

# GEMEINDE Ramin

Landkreis Vorpommern- Greifswald  
VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 3  
„GEWERBEGEBIET LINKEN“  
BEGRÜNDUNG (§§ 9 Abs.8, 2a BauGB) zur Satzung



© GeoBasis-DE/M-V 2018

**Auftraggeber:**

Gemeinde Ramin über  
Amt Löcknitz- Penkun  
Chausseestraße 30  
17321 Löcknitz

**Auftragnehmer:**



A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . ingenieure  
August – Milarch – Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
☎ 0395 – 581 020  
☎ 0395 – 581 0215  
✉ architekt@as-neubrandenburg.de  
🌐 www.as-neubrandenburg.de

**Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Marita Klohs  
Architektin für Stadtplanung  
Felix Milbrandt  
M. Sc. Landschaftsarchitektur und Umweltplanung  
Neubrandenburg, September 2018

## **INHALT**

<b>1.0 ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planung	4
1.2 Geltungsbereich	4
1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen	4
1.4 Kartengrundlage	5
1.5 Ziele übergeordneter Planungen	5
1.6 Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen	7
<b>2.0 INHALT DER PLANUNG</b>	<b>8</b>
2.1 Städtebauliches Konzept	8
2.2 Nutzungskonzept - Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	9
2.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 LBauO MV in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB	10
<b>3.0 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>10</b>
<b>4.0 IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>11</b>
<b>5.0 KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b>	<b>12</b>
5.1 Altlasten	12
5.2 Bodendenkmale / Baudenkmale	12
5.3 Anbaufreie Zone der B104	12
<b>6.0 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>13</b>
<b>7.0 HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND DIE BAUDURCHFÜHRUNG</b>	<b>13</b>
<b>8.0 UMWELTBERICHT</b>	<b>14</b>
8.1 Kurzdarstellung des Vorhabens	14
8.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	15
8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
8.3.1 Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	15
8.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	16
8.3.3 Schutzgut Fläche	19

8.3.4 Schutzgut Boden	19
8.3.5. Schutzgut Wasser	20
8.3.6 Schutzgut Klima	21
8.3.7 Schutzgut Landschaft	21
8.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
8.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	22
8.4.1 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	22
8.4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	22
8.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	23
8.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	23
8.5.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	24
8.5.2 Bewertung von befristeten Eingriffen	28
8.5.3 Anforderung an die Kompensation	29
8.5.4 Gesamtbilanzierung	32
8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
8.7 Zusätzliche Angaben	32
8.7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	32
8.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	32
8.8 Zusammenfassung	32
<b>9.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG</b>	<b>33</b>
9.1 Rechtsgrundlage	33
9.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung	34
9.3 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tiere	34
9.4 Vorprüfung	36
9.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung	37

Anlage 1 Beiplan Kompensationsmaßnahmen außerhalb

## **1.0 ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Planungsanlass für die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“ der Gemeinde Ramin ist die Anfrage eines Gewerbetreibenden für die Errichtung einer Lagerhalle mit Büroräumen auf dem Flurstück 11, der Flur 107 der Gemarkung Bismark in der Gemeinde Ramin.

Da die Gemeinde keine verfügbaren Bauflächen für gewerbliche Ansiedlungen besitzt, besteht das Ziel der Planung in der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und Lagerhäusern in einem Gewerbegebiet.

Das Plangebiet liegt angrenzend an die Splittersiedlung Linken im Außenbereich (§ 35 BauGB). Somit wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

### **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im östlichsten Teil des Landkreises Vorpommern- Greifswald, nördlich der Bundesstraße 104 im Anschluss an die straßenbegleitend bebauten Grundstücke des Ortsteiles Linken in der Gemeinde Ramin. Die Grenze zum Nachbarland Polen mit dem Grenzübergang liegt ca. 175 m entfernt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“ umfasst das Flurstück 11 und Teile des Straßenflurstückes 9 der Flur 107 der Gemarkung Bismark.

Die Grenzen des Geltungsbereichs sind:

- im Norden: die Gemeindestraße, Wohnbebauung Linken 5 und Garten ( Flurstücke 9, 12 , Flur 107),
- im Osten: Zuwegung zum Alten Friedhof (Wegeflurstück 27 und Brachland Flurstück 29 der Flur 107),
- im Süden: die B104 mit ihren Nebenanlagen (Ausweichfahrbahn und Gehweg und wegebegleitende Baumreihe), (Flurstück 32 der Flur 107),
- im Westen: Wohnbebauung Linken 4 und Garten sowie Brachland (Flurstück 8 der Flur 107).

Das Plangebiet ist insgesamt 10.715 m<sup>2</sup> groß.

### **1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen**

#### Verfahren

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreter von Ramin vom 23.08.2018 wird das Verfahren des Bebauungsplanes zweistufig mit Umweltbericht durchgeführt.

Durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Belange des Artenschutzes in der Phase der Bauleitplanung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan bedarf einer Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Die Kosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“, für die Umweltprüfung, sowie für alle weiteren Planungen und Gutachten übernimmt durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB der Vorhabenträger. Die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.

Mit der Aufstellung des Planes wurde die A&S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

## Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindenbeteiligungsgesetz-BüGembeteilG M-V) (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258)1)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert am 30. Juni 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) (BGBl. I Nr. 44 vom 05.07.2017 S. 2193)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V Nr. 4 vom 26.02.2010, S. 66), zuletzt geändert am 27. Mai 2016 durch Artikel 15 des Gesetzes zur Deregulierung, Verwaltungsvereinfachung und Rechtsbereinigung im Geschäftsbereich des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (LU- Rechtsbereinigungsgesetz M-V) (GVOBl. M-V Nr. 12 vom 29.06.2016, S. 431)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)

### **1.4 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage dient der Lage - und Höhenplan des Vermessers Antoni Zych, Aleksandra Świątochowskiego 14, Szczecin , E-Mail: [jzych123@gmail.com](mailto:jzych123@gmail.com) der Flur 11, Teile des Flurstückes 9 Flur 107 Gemarkung Bismark im Maßstab 1:500, Lagesystem: ETRS 89 (Zone 33), Höhenbezug NHN vom 17.05.2018.

### **1.5 Ziele übergeordneter Planungen**

Gemäß § 1 Abs.4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Das geplante Vorhaben liegt in einem strukturschwachen ländlichen Raum aber gleichzeitig in einer günstigen Lage in Zuordnung zu der grenzüberschreitenden Metropolregion Stettin.

#### Landesraumentwicklungsprogramm

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom Juni 2016 Punkt 3 3.1 (2) sollen ländliche Räume so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden.

Laut Programmpunkt 3.4 Einbindung in europäische, nationale und überregionale Netzwerke (1) liegt die Gemeinde in einer günstigen Lage in Zuordnung zu der grenzüberschreitenden Metropolregion Stettin. Diese soll offensiv genutzt werden. Die bilaterale Zusammenarbeit (2) mit Polen und mit den benachbarten Bundesländern soll weiter gestärkt und ausgebaut werden. Die Zusammenarbeit mit Polen soll insbesondere im Rahmen der sich in Organisation befindliche grenzüberschreitende Metropolregion Stettin intensiviert werden.

Insbesondere die großräumigen Entwicklungskorridore (5) bilden europäische und überregionale Netzwerke ab. Die wirtschaftlichen Standortvorteile in diesen Korridoren sollen intensiver genutzt werden als bisher. Insbesondere sollen noch bestehende Entwicklungshemmnisse abgebaut und auf die Verbesserung grenzüberschreitender Erreichbarkeiten hingewirkt werden.

Laut Programmpunkt 4.1 Siedlungsentwicklung sind in den Gemeinden 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.

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Vorpommern“ (RREP Vorpommern) 2010 Punkt 3.1.1 sind ländliche Räume (1) bei Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. (2) Die ländlichen Räume verfügen über regional unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten. Die vorhandenen Potenziale sollen mobilisiert und genutzt werden.

