Gemeindevertretersitzung am 17.09.2003 eine Baumschutzsatzung beschlossen (Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Altfähr). Die Satzung regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeindeterritoriums einschließlich der Bebauungsplangebiete. Für Bebauungsplangebiete, die nach Inkrafttreten dieser Satzung rechtskräftig werden, gilt diese Satzung für den Plangeltungsbereich entsprechend.

Geschützt sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,5 m (gemessen in 1,00 m Höhe). Ebenfalls geschützt sind mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der Stammumfänge 0,5 m beträgt und wenn einer der Stämme einen Umfang von mindestens 0,3 m hat.

Der Schutz erstreckt sich auch auf Ersatzbaumpflanzungen ohne Rücksicht auf ihren Stammumfang.

Von den Verboten der Baumschutzsatzung kann auf Antrag eine Befreiung erteilt werden. Wird die Beseitigung eines geschützten Baumes genehmigt, so hat der Antragsteller auf seine Kosten Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Alleenschutz

Gemäß § 19 NatSchAG M-V (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

2.2.3 Immissionsschutz

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)¹² ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Mit Lärmaktionsplänen – zu deren Aufstellung Städte und Gemeinden nach § 47d BImSchG unter bestimmten Bedingungen verpflichtet sind, sollen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen geregelt werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen (vgl. Kapitel Schutzgut Mensch).

Für gewerbliche Anlagen sind die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend.

Zur Beurteilung der Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird die DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau, Teil 1; Grundlagen von Juli 2002 herangezogen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm betragen in allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) tags und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) nachts, in Mischgebieten tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. dB(A) und in Gewerbegebieten tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) bzw. 50(A) dB(A).

Sofern Orientierungswerte aufgrund einer bestehenden Vorbelastung nicht durch eine entsprechende Zuordnung von Nutzungen eingehalten werden können, z. B. bei einem nicht vermeidbaren Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an eine vorhandene Straße, so ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zumindest zu gewährleisten, dass durch die Festsetzung von Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz (beispielsweise schalltechnisch günstige Anordnung von Gebäuden und von Aufenthaltsräumen in Gebäuden, Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden, Abschirmungen, Vermeidung von unerwünschten Reflexionen) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

2.2.4 Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)¹³ ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a.

¹² Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

¹³ Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Das Landesbodenschutzgesetz für Mecklenburg-Vorpommern untersetzt spezifische Regelungen in Landesrecht.¹⁴

2.2.5 Gutachtliches Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern¹⁵ enthält die landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Es werden landesweite Leitlinien und Umweltqualitätsziele für die einzelnen Schutzgüter bzw. naturräumlichen Einheiten (Landschaftszonen) entwickelt. Rechtsgrundlage für das Landschaftsprogramm ist § 11 des NatSchAG M-V.

Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm werden für einzelne Landschaftszonen des Landes Mecklenburg-Vorpommern Qualitätsziele formuliert, die zu entsprechenden Handlungskonzepten führen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zur Landschaftszone des Vorpommerschen Flachlands, bzw. zum Flach- und Hügelland von Inner-Rügen. Neben Grundmoränenflächen mit Sandern treten ein Endmoränenzug auf Mittel-Rügen sowie kleinere Oszüge hervor. Kleinere beckenartige Niederungen sowie Küstenniederungen mit Grundwassereinfluss und Vermoorung sind in die dominierenden Moränenbereiche eingebettet. Außer Söllen finden sich nur wenige Standgewässer sowie kleine Fließgewässer mit radialem Verlauf zur Küste.

Für das Landschaftsbildpotenzial sind auf Höhe des Siedlungsteils Scharpitz negative Einzelobjekt (Splittersiedlungen) und Windkraftanlagen dargestellt.

Die Küstengebiete von Rügen aber auch weitere Teile des Festlandes zählen zu den Biotopverbundräumen von überregionaler Bedeutung.

Die B96n stellt eine Zerschneidungsachse für die Wertigkeit von unzerschnittenen Freiräumen dar.

Bei den Zielen bzw. Anforderungen an die Raumordnung werden insbesondere die Küsten hervorgehoben. Der Strelasund besitzt eine herausragende Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung des Biotopverbundes.

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb des Siedlungszusammenhangs von Altefähr in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für Entwicklungserfordernisse. Hier sind insbesondere die unzerschnittenen Freiräume zu sichern.

2.2.6 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP VP)

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie hat auf der Grundlage des § 11 NatSchAG M-V den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP)

¹⁴ Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011, zuletzt geändert d. A. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 219)

¹⁵ Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2003: Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. S. 280

2009¹⁶ fortgeschrieben.

Im GLRP werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert.

Der GLRP stellt für den Geltungsbereich folgende allgemeine Aussagen dar:

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Arten oder Lebensräume verortet.

Der Ortskern Altefähr bis hin zum Geltungsbereich übernimmt in der Biotopverbundplanung keine Funktionen. Daran anschließend erstrecken sich in nördlicher und westlicher Richtung Flächen für den Biotopverbund im weiteren Sinne.

Bei den Schwerpunktbereichen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen befindet sich das Plangebiet innerhalb des Maßnahmenkomplexes A 201 (Flächen westlich der B96n): Projekt zur Sanierung und Renaturierung von Söllen.

Bei den Zielen der Raumentwicklung und den Anforderungen an die Raumordnung sind keine Erfordernisse dargestellt.

2.2.7 Landschaftsplan

Landschaftspläne stellen gemäß § 11 BNatSchG Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Ebene dar. Inhalte und Verfahren sind in § 11 NatSchAG M-V geregelt.

Für die Gemeinde Seebad Altefähr liegt kein Landschaftsplan vor.

2.2.8 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Seebad Altefähr hat ein Flächennutzungsplan der dem Jahr 1998, der mittlerweile in der 10. Änderung vorliegt.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan kann dementsprechend nicht aus dem FNP entwickelt werden. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

Entlang der Landesstraße und der Gemeindestraße Richtung Breesen ist der Erhalt von Bäumen dargestellt. Südlich der Landesstraße sind gemäß FNP Bäume zu pflanzen. Die Gemeindestraße Richtung Poppelwitz wird als Wanderweg (Fuß- / Rad- und Reitweg) dargestellt.

2.2.9 Lage und Naturraum

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich von Altefähr in ca. 2,5 km Entfernung vom Ortskern. Nach der Überquerung der Strelasund-Brücke ist das Seebad Altefähr die erste Ortschaft auf der Insel Rügen.

Der Siedlungsteil Scharpitz liegt in Richtung Bergen an der Bundesstraße B 96n. Parallel zur Bundesstraße verläuft zudem die Landesstraße L 296 (Bergener Straße). Beide Straßenzüge zerteilen Scharpitz. Ein Teil der Siedlung befindet sich nördlich, ein weiterer Siedlungsbereich mit Gutshof und Park liegt südlich der B 96n.

Naturräumlich liegt das Plangebiet innerhalb der Großlandschaft des Flach- und

¹⁶ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern. Erste Fortschreibung Oktober 2009. Online unter: http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung_portal/qlrp_vp_download.htm

Hügellandes von Inner-Rügen¹⁷. Die Landschaftszone des Vorpommerschen Flachlandes besteht aus relativ ebenen bis flachwelligen Grundmoränenplatten mit reicheren Böden, die eine intensive Landwirtschaft ermöglichen. Grundsätzlich bieten die lehmig-sandigen Grundmoränenbereiche Inner-Rügens als Agrarlandschaft, Forstlandschaft und grünlandbestimmten Flächen einen starken naturräumlichen Kontrast.

2.2.10 Historische Entwicklung

Bei Scharpitz handelt es sich um eine außerhalb vom eigentlichen Siedlungskern Altefähr gelegenen Gebäudeansammlung. Dieser ist aus einem Einzelhof entstanden, dessen Gutshaus im 19. Jahrhundert errichtet wurde.

Der Name kommt aus dem slawischen "Skarbisovici". Die Ländereien waren insbesondere vom 14. bis zum 16. Jahrhundert an mehrere Besitzer, vornehmlich Stralsunder Bürger und geistliche Stiftungen aufgeteilt. Im 19. Jahrhundert gelangten die bisher in verschiedenen Händen befindlichen Besitzanteile an das St. Annen- und Brigittenstift zu Stralsund. Ab 1835 wurde alles als einheitliches Gut bewirtschaftet. 1837 wurden nur noch der Hof Scharpitz und ein weiterer Bauernhof genannt.¹⁸

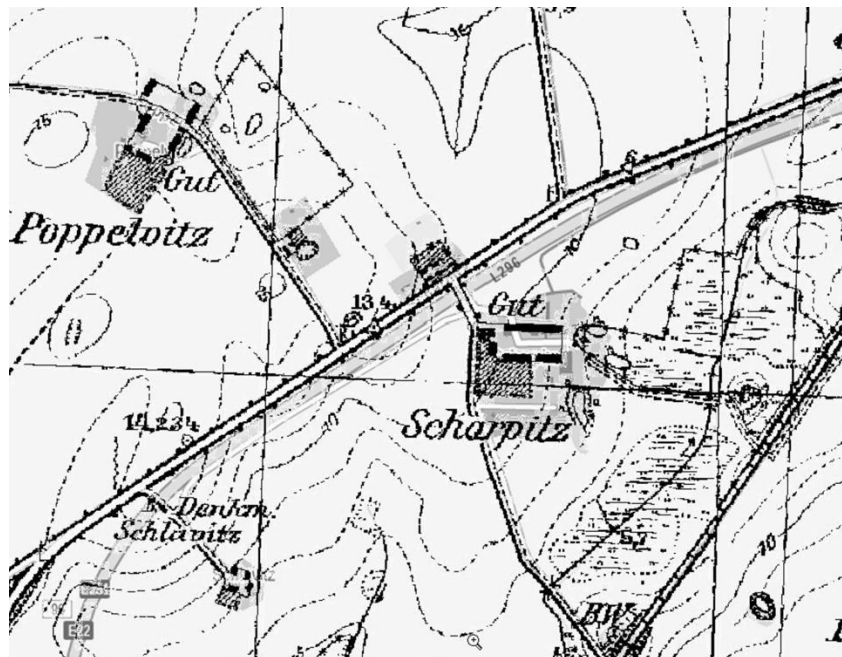


Abbildung 1: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern um 1900

2.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet. Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme (zusätzlich zur örtlichen Erfassung) sind u. a. das Kartenportal M-V. Hier werden wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereitgestellt. Darüber hinaus

¹⁷ Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (2009)

¹⁸ <https://www.ruegen-web.de/Ruegen-von-A-bis-Z/Scharpitz.html>

wurden Fachuntersuchungen zu den Themen Biotope und Fauna durchgeführt.
Im Folgenden wird die Umweltsituation gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d BauGB dargestellt.

2.3.1 Schutzgut Tiere

Für den Geltungsbereich ist im Jahr 2022 eine faunistische Erfassung beauftragt.¹⁹ Diese orientiert sich an den Kartierstandards der HzE Anlage 2 „Tierartenerfassung“. Hier ist für eine Ackerfläche insbesondere eine Brutvogelkartierung vorgesehen.

Im Geltungsbereich und den angrenzenden Strukturen ist eine Bestandsaufnahme aller im Vorhabenbereich wildlebenden Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vorgesehen.

Zum derzeitigen Stand der Kartierungen kann festgestellt werden, dass die Ackerfläche Lebensraum von Feldlerchen ist. Bei der Feldlerche handelt es sich um eine nach der Roten Liste Mecklenburgs als gefährdet eingestufte Art.

In den wegebegleitenden Gehölzen konnte die Goldammer (Vorwarnliste) festgestellt werde.

Amphibien oder Reptilien wurden bis dato nicht gefunden.

2.3.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Für die aktuelle Zustandsbeschreibung erfolgte Ende April 2022 eine Begehung mit Einstufung des Bestandes gemäß der aktuellen Kartieranleitung Mecklenburg-Vorpommern²⁰ und einer zeichnerischen Darstellung im Bestandsplan (Anhang). Bei dieser Kartierung handelt es sich um die Erfassung von Lebensräumen, bei der neben unterschiedlichen Nutzungsformen die Strukturen der Landschaft und die prägende Vegetation ausschlaggebend sind.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich im Wesentlichen um eine Ackerfläche, die einen an der Landesstraße liegenden Siedlungsteil von Scharpitz (außerhalb des Geltungsbereiches) umschließt. Diese Ackerfläche setzt sich Richtung Norden weiter fort. Auch hier grenzt sie an eine Gebäudeansammlung, die zu Poppelvitz gehört (ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches).

Poppelvitz wird durch eine Gemeindestraße erschlossen. Den Straßenverlauf begleitet ackerseitig eine Obstbaumreihe (direkt anschließend aber außerhalb des Geltungsbereiches). Baumreihen stehen gemäß § 19 NatSchAG M-V unter Schutz.

Auch die östlich an der Geltungsbereichsgrenze gelegene Feldhecke steht unter Schutz (gemäß § 20 NatSchAG M-V). Diese wird ebenfalls von einer Gemeindestraße begleitet. Sie stellt ein gliederndes Element innerhalb der Offenlandschaft dar. Es handelt sich um eine Baumhecke, da sie sich zu einem Großteil aus Bäumen zusammensetzt. Es kommen Silber-Weiden (*Salix alba*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und vereinzelt Pappeln (*Populus hybrida*) vor. Eine Strauchschicht ist existent, jedoch eher spärlich ausgeprägt. Sie hat sich vor allem entlang der Ränder entwickelt, da hier ausreichend Belichtung vorhanden ist, da die Bäume relativ eng stehen. Bei den Straucharten sind Holunder (*Sambucus nigra*), Kartoffel-Rose (*Rosa rugosa*), Schlehen (*Prunus spinosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*) und Indigostrauch (*Indigofera heterantha*) zu finden.