(5) In den strukturschwachen ländlichen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt werden. Mit der Entwicklung zusätzlicher wirtschaftlicher Funktionen für die Orte in diesen Räumen sollen die Räume so stabilisiert werden, dass sie einen attraktiven Lebensraum für die Bevölkerung bieten.

Das Potenzial des strukturschwachen ländlichen Raumes der Gemeinde Ramin liegt in günstigen Lage in Zuordnung zu der grenzüberschreitenden Metropolregion Stettin.

Mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in der Nähe des Grenzüberganges Linken in direkter Anbindung an die Ortslage Linken mit vorhandener verkehrlichen Erschließung beabsichtigt die Gemeinde durch die Ansiedlung neuer Wirtschaftsbetriebe das Arbeitsplatzangebot zu sichern und zu erweitern.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Zielen des regionalen Raumentwicklungsprogramms.

#### Flächennutzungsplan

Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Ramin besitzt keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Ein Flächennutzungsplan ist jedoch nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Auf Grund der Lage des geplanten Gewerbegebietes direkt im Anschluss an die bebaute Ortslage Linken, der vorhandenen verkehrlichen Erschließung über die Gemeindestraße mit Anbindung an die Bundesstraße 104 über eine Kreuzung mit Lichtsignalanlage und auf Grund der relativ geringen Flächengröße des Plangebietes von ca. 1,07 ha reicht der Bebauungsplan aus, um die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu ordnen. Da durch ihn keine städtebaulichen Fehlentwicklungen zu erwarten sind und die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben dringend geschaffen werden müssen, wird ein vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

## 1.6 Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen

Die Fläche im Geltungsbereich besteht aus ehemaligem Gartenland, dass zurzeit als Wiese, die regelmäßig gemäht wird, genutzt wird.

Am nordöstlichen Rand stehen 10 Laubbäume, die erhalten bleiben.

Mittig im Plangebiet befinden sich drei nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Laubbäume, die nicht erhalten werden können.

Für sie ist folgender Ersatz notwendig:

Der Ersatz der zu fallenden Bäume erfolgt durch das Anpflanzen von 4 Winterlinden im Plangebiet.

Die fünf im Südwesten stehenden Obstgehölze haben keinen Bestand. Sie werden ohne Ersatz abgebrochen.

Innerhalb des Plangebietes steht ein Mast mit einer Storchennesthilfe aber ohne Nest. Laut Kartenportal Umwelt Mecklenburg Vorpommern ist hier kein Nest aufgezeigt. Der Mast mit Nest hat Bestand.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt auch ein Teil der öffentlichen Gemeindestraße, die den Ort erschließt.

Die Straße liegt in einem ca. 11 m breiten Wegeflurstück und ist ca. 5,70 m breit. Sie besteht aus Natursteinpflaster und zeigt einen guten Zustand.



Abbildung 1 Zufahrt ins Plangebiet



Abbildung 2 Plangebiet - Blick in Richtung Westen

### Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und die telekommunikationstechnische Versorgung erfolgt über Anschluss an die vorhandenen Netze im angrenzenden Straßenraum.

Eine zentrale Schmutz- und Regenwasserableitung existiert nicht.

Für die Versorgung mit Löschwasser ist über dem westlich der Gemeindestraße liegende Teich mit Löschwasserentnahmestelle möglich.

### Topographie und Baugrund

Das Plangebiet neigt sich leicht von West mit Höhen von 30,1 m über NHN nach Ost mit Höhen von 29,1 m über NHN. Das Gelände im Bereich der Zufahrt von der Gemeindestraße aus liegt ca. 1,50 m über der Erschließungsstraße, aber ca. 1 m unter dem Gelände der Bundesstraße mit Nebenanlagen.

Der Boden besteht laut Kartenportal Umwelt Mecklenburg Vorpommern im Maßstab 1:500.000 aus Sand und Lehm. Der Baugrund ist tragfähig.

Vor Baubeginn sind zur Klärung der notwendigen Maßnahmen für die Gründung von Bauwerken Baugrunduntersuchungen (geologisch und hydrologisch) notwendig.

### Bundesstraße B014 – Anbauverbot

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich nördlich der Bundesstraße 104. Entsprechend des § 9 Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen des Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122) Berichtigung vom 12.4.2018 I 472 dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Metern bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dieser Bereich ist von hochbaulichen Anlagen freizuhalten.

### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 Gewerbegebiet Linken ist kein Baudenkmal vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

### Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

### Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete-GrenzAV). Es besteht hier auf dem Grundstück ein Betretungsrecht gemäß §14 Abs. 2 ZollVG.

### Kampfmittelbelastung

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Durch den Vorhabenträger ist eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brandschutz und Katastrophenschutz M-V einzuholen.

## **2.0 INHALT DER PLANUNG**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Ziel ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben auf dem Flurstück 11 der Flur 107 der Gemarkung Bismark. Somit können im Plangebiet nicht nur eine Lagerhalle sondern auch mittel- und langfristig andere und weitere gewerbliche Betriebe bis zu einer Gebäudehöhe von ca. 10 m entstehen.

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbefläche erfolgt von der B 104 über die Kreuzung mit Lichtsignalanlage weiter über die 4,50 m bis 5,70 m breite Gemeindestraße aus Natursteinpflaster.

Von hier aus wird über eine 6,00 m breite Zufahrt die innere Erschließung des Gebiets gesichert. Das Plangebiet wird im Westen, Norden und Osten entlang der Flurstücksgrenzen durch Strauchpflanzungen eingegrünt, dabei bleiben die Bäume im Nordosten in einer Ruderalflur erhalten. Parallel zum unbefestigten Weg in Richtung Friedhof werden Linden gepflanzt.

### **2.2 Nutzungskonzept - Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### Art der Nutzung

Im Plangebiet wird eine Fläche von 10.117 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.



Um eine flexible und variable Entwicklung in diesem Gebiet zu ermöglichen, werden Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen.

Zum Schutz der Nutzungen werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind nach §1 Abs.6 Nr. 2 BauNVO für allgemein zulässig erklärt.

Als ergänzende Nutzung werden Verkaufsstellen, wenn sie in räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit einem handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb stehen, der gewerblichen Nutzung untergeordnet sind und wenn sie in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs- und Kundendienstleistungen errichtet werden ausnahmsweise zugelassen.

Nicht zulässig sind: Lagerplätze, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Einzelhandelbetriebe, die sich an den Endverbraucher wenden. Diese Nutzungen fügen sich aus funktioneller Sicht nicht in die Umgebung ein. Sie können an anderen Standorten im Gemeindegebiet entstehen.

### Maß der Nutzung

Für die Grundflächenzahl wird zur optimalen Ausnutzung des Gewerbegebietes die Obergrenze von 0,8 festgelegt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche (versiegelte Fläche) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Bei einer Grundstücksfläche von 10.117 m<sup>2</sup> und der GRZ von 0,8 können 8.094 m<sup>2</sup> überbaut und damit versiegelt werden

Als weiteres Maß der Nutzung wird die maximalen Höhen der baulichen Anlagen über dem Bezugspunkt DHHN 92, mit 40,00 m festgesetzt. Damit können bei vorhandenen maximalen Geländehöhen im Plangebiet von 30,00 m bis zu 10,00 m hohe Gebäude entstehen. Die Höhenfestlegung orientiert sich an dem für Lagerhäusern üblichen Gebäudehöhen.

## **2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche, das Baufeld auf dem die Gebäude errichtet werden können, wird durch Baugrenzen festgelegt.

Auf der nicht überbaubaren Fläche können Nebenanlagen, einschließlich der befestigten Flächen entstehen. Jedoch ist bei einer Grundflächenzahl von 0,8 = 20 % der Fläche, das sind 2.023 m<sup>2</sup> nicht zu überbauen und zu versiegeln, sondern zu begrünen.

Zur optimalen Nutzung der gewerblichen Baufläche können Gebäude mit Seitenlängen von über 50 m errichtet werden. Aus diesem Grund wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

## **2.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Der Bereich im Nordosten des Plangebietes auf dem die geschützten Bäume stehen soll als Sukzessionsfläche mit 415 m<sup>2</sup> entwickelt werden. Um den natürlichen Bewuchs zu sichern, ist die Fläche in den ersten drei Jahren 2x jährlich zu mähen. Danach erfolgt die einmalige Mahd alle 3 bis 4 Jahre um die Verbuschung zu vermeiden. Die Mahd ist jeweils zwischen dem 16.07. und 30.10. durchzuführen. Das Mahdgut ist zerkleinert auf der Fläche gleichmäßig zu verteilen oder abzutransportieren.

### Fläche mit Anpflanzgebot

Das Plangebiet soll entlang der nördlichen, westlichen und östlichen Grundstücksgrenze durch eine Hecke eingegrünt werden. Diese Flächen (946 m<sup>2</sup>) sind mit Anpflanzgebot im Plan überlagert mit dem Gewerbegebiet festgesetzt.

Hier sind einreihige Hecken aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze: 1,75 m, Abstand der Gehölze in der Reihe: 1 m

Folgende heimische Gehölzarten sind zu verwenden:

Pflanzliste (Pflanzqualität: Sträucher Höhe 60 - 100 cm):

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Eunonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn

Als Ersatz für drei geschützte Bäume, die für das Baufeld abgebrochen werden müssen, sind vier Laubbäume zu pflanzen. Näheres ist dem Umweltbericht unter Punkt Tiere und Pflanzen zu entnehmen.

Diese Anpflanzungen sind vom Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Baubeginn auszuführen. Der Vollzug der Neupflanzungen und die Lage der Pflanzstandorte sind der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Ausfall von Gehölzen ist die Baumart entsprechend der Pflanzqualität nach zu pflanzen.

## **2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 LBauO MV in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

Zum Schutz der Anlagen im Plangebiet kann eine Einzäunung, die höher als 2,00 m ist auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Da ein Zaun, der eine Höhe von über 2,00 m besitzt, nach der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern zur Grundstücksgrenze mindestens ein Abstand von 3,00 m einhalten muss, wird in Verbindung mit § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung eine Abstandsflächentiefe von 0 festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften werden lediglich zu Werbeanlagen erlassen.

Zur harmonischen ortsüblichen Gestaltung sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung oder als Sammelwerbeanlage zulässig.

Sie dürfen die Oberkante des Daches des Gebäudes an dem die Werbeanlage angebracht wird nicht überschreiten.

Ortsunüblich und damit unzulässig sind Werbeanlagen, die mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden.

## **3.0 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung des Trink- und Abwasserzweckverbandes Uecker-Randow Süd-Ost.

### Schmutz- und Regenwasser

Das Schmutzwasser wird dezentral entsorgt.

Das auf den befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück aufgefangen und verwertet bzw. zur Verdunstung gebracht.

### Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorhanden, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG, T-Com ist weiterhin die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, TNL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst , 17094 Burg Stargard informiert.

#### Elektroenergie

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschlüsse an das vorhandene örtliche Elektonetz der E.ON Energie Deutschland GmbH.

#### Wärmeversorgung / Regenerative Energien

Die Wärmeversorgung erfolgt unter Verwendung erneuerbarer Energiequellen (Wärmepumpe), Elektroenergie oder durch Ölheizungen, Photovoltaik oder Warmwasserkollektoren, Elektroenergie oder durch Windenergie.

Ab 01.01.2009 müssen Neubauten die Forderungen des „Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetzes“ einhalten (EEWärmeG). Das EEWärmeG legt fest, dass alle Neubauten Teile ihres Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien abdecken müssen.

Die Herstellung von Tiefenbohrungen zur Erdwärmenutzung ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Vor Inbetriebnahme ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

#### Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg - Vorpommern vom 14.11.1991, geändert durch „Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 11. Februar 2002, haben Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung August 2006“ anzuordnen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über den Löschwasserteich der Gemeinde.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu erfolgen. Die Forderungen der Berufsgenossenschaft Verkehr, insbesondere die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, BGI 5104, sind bei der Planung zu berücksichtigen und anzuwenden.

## **4.0 IMMISSIONSSCHUTZ**

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können. Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von „nicht erheblich belästigenden“ Gewerbebetrieben. Dazu gehören auch die in anderen Gebieten zulässigen „nicht störenden“ und „nicht wesentlich störenden“ Gewerbebetriebe.

Durch diese Festlegung ergeben sich nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Orientierungswerte für den Störgrad von

65 dB(A) tags von 6.00 Uhr – 22.00 Uhr  
55/50 dB(A) nachts von 22.00 Uhr- 6.00 Uhr,

die durch die geplanten Nutzungen einzuhalten sind.

Das Plangebiet selbst ist nicht schutzbedürftig.

Schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft sind die angrenzenden Gehöfte mit Wohnnutzungen im Siedlungssplitter Linken. Sie haben den Schutzstatus eines Mischgebietes.

Laut DIN 18005 Schallschutz im Städtebau gelten hier folgende Orientierungswerte, die ausgehend von den Gewerbebetrieben einzuhalten sind:

60 dB (A) tags von 6.00 Uhr – 22.00 Uhr  
50/45 dB (A) nachts von 22.00 Uhr- 6.00 Uhr.

Da Gewerbegebiete und Mischgebiete von den Immissionen her in der Nachbarschaft verträglich sind, kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 im Gewerbegebiet keine erheblichen Störungen für die Nutzungen im Mischgebiet entstehen.

## **5.0 KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **5.1 Altlasten**

Im Plangebiet befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen. Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des Landesbodenschutzgesetzes – LBodSchG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

### **5.2 Bodendenkmale / Baudenkmale**

Baudenkmale sind im Gebiet nicht vorhanden.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§11 Abs.3 DSchG M-V).

### **5.3 Anbaufreie Zone der B104**

Laut § 9 Bundesfernstraßengesetz sind längs der Bundesfernstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter nicht zulässig.

Ein Teil dieser anbaufreien Zone liegt mit 948 m<sup>2</sup> innerhalb des südlichen Plangebietes.

Der Bereich wird als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist –anbaufreie Zone der B104 nachrichtlich übernommen. Die Fläche wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche des Gewerbegebietes genutzt.

Zur optimalen Ausnutzung des Gewerbegebietes sind innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesstraße 104 Stellplätze und eine Werbeanlage ausnahmsweise zulässig.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sobald Straßenausbauabsichten bestehen, diese Anlagen zurückgebaut werden müssen.

Um diese Anlagen planungsrechtlich zu sichern, wird im Plan folgende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr.4 und Nr. 6 BauGB i.V.m. § 9 FStG getroffen:

Innerhalb der Anbauverbotszone der B104 ist die Errichtung von Stellplätzen und einer Werbeanlage ausnahmsweise zulässig.

## 6.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich des Bebauungsplanes		10715	m <sup>2</sup>	100 %
Gewerbegebiet		10117	m <sup>2</sup>	94%
davon Anpflanzgebot	964		m <sup>2</sup>	
Davon Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist	948		m <sup>2</sup>	
öffentliche Verkehrsfläche		183		2 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		415	m <sup>2</sup>	4 %

## 7.0 HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND DIE BAUDURCHFÜHRUNG

### Wasserrecht

- Bohrungen für Erdwärmesonden sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmeanlage bedarf gemäß der §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.
- Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Absenkarbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß der §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.
- Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist der Unteren Wasserbehörde des Landkreises entsprechend § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG) anzuzeigen.

### Immissionsschutz

- Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes bedürfen, gilt die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ( Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen-1.BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. I S. 38).
- Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung -32 BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.