Die Baumhecke gehört zu einem weit Richtung Norden verzweigten wegebegleitenden

¹⁹ Erarbeitung durch Herrn Jens Berg für die aktuelle Saison 2022

²⁰ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des LUNG Heft 2, Güstrow.

Heckensystem. Dieses steht in seiner Gesamtheit gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz. Der Abschnitt innerhalb des Geltungsbereiches setzt sich jedoch aus sehr vielen nicht heimische Arten wie Eschen-Ahorn, Pappel und Indigostrauch zusammen, was eigentlich einem Schutzstatus entgegensteht.

Der Baumbestand ist Bestandteil dieses Biotopes und dann entsprechend im Biotopzusammenhang geschützt.

Entlang der östlichen Grenze zwischen Gartenbereich und Ackerfläche befinden sich verschiedene überwiegend nicht heimische Bäume, die als Siedlungsgehölz eingestuft wurden. Die Bäume wären entsprechend § 18 NatSchAG M-V geschützt, wenn sie einen Stammumfang von 100 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden aufweisen.

Richtung Süden befinden sich vor allem Erschließungsflächen, wie der Fuß- und Radweg, sowie die Landes- und Bundesstraße. Die Bundesstraße hat keine direkte Anbindung an der Siedlungsteil Scharpitz bzw. den Geltungsbereich. Sie wird in einer Troglage vorbeigeführt.

Die Erschließungsstränge werden durch artenarme Zierrasen bzw. ruderale Staudenfluren begleitet.

Folgende Tabelle listet die im Geltungsbereich und seinem unmittelbaren Nahbereich (im Wirkbereich) vorkommenden Biotoptypen auf:

Tab. 1: Festgestellte Biotoptypen im Plangebiet und seinem direkten Umfeld

Code	Kürzel	Biotoptyp	Schutzstatus NatSchAG M-V
	B	Feldhecken und Windschutzstreifen	
2.3.3	BHB	Baumhecke	§ 20
	BR	Baumreihe	
2.6.1	BRG	geschlossene Baumreihe	§ 19
	R	Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrassen	
10.2.3	RHU	Ruderales Staudenflur	
	A	Acker	
12.1.1	ACS	Acker	
	P	Grünanlagen der Siedlungsgebiete	
13.1.2	PWY	Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten	§ 18 Bäume mit STU 100 cm in 1,30 m Höhe
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzen	
13.3.2	PER	artenarmer Zierrasen	
	O	Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrie- und Gewerbeflächen	
14.5.2	ODV	verstädtertes Dorfgebiet	
14.7.2	OVF	versiegelter Rad- und Fußweg	
14.7.5	OVL	Straße	
14.7.6	OVB	Bundesstraße	

2.3.3 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von rund 9 ha ein.

Das Plangebiet ist unbebaut und ohne weitere Versiegelung. Allerdings besteht aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine anthropogene Vorprägung.

Der gesamte Bereich ist durch seine Lage an der Landesstraße L 296 angebunden. Außerdem führt die B 96 am Geltungsbereich in einem Einschnitt vorbei. Eine Abfahrt befinden sich in der Nähe der Ortslage Altefähr südlich des Geltungsbereiches. Die nördlich vom Geltungsbereich gelegene Abfahrt liegt in einiger Entfernung bei Samtens.

2.3.4 Schutzgut Boden

Gemäß Geologischer Karte (GK 50, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern) sind im Bereich der Küste bzw. um Altefähr und Scharpitz Geschiebemergel der Hochflächen der bestimmende Boden aspekt. Diese entstammen dem Pleistozän bzw. werden dem in der Weichsel-Kaltzeit benannten Mecklenburger Vorstoß zugeordnet.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden stark anthropogen überprägt und in seiner natürlichen Bodenfunktion gestört.

Das Plangebiet ist weitestgehend eben. Richtung Norden fällt es leicht ab.

Für das Plangebiet liegen vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Bohrprofile vor, die über das Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern abgerufen werden können. Dabei befinden sich drei Bohrungen in Straßennähe, die für das Projekt B96n, Zubringer Strahlsund-Rügen angefertigt wurden. Da es sich um vertrauliche Informationen handelt, konnte das Schichtenverzeichnis nicht geladen werden.

Auf der südlichen Seite der B 96n befindet sich eine weitere Bohrung, die für die Erschließung des Grundwassers bereits 1965 angefertigt wurde.

Folgendes Schichtenverzeichnis liegt dazu vor:

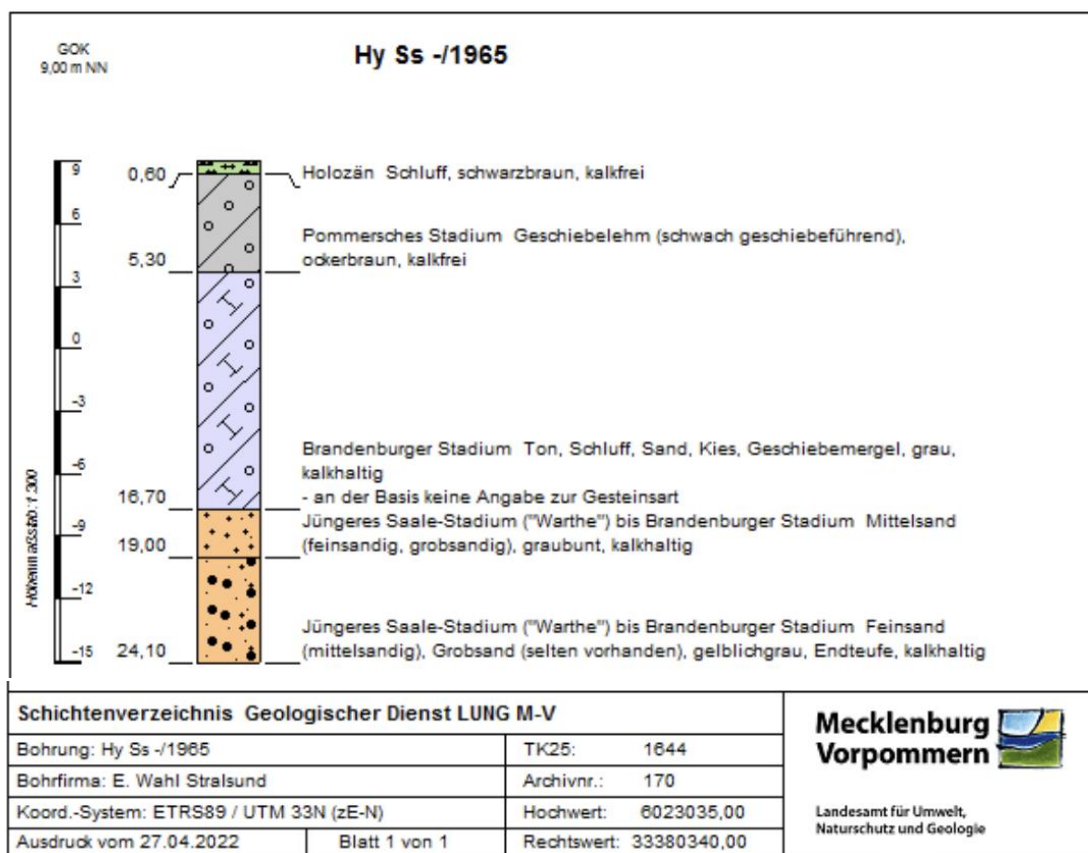


Abbildung 2: Schichtenverzeichnis südliche Seite B 96n

Altlasten

Nach derzeitigem Stand befinden sich keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

2.3.5 Schutzgut Wasser

Gewässer

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden.

Grundwasser

Das Kartenportal Umwelt M-V stellt zwischen Strelasund und Scharpitz einen vergleichsweise großen Grundwasserflurabstand von > 10 m dar. In Richtung Osten verschmälert sich der Abstand auf ≤ 10 m.

Die Grundwasserneubildung ist mit rd. 53 mm/a eher gering (Grundwasserneubildung mit Berücksichtigung des Direktabflusses).

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Altfähr beginnt erst rd. 800 m südlich vom Geltungsbereich.

Überschwemmungsgebiet

Im Kartenportal werden die Risikogebiete nach Hochwasserrisikomanagementtrichtlinie (HWRM-RL) dargestellt. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überflutungsflächen geringer Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Extrem-Ereignis HQ 200 / HW 200 mit Versagen der Hochwasserschutzanlagen). Hochwasser mittlerer (100-jährliches Extrem-Ereignis) und hoher Wahrscheinlichkeit (10-30-jähriges Extrem-Ereignis) erreichen das Plangebiet ebenfalls nicht.

2.3.6 Schutzgut Luft

Lufthygienische Belastungen über das übliche Maß hinaus sind nicht bekannt. Die wesentlichen Emittenten von Luftschadstoffen in der Planungsregion sind vor allem der Hausbrand in den Wintermonaten, die Landwirtschaft mit Geruchsemissionen in der Umgebung von Großviehanlagen und Staubentwicklung während der Erntesaison sowie der Straßenverkehr.

Die Luftqualität wird durch das Landesluftmessnetz des LUNG M-V überwacht.²¹

Folgende Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit sind benannt:

- Im Jahresmittel dürfen die PM₁₀- und die NO₂-Konzentration von 40 µg/m³ nicht überschritten werden.
- Der 24-Stunden-Grenzwert der PM₁₀-Konzentration darf maximal an 35 Tagen pro Kalenderjahr überschritten werden.

Auf dem Festland in ca. 5 km Entfernung Luftlinie befindet sich in Strahlsund die Messstation Knieperdamm nördlich der Innenstadt, die die städtische und verkehrsnah Situation abbildet. Für die wesentlichen Parameter Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) und Stickstoffdioxid (NO₂) werden aktuell und innerhalb der letzten vier Jahre keine Überschreitungen der Grenzwerte gemeldet.

Auch auf Rügen befindet sich eine Messstation in Garz, die den ländlichen Hintergrund repräsentiert. Aus dem Jahresbericht für 2021 geht hervor, dass in Garz der

²¹ <http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/akt.htm>

Jahresmittelwert für PM₁₀ bei 12 µg/m³ liegt. Überschreitungen werden für diesen Messwert nicht angegeben. Auch die NO₂-Belastung ist sehr gering. Der Jahresmittelwert liegt bei 4 µg/m³ und wurde ebenfalls nicht überschritten.

2.3.7 Schutzgut Klima

Der Klimaeinfluss der Ostsee ist in einem Küstenstreifen von 10-30 km landeinwärts nachweisbar. Dabei wirkt der Wasserkörper der Ostsee temperaturstabilisierend. Das Klima ist durch eine höhere Luftfeuchte und stärkere Windexposition geprägt.²²

Im unmittelbaren Küstenstreifen wird das lokale Klima zusätzlich durch die Land-Seewind-Zirkulation beeinflusst, die durch Druckausgleich zwischen dem Land und großen Wasserkörpern entsteht. Dieser lokale Seewind kann sich bis zu 20 km landeinwärts auswirken. Die Effekte wären an einer Außenküste stärker ausgeprägt. Durch die Binnenlage vermischen sich hier verschiedene klimatische Einflüsse. Der Bereich Strelasund wird dem westlichen Küstenklima zugerechnet. Im Vergleich zum östlichen Küstenklima ist das westliche Küstenklima weniger kontinental geprägt. Temperaturamplituden, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung sind geringer.

Die Jahresmitteltemperatur im nahegelegenen Stralsund liegt bei 9,5°C, der Jahresniederschlag bei ca. 726 mm²³. Altefähr liegt zusammen mit Stralsund gemäß GLRP VG (2009) in einem Bereich, der als niederschlagsbegünstigt bezeichnet wird.

Mikroklimatisch wird der Temperaturverlauf wesentlich vom Boden, der Art der Bodenbedeckung bzw. der Vegetation und dem Relief beeinflusst. Große Temperaturschwankungen weisen unbedeckte bzw. nur mit niedriger Vegetation bedeckte Böden auf. Vegetation wirkt sich ausgleichend auf die Temperaturentwicklung aus, indem sich der Boden verzögert erwärmt, aber auch nur verzögert die Wärme durch Abstrahlung wieder abgibt.

Da die Flächen des Geltungsbereiches weitestgehend unversiegelt sind, zählen sie zu den klimatisch begünstigteren Bereichen. Eine Kaltluftproduktion findet statt. Aufgrund der ebenen Fläche ist ein Abfließen eher unwahrscheinlich.

2.3.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Bild der Landschaft wird von einer Vielzahl von Strukturelementen bestimmt, wobei insbesondere natürliche und naturnahe Elemente einen hervorzuhebenden Wert für das menschliche Empfinden ausmachen. Je mehr Naturelemente ein Siedlungsraum aufweist, desto positiver wird er von einem Großteil der Erholungssuchenden wahrgenommen und gewinnt an Attraktivität.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die sich in nördliche Richtung ausdehnt. Die Offenlandschaft lässt weite Sichtbezüge zu. Als ein strukturierendes gründerdominiertes Element kann die Baumhecke entlang der östlich gelegenen Gemeindestraße bezeichnet werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich mit dem Siedlungsgehölz ein weiterer Altbaumbestand. Dieser wird optisch allerdings eher dem Gebäudebestand bzw. den Gartenflächen zugerechnet.