- Die Überwachung der Heizungsanlage ist gemäß 1. BImSchV durch den Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß § 14 der o.g. Verordnung hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung durch den Schornsteinfeger durchführen zu lassen.
- Weiterhin sind gemäß der § 22 und 23 des Bundes -Immissionsschutzgesetzes vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Erschütterungen und Staub) zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

### Abfall

Die bei der geplanten Maßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§15 KrWG).

## **8.0 UMWELTBERICHT**

### **8.1 Kurzdarstellung des Vorhabens**

In der Gemeinde Ramin soll im Ortsteil Linken auf einer bisher ungenutzten Fläche ein Gewerbegebiet entstehen.

Da die Gemeinde keine verfügbaren Bauflächen für gewerbliche Ansiedlungen besitzt, besteht das Ziel der Planung in der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben in einem Gewerbegebiet.

Das Plangebiet liegt zwar angrenzend an die Splittersiedlung Linken, jedoch auch, wie die Siedlung im Außenbereich (§ 35 BauGB). Somit wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Die Fläche des Bebauungsplangebietes, welche als Gewerbegebiet bestimmt wird, umfasst eine Fläche von rund 11 ha. Das Plangebiet wird im Westen durch die Gemeindestraße Linken und den vorhandenen Siedlungsflächen und im Süden durch die Bundesstraße 104 abgegrenzt. Im Norden und Osten des Plangebietes befinden sich Gehölz- und Grünflächen.

Das 10.715 m<sup>2</sup> umfassende Plangebiet gliedert sich in:

- |                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| - Gewerbegebiet                  | 10.117 m <sup>2</sup> |
| <i>davon Anpflanzgebot</i>       | 964 m <sup>2</sup>    |
| <i>davon Fläche, die von der</i> |                       |
| <i>Bebauung freizuhalten ist</i> | 948 m <sup>2</sup>    |
| - Öffentliche Verkehrsfläche     | 183 m <sup>2</sup>    |
| - Maßnahmefläche für Natur und   |                       |
| Landschaft:                      | 415 m <sup>2</sup>    |

Detaillierte Angaben zum Vorhaben sind Punkt 2 der Begründung zu entnehmen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

Der Inhalt des Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 (zu §§ 2a und 4c) BauGB.

## 8.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

### Fachgesetze

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes. Diese werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Es werden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt.

Gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

### Fachplanungen

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP) enthält in Punkt III. 4.7.2 „Konfliktminderung bei der Ausweisung von Bauflächen und Minimierung des Flächenverbrauchs“ u.a. die Aussage, dass Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Freiraumstruktur zur Minimierung von Konflikten mit naturschutzrechtlichen Belangen von der Ausweisung als Bauflächen ausgenommen werden sollen.

Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Ausschlussflächen.

Ein Flächennutzungsplan liegt für die Gemeinde Ramin nicht vor

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Ramin nicht vor.

## 8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

#### 8.3.1 Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Die Gemeinde Ramin hat gemäß Homepage des Amtes Löcknitz- Penkun ca. 700 Einwohner (Quelle <http://www.amt-loecknitz-penkun.de/alp/gemeinden/ramin.php> Zugriff 17.08.2018 10:15 Uhr).

Das geplante Gewerbegebiet grenzt im Norden und Westen an die vorhandene Ortsrandbebauung des Ortsteils Linken. Südlich grenzt die Bundesstraße 104 an den Geltungsbereich. Im Osten grenzt das Gebiet an einen Feldweg.

Die Ein- und Ausfahrt zum geplanten Gewerbegebiet erfolgt über die Gemeindestraße.

Das Plangebiet ist eine anthropogen vorbelastete Fläche im Außenbereich. Der Außenbereich dient vor allem der Naherholung der Bevölkerung und der Landwirtschaft.

Von Bauflächen können schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase und Erschütterungen ausgehen. Diese Emissionen wirken sowohl auf den Boden, das Wasser, die Luft, Tiere und Pflanzen als auch auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sowie auf Kultur- und Sachgüter ein (Immissionen).

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von „nicht erheblich belästigenden“ Gewerbebetrieben. Dazu gehören auch die in anderen Gebieten zulässigen „nicht störenden“ und „nicht wesentlich störenden“ Gewerbebetriebe.

Durch diese Festlegung ergeben sich nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Orientierungswerte für den Störgrad von

65 dB (A) tags von 6.00 Uhr – 22.00 Uhr

55/50 dB(A) nachts von 22.00 Uhr- 6.00 Uhr,

die durch die geplanten Nutzungen einzuhalten sind.

Das Plangebiet selbst ist nicht schutzbedürftig.

Schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft sind die angrenzenden Gehöfte mit Wohnnutzungen im Siedlungssplitter Linken. Da die schutzbedürftigen Nutzungen hier im Außenbereich liegen, haben Sie den Schutzstatus eines Mischgebietes.

Laut DIN 18005 Schallschutz im Städtebau gelten hier folgende Orientierungswerte, die ausgehend von den Gewerbebetrieben einzuhalten sind:

60 dB(A) tags von 6.00 Uhr – 22.00 Uhr

50/45 dB(A) nachts von 22.00 Uhr- 6.00 Uhr.

Da Gewerbegebiete und Mischgebiete von den Immissionen her in der Nachbarschaft verträglich sind, kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 im Gewerbegebiet keine erheblichen Störungen für die Nutzungen im Mischgebiet entstehen.

### Auswirkungen des Vorhabens

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm o. ä. des Menschen verbunden. Lediglich während der Bauzeit ist mit zeitlich begrenzten Auswirkungen durch Baulärm und ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen zu rechnen.

Insgesamt ist festzustellen, dass bei Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch Lärmimmissionen nicht zu erwarten ist.

### **8.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

Die Vegetation wird geprägt von den Standortfaktoren Boden, Wasser, Klima und Oberflächen-gestalt.

Das Gebiet um Linken liegt aus pflanzengeografischer Sicht in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Gebiet, das Westmecklenburg und die Ostseeküste umfasst sowie dem subkontinentalen Gebiet der Uckermark. In diesem Gebiet fehlen bereits die ausgesprochen atlantischen Elemente und die kontinentalen Einflüsse sind bereits deutlich feststellbar.

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich bei Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländegestalt ausbilden würde. Ohne die menschliche Beeinflussung wären mehr als 95% der Fläche Mecklenburg-Vorpommern mit Wald bedeckt.

Im Raum Linken kämen Buchenwälder mesophiler Standorte als Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Perlgras-Buchenwald vor.

Die Erfassung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere erfolgt in Form einer Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in MV“ (LUNG M-V, Materialien zur Umwelt 2010/ Heft 2) (siehe Anlage 2).

Das Plangebiet umfasst einen artenarmen Zierrasen, der durch intensive anthropogene Nutzung entstanden ist.

Innerhalb dieser Fläche befinden sich einige Obstgehölze sowie im Zentrum und im nordöstlichen Bereich einzelne Laubbäume.

Bei der Bewertung des Biotoppotenzials werden folgende Kriterien zu Grunde gelegt:

Die Regenerationsfähigkeit spiegelt die Fähigkeit von Lebensräumen wieder, äußere Störwirkungen zu kompensieren und den vor der Störung bestehenden Zustand wieder herzustellen. Entscheidend für das Regenerationsvermögen ist die für die Entwicklung des Lebensraumes notwendige Zeit unter geeigneten Standortbedingungen.

Die Gefährdung bzw. Schutzwürdigkeit eines Biotops ist abhängig von der natürlichen bzw. anthropogen bedingten Seltenheit eines Lebensraumes und von der Empfindlichkeit gegenüber einwirkenden Störungen.



Zur Bewertung der Kriterien Regenerationsfähigkeit und Gefährdung wird die Einstufung in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des LUNG M-V Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018, Anlage 3) zu Grunde gelegt.

Die Gesamtbewertung erfolgt innerhalb einer 4-stufigen Skala:

- sehr hoch
- hoch
- mittel
- gering

Zur Bewertung der einzelnen Flächen im Hinblick auf ihre Schutzwürdigkeit, Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben wurden die erfassten Biotoptypen der folgenden Gruppen zugeordnet:

Geringes Biotoppotenzial:

- Artenarmer Zierrasen

### **Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts**

Die nächstgelegenen Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete befinden sich mehr als 7 km vom Plangebiet entfernt und werden durch das Vorhaben somit nicht beeinträchtigt.

In einem Umkreis von 200 m zum Plangebiet liegen folgende gesetzlich geschützten Biotope:

- UER07786 permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; Hochstaudenflur
- UER07783 Feldgehölz; Kiefer; Birke
- UER07784 Feuchtbrache bei Neulinken
- UER07785 Bruch an der Grenze bei Neulinken

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, sind unzulässig.

Die gesetzlich geschützten Biotope werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist im Osten mehr als 4,5 km vom FFH-Gebiet DE 2551-301 „Großer Kutzowsee bei Bismark“ entfernt. Der Abstand des FFH-Gebietes liegt damit über dem Schwellenwert von 300 m, bei dem in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass ein B-Plan nicht geeignet ist, zu einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes zu führen.

Eine Verträglichkeitsprüfung für dieses Natura-2000 Gebiet ist daher nicht notwendig.

### **Artenschutz**

Nach den Daten des Kartenportals Umwelt MV (Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel) gehört das Plangebiet nicht zu den regelmäßig genutzten Nahrungs- und Ruhegebieten von Rastgebieten verschiedener Klassen.

Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden Arten, wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Potentialanalyse erstellt.

Aussagen zu den Belangen des Artenschutzes erfolgen in dem Punkt 9 Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Die notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Kompensations- und Ersatzmaßnahmen sind hier zu entnehmen.

## Waldflächen

Die östliche Geltungsbereichsgrenze befindet sich in einem Abstand von 50 m zum Forstrevier Löcknitz. Der Abstand baulicher Anlagen zum Wald von mindestens 30 m gemäß des Landeswaldgesetzes Mecklenburg -Vorpommern (LWaldG M-V) wird somit eingehalten.

## Gesetzlich geschützte Bäume

Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) sind alle Bäume sowie Walnussbäume und Esskastanien außerhalb von Hausgärten mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm in, gemessen in einer Höhe von 130 cm, gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für Pappeln im Innenbereich, Obstbäume und Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts. Innerhalb von Hausgärten gilt der gesetzliche Schutz gleichermaßen für Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen.

Neben dem gesetzlichen Baumschutz gem. § 18 NatSchAG M-V verfügt das Amt Löcknitz-Penkun über eine Baumschutzsatzung, die Festsetzungen trifft, welche über den gesetzlichen Baumschutz hinausgehen. Nach der am 13.04.2005 in Kraft getretenen Baumschutzsatzung sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bestimmte Bäume und Gehölze mit einem Stammumfang ab 35 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, und Hecken an öffentlichen Plätzen, Straßen und Wegen geschützt.

Da das Plangebiet allerdings bisher im Außenbereich liegt, greift hier § 18 NatSchAG M-V.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben 5 Obstgehölzen, die nicht dem gesetzlichen Schutz unterliegen, mehrere nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Gehölze wie Eschen, Eichen und Robinien.

Eine Esche mit einem Stammumfang mit 145 cm im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs bleibt erhalten.

Eine größere Baumgruppe im Nordosten des Plangebietes, zum größten Teil aus Eichen bestehend, bleibt durch die Festsetzung als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ebenso erhalten.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen befinden sich allerdings 3 gesetzlich geschützte Bäume, die bei Umsetzung des Vorhabens nicht erhalten werden können.

Neben zwei Eschen mit Stammumfängen von 141 cm und 144 cm, befindet sich noch eine Eiche mit 167 cm innerhalb der überbaubaren Fläche.

Der Kompensationsumfang für den Abbruch der gesetzlich geschützten Bäume innerhalb des Plangebietes, ist nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 (Amtsbl. M-V 2007 Nr. 44 S. 530) zu ermitteln.

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 ist bei der Beseitigung von Bäumen in Abhängigkeit des Stammumfanges die Kompensation in folgenden Verhältnissen zu erbringen:

Stammumfang (STU)	Verhältnis Kompensationsbedarf
bis 150 cm	1:1
größer 150 bis 250 cm	1:2
größer 250 cm	1:3

Bäume, die aufgrund der natürlichen Ursachen absterben oder abgestorben sind, müssen nicht kompensiert werden.

Die beiden Eschen haben Stammumfänge, die kleiner als 150 cm sind, weshalb diese Gehölze 1:1 auszugleichen sind. Für die Eiche, deren Stammumfang 167 cm beträgt sind zwei neue Gehölze zu pflanzen.

Als Kompensationsmaßnahme für den Abbruch der gesetzlich geschützten Bäume sind insgesamt 4 standortgerechte einheimische Laubbäume *Tilia cordata* – Winterlinde (Pflanzqualität: HST, STU 14-16 cm) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“ auf dem Flurstück 11 der Flur 107 der Gemarkung Bismark zu pflanzen.

### Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Neuversiegelung baulicher Anlagen und Wege innerhalb des Gewerbegebietes werden sich die Standortbedingungen verändern, so dass sich bei der Durchführung der Planung ein anderes Artenspektrum einstellen wird als bei ihrer Nichtdurchführung.

Innerhalb des Gewerbegebiets befinden sich 3 Gehölze, die nicht erhalten werden können und durch 4 Neuanpflanzungen kompensiert werden. Einige Gehölze befinden sich innerhalb der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet wird mit einer freiwachsenden Hecke eingegrünt.

Der mit dem Planvorhaben zu erwartende Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere, wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

### **8.3.3 Schutzgut Fläche**

Die Eingriffe beziehungsweise die Versiegelung einer Fläche unterscheiden sich nach dem Versiegelungsgrad. Grundsätzlich existieren 3 Arten von Versiegelungen, die in „dauerhaft versiegelt“, „dauerhaft teilversiegelt“ und „temporär teilversiegelt“ unterteilt werden.

Die Gewerbegebietsfläche beträgt ca. 10.117 m<sup>2</sup>. Gegenwärtig ist die anthropogen vorbelastete Fläche nicht versiegelt.

### Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes können max. 80 % versiegelt werden. Insgesamt können somit unter Berücksichtigung der nicht überbaubaren Flächen sowie der Flächen für Anpflanzgebote 6.564 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

Dies stellt einen Eingriff in das Schutzgut Fläche dar, welcher in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt wird.

Mit der Umsetzung des Vorhabens, wird gem. §1a (2) BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wird nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen.

Die Bedeutung der Fläche insgesamt ist als eher gering einzustufen, da weder bekannte Bodendenkmale oder Bodenschätze vorkommen noch Biotope bzw. natur- oder landschaftsschutzbedeutsame Flächen beansprucht werden.

### **8.3.4 Schutzgut Boden**

Die Ortslage Linken liegt im Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte. Nach der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftsbildpotentiale Mecklenburg-Vorpommern (IWU 1996) hinsichtlich des Bodenpotentiale und der morphologischen Strukturen befindet sich die Gemeinde im Uckermärkischen Hügelland und ist der Landschaftseinheit kuppiges uckermärkisches Lehmgelände zugeordnet. Innerhalb des gesamten Gebietes treten Grundmoränen und Oserbildungen des pommerschen Stadiums sowie Grund- und Endmoränen mit Sanden, Sanderbildungen und Talsanden der Rosenthaler Staffel auf. Der südliche Teil ist der Grundmoränenfläche des Hauptvorstoßes des Pommerschen Stadiums zugeordnet. Großflächige Geschiebemergelflächen weisen eine ebene bis flachwellige und teilweise kuppige Morphologie auf. Im Gebiet Ramin – Grabow geht der Anteil von Grundmoränenflächen stark zurück. Es treten Sande auf, welche teilweise von Endmoränenresten überlagert werden.