Die Ackerfläche des Geltungsbereiches umgrenzt eine Ansammlung von

²² Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern. Erste Fortschreibung Oktober 2009.

²³ Climate-Data.org

Privatgebäuden mit großen rückseitigen Gartenflächen, die zum Siedlungsteil Scharpitz gezählt werden.

Scharpitz ist durch die Bundes- und Landesstraße in zwei Bereiche zerteilt. Der eigentliche Siedlungsschwerpunkt befindet sich südlich der Bundesstraße, während nördlich nur noch einzelne Häuser zu finden sind. Dabei handelt es sich um Wohngebäude. In einem befindet sich eine gewerbliche Nutzung.

In unmittelbarer Nähe befindet sich mit Poppelvitz eine weitere Ansammlung von Einzelgebäuden außerhalb des Siedlungszusammenhangs. Auch hier handelt es sich um Wohngebäude mit großflächigen Gartenanlagen.

In westlicher Richtung ca. 1 km Luftlinie entfernt liegt ein Windpark mit 8 Windräder. In nordwestlicher Richtung steht solitär ein weiteres Windrad. Diese stellen einen dominanten Blickpunkt im Landschaftsbilderleben in einer eher offenen, weitläufigen Landschaft dar.

2.3.9 Schutzgut biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist der Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften, der Arten und der genetischen Vielfalt innerhalb einer Art. Das „Schutzgut biologische Vielfalt“ wird durch die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietssystems, der Biotopverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z. B. Einzelbiotope) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis belegt. Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auftretenden Aspekte zum Schutzgut der Biologischen Vielfalt grundsätzlich zu beachten.

Der Geltungsbereich wird von landwirtschaftlicher Nutzfläche eingenommen, die durch eine geringe Strukturvielfalt gekennzeichnet ist. Sie spielt für die biologische Vielfalt eine eher untergeordnete Rolle, da die intensive Bewirtschaftung die faunistische und floristische Vielfalt eingrenzt.

Der Acker ist Brutplatz der Feldlerche, einer in der Roten Liste Mecklenburgs als gefährdet eingestuften Art.

Auch Wegeverbindungen bzw. die sie begleitenden Vegetationsstrukturen spielen für die biologische Vielfalt eine Rolle. Als wertgebendes Element ist hier die Baumhecke zu nennen, die sich entlang des östlichen Erschließungsweges entlangzieht.

Mit Vorlage des faunistischen Gutachtens werden zu biologischen Vielfalt Aussagen ergänzt.

2.3.10 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Es befinden sich keine internationalen Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) innerhalb des Geltungsbereiches.

Mit dem Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (EU-Nummer: DE 1542-401) grenzt jedoch östlich direkt ein internationales Natura 2000 - Schutzgebiet an. Dieses nimmt zudem weite Teile der nördlich gelegenen Agrarlandschaft ein und erstreckt sich über die Wasserflächen des Strelasund.

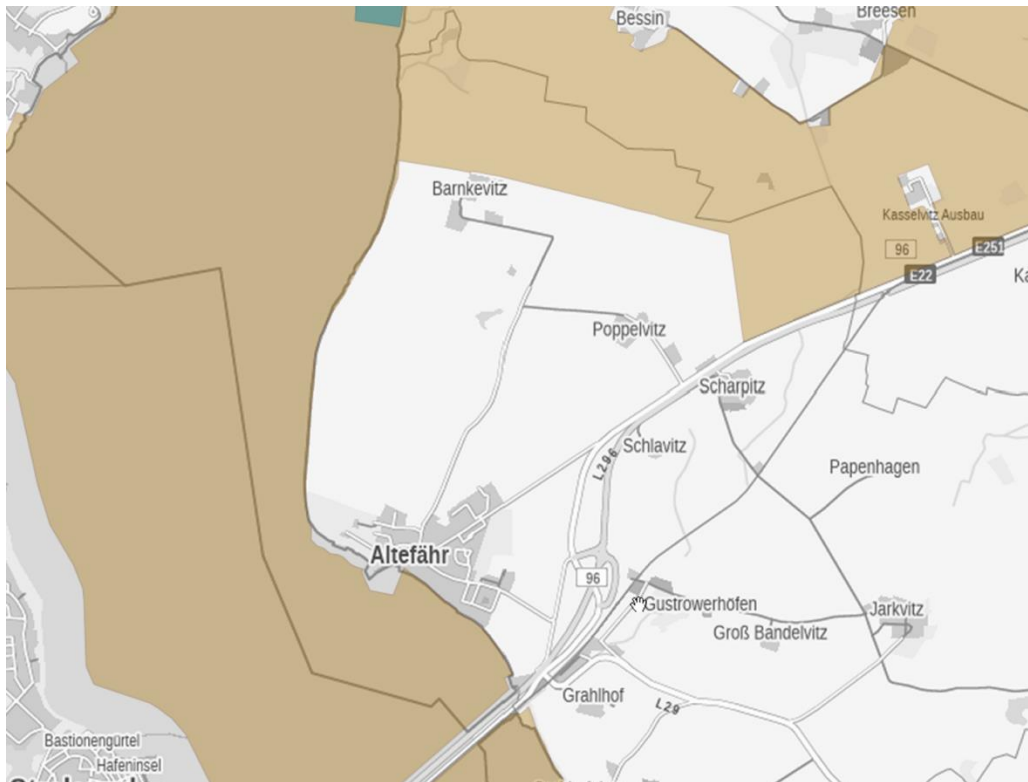


Abbildung 3: SPA-Gebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern)

FFH-Gebiete wie die nördlich gelegene „Westrügische Boddenlandschaft mit Hiddensee“ (EU-Nummer: DE 1544-302) und der sich in südliche Richtung erstreckende „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ (EU-Nummer: DE 1747-301) liegen weiter entfernt.

Nationale Schutzgebiete sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

Das Landschaftsschutzgebiet „West-Rügen“ (LSG 143) hat dieselbe Abgrenzung wie die Landflächen des Vogelschutzgebietes und grenzt dementsprechend ebenfalls direkt östlich an den Geltungsbereich an. Das LSG ist mit der Schutzgebietsverordnung vom 10. März 2009 festgesetzt worden.

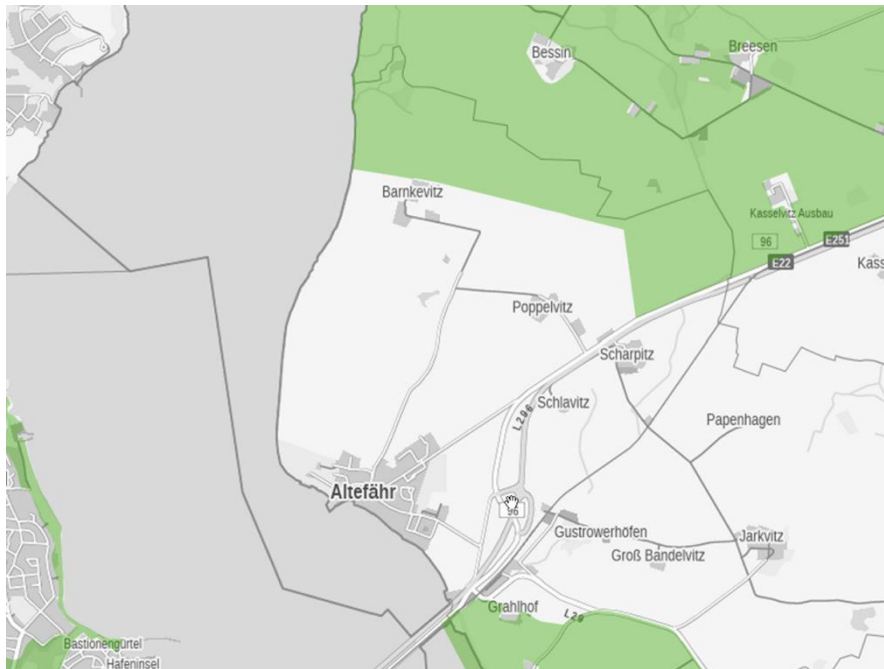


Abbildung 4: Landschaftsschutzgebiet „West-Rügen“ (Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern)

Bei der westlich außerhalb des Geltungsbereiches entlangführenden Obstbaumreihe handelt es sich um eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe. Die westlich im Geltungsbereich gelegene Baumhecke ist ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop.

2.3.11 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Wohnen, Erholung und Gesundheit von Belang.

Wohnen / Erholung

Eine Wohnnutzung findet im Geltungsbereich nicht statt. Jedoch grenzt er direkt an eine Ansammlung von Einzelhäusern mit Gartenflächen.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich im Bestand um eine Ackerfläche und stellt keinen Erholungsraum dar. Zudem ist der Bereich aufgrund der Nähe zur Bundes- und Landesstraße und der damit verbundenen Verkehrs- bzw. Lärmbelastung eher ungeeignet.

Fußläufige Wege gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Parallel zur Landesstraße verläuft ein Fuß- und Radweg. Auch die westlich und östlich am Geltungsbereich entlangführenden Gemeindestraße nach Poppelvitz und Richtung Breesen werden insbesondere zum Radfahren genutzt.

Der Radweg entlang der Landesstraße ist Teil eines regional bedeutsamen Radroutennetzes.

Gesundheit: Verkehr / Lärm

Das Kartenportal M-V (Immissionsschutz)²⁴ gibt Verkehrsmenge und Auswirkungsbereich der Bundesstraße B 96 an. Demzufolge liegt der Geltungsbereich im breiten Verlärmsband der Straße.

Nach EG-Umgebungsärmrichtlinie muss die Lärmsituation untersucht und mithilfe von Lärmkarten dargestellt werden. Durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) werden die Analysen erstellt und als Lärmkarten aufbereitet.

Gemäß der Lärmkartierung²⁵ des Straßenverkehrslärms 2017 (Tag L_{DEN}) strahlt der Lärm der B 96n bis ca. 125 m in den Planungsraum hinein. Im trassennahen Bereich liegen die Werte bei 60 bis 65 dB(A) und fallen Richtung Nordwesten bis auf Werte zwischen 55 - 60 dB(A) ab. Nachts liegen die Werte bei 55 bis 60 dB(A) im trassennahen und 50 bis 55 dB(A) im trassenferneren Bereich.

Die Bestandsbebauung bildet einen Schallbarriere, die die Schallausbreitung behindert und einen nicht verlärmten Bereich zulässt.

Relevante Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte für Lärmvorsorge bzw. Lärmsanierung im Zusammenhang mit Verkehrsbelastungen sind in der TA Lärm und der DIN 18005²⁶ zusammengestellt. Hier werden für Gewerbegebiete Richtwerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht angegeben. Demnach gehören die bundesstraßennahen Bereiche zu den lärmbelasteten Gebieten.



Abbildung 5: Lärmkartierung L_{DEN} (LUNG 2017)

²⁴ <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

²⁵ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2017): Lärmkartierung, Lärmkarten Stufe III, Stralsund.

²⁶ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) und Schalltechnische Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).



Abbildung 6: Lärmkartierung L_{Night} (LUNG 2017)

2.3.12 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen sind keine Denkmale (Bau- oder Bodendenkmale) innerhalb des Geltungsbereiches eingetragen. Auch innerhalb des angrenzenden Siedlungsteils Scharpitz befinden sich keine Denkmale.²⁷

2.3.13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Gegenüber der heutigen Situation würden bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Lösung) keine Veränderungen eintreten und die Flächen blieben mit einer landwirtschaftlichen Nutzung belegt.

Der FNP stellt Flächen für die Landwirtschaft dar ohne eine FNP-Änderung bzw. die Aufstellung eines Bebauungsplanes käme hier keine andere Nutzung in Frage.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die voraussichtlich erheblichen direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen, langfristigen, ständigen und vorübergehenden, positiven und negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die Ziele (Festsetzungen) des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen.

In der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose erfolgt soweit möglich auch die Prüfung der Auswirkungen während des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens, soweit relevant auch der Auswirkungen der Abrissmaßnahmen. Zusätzlich

²⁷ <https://www.lk-vr.de/Kreisportrait/Denkmale/Denkmalliste>

werden die Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen berücksichtigt wird, geprüft.

2.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird im Jahr 2022 eine artenschutzfachliche Untersuchung²⁸ durchgeführt, aus der sich mit Vorlage der Endergebnisse Betroffenheiten ableiten lassen.

Ausführliche Erläuterungen zu den artenschutzrechtlichen Folgen und den sich daraus ergebenden Erfordernissen erfolgen in Kapitel 2.5. An dieser Stelle werden vorerst allgemeine Aussagen gemacht.

In der Bauzeit wird es durch Geräusche, baubedingte Belastungen und visuelle Effekte zu Störungen kommen. Die Auswirkungen sind aber zeitlich und örtlich begrenzt. Grundsätzlich sind erhebliche Beeinträchtigungen möglich, wenn z. B. die Baufeldvorbereitung innerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfindet.

Diese baubedingten Auswirkungen lassen sich unter Beachtung einer Bauzeitenregelung (nach § 39 BNatSchG keine Entfernung von Gehölzen bzw. kein Abschieben der Vegetationsdecke in der Zeit von 01. März bis zum 30. September) erheblich minimieren. Bei Einhaltung dieser Schutzzeit können erhebliche negative Auswirkungen auf die lokale Fauna ausgeschlossen werden.