Daher weist die geologische Oberflächenkarte M 1:500.000 des Kartenportals Umwelt M-V für den Raum Linken Sand in oder unter der Grundmoräne aus. Nach der Bodenkarte 1:500.000 stehen im Bereich des Plangebietes Sand-/ Tieflehm-Braunerde/ Braunerde-Podsol (Braunpodsol)/ Fahlerde; sandige Grundmoränen, mit geringem Wassereinfluß, eben bis wellig.

Der Standort ist durch langjährige Nutzung anthropogen vorbelastet.

### Auswirkungen der Planung

Die geplanten Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“ der Gemeinde Ramin führen zur nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Im Bereich der vorgesehenen Flächen für Gewerbebetriebe kommt es aufgrund der Versiegelung zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Im restlichen Bereich des Plangebietes ist baubedingt von Beeinträchtigungen der Bodenschichtung und Bodenverdichtungen durch Erdbewegungen und Maschinenverkehr auszugehen.

Durch einen sachgemäßen Umgang mit Betriebsstoffen im Zuge der Bauausführung wird der Eintrag von Schadstoffen in den Boden vermieden.

Das 10.715 m<sup>2</sup> umfassende Plangebiet gliedert sich in:

- Gewerbegebiet	10.117 m <sup>2</sup>
<i>davon Anpflanzgebot</i>	964 m <sup>2</sup>
<i>davon Fläche, die von der</i>	
<i>Bebauung freizuhalten ist</i>	948 m <sup>2</sup>
- Öffentliche Verkehrsfläche	183 m <sup>2</sup>
- Maßnahmefläche für Natur und	
Landschaft:	415 m <sup>2</sup>

Das Plangebiet umfasst 10.715 m<sup>2</sup>. Ca. 10.117 m<sup>2</sup> werden als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 überplant. Davon werden 964 m<sup>2</sup> als Flächen mit Anpflanzgebot festgesetzt und weitere 948 m<sup>2</sup> sind von der Bebauung freizuhalten. Wenn das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgeschöpft wird, kann eine Fläche von 6.564 m<sup>2</sup> überbaut und versiegelt werden. (Gewerbegebiet 10.117m<sup>2</sup>- Anpflanzgebot 964 m<sup>2</sup> - Fläche von der Bebauung freizuhalten 948 m<sup>2</sup>) x GRZ 0,8 = 6.564 m<sup>2</sup>).

Die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen stellen kompensierbare Eingriffe in die Natur und Landschaft dar, die in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt und bewertet werden. Bei der ermittelten Kompensation werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeglichen und es verbleiben keine nachhaltigen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung.

### **8.3.5 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließgewässer und keine stehenden Gewässer. Die Karte 6 des gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern bezieht sich auf die Schutzwürdigkeit des Grundwassers. Die Schutzwürdigkeit des Plangebietes wird hier als hoch bis sehr hoch bewertet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert laut Umweltkarten M-V (Grundwasserüberdeckung) eine bindige Deckschicht.

Die Bewertung der Grundwasserverhältnisse erfolgt auf der Grundlage der hydrogeologischen Übersichtskarte des Kartenportals Umwelt M-V und der hydrologischen Kartierung, der Grundwassergefährdung. Sie geben den Geschütztheitsgrad des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffe an. Dieser hängt u.a. ab von der Mächtigkeit, Ausdehnung und Beschaffenheit der über der Grundwasseroberfläche liegenden Schichten (Deckschichten) sowie vom Flurabstand (Tiefenlage) der Grundwasseroberfläche. Es werden 3 Standorttypen unterschieden:

A: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

B: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

C: Es besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Als Grundwasserleiter innerhalb des Plangebietes werden glazifluviale Sande Weichselkomplex und als Gewässerüberdeckung weichselzeitlicher Geschiebemergel ausgewiesen. Die Mächtigkeit der bindigen Schichten beträgt hier > 10 m. Somit ist das Grundwasser im Plangebiet gegen

die flächenhaft eindringenden Schadstoffe hoch geschützt. Es besteht keine unmittelbare Gefährdung durch eindringende Schadstoffe. Die Trinkwasserschutzzone II und III ist 620 m bis 890 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“ der Gemeinde Ramin entfernt. Somit werden die Trinkwasserschutzzonen durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

#### Auswirkungen des Vorhabens

Durch die geplante Versiegelung wird eine Erhöhung der Abflussrate sowie eine stärkeren Belastung der Vorfluter, als es gegenwärtig der Fall ist, erwartet.

Das anfallende Schmutzwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass dadurch keine erheblichen Auswirkungen auf die Qualität des Grund- und Oberflächenwassers zu erwarten sind.

Auf das Sorgfaltsgebot des § 5 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen. Insbesondere ist während der Bauphase zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

### **8.3.6 Schutzgut Klima**

Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern sagt aus, dass das Klima der Planungsregion Vorpommern durch einen doppelten Übergangscharakter gekennzeichnet ist. Ein übergeordneter großräumiger Klimaübergang vom ozeanisch geprägten subatlantischen zum kontinentalen Klima des eurasischen Kontinentinneren besteht in west-östlicher Richtung. u. a. die Schutzwürdigkeit der Schutzgüter Klima und Luft. Das Plangebiet befindet sich noch im Bereich des ozeanisch geprägten Klimas, allerdings sind die kontinentalen Einflüsse bereits deutlich feststellbar.

Insgesamt wird der Klimaübergang innerhalb der Planungsregion von Nord nach Süd durch den Übergang vom Küstenklima der Ostsee zum Binnenlandklima überlagert.

Hinsichtlich der Luftschadstoffe dürfte die typische Hintergrundbelastung des ländlichen Raumes festzustellen sein, d.h. die Luftqualität weist keine erwähnenswerten Belastungen auf.

#### Auswirkungen des Vorhabens

Hinsichtlich seiner klimatischen Regenerationsfunktion kommt dem Plangebiet eine eher geringere Bedeutung zu.

Die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist somit durch Ausweisung des Gewerbegebietes nicht zu erwarten. Auch die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt.

### **8.3.7 Schutzgut Landschaft**

Die Ortslage Linken liegt in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und wird der Großlandschaft „Uckermärkisches Hügelland“ zugeordnet. Das Plangebiet erstreckt sich über die Landschaftseinheit „Kuppiges Uckermärkisches Lehmgebiet“.

Die in den Umweltkarten des LUNG M- V dargestellte landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale enthält eine Analyse und Bewertung von Landschaftsbildräumen. Innerhalb dieser Räume werden landschaftliche Situationen zusammengefasst, die das gleiche Erscheinungsbild besitzen. Das Plangebiet wird dem Landschaftsbildraum „Forstgebiet östlich von Hohenfelde“ zugeordnet. Dieser zählt zum Landschaftsbildtyp der starkwelligen Hügel- und Endmoränengebiete mit dominanter Forstnutzung, teilweise eingestreute Ackerflächen.

Charakteristisch sind:

- Wechsel von Wald und kleinen Äckern mit Grünland, stark bewegtes Relief
- von den Hügeln interessante Ausblicke bis weit in die Umgebung
- ruhiges, schönes Waldgebiet - Bundesstraße wirkt störend

Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes „Forstgebiet östlich von Hohenfelde“ wird unter Berücksichtigung der Kategorien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit, und Eigenart als „hoch“ bewertet.

Das Gelände des Plangebietes fällt in östliche Richtung ab.

### Auswirkungen des Vorhabens

Infolge der Errichtung von Gewerbebauten kommt es zu einer Veränderung der Landschaft. Durch das Vorhaben werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, die kompensiert werden können.

Durch die Lage an der B 104 und der Splittersiedlung Linken sowie durch die vorgesehene Eingrünung des Plangebietes mit einer freiwachsenden Hecke verursacht das geplante Gewerbegebiet keine wesentliche optische Störwirkung.

Der mit dem Planvorhaben zu erwartende Eingriff in das vorbelastete Landschaftsbild ist von geringer Erheblichkeit.