Mit der Realisierung der Planung geht landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Dabei kommt es ersten Ergebnissen zufolge zu einem Verlust von Lebensraumstrukturen der Feldlerche.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bearbeitung und dem Fehlen von Ackerrandstreifen handelt es sich darüber hinaus um einen faunistisch eher verarmten Bereich.

Die faunistisch wertgebenden Bereiche wie die Baumhecke und das Siedlungsgehölz bleiben erhalten und werden durch eine Festsetzung mit Bindung für Bepflanzung geschützt. Da es sich hier überwiegend um nicht heimische Gehölze handelt, enthält die Festsetzung Formulierungen für eine maßvolle Umwandlung in Richtung heimische Gehölze. Dies führt zu einer Aufwertung und einer positiven Auswirkung für das Schutzgut Tiere.

Bei der vorgesehenen Bebaubarkeit bleiben Gebietsflächen unbebaut und unversiegelt erhalten und können gärtnerisch angelegt werden. Zudem wird über Festsetzung eine Mindestbegrünung und eine Begrünung von Stellplatzanlagen gesichert.

Auch die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen durch die eine mindestens 5,00 m breite naturnahe Hecke entlang der gesamten rückwärtigen Geltungsbereichsgrenze entsteht, bieten neue wertvolle Habitatstrukturen für die Fauna.

Bei einer Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen können die anlagebedingten Auswirkungen minimiert werden und neue Lebensräume entstehen.

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind derzeit keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten. Als eine betriebsbedingte Auswirkung sind insbesondere Wirkungen durch Lichtverschmutzung möglich. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln wäre für die Beleuchtung Folgendes zu beachten:

²⁸ erstellt von Jens Berg

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

Im Rahmen der geplanten Nutzung und unter Beachtung der oben genannten Maßgaben sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

2.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope

Durch die Umsetzung der Planung wird es bau- und anlagebedingt zu einem vollständigen und flächigen Verlust von vorhandenen eher geringwertigen Biotopstrukturen kommen. Großflächig ist insbesondere der intensiv bewirtschaftete Acker und kleinflächig randliche Biotopflächen mit ruderalen Hochstauden betroffen.

Die wertvolleren Biotopstrukturen wie die Baumhecke und auch das Siedlungsgehölz mit Altbaubestand sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen können durch die Festsetzung zur Mindestbegrünung und zur Stellplatzbegrünung minimiert werden. Es bleiben Grundstücksflächen unbebaut und unversiegelt und können gärtnerisch beplant werden. Somit kann ein gewisser Durchgrünungsgrad erreicht werden.

Positiv wirkt sich ebenfalls der an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehene mindestens 5,00 m breite Streifen zum Anpflanzen für Bäume und Sträucher aus.

Bei Anpflanzung von gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen können die anlagebedingten Auswirkungen weiterhin minimiert werden.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der Charakter und die Artenzusammensetzung der Biotopstrukturen mit der Realisierung der Planung zwar verändern werden, wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden können. Mit Umsetzung der Grünfestsetzungen kann sich die floristische Strukturvielfalt im Geltungsbereich erhöhen.

2.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Während der Abriss- und Bauphase können vorübergehend Flächen in Anspruch genommen werden, z. B. durch Materiallager, die über eine spätere Bebauung bzw. Versiegelung hinausgehen. Diese Beeinträchtigungen beziehen sich jedoch nach aktueller Einschätzung nur auf das Baugebiet, sind temporär bedingt und die davon ggf. betroffenen Flächen werden nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt. Der Raumanspruch für Baustelleneinrichtungs-, Materiallagerflächen und notwendige Arbeitsräume soll jedoch auf ein Minimum begrenzt werden.

Mit der geplanten Neubebauung auf der ausgewiesenen baugebietsfläche werden intensiv genutzte, landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Dieser Bereich ist derzeit zwar weder bebaut noch versiegelt, unterliegt aber einer anthropogenen Nutzung.

Der Geltungsbereich ist durch die L 296 und die B 96n, Anschlussstelle Altfähr angebunden.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, Bedarf für Neubebauung auf verkehrstechnisch günstig gelegenen bzw. erschlossenen Flächen zu decken, so dass zusätzlicher Flächenverbrauch weniger beeinträchtigter Flächen vermieden werden kann und bereits vorhandene Erschließungsanlagen genutzt werden können.

Mit der Festsetzung einer Bebaubarkeit inklusive Nebenanlagen von 70 % kann das Gelände zielführend ausgenutzt werden. Auch dies verhindert weiteren Flächenverbrauch an anderen, möglicherweise sensibleren Standorten.

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

2.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum einen Bodenfunktionswert mehr aufweisen.

Während der Bauphase werden baubedingt Flächen in Anspruch genommen z. B. durch Materiallager. Diese Beeinträchtigungen sind temporär bedingt und die davon betroffenen Flächen werden nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt. Durch fachgerechtes Abtragen, Zwischenlagern und Auftragen des Ober- und Unterbodens können Bodenfunktionen zumindest bereichsweise wieder regeneriert werden.

Die Ausweisung des neuen Baugebietes führt im Rahmen der Realisierung der Planung zu Versiegelungen derzeit nahezu gänzlich un bebauten und unversiegelten Flächen im Plangebiet. Durch die zulässigen Gebäude, Erschließungswege und Zufahrten erfolgt dabei eine Vollversiegelung. Bodenfunktionen wie z. B. Lebensraum-, Filter- und Pufferfunktionen sind bei diesen Flächen dauerhaft nicht mehr vorhanden.

Von der Planung sind keine Böden mit besonderen Funktionen betroffen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen ergeben sich aufgrund der maximal möglichen Überbaubarkeit von 70 %. Darin enthalten sind alle Flächen für die Erschließung sowie die Haupt- und Nebenanlagen der geplanten Gewerbeflächen. 30 % der Fläche bleiben unversiegelt und können gärtnerisch angelegt werden bzw. übernehmen weiterhin wichtige Bodenfunktionen.

Mit entsprechenden Festsetzungen, die für Stellplätze und Wege einen wasserdurchlässigen, sickerfähigen und luftdurchlässigen Aufbau vorsehen, können die Eingriffe vermindert und ein Teil der Bodenfunktionen erhalten bleiben.

Positiv ist weiterhin zu beurteilen, dass es aufgrund der direkt parallel zum Geltungsbereich entlangführenden Landesstraße zu einer effizienten Erschließung des Gewerbegebiets kommen kann. Dies bedingt, dass es zu kaum einer weiteren Versiegelung durch Verkehrsanlagen kommt. Es kann auf den Bestand der vorhandenen, umgebenden Straßen zurückgegriffen werden.

Betriebsbedingt müssen Schadstoffeinträge, Havarien sowie unsachgemäßer Umgang mit Schadstoffen ausgeschlossen werden. Alle Anlagen sind dementsprechend nach den geltenden Sicherheitsbestimmungen auszuführen und mit dem entsprechenden Stand der Technik zu versehen, so dass betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszuschließen sind.

Altlasten

Derzeit liegt kein konkreter Altlastenverdacht vor. Bei Hinweisen auf eine mögliche Altlast, ist eine genaue Erkundung und ggf. Sanierung durchzuführen.

2.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind durch die Realisierung der Planungsziele nicht betroffen.

Der Grad der Versiegelung wird im Vergleich zur Bestandssituation deutlich zunehmen. Die versiegelten und teilversiegelte Flächen stehen der Grundwasserneubildung in der lokalen Betrachtung nicht mehr oder nur noch eingeschränkt zur Verfügung.

Nach Umsetzung der Planung bleiben 30 % des Grundstücks künftig unversiegelt. Diese werden gärtnerisch angelegt und stehen grundsätzlich für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser über die Bodenpassage weiterhin zur Verfügung.

Auch die textliche Festsetzung, die befestigten Stellplatz- und Wegeflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ermöglicht eine Versickerung und die Anreicherung von Grundwasser.

Grundsätzlich besteht das planerische Ziel das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu belassen und vor Ort zu bewirtschaften. Aussagen hierzu werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Dementsprechend sind weder bau-, anlage- noch betriebsbedingt erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.4.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Bauzeitlich können infolge des Baustellenbetriebs Emissionen und Staub entstehen, die jedoch auf das unmittelbare Umfeld beschränkt bleiben bzw. allenfalls die direkt angrenzenden Siedlungs-, Verkehrs- und Freiflächen zeitlich beeinträchtigt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, so dass planungsrechtlich Nutzungen ausgeschlossen sind, bei denen erheblichen zusätzliche lufthygienischen Belastungen zu erwarten wären. Entsprechende Beschränkungen sind auch bei einer Festsetzung als Sondergebiet zu berücksichtigen.

Anlagebedingt sind durch die geplante Nutzung keine erheblich negativen lufthygienischen Belastungen zu erwarten. Betriebsbedingt ist grundsätzlich mit geringfügig erhöhten Luftschadstoff-Emissionen infolge des erwarteten Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen.

2.4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Als Acker zählt der Geltungsbereich zu den Gebieten mittlerer Kaltluftproduktivität.

Mit der geplanten Bebauung und Neuversiegelung geht die Ackerfläche und somit auch die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Über den Eingriffsbereich hinausgehende klimatische Veränderungen z. B. auf die Wohnbebauung werden allerdings nicht erwartet. Zudem sind auch im Umfeld weitere Kaltluftentstehungsgebiete (Äcker) vorhanden.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich anlagebedingt der Versiegelungsgrad erhöhen. Die befestigten Flächen werden sich stärker aufheizen und dabei auf mikroklimatischer Ebene eine lokale Veränderung hervorrufen.

Nachteilige Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse des Untersuchungsraumes können mittels grünordnerischer Festsetzungen minimiert werden. Positiv hervorzuheben sind dabei die Mindestbegrünung der Baugrundstücke und die Festsetzung zur Stellplatzbegrünung, da somit eine Abmilderung extremer Temperaturen auf befestigten Flächen eintritt.

Auch der Bestandserhalt vom Altbäumen (Siedlungsgehölz und Baumhecke) kann zu einem ausgeglichenen Mikoklima im Geltungsbereich beitragen.

Für das Schutzgut Klima sind keine erheblichen bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

2.4.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird hauptsächlich visuell wahrgenommen. Im Allgemeinen werden eine vielfältige, naturnahe Ausprägung und ein hoher Grünanteil als positiv empfunden. Ein Verlust dieser Landschaftselemente beeinträchtigt das Landschaftsbild. Die Veränderung des Ortsbildes erfolgt vor allem durch untypische Nutzungen oder unmaßstäbliche Bebauung. Sie können das Bild maßgeblich stören und das Erleben beeinträchtigen. Wichtig ist somit, Bauwerke und bauliche Anlagen dem Ortscharakter angepasst zu integrieren, Vorhaben maßvoll zu dimensionieren und Rücksicht auf die prägenden Grünelemente zu nehmen.

Baubedingt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Erst mit Beginn der Bauphase beginnen sukzessive die nachhaltigen Veränderungen und der Eingriff in das Landschaftsbild.

Durch die Realisierung der Planung wird sich das Orts- und Landschaftsbild vollständig verändern und eine neue räumliche Situation entstehen. Der Geltungsbereich ist aktuell durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt und weitgehend ohne bauliche Vorbelastung. Es handelt sich um Offenland, das sich in die Landschaft mit östlich anschließender Feldflur einfügt. Diese derzeit für das Landschaftsbild charakteristische Ackerfläche wird überplant.

Mit der Inanspruchnahme von intensiv genutzten Ackerflächen werden Flächen bebaut, die im Allgemeinen für das Orts- und Landschaftsbild weniger bedeutsam sind als die gehölzgeprägten, naturnahen Landschaftsstrukturen der westlich verlaufenden Baumhecke entlang der Gemeindestraße nach Breesen. Diese und auch das Siedlungsgehölz parallel zum Privatgrundstück werden durch die Neubauabsichten weder beeinträchtigt noch zerstört, sondern per Festsetzung erhalten und aufgewertet. Zu einem Verlust der naturnahen landschaftsbildprägenden Strukturen wird es mit Umsetzung des Bebauungsplans somit nicht kommen.

Optisch kann der Geltungsbereich nach Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes zu den bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen gezählt werden. Die städtebauliche Siedlungskante wird damit im Sinne einer Arrondierung weiter Richtung Norden bzw. Nordwesten verschoben. Die Baukörperstellung ist auf zwei größere Baugrenzen im Westen und Osten des Geländes begrenzt. Vorgesehen ist, als Höchstmaß eine Höhe von 12 m (westlicher Geltungsbereich) und 15 m (östlicher Geltungsbereich) zu ermöglichen. Damit würde das Höchstmaß über der Einfamilienhausbebauung des Siedlungsteils Scharpitz liegen. Jedoch liegen diese Höhen noch in Baumkronenhöhe, so dass es mit einer Eingrünung zu keiner maßgeblichen optischen Störung kommen müsste.

Weitere Festsetzungen mit Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches wie die Mindest- und Stellplatzbegrünung haben ebenfalls das Ziel das Plangebiet zu durchgrünen, um Eingriffe in das Schutzgut zu mindern.