### **8.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kultur- und sonstige Sachgüter nicht bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Veränderung oder Beseitigung eines Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DschG M-V).

## **8.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

### **8.4.1 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Zusammenfassend sind das im Wesentlichen:

- Versiegelung durch Überbauung
- Verringerung der Vegetationsfläche
- Abbruch geschützter Bäume

Die geplante Bebauung wird hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung einem Gewerbegebiet entsprechen und wird durch die geplante Hecke in die Landschaft eingebunden.

Die Auswirkungen durch Versiegelung und Biotopverlust werden auf Grund ihrer Dauerhaftigkeit als nachhaltig eingestuft und ausgeglichen.

Das Landschaftsbild wird verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt.

### **8.4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand im Plangebiet zukünftig nicht nennenswert verändern.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind folgende Auswirkungen zu verzeichnen:

- die Flächenversiegelung entfällt,
- die Vegetationsfläche wird nicht reduziert,

- geschützte Bäume werden nicht abgebrochen,
- Pflanzung der freiwachsenden Hecke entfällt

### 8.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die zusätzliche Versiegelung lässt sich ohne Aufgeben des Planungszieles nicht vermeiden. Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel (15. März bis 15. Juli). Die Anpflanzung der Hecke bindet das Vorhaben in die Landschaft ein. Die Pflanzungen außerhalb des Plangebietes dienen dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Maßnahmen werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erläutert.

### 8.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in die Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

§ 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgte für Bauleiplanverfahren, deren Aufstellung vor dem 01.06.2018 beschlossen wurde, bisher auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 1999, Heft 3).

Da für den vorzeitigen Bebauungsplan der Aufstellungsbeschluss nach dem 01.06.2018 gefasst wurde, sind die neuen Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (Neufassung 2018 (HzE)) anzuwenden, die mit Schreiben vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern am 01.06.2018 in Kraft getreten sind.

#### Ablauf der Eingriffsregelung

Um den neuen Prüfablauf der neue HzE besser nachvollziehen zu können, sind in der folgenden Abhandlung die Hinweise aus dem Regelwerk (HzE) *kursiv* geschrieben und die betreffenden Sachverhalte aus B-Plan **fett** geschrieben.

### 8.5.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

- *Erfassung und Bewertung der vorhandenen Biotope (Grundlage Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Heft 2/2013)*

**Innerhalb des Geltungsbereich befindet sich auf einer Fläche von 10.715 m<sup>2</sup> der Biotoptyp 13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER).**

**Hiervon werden durch den B-Plan folgende Flächen festgesetzt:**

Öffentliche Verkehrsfläche:	- 183 m <sup>2</sup>
Maßnahmefläche für Natur und Landschaft:	- 415 m <sup>2</sup>
Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist	- 948 m <sup>2</sup>
<u>Anpflanzgebot</u>	<u>- 964 m<sup>2</sup></u>
<b>Gewerbegebiet</b>	<b>8.205 m<sup>2</sup></b>

**Innerhalb der Gewerbegebietsfläche entsteht durch Überbauung (GRZ von 0,8) ein Totalverlust des Biotopes von insgesamt 6.564 m<sup>2</sup> (8.205 m<sup>2</sup> x 0,8).**

**Da das Biotop in seiner Funktion nach Umsetzung des B-Planes weiterhin ein artenarmer Zierrasen bleibt, kann der Funktionsverlust von Biotopen nicht in Ansatz gebracht werden.**

- *floristische u. faunistische Kartierung (ausführliche Biotopkartierung) bei UVP-pflichtigen Vorhaben → Anlage 2 u. 2a der HzE*  
**Das Vorhaben ist nicht UVP-pflichtig. Aus diesem Grund entfällt eine ausführliche Biotopkartierung.**
- *Naturschutzbehörde kann ausführliche Biotoperfassung verlangen, soweit es zur Beurteilung des Eingriffs erforderlich ist (insbesondere bei Verdacht auf Rote Liste Arten) (i. d. R. ab 0,5 ha Biotopfläche (ab Wertstufe 3 nach Anlage 3 HzE )*  
**Innerhalb des Geltungsbereichs sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Arten der roten Liste vorhanden.**
- *Bei Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope ist grundsätzlich eine ausführliche Biotopkartierung erforderlich. Die Naturschutzbehörde kann im Einzelfall hiervon abweichen.*  
**Da eine Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen ausgeschlossen werden kann, ist eine ausführliche Biotopkartierung nicht notwendig.**
- *Wenn eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist, sind die Unterlagen bei der Eingriffsbewertung zu berücksichtigen.*  
**Auf Grund der Potenzialanalyse (Siehe Punkt 9) ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht notwendig.**

*Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> EFA) angegeben.*

#### 8.5.1.1 Ermittlung des Biotopwertes

- *Zuordnung einer naturschutzfachlichen Wertstufe für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp*
- *Bestimmung durch Kriterien Regenerationsfähigkeit/Gefährdung gem. Anlage 3 der HzE*  
→ *jeweils höchste Wertstufe ist maßgeblich*
- *Zuordnung eines Biotopwertes (Mit Ausnahme Wertstufe 0)*



Wertstufe (nach Anlage 3 der HzE )	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

\*Bei Biotopwerten mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad):

Der Biotopwert bildet die Grundlage zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

**Der Biotoptyp Artenarmer Zierrasen wird mit einer Wertstufe 0 in Anlage 3 der HzE eingestuft. Daraus ergibt sich gem. o. a. Tabelle ein durchschnittlicher Biotopwert von 0,2 (1 – 0,8 = 0,2).**

- bei Betroffenheit von mehreren Biotoptypen, sind die Werte für jeden einzelnen Biotoptyp zu ermitteln

**Es ist nur ein Biotoptyp betroffen.**

- Bei UVP-pflichtigen Vorhaben, Betroffenheit von gesetzlich. geschützten Biotopen und bei geplanten Vorhaben in Biotopen ab 0,5 ha (ab Wertstufe 3) ist nicht der durchschnittliche Biotopwert in Ansatz zu bringen, sondern über eine differenzierte floristische u. faunistische Kartierung die tatsächliche Ausprägung des Biotops zu bestimmen. → Festlegung eines Biotopwertes gem. Anlage HzE.

**Durch den Bebauungsplan werden keine UVP pflichtigen Vorhaben begründet.**

### 8.5.1.2 Ermittlung des Lagefaktors

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 200-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)	1,50

\*Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks

- Der Lagefaktor ist entsprechend der konkreten Betroffenheit differenziert zu ermitteln. Beträgt der Abstand in einem Schutzgebiet weniger als 100 m zu einer Störquelle, ist der Lagefaktor um 0,25 zu reduzieren.

**Der Abstand des betroffenen Biotoptyps artenarmer Zierrasen zur Straße beträgt weniger als 100 m, was einem Lagefaktor von 0,75 entspricht.**

### 8.5.1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Der Eingriffsflächenäquivalent ergibt sich für Biotope die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) durch folgende Gleichung:

Fläche (m <sup>2</sup> ) des betroffenen Bio- toptyps (Punkt 1.1)	x	Biotopwert des betroffenen Bio- toptyps (Punkt 1.2)	x	Lagefaktor (Punkt 1.3)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m <sup>2</sup> EFÄ)
6.564	x	0,2	x	0,75	=	984,6

Wie unter Punkt 1.1 der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beschrieben, gibt es im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes keinen

### 8.5.1.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

- Wenn in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope (Umkreis 200 m) mittelbar beeinträchtigt werden, kommt es zur Funktionsbeeinträchtigung, d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig.
- Wenn gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden → Berücksichtigung bei Ermittlung des Kompensationsbedarfs
- Funktionsbeeinträchtigung nimmt mit Entfernung vom Eingriffsort ab → Unterscheidung von 2 Wirkzonen denen als Maß für die Berechnung Wirkfaktoren zugeordnet sind (Wirkbereich ist abhängig vom Eingriffstyp (siehe Anlage 5 HzE))

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

- Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung:

Fläche (m <sup>2</sup> ) des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Biotopwert des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m <sup>2</sup> EFÄ)
--	---	--	---	------------	---	---

In einem Umkreis von 200 m zum Plangebiet liegen folgende gesetzlich geschützten Biotope:

- UER07786 permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; Hochstaudenflur
- UER07783 Feldgehölz; Kiefer; Birke
- UER07784 Feuchtbrache bei Neulinken
- UER07785 Bruch an der Grenze bei Neulinken

Da die Biotope in ihrer Funktion durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden, bedarf es keiner Berücksichtigung bei Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

Eine Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen durch das geplante Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden. Das Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m<sup>2</sup> EFÄ) bleibt daher bei der Berechnung unberücksichtigt.