Östlich grenzt direkt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „West-Rügen“ an. Eine wesentliche Zielstellung der Schutzgebietsverordnung ist die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung des charakteristischen Landschaftsbildes. Einen Übergang zwischen Geltungsbereich und LSG stellt die Baumhecke dar. Diese wird über eine Festsetzung mit Erhaltungsbindung geschützt und bleibt erhalten. Damit hat der optische Übergang weiterhin Bestand.

Als Übergangs zwischen Baugebiet und nördlich angrenzender Ackerflur ist ein 5,00 m breiter Streifen zum Anpflanzen für Sträucher und Bäume festgesetzt. Durch die Fläche zum Anpflanzen wird das Gewerbegebiet zur Offenlandschaft hin optisch abgegrenzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut von erheblichem Ausmaß sind nicht zu erwarten.

2.4.9 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

Von der Umsetzung des Bebauungsplanes sind vor allem Ackerflächen betroffen. Mit der Realisierung der Bebauung werden diese Flächen der Landwirtschaft nicht mehr zu Verfügung stehen. Die Ackerflächen werden zu den allgemein weit verbreiteten und zudem anthropogen intensiv genutzten Biotopen von geringer Wertigkeit gezählt.

Bei den großflächigen Ackerbeständen kann zum derzeitigen Stand der Bearbeitung auch ohne Vorliegen der faunistischen Kartierung davon ausgegangen werden, dass es sich hier um einen weniger bedeutenden Lebensraum für die Fauna handelt. Zudem sind in der nahen Umgebung Ersatzhabitate zu finden.

Mit der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen für Bäume und Sträucher entstehen neue Lebensraumstrukturen, die ebenfalls zum Erhalt der biologischen Vielfalt beitragen können.

Durch die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze können die anlagebedingten Auswirkungen minimiert werden und sich auf das Schutzgut biologische Vielfalt positiv auswirken.

Der Acker ist Lebensraum der gefährdeten Feldlerche. Hier sollten Ersatzlebensräume zur Verfügung gestellt werden.

Es bleiben allerdings auch Lebensraumstrukturen wie die Altbäume der Baumhecke und des Siedlungsgehölzes erhalten.

Mit Vorlage des faunistischen Gutachtens werden die Aussagen fortgeschrieben.

2.4.10 Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Östlich angrenzend zum Bebauungsplangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „West-Rügen“. Das Landschaftsschutzgebiet hat gemäß Gebietsverordnung eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und die naturnahe Erholung.

Dies wurde bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Durch den Erhalt der Baumhecke bleibt die wertgebende grüne geprägte Struktur erhalten, so dass es in diesem Bereich zu keinen Auswirkungen auf das LSG kommen kann. Den Schutzgebietszielen entsprechend besteht der spezielle Wert des LSG in seinem charakteristischen Landschaftsbild und in seinem Wert für die Erholung. Durch die Festsetzung der Baumhecke wird das Baugebiet am östlichen Rand eingegrünt. Eine Anbindung an die freie Landschaft wird durch die Gestaltung eines angemessenen Übergangs ermöglicht und negative Auswirkungen auf das LSG werden vermieden bzw. gemindert.

Des Weiteren reicht auch das Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ östlich bis an den Geltungsbereich heran. Vogelschutzgebiete gehören in das europaweit zusammenhängende Netz besonderer Schutzgebiete (NATURA 2000). Diese bestehen aus den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der „Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie“ und denen nach der Vogelschutzrichtlinie (SPA – Special Protected Area).

Gemäß § 34 des BNatSchG Absatz 1 sind Projekte auf ihre Verträglichkeit mit den

Erhaltungszielen eines Natura 2000 – Gebietes zu überprüfen. Dies sollte im weiteren Verlauf des Planverfahrens konkretisiert werden.

2.4.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bauzeitlich werden von der Vorbereitung und Abwicklung der Baumaßnahme Störungen ausgehen, die auf der Ebene der Bauleitplanung nicht regelbar sind. Umfang der Inanspruchnahme und Verortung von z. B. Baustelleneinrichtungsflächen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können daher mit einem Bebauungsplan nicht festgelegt werden.

Die möglicherweise auftretenden Lärm- und Staubentwicklungen sind lokal begrenzt. Aufgrund der Abstände zur südlich angrenzenden Wohnbebauung können hier negative Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird es auch zu Beeinträchtigungen des Verkehrs kommen. Mögliche Auswirkungen sind z. B. temporäre Behinderungen durch Baufahrzeuge, Anlieferungen oder Abtransporte.

Die prognostizierten Auswirkungen sind jedoch temporär und baustellenbedingt und werden somit als unerheblich bewertet.

Erholung

Das Plangebiet wird nicht für Zwecke der Erholung und Wohnnutzung genutzt. Gravierende Auswirkungen auf die randlich am Geltungsbereich entlang führenden Fuß- und Radwege hat die Umsetzung des B-Planes voraussichtlich nicht.

Gesundheit

Es ist davon auszugehen, dass eine Neunutzung als Gewerbebestandort im Vergleich zur aktuellen Situation eine Zunahme an Beeinträchtigungen v. a. durch Verkehrs- aber auch Anlagenlärm bewirkt. Durch die vorliegende Planung werden voraussichtlich zusätzliche verkehrsbedingte Emissionen verursacht.

Auf die bestehende Wohnnutzung wird in der Variante Gewerbegebiet Rücksicht genommen, indem vorgesehen ist, für den südwestlichen Teil des Plangebiets die Festsetzungen eines eingeschränkten Gewerbegebiets in Betracht zu ziehen. Dort sind dann nur solche Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind bei Planungen und Maßnahmen für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dieser Trennungsgrundsatz wird am Standort erfüllt und mit einer gebietsinternen Gliederung sichergestellt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hauptsächlich aufgrund von Lärm zu erwarten. Als Lärmquelle ist hauptsächlich der Verkehr auszumachen. Durch die Neuausweisungen von Gewerbe wird es zu einer Zunahme von Verkehr kommen. Grundsätzlich wird nicht mit einer Steigerung der Verkehrsmenge in dem Maße gerechnet, dass es zu einer signifikanten Zunahme der Lärmbelastung kommen wird.

2.4.12 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen oder Bodendenkmale vorhanden oder bekannt.

Es gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Sollten bei Erdarbeiten

Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u. ä. entdeckt werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

2.4.13 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Eine Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung, Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust von Tieren sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen. Dagegen verbessert die Erweiterung naturhaushaltswirksamer Flächen, z. B. durch Dachbegrünung, die lokalen Klimabedingungen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Tab. 2 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser) anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen / Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbildes, Vernetzung anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
Biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz) Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima / Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden anthropogene Vorbelastung durch Bebauung

Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000-Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden.

Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Bereich des Plangebietes.

2.4.14 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur allgemeinen Reduzierung von Emissionen werden im Bebauungsplan keine Vorgaben festgesetzt.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan ebenfalls keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Emissionen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten. Gemäß den rechtlichen Vorgaben ist im Plangebiet der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sicher zu stellen.

2.4.15 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sind keine Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Vorgesehen ist, die Dachflächen für Photovoltaikanlagen zu nutzen.

2.4.16 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass die Nutzung erhebliche negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnte und zu Grenzwertüberschreitungen führen. Emissionen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten.

2.4.17 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebiets werden verkehrsbedingte Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen. Nähere Informationen zu den verkehrsbedingten Stoffemissionen liegen nicht vor.

Emissionen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen

Vorschriften sind einzuhalten.

2.4.18 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans können Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nur grundsätzlich dargestellt werden.

Entstehende Haushaltsabfälle werden im Zuge der üblichen Hausmüllentsorgung beseitigt bzw. verwertet.

Gemäß der Gewerbeabfallverordnung gilt für gewerbliche Siedlungsabfälle der folgenden Abfallfraktionen die getrennte Sammlung und Beförderung: Papier, Pappe und Karton mit Ausnahme von Hygienepapier, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien und Bioabfälle. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die im Rahmen der zulässigen Nutzung erzeugten Abfälle fachgerecht gelagert, beseitigt und ggf. verwertet werden.

Die Einhaltung der abfallrechtlichen Normen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

2.4.19 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Betriebe, die der sogenannten „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) und der Sprengstoffverordnung unterliegen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

2.4.20 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine Vorhaben in der Nachbarschaft bekannt.

2.4.21 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Unter dem Aspekt eines sich immer weiter abzeichnenden Wandels der zukünftigen klimatischen Bedingungen gilt es, auf der Ebene der Bauleitplanung bereits Anpassungsstrategien zu entwickeln. Der Erhalt und die Sicherung der Lebensqualität ist dabei oberstes Ziel und findet mit der Novellierung des Baugesetzbuches verstärkte Beachtung in der Bauleitplanung, die über die grundsätzlichen Hinweise zum Schutzgut Klima hinausgehen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung können bereits erste Anpassungsstrategien insbesondere für die Wetterextreme Hitzeperioden und Starkregenereignisse entwickelt werden.

Dazu wurden möglichen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung entwickelt.

Die Maßnahmen sollen die Widerstandsfähigkeit der gebauten Strukturen und der

Freiflächen gegenüber extremen Wetterereignissen erhöhen und stellen wesentliche Denkanstöße für eine klimataugliche Planung dar auch wenn sie keinen Niederschlag in textliche Festsetzungen finden konnten.

Insbesondere zusammenhängende, größere und versiegelte Flächen (Stellplatz- und Verkehrsanlagen) können sich stark aufheizen und dann mikroklimatisch zu Belastungsräumen werden. Die geplante Festsetzung zur Stellplatzbegrünung wirkt dieser Belastungssituation entgegen.

Weitere Festsetzungen wie die Mindestbegrünung der Baugebiete insbesondere die Pflanzung großkroniger Bäume sind ebenfalls geeignet, durch Verschattung und erhöhte Verdunstungsraten die mikroklimatische Belastung zu mindern und sich positiv auf die kleinklimatische Situation des Plangebiets auszuwirken.

Auch der Erhalt des Altbaumbestand entlang der westlichen und internen Geltungsbereichsgrenze kann sich positiv auf die kleinklimatische Situation im Gebiet auswirken.

Die Festsetzung zur Ausführung von Wege- und Stellplatzflächen in teilversiegelter Bauweise kann durch erhöhte Verdunstungsraten zu einer positiven Bilanz beitragen.

Auch wenn hierzu keine Festsetzungen aufgenommen wurden, bieten folgende Maßnahmen Möglichkeiten klimagünstige Bedingungen zusätzlich zu stärken:

- Planung schattiger Freiflächen,
- Erhöhung des Rückstrahlvermögens durch die Verwendung von hellen und glatten Baumaterialien,
- Schaffung luftdurchlässiger Bebauungsstruktur in Richtung klimatisch entlastender Räume (Frischluftschneisen)
- südexponierte Ausrichtung von Gebäuden (solardachtauglich)
- überstaufähige Gestaltung von Erschließungs- und Freiflächen sowie deren Anschlüsse an Gebäude,
- Entkoppelung der Niederschlagsentwässerung von der Regenwasserkanalisation.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung sind jedoch grundsätzlich keine hohen Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

2.4.22 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen sind nicht konkret absehbar.

Sämtliche technischen Vorschriften sind einzuhalten und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuprüfen.

2.5 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 15 BNatSchG ist das Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 sind folgendermaßen gefasst:

- Tötungsverbot Tiere: Gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, 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.

- Störungsverbot Tiere: Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- Schädigungsverbot geschützter Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Beschädigungsverbot Pflanzen: Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 (5) Satz 5 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in die Natur und Landschaft derzeit nur für europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten, d.h.

- alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der Richtlinie 2066/105/EG
- alle europäischen Vogelarten.

Diese stellen das betrachtungsrelevante Artenspektrum dar. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, sind diese ausschließlich im Rahmen der Eingriffsregelung des § 15 BNatSchG zu behandeln.

Insgesamt gehören alle europäischen Vogelarten nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Bei den Freibrütern sind deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden, d. h. vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen (§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG). Auch die Gelege der Bodenbrüter gehören in diese Schutzkategorie.

Die Nistplätze der Höhlen- bzw. Nischenbrüter sind ganzjährig geschützt, da sie über mehrere Jahre genutzt werden.

Die faunistische Kartierung für den Geltungsbereich erfolgt im Jahr 2022. Die sich daraus ergebenden artenschutzrechtlich relevanten Tatbestände werden im weiteren Verfahrensverlauf dargestellt.

Nach ersten Kartierungsergebnissen ist das Plangebiet Revier der Feldlerche. Die Feldlerche ist in der Kategorie der Roten Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns und Deutschlands als gefährdet eingestuft.

Des Weiteren kommt die streng geschützte Art Goldammer vor. Ihr Brutplatz befindet sich in der Baumhecke. Da diese erhalten bleibt, ist auch der Brutplatz nicht gefährdet. Da im Umfeld zudem ausreichend weitere Ackerflächen vorliegen, wird auch das Revier nicht weiter beeinträchtigt.

Die Ackerflächen sind Lebensraum der Feldlerche. Für den Verlust von Feldlerchenrevieren sind externe Maßnahmen notwendig. Es ist eine Kompensation über Feldlerchenfenster vorgesehen. Pro Revierverlust sind 4 Feldlerchenfenster zu schaffen. Die Feldlerchenfenster werden innerhalb von landwirtschaftlicher Nutzfläche im Rahmen der Bewirtschaftung üblicherweise in Wintergetreide etabliert.

Eine genaue Quantifizierung erfolgt mit Vorlage der faunistischen Ergebnisse.

2.6 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der FNP Altefähr stellt den Geltungsbereich als Landwirtschaftsfläche dar.

Ohne Bebauungsplan bzw. bei Nichtdurchführung der Planung würden demzufolge die Landwirtschaftsflächen als solche bestehen bleiben und weiterhin einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Es wäre keine bzw. kaum eine Veränderung der Bestandssituation zu erwarten.

2.7 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes zunächst verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff überhaupt kompensationspflichtig ist und ob er vermieden oder gemindert werden kann.

2.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Auswirkungsprognose hat ergeben, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf Schutzgüter verbunden sind. Das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot wird folgendermaßen berücksichtigt:

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf an zusätzlichen Flächen für eine gewerbliche Entwicklung in bereits verkehrstechnisch erschlossenen Bereichen, die zudem anthropogen vorgeprägt sind zu decken. Damit kann eine Nutzung weniger beeinträchtigter Bereiche und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Angrenzenden Bereiche sind bereits als Wohnhausgebiete genutzt und bebaut. Die städtebauliche Entwicklung dieser Fläche erscheint hier sinnvoll, um an anderer Stelle eine weitergehende Belastung möglicherweise naturnaher Flächen zu verhindern.

Die Fläche des Plangebietes liegt äußerst verkehrsgünstig an das lokale, regionale und überregionale Straßennetz über die Landesstraße L 296 und die Bundesstraße B 96n angeschlossen. Durch die verkehrsgünstige Lage kann eine schnelle verkehrliche Abwicklung gewährleistet werden, so dass ungünstige Verkehrsströme insbesondere innerhalb des Kerngebietes des Seebads Altefähr vermieden werden können.

Zur maximalen Ausnutzung wird für eine Haupt- und Nebenversiegelung auf eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Die verbleibenden unversiegelten Flächen können begrünt werden. Mit der Verwendung von heimischen, standortgerechten Pflanzen können negative Eingriffe auf verschiedene Schutzgüter ebenfalls minimiert werden.

Es ist vorgesehen eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und

luftdurchlässigem Aufbau zuzulassen. Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt gewährleistet sind.

Als Vermeidungsmaßnahme für Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna, aber auch Klima und Landschaftsbild werden Festsetzungen zu Baumpflanzungen wie Mindestbegrünung und Stellplatzbegrünung aufgenommen.

Die vorhandenen Altbaumbestände der Baumhecke und des Siedlungsgehölzes werden als Fläche mit Erhaltungsbindung festgesetzt. Dies kann ebenfalls Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna minimieren und negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild entgegenwirken.

Der Erhalt der Baumhecke wirkt sich zudem positiv auf den Erhalt der Schutzzwecke des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes aus. Dadurch werden negative optische Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet minimiert und ein angemessener Übergang zwischen Gewerbeflächen und LSG berücksichtigt.

Auch negative Auswirkungen der zulässigen Bebauung und Versiegelung auf die kleinklimatische Situation können durch den Erhalt der Gehölze und eine Neupflanzung vermindert werden. Positive klimatische Aspekte der Durchgrünung bestehen u. a. in der Verbesserung der Luftqualität (Luftfilter), Wasserrückhalt und Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung / Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten.

Die Gliederung des Baugebietes mit Bäumen über Baumneupflanzungen sichert zusätzlich, dass die künftigen Gebäude integriert werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können so gemindert werden.

Durch die Fläche zum Anpflanzen für Bäume und Sträucher am nördlichen Rand des Geltungsbereiches werden negative optische Auswirkungen auf den angrenzenden Landschaftsraum zusätzlich minimiert und ein angemessener Übergang zwischen Gewerbeflächen und Ackerfläche berücksichtigt.

Durch die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf dem Grundstück über begrünte Flächen oder speziell angelegte Sickermulden, aber auch durch die Herstellung von Stellplätzen und Wegen in wasserdurchlässigem Aufbau werden nachteilige Veränderungen des Wasserhaushaltes vermieden und erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser minimiert.

Zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG sollten Fällarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen. Der Ausschluss von Gehölzrodungen innerhalb der Brutperiode soll im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zum Schutz von Vögeln mit jährlich wechselnden Niststätten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit wirken.

Bei den Aufgrabungen im Nahbereich von Gehölzbeständen sind grundsätzlich die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Es ist ein fachgerechtes Abräumen und eine getrennte Lagerung des Oberbodens sowie kulturfähigen Bodens vom übrigen Bodenaushub (entsprechend DIN 18 300 „Erdarbeiten“) vorzusehen. Dadurch kann Erhalt standorttypischen Bodenmaterials sowie eines biologisch aktiven Oberbodens gewährleistet werden.

Alle nicht mehr benötigten, standortfremden Materialien sind nach Bauende zur Minimierung der Belastung von Boden und Wasser und indirekt auch der anderen Schutzgüter zu entfernen.

Eine Rekultivierung der in der Bauphase beanspruchten Bodenbereiche (Baustelleneinrichtungsflächen) in Orientierung am Ausgangszustand beziehungsweise

entsprechend der vorgesehenen Folgenutzung sind vorzusehen, dadurch kann der Erhalt oder die Wiederherstellung weitgehend natürlicher Bodenverhältnisse und – funktionen, Schaffung günstiger Bedingungen für die Entwicklung ähnlicher Pflanzenbestände geschaffen werden.

Da sich das Plangebiet am Siedlungsrand zur offenen Landschaft befindet, ist im Bereich der Außenanlagen zu berücksichtigen, dass Beleuchtungseinrichtungen so gestaltet werden, dass sie auf Insekten keine anlockende Wirkung bzw. Fallenwirkung haben (Abstrahlung nur nach unten, langwelliges Licht, Dichtung gegen Eindringen von Insekten).

2.9 Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen, naturschutzrechtlichen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die Beurteilung, ob durch den Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft zugelassen wird, ist die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende planungsrechtliche Situation maßgebend.

Der Geltungsbereich befinden sich außerhalb von bestehenden Bebauungsplänen und ist planungsrechtlich dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen. Eine Bebauung ist nicht möglich. Um Baurecht zu erhalten, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig. Hier sind die gesamten Flächen als voll kompensationspflichtig einzustufen. Die Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs stellen die "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg-Vorpommern (HzE) (Neufassung 2018) dar.

2.9.1 Eingriffsermittlung gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg-Vorpommern (HzE)

Ermittlung des Biotopwertes

Die derzeit vorhandene Beschaffenheit im Eingriffsbereich wird über die Feststellung des Biotopwertes ermittelt. Die Biotopwerteinstufung erfolgt gemäß der Anlage 3 der HzE. Dabei ist jedem Biotoptyp eine naturschutzfachliche Wertstufe zuzuordnen, die auf der Grundlage der Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) vergeben wurden.

Nach HzE ist immer die höchste Wertstufe eines Biotoptyps ausschlaggebend für die Ermittlung des Biotopwertes.

Tabelle 1: Biotopwerte

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

Die Geltungsbereichsfläche ist insbesondere durch eine Ackerfläche geprägt an deren Außenrändern eine ruderale Staudenflur aufgewachsen ist. Es handelt sich um vollständig unversiegelte Flächen.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Baumhecke und das Siedlungsgehölz zum Erhalt festgesetzt werden. Sie werden dementsprechend in die Verlustrechnung nicht einbezogen.

Tabelle 2: von der Planumsetzung betroffene Biotope

Nr.	Code	Bezeichnung Biotop	Naturschutzfachliche Wertstufe		Durchschnittlicher Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	
12.1.1	ACS	Acker	0	0	0
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur	2	1	2
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	0	0	0

Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 3: Lagefaktor

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1.200-2.399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2.400 ha)	1,5
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländlichen Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Die Fläche befindet sich vollständig innerhalb des Abstandes von < 100 m zu einer Störquelle. Diesbezüglich wird aufgrund der Lage an der Landes- und Bundesstraße der Lagefaktor 0,75 berechnet.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkung)

Für die durch den Eingriff unmittelbar betroffenen Biotope (Verlust) ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch die Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 4: Berechnung Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung

Code	Name	Fläche des betroffenen Biototyps in m ²	x	Biotopwert des betroffenen Biototyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
12.1.1	Acker	85.845	x	0	x	0,75	=	0
10.1.3	Ruderales Staudenflur	1.600	x	2	x	0,75	=	2.400
13.2.4	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	60	x	0	x	0,75	=	0
Summe								2.400

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (mittelbare Wirkung)

Neben der Beseitigung bzw. Überplanung von Biotopen können auch in der Nähe befindliche bzw. direkt angrenzende Biotope mittelbar von der Planumsetzung betroffen sein. Sobald Biototypen ab einer Wertstufe von 3 oder gesetzlich geschützte Biotope betroffen sein könnten, ist dies zu berücksichtigen.

Direkt östlich angrenzend befindet sich mit der Baumhecke (BHB, 2.3.3) ein geschütztes Biotop mit der Wertigkeitsstufe 3, die sich aus der Regenerationsstufe 1-3 (je nach Bestandsalter) und der Gefährdungsstufe 3 ergibt.

Diese Baumhecke bleibt erhalten. Die Baugrenzen werden in einem Abstand vom 5,0 m zum äußersten Rand der Hecke gelegt, so dass Beeinträchtigungen weitestgehend ausgeschlossen werden können.

Demzufolge bleibt der Wirkfaktor unberücksichtigt

Ermittlung der Versiegelung

Neben der Beseitigung von Biotopen geht mit der Planumsetzung auch eine Versiegelung bzw. Überbauung einher. Diese ist bei der Kompensationsermittlung ebenfalls zu berücksichtigen.

Die Geltungsbereichsfläche hat insgesamt eine Größe von 91.955 m². Vorgesehen ist eine GRZ vom 0,7 festzusetzen.

Dies ergibt eine maximal zu versiegelnde Fläche von 64.369 m².

Tabelle 5: Berechnung Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung

teil-/ vollversiegelte Fläche bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für teil-/ vollversiegelung bzw. Überbauung in m ²	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung (m ² EFÄ)
Bebauung				
64.369	x	0,5	=	32.185
Summe				32.185

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die Summe der dargestellten Eingriffsflächenäquivalente aus Biotopbeseitigung und Versiegelung ergibt den multifunktionalen Kompensationsbedarf.

Tabelle 6: Berechnung multifunktionaler Kompensationsbedarf

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)
2.400	+	32.185	=	34.585

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beläuft sich auf insgesamt 34.585 m² Eingriffsflächenäquivalente.

Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

In der HzE (Anlage 6) werden Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Für den Zielbereich Agrarlandschaft ist unter Ziffer 2.24 die Umgestaltung von Feldgehölzen aus nicht heimischen Gehölzen genannt.

In der textlichen Festsetzung mit Erhaltungsbindung ist für die Baumhecke eine Umstrukturierung von überwiegend nicht heimischen Arten auf heimische Arten vorgesehen.

Dementsprechend wird diese Maßnahme hier als kompensationsmindernd angerechnet. Bei einer Flächengröße von 2.880 m² und einem Faktor von 2,5 können 7.200 m² angerechnet werden.

Daneben gibt es Maßnahmen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl aber eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben und bei eingriffsrelevanten Bebauungsplänen anrechenbar sind.

Dazu gehört die Maßnahme 6.31 (Anlage 6, HzE) Anlage von frei wachsenden Hecken. Diese wird ebenfalls über eine Festsetzung zum Anpflanzen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Die Flächen hat eine Größe von 4.750 m² und erreicht damit die für eine Anrechenbarkeit vorgesehene Mindestgröße von 1.000 m². Über die plangraphische Darstellung ist eine Breite von mindestens 5,0 m zu bepflanzen.

Bei einer Größe von 4.750 m² und einem Kompensationsfaktor von 1,0 können 4.750 m² angerechnet werden.

Auch das im Geltungsbereich zum Erhalt festgesetzte Siedlungsgehölz besteht überwiegend aus nicht heimischen Gehölzen und soll entsprechend der Festsetzung sukzessive in heimische Baumarten umstrukturiert werden. Dies entspricht der Maßnahme 6.32 der Anlage 6 der HzE mit einer Faktorierung von 1,0. Entsprechend können 1.270 m² angerechnet werden.

Der Bebauungsplan setzt als Mindestbegrünung fest, dass pro angefangener 1.500 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist. Die nach textlicher Festsetzung Stellplatzbegrünung vorgesehenen Anpflanzungen können hier angerechnet werden, so dass an dieser Stelle die durch die Mindestbegrünung vorgesehene Baumpflanzungen berücksichtigt werden. Einzelbaumpflanzungen werden gleichbedeutend mit der in Anlage 6 genannten Maßnahme Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen (6.22) angesetzt.

Um die Baumpflanzungen als kompensationsmindernde Maßnahmen anrechnen zu können, sind die Vorgaben der HzE zu beachten. Es muss eine mindestens 12 m² unversiegelte Baumscheibe zur Verfügung stehen. Die Neupflanzungen sind in einer Qualität von 16/18 cm zu pflanzen.

Als Bezugspunkt für die Aufwertung ist je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m² mit einem Kompensationswert von 1,0 anzusetzen.

Durch die Mindestbegrünung werden 62 Bäume gepflanzt. Somit können 1.550 m² abgezogen werden.

<u>multifunktionaler Kompensationsbedarf</u>	<u>34.585 m²</u>
abzüglich kompensationsmindernder Maßnahmen:	
Umgestaltung von Feldgehölzen aus nicht heimischen Gehölzen	7.200 m ²
Anlage von frei wachsenden Hecken	4.750 m ²
Umgestaltung von Siedlungsgehölzen	1.270 m ²
<u>Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen</u>	<u>1.550 m²</u>
Summe multifunktionaler Kompensationsbedarf	19.815 m²

2.10 Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz

2.10.1 Maßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz

Es ist vorgesehen die noch verbleibende Summe an Kompensationsbedarf von 19.815 m² über in Anlage 6 der HzE beschriebene Maßnahmen auf externen Flächen auszugleichen. Herangezogen werden können hierfür Flächen, die sich im Eigentum der Projektträgerin befinden.

2.10.2 Fauna

Nach ersten Kartiierungsergebnissen aus der faunistischen Untersuchung ist der Acker Feldlerchenrevier. Hierfür ist als kompensatorische Maßnahme die Anlage von externen Feldlerchenfenster vorzusehen.

Die Feldlerchenfenster werden innerhalb von landwirtschaftlicher Nutzfläche im Rahmen der Bewirtschaftung üblicherweise in Wintergetreide etabliert. Vorgesehen ist die Schaffung von 4 Lerchenfenster pro Revierverlust.

Die genaue Anzahl der betroffenen Reviere und die daraus resultierende Menge der Feldlerchenfenster einschließlich ihrer Sicherung erfolgt mit Vorlage des faunistischen Gutachtens.

2.11 Zusätzliche Angaben

2.11.1 Beschreibung der technischen Verfahren

Das Baugesetzbuch sieht in § 2 (4) BauGB vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB werden die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten.

Neben der Auswertung des Artenschutzfachbeitrages erfolgte eine Biotopkartierung.

Folgende vorliegende Untersuchung wurden für die Bewertung herangezogen, die in der Anlage zum Bebauungsplan vorliegen:

- Jens Berg (2022): Artenschutzfachlicher Fachbeitrag (noch in Bearbeitung)
- (Liste wird mit Vorlage weiterer Gutachten vervollständigt)

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Fachgutachten.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuzuordnenden Veränderungen der Schutzgüter werden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt.

2.11.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Ziel und Gegenstand des Monitorings nach § 4c BauGB ist, die Prognosen des Umweltberichts durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen. Dazu gehört insbesondere die Überwachung der Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen.

Für den Fall, dass erhebliche Umweltauswirkungen auftreten, ist insbesondere eine Überwachung der Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

Die Überwachung betrifft nur abgeschlossene Maßnahmen. Daher kann die Überwachung erst nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgen.

2.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

wird im weiteren Verfahren ergänzt

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 16 soll als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erarbeitet werden. Folgende wesentliche Planinhalte sind vorgesehen:

- Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sollen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiet in den Varianten Gewerbegebiet gemäß § 8 und/oder Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Bei Festsetzung eines Gewerbegebietes soll dieses zudem gegliedert werden.
- Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die die Grundflächenzahlen (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt werden.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Zudem wird die Bauweise differenziert nach Teilräumen festgesetzt.
- Weitere grünordnerische Festsetzungen dienen der Berücksichtigung ökologischer Belange sowie dem Ausgleich für erforderliche Eingriffe.

Die Ziele und Planinhalte sollen im weiteren Planverfahren konkretisiert werden.

3.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Altefähr werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 16 ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem geltenden Flächennutzungsplan nicht entwickelbar. Der Flächennutzungsplan soll deshalb im Parallelverfahren geändert werden. Das Änderungsverfahren ist bereits eingeleitet.

3.3 Begründung der Festsetzungen und Abwägung

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs sind bereits verschiedene planungsrechtliche Festsetzungsvarianten in Betracht gezogen worden. Die im folgenden begründeten Festsetzungen spiegeln den aktuellen Planungsstand wider. Die Planinhalte und die Auswirkungen werden im weiteren Planverfahren überprüft und weiterentwickelt werden.

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung zu schaffen, kommen Festsetzungen von Sonstigen Sondergebieten und/oder Gewerbegebieten in Betracht. Eine genaue Prüfung der zukünftigen Festsetzungen soll im weiteren Verfahren erfolgen. Im Vorentwurf wird entsprechend dem bisherigen Planungsstand die Festsetzung eines gegliederten Gewerbegebiets (Variante GE) als eine mögliche Variante vorgeschlagen und konkretisiert.

Entsprechend den Planungszielen sollen die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt werden, um die Flächen im Wesentlichen für gewerbliche Nutzungen zu entwickeln. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im Süden Rügens besteht ein Bedarf an zusätzlichen, zeitgemäßen Gewerbeflächen für

bestimmte Arten von Gewerbebetrieben, die nach derzeitigem Erkenntnisstand in den bestehenden Gewerbegebieten nicht gedeckt werden können.

Aufgrund der bestehenden Wohnnutzung auf angrenzenden Grundstücken und in der näheren Umgebung und dem daraus resultierenden Schutzanspruch wird für den südwestlichen Teil des Plangebiets die Festsetzungen eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) in Betracht gezogen. Im weiteren Planverfahren sollen die immissionsschutzfachlichen Festsetzungserfordernisse genauer geprüft werden.

Das Gewerbegebiet soll aus besonderen städtebaulichen Gründen zum Schutz der bestehenden Einzelhandels- und Zentrenstruktur sowie der zentralen Versorgungsbereiche entsprechend den Zielen des regionalen Einzelhandelskonzepts für den Stadt-Umland-Raum Stralsund sowie zur Sicherung von Gewerbegebietsflächen, insbesondere für landwirtschaftsnahes und verarbeitendes Gewerbe sowie für ländliche Gewerbebetriebe entsprechend den Zielen des ILEK Rügen gemäß § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO gegliedert werden. Gleichmaßen sind dabei auch private Belange zu berücksichtigen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sollen im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke und Beherbergungsbetriebe unzulässig sein.

Weiterhin soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß den oben genannten Zielen stark beschränkt werden. Um den Entwicklungszielen des regionalen Einzelhandelskonzepts zu entsprechen, sollen Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich unzulässig sein. Eine Ausnahme davon wird für den sogenannten Annexhandel vorgesehen. Demnach sollen im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet ausnahmsweise Verkaufsstellen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind zugelassen werden können, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern. In Anlehnung an die Rechtsprechung zu Randsortimenten ist eine „deutliche Unterordnung“ dann anzunehmen, wenn die Verkaufsstelle nicht mehr als 10% der Geschossfläche des Betriebes einnimmt.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets wird trotz der gliedernden Beschränkungen gewahrt, da ein breites Spektrum von Gewerbebetrieben weiterhin allgemein zulässig ist.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Zur Begrenzung des Flächenanteils des Baugrundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) für die geplanten Haupt- und Nebenanlagen für die Baugebiete als Höchstmaß zeichnerisch bestimmt.

Um eine hohe Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen und gleichzeitig der räumlichen Lage und den Zielen eines begrünten und offenen Gewerbeparks gerecht zu werden soll eine GRZ von 0,7 festgesetzt und keine Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden.

Der Orientierungswert für die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete von 0,8 wird damit unterschritten.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der zukünftigen Bebauung soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 und § 20 der Baunutzungsverordnung durch die Höhe baulicher Anlagen in Form der Oberkante baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß festgesetzt werden. Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als Bezugspunkt wird die Oberkante über Normalhöhennull (NHN) im DHHN 1992 bestimmt.

Aufgrund der leicht unterschiedlichen Geländehöhen im Südwesten und im Nordosten und einer angestrebten geringeren Höhe der baulichen Anlagen im Südwesten werden unterschiedliche Werte festgesetzt. Die baulichen Anlagen können damit im Südwesten bis zu ca. 12 m und im Nordosten bis zu ca. 15 m hoch über dem bestehenden Geländeniveau errichtet werden

Für technisch oder immissionsschutzrechtlich bedingte bauliche Anlagen (z.B. Abluftanlagen, Schornsteine, Antennenmasten) sollen ausnahmsweise Überschreitungen bis zu einer Höhe von 30 m über NHN im DHHN 1992 zugelassen werden.

3.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 der Baunutzungsverordnung mittels Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

Vorgesehen ist jeweils ein großflächiges Baufenster im Südwesten und Nordosten, so dass Spielräume für die weitere Entwicklung ermöglicht werden. Die Baugrenzen halten Abstände zu den Flächen zum Anpflanzen und zu den Flächen mit Bindungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Landesstraße ein. Entlang der Landesstraße L 20 sind die Anbauverbote gemäß § 31 Abs. 1 StrWG M-V zu beachten.

Bauweise

Für die Baugebiete soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 die Bauweise differenziert festgesetzt werden. Für das Baugebiet im Nordosten wird als abweichende Bauweise festgesetzt, dass Gebäude mit seitlichen Grenzabständen zu errichten und Gebäude mit Längen über 50 m zulässig sind. Damit werden auch größere Hallen bei gleichzeitiger Sicherung offener Baustrukturen im Fall von zukünftigen Teilungen ermöglicht. Dies entspricht auch den Anforderungen konkreter Investitionsinteressen.

Für das Baugebiet im Südwesten soll die offene Bauweise festgesetzt werden, um bei zukünftigen Teilungen eine kleinteiligere Nutzung sicherzustellen. Damit sind seitliche Grenzabstände einzuhalten und die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

3.3.4 Straßenbegrenzungslinien

Straßenbegrenzungslinien

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sollen entlang der an den Geltungsbereich grenzenden Straßen die Straßenbegrenzungslinien festgesetzt werden. Dies betrifft die Geltungsbereichsabschnitte zwischen den Punkten A, B, C, D und E, F, G, H, I. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst keine Verkehrsflächen, so dass eine zeichnerische Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie nicht möglich ist, da sich die Begrenzungslinien mit den Geltungsbereichsgrenzen überlagern. Deshalb wird die Straßenbegrenzungslinie textlich festgesetzt (Nr. 8).

3.3.5 Grünfestsetzungen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Das Plangebiet soll in Richtung Norden entsprechend der planerischen Konzeption eingegrünt werden. Dazu sollen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Die Festsetzung trägt zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bei. Damit kann eine angemessene Einbindung des Baugebietes zur freien Landschaft erreicht und Sichtbeeinträchtigung vermieden werden. Darüber hinaus erfolgt eine Aufwertung der Lebensraumfunktion für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes wird die Verwendung von standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzarten gemäß Pflanzliste empfohlen.

Art und Umfang der Begrünung wird in der textlichen Festsetzung Nr. 13 festgesetzt. Es soll festgesetzt werden, dass die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dicht mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen sind. Je angefangenem qm ist ein Strauch zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Weiterhin sind in den Flächen je angefangene 100 qm ein großkroniger, standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Einfriedungen sollen in diesem Bereich zulässig sein, um die privaten Belange der zukünftigen Betriebe zu berücksichtigen.

Fläche mit Bindungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Entlang der Gemeindestraße nach Breesen befindet sich eine Baumhecke, die der Eingrünung des Gewerbegebiets dienen kann. Weiterhin befindet sich auf dem Flurstück 27/4 ein Siedlungsgehölz.

Um naturschutzfachliche Eingriffe in diesen Bereichen zu vermeiden, sollen die Flächen als Flächen mit Bindungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt werden. Der darin befindliche Baumbestand ist aufgrund seines Alters und seiner ökologischen- sowie Landschaftsbildfunktion als erhaltenswert einzustufen. Allerdings bestehen diese Bestände überwiegend aus nicht standortgerechten nicht gebietsheimischen Arten, so dass mit der Festsetzung eine sukzessive Umstrukturierung der Bestände eingeleitet werden soll.

Der Erhalt der Baumbestände dient zudem der Schaffung einer landschaftsbildwirksamen, linearen Grünkulisse entlang der Plangebietsgrenze in Richtung Landschaftsschutzgebiet.

Art und Umfang der Bindungen wird in der textlichen Festsetzung Nr. 12 festgesetzt. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, gebietsheimische Arten mit einem Stammumfang von 16 -18 cm im Verhältnis von mindestens 1:1 nachzupflanzen. Ausnahmen von der Erhaltungspflicht können für Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit zugelassen werden. Die Fläche ist in der Weise zu erhalten und zu bepflanzen, dass der Eindruck einer ununterbrochenen Baumhecke erhalten bleibt.

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes wird die Verwendung von standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzarten gemäß Pflanzliste empfohlen.

Weitere Grünfestsetzungen

Planerisches Ziel ist es, das Baugebiet unter Berücksichtigung der Umweltbelange zu begrünen. Auf der Grundlage des bisherigen Planungstandes werden die nachfolgenden Festsetzungen zu verschiedenen Umweltbelangen vorgeschlagen. Diese Überlegungen zu textlichen Festsetzungen werden im weiteren Planungsverlauf auf ihre Erforderlichkeit und Umsetzbarkeit geprüft und weiterentwickelt werden.

Begrenzung der Bodenversiegelung

9. *Ebenerdige Pkw-Stellplätze und Gehwege sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Fugenpflaster) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Zufahrten und Fahrgassen. (9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Zu den vollversiegelten Flächen in gewerblich genutzten Gebieten gehören üblicherweise neben den Gebäudeflächen oftmals auch die Rangier-, Lade- und Abstellflächen für Lkw. Fußwege und Pkw-Stellplatzflächen können hingegen auch in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden, ohne die Funktionsfähigkeit zu beeinträchtigen. Damit wird sichergestellt, dass die negativen Auswirkungen von Versiegelung auf den Boden minimiert werden. Die Festsetzung erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie der Anreicherung des Grundwassers. Beeinträchtigungen wichtiger Bodenfunktionen werden hierdurch reduziert. Mit der Festsetzung kann erreicht werden, dass das Niederschlagswasser trotz Befestigung zumindest anteilig versickert werden kann und dem Grundwasser bzw. den Naturhaushalt wieder zugeführt wird.

Begrünung von Stellplatzanlagen

10. *Ebenerdige Stellplatzanlagen für mehr als 6 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze sowie je angefangene 2 Lkw- oder Bus-Stellplätze mindestens ein großkroniger, standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum (Mindeststammumfang 16-18 cm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Es ist jeweils eine mindestens 12,0 m² große Pflanzfläche zu sichern. Bäume und Baumscheiben sind durch Hindernisse vor Befahren zu schützen. Die auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind bei der Ermittlung der Zahl der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 zu pflanzenden Bäume einzurechnen. (9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)*

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu mindern, sollen größere Pkw- und Lkw-Stellplatzanlagen mit Bäumen bepflanzt und gegliedert werden. Zusammen mit der Festsetzung der Mindestbegrünung dient diese Festsetzung der Gebietsdurchgrünung mit allen positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Festsetzung von Baumpflanzungen sichert einen Mindestanteil an optisch wirksamem Großgrün, gleichzeitig mildert eine Begrünung befestigter Flächen extreme Temperaturen, die bei starker Sonneneinstrahlung entstehen können. Die aufgrund dieser Festsetzung zu pflanzenden Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume nach textlicher Festsetzung Nr. 11 angerechnet werden.

Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten, wird die Anpflanzung von standortgerechten, gebietsheimischen Laubbäumen entsprechend der Pflanzliste empfohlen.

Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

11. *Auf den Baugrundstücken ist je 1500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger, standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)*

Die Baugrundstücke der Baugebiete müssen funktional genutzt werden können. Entsprechend hoch ist auch die zulässige GRZ gewählt. Dennoch soll ein Mindeststandard an Baumpflanzungen zur Gliederung der Baugebiete bzw. für das Landschaftsbild erreicht werden.

Die Pflanzung von einem Baum pro 1.500 m² Grundstücksfläche stellt keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar und ist mit den Anforderungen an die gewerbliche Nutzung vereinbar. Dennoch entsteht ein Mindestmaß an Durchgrünung. Laubbäume sind dabei typische Elemente. Zur Erreichung eines von Anbeginn der Pflanzung und Freiflächennutzung wahrnehmbaren Bildes wird die Pflanzung von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm festgesetzt.

Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten, wird die Anpflanzung von standortgerechten, gebietsheimischen Laubbäumen entsprechend der Pflanzliste empfohlen.

3.3.6 Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele, zur Sicherung der Erschließung und zur Sicherung weiterer Regelungen und Maßnahmen ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags beabsichtigt.

3.3.7 Hinweise

Hinweise auf der Planzeichnung haben keinen Normcharakter, sollten aber im weiteren Verfahren Beachtung finden. Sie zielen auf wünschenswerte Handlungsweisen von Akteuren ab (Empfehlung), dienen einer besseren Verständlichkeit des Plans (Klarstellung), weisen auf außerhalb des Planungsrechts liegende gesetzliche Pflichten hin oder geben wünschenswerte Zielstellungen an, die nicht festgesetzt werden können oder keinen Festsetzungscharakter haben sollen.

Folgende Hinweise zur besseren Handhabbarkeit der Satzung zu unterschiedlichen Planinhalten sind in die Planzeichnung aufgenommen worden:

1. *Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).*
2. *Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10, 11, 12 und 13 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.*

Die Pflanzliste ist der Begründung als Anhang 2 beigefügt.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 16 sichert mit seinen Festsetzungen eine geordneten städtebauliche Entwicklung. Durch die geplante Flächenbereitstellung werden die Voraussetzungen für eine Ansiedlung von Arbeitsstätten im Plangebiet geschaffen. Gleichzeitig wirkt sich die Planung auf die bestehenden Nutzungen im Plangebiet (Landwirtschaft) und im Umfeld (Wohnen und Gewerbe) aus.

Mit den geplanten Beschränkungen der gewerblichen Nutzung und den Grünfestsetzungen wird eine zielorientierte gewerbliche Nutzungsmischung mit den Schwerpunkten Verarbeitung und Lagerung, Dienstleistungen und Handwerk angestrebt, die auch mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld verträglich ist. Der Standort bietet die Möglichkeit kurzer Wege für die lokale und regionale Wirtschaft.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch) sowie die Belange der Wirtschaft, insbesondere durch die Verbesserung der Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe und den damit verbundenen Arbeitsplätzen, sollen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch in der Umgebung berücksichtigt werden. Dazu werden im weiteren Verfahren erforderlichenfalls die Auswirkungen genauer untersucht und Maßnahmen festgelegt.

4.2 Verkehr und Immissionen

Zur Überprüfung der verkehrlichen und immissionsschutzfachlichen Auswirkungen wird im weiteren Planverlauf basierend auf verkehrlichen und ver- und entsorgungstechnischen Untersuchungen ein Erschließungskonzept entwickelt sowie darauf aufbauend immissionsschutzfachliche Belange geprüft und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

4.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und alle im Zusammenhang stehenden Maßnahmen übernimmt die Projektträgerin. Dazu ist ein städtebaulicher Vorvertrag gem. § 11 BauGB zeitnah abzuschließen.

4.4 Bodenordnung

Inwieweit bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, wird im weiteren Verfahren geprüft.

5. Verfahren

5.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altefähr hat in der Sitzung am 28.2.2022 den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbepark Scharpitz“ gefasst. Der Beschluss ist am 02. Mai 2022 örtüblich bekannt gemacht worden.

6. Anhang

6.1 Anhang 1: Textliche Festsetzungen und Hinweise

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die in § 8 Absatz 2 Nummer 2 und 4 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
3. Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Einzelhandels- und Beherbergungsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet Verkaufsstellen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind zugelassen werden, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
4. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO).
5. Ausnahmsweise können für technisch oder immissionsschutzrechtlich bedingte bauliche Anlagen (z.B. Abluftanlagen, Schornsteine, Antennenmasten) Überschreitungen bis zu einer Höhe von 30 m über NHN im DHHN 1992 zugelassen werden. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 18 Abs.1 BauNVO)
6. Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

Bauweise

7. Im Gewerbegebiet (GE) wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Gebäude mit Längen von über 50,0 m sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

Verkehrsflächen

8. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B, C, D und E, F, G, H, I ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünfestsetzungen

9. Ebenerdige Pkw-Stellplätze und Gehwege sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Fugenpflaster) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Zufahrten und Fahrgassen. (9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
10. Ebenerdige Stellplatzanlagen für mehr als 6 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze sowie je angefangene 2 Lkw- oder Bus-Stellplätze mindestens ein großkroniger, standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum (Mindeststammumfang 16-18 cm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Es ist jeweils eine mindestens 12,0 m² große Pflanzfläche zu sichern. Bäume und Baumscheiben sind durch Hindernisse vor Befahren zu schützen. Die auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind bei der Ermittlung der Zahl der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 zu pflanzenden Bäume einzurechnen. (9 Abs.1 Nr. Nr. 25 a BauGB)
11. Auf den Baugrundstücken ist je 1500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger, standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
12. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, gebietsheimische Arten mit einem Stammumfang von 16 -18 cm im Verhältnis von mindestens 1:1 nachzupflanzen. Ausnahmen von der Erhaltungspflicht können für Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit zugelassen werden. Die Fläche ist in der Weise zu erhalten und zu bepflanzen, dass der Eindruck einer ununterbrochenen Baumhecke erhalten bleibt. (9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
13. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dicht mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangenem qm ist ein Strauch zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Weiterhin sind in den Flächen je angefangene 100 qm ein großkroniger, standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Einfriedungen sind zulässig. (9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Hinweise

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10,11, 12 und 13 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigelegten Pflanzliste empfohlen.

6.2 Anhang 2: Pflanzliste

Bäume	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Pinus sylvestris</i>	Kiefer
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
Sträucher	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Genista tinctoria</i>	Färber-Ginster
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn, Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rugosa</i>	Kartoffel-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

6.3 Anhang 3: Biotoptypen

Feldhecken und Windschutzstreifen



Baumhecke
Biotop-Code 2.3.3 BHB

Baumreihe



geschlossene Baumreihe
Biotop-Code 2.6.1 BRG

Staudensaum und Ruderafflur



Ruderafflur
Biotop-Code 10.1.3 RHU

Acker



Acker
Biotop-Code 12.1.1 ACS

Grünanlagen der Siedlungsbereiche



Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Gehölzarten
Biotop-Code 13.1.2 PWY



Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzarten
Biotop-Code 13.2.4 PHW



artenarmer Zierrasen
Biotop-Code 13.3.2 PER

Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehr- und Industrieflächen



verstädtertes Dorfgebiet
Biotop-Code 14.5.2 ODV



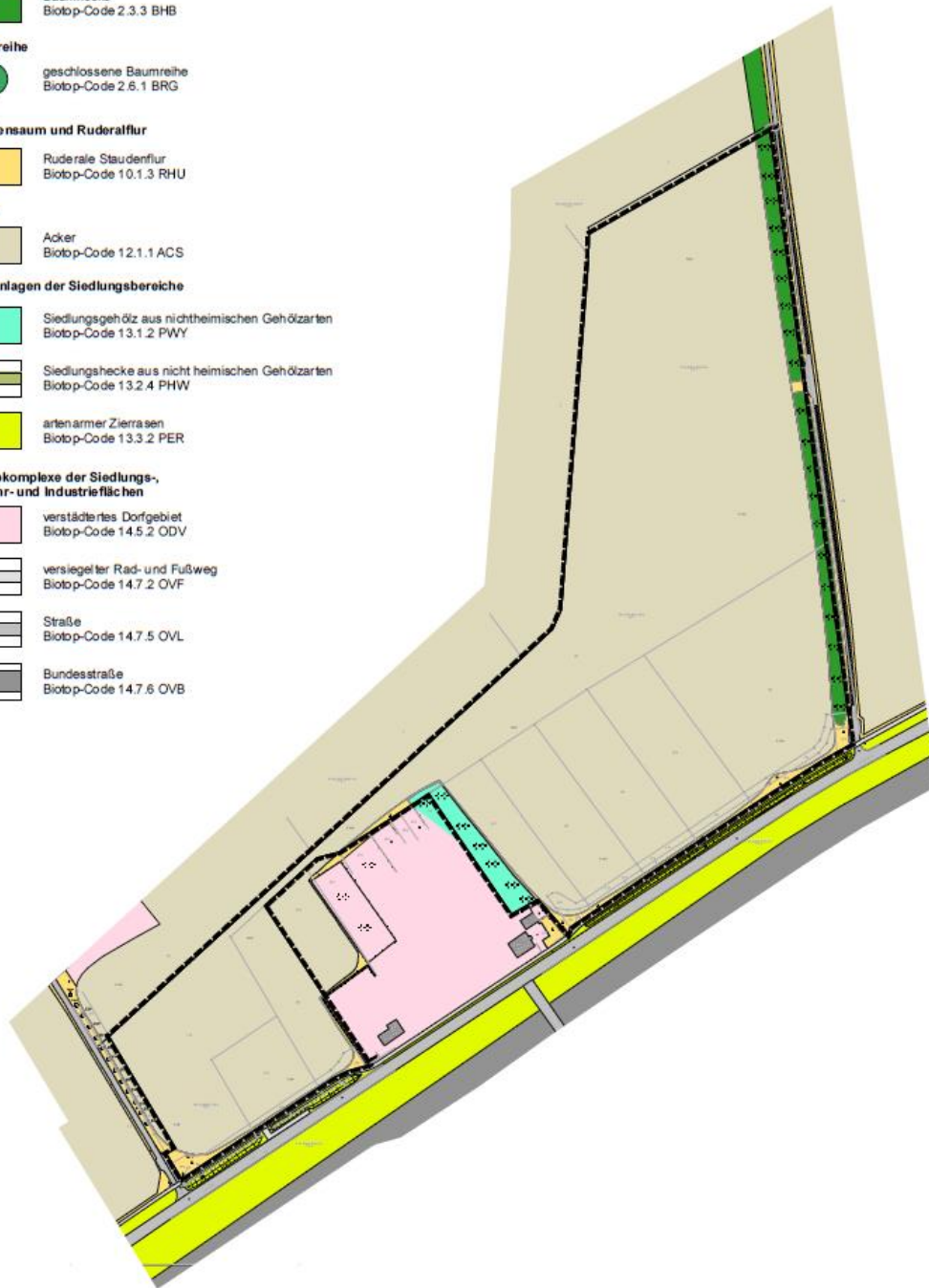
versiegelter Rad- und Fußweg
Biotop-Code 14.7.2 OVF



Straße
Biotop-Code 14.7.5 OVL



Bundesstraße
Biotop-Code 14.7.6 OVB



Biotoptypen- und Nutzungsplan

Bebauungsplan Nr. 16
"Gewerbegebiet Altfähr"
der Gemeinde Seebad Altfähr

Plan 1

M: 1:2.000

Datum: 31.05.2022



STEFAN WALLMANN

Landschaftsarchitekten BDLA

Foist-Rosenberg-Straße 20 · 13469 Berlin · Fon 030/417 95 670 · Fax 030/417 95 676