### 8.5.1.5 Ermittlung der Versiegelung durch Überbauung

- *biotoypunabhängige Ermittlung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche in m<sup>2</sup> mit einem Zuschlag von 0,2 (Teilversiegelung) bzw. 0,5 (Vollversiegelung) multiplizieren:*

<i>Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m<sup>2</sup></i>	x	<i>Zuschlag von 0,2 (Teilversiegelung) bzw. 0,5 (Vollversiegelung)</i>	=	<i>Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m<sup>2</sup> EFÄ)</i>
<b>6.564</b>	<b>x</b>	<b>0,5</b>	<b>=</b>	<b>3.282</b>

### 8.5.1.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

<i>Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m<sup>2</sup> EFÄ) (Punkt 1.4)</i>	+	<i>Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m<sup>2</sup> EFÄ) (Punkt 1.5)</i>	+	<i>Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m<sup>2</sup> EFÄ) (Punkt 1.6)</i>	=	<i>Multifunktionaler Kompensationsbedarfs (m<sup>2</sup> EFÄ)</i>
<b>984,6</b>	<b>+</b>	<b>0</b>	<b>+</b>	<b>3.282</b>	<b>=</b>	<b>4.222,6</b>

### 8.5.1.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

- *Maßnahmen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen haben, allerdings eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben (z.B. Dachbegrünung – siehe Anlage 6 HzE)*  
**Keine Maßnahmen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen haben geplant, daher weiter ab Punkt 1.9**

<i>Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme in m<sup>2</sup></i>	x	<i>Wert der kompensationsmindernden Maßnahme</i>	=	<i>Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme (m<sup>2</sup> EFÄ)</i>
---	---	--	---	---

*Der ggf. um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf wird wie folgt ermittelt:*

<i>Multifunktionaler Kompensationsbedarfs (m<sup>2</sup> EFÄ) (Punkt 7)</i>	-	<i>Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme (m<sup>2</sup> EFÄ) (Punkt 8)</i>	=	<i>korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarfs (m<sup>2</sup> EFÄ)</i>
---	---	---	---	--

### 8.5.1.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Wenn bei einzelnen Schutzgütern, Funktionen von besonderer Bedeutung betroffen → Ermittlung der Beeinträchtigungen + die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen darstellen

- additive Kompensation notwendig, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist
- siehe Anlage 1 (HzE) → Schutzgütern und Funktionsausprägungen, die von besonderer Bedeutung sind
- Konkrete Hinweise sind auch dem Gutachten „Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale (LABL) zu entnehmen (IWU, 1995).
- Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen. **Es ist kein additiver Kompensationsbedarf zu ermitteln, da einzelne Schutzgüter und die Funktionen von besonderer Bedeutung nicht betroffen sind.**

### 8.5.2 Bewertung von befristeten Eingriffen

- dauerhafter Eingriff, wenn baul. Anlagen ohne zeitl. Befristung errichtet/ genehmigt werden oder wenn Biotopbeeinträchtigung nur sehr langfristig kompensiert werden können
- befristeter Eingriff, wenn er in seiner Wirkung und hinsichtl. d. Genehmigungszeitraumes befristet ist und die Beeinträchtigung kurzfristig kompensiert werden kann
- Festlegung einer zeitlichen Grenze, bis wann ein Eingriff als befristet bzw. ab wann ein Eingriff als dauerhaft einzustufen ist
- Grundlage für Einstufung – Einteilung der Regenerationsfähigkeit der roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) → Regenerationsstufe 1: Zeitraum bis 15 Jahre / Regenerationsstufe 2: Zeitraum bis zu 150 Jahre / zwei weitere Stufen betreffen Biotoptypen mit noch längeren Regenerationszeiten (siehe Anlage 3 HzE)
- Eingriff ist befristet, wenn Beeinträchtigung innerhalb von 15 Jahren vollständig wieder hergestellt werden können bzw. wenn sich die Genehmigung **Der Eingriff ist unbefristet.**

#### 8.5.2.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

- Bestimmung der naturschutzfachlichen Wertstufe des betroffenen Biotoptyps gem. Anlage 3 HzE
- Ermittlung des Biotopwertes siehe oben (Punkt 1.2)
- Lagefaktor und mittelbare Beeinträchtigungen werden bei befristeten Eingriffen nicht berücksichtigt
- Kompensationsbedarf befr. Eingriffe bemisst sich im Verhältnis zw. befr. und dauerhaftem Eingriff (15 Jahre zu 150 Jahre) und entspricht 10% bzw. dem Wert 0,1 (Befristungsfaktor) des Kompensationsbedarfs von einem dauerhaften Eingriff

Kompensationsbedarf wird wie folgt ermittelt:

Fläche (m <sup>2</sup> ) des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Punkt 1.2)	x	Befristungsfaktor 0,1 (punkt 2.1)	=	Kompensationsbedarf befristeter Eingriffe
---	---	---	---	-----------------------------------	---	---

**Der Eingriff ist unbefristet.**

### 8.5.2.2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

- *kein Unterschied zu dauerhaften Eingriffen (Ermittlung des Ausgleichsumfangs siehe Punkt 8.4.3)*

### 8.5.3 Anforderung an die Kompensation

- *Eingriffe sind i. d. R. mit Eintritt der Beeinträchtigung zu kompensieren (ggf. Festlegung einer andere Frist im Einzelfall oder vor Beginn des Eingriffs, z. B. bei rote Listen Arten (Wiederansiedelung)*
- *Maßnahmenkatalog zur Kompensation siehe Anlage 6 HzE (keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Anlage 6 → Ausgestaltung hängt vom konkreten Einzelfall ab)*
- *Neuversiegelung durch Eingriff → Empfehlung Entsiegelungsmaßnahmen (Neuversiegelung ab 1.000 m<sup>2</sup> → Entsiegelungsmaßnahmen in Höhe von 10 % der Neuversiegelung)*
- *Berücksichtigung andere Nutzungsinteressen bei der Wahl des Standortes von Kompensationsmaßnahmen (Gewährleistung der langfristigen Verfügbarkeit)*
- *Kompensationsmaßnahmen dürfen nicht durch die Nähe zu Störquellen in ihrer Funktion beeinträchtigt werden*

#### 8.5.3.1 Auswahl von Kompensationsmaßnahmen

- *1. bei Betroffenheit von Rote Listen Arten der Kategorie 0, 1 oder 2 sind zunächst d. konkreten artenspezifischen Maßnahmen zur Kompensation umzusetzen*  
**Es sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine rote Listen Arten betroffen**
- *2. anschließend Prüfung ob CEF- bzw. FCS-Maßnahmen, kohärenzsicherungsmaßnahmen oder Ersatzaufforstungsmaßnahmen umgesetzt wurden, die sich auch zur Kompensation des Eingriffs eignen (Eignung nur dann gegeben, wenn sie mit Maßnahme aus Maßnahmekatalog (Anlage 6) übereinstimmt oder abgeleitet werden kann)*  
**Gegenwärtig sind keine Maßnahmen bekannt.**
- *3. erst nach Prüfung von Punkt 1 und 2 sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen festzulegen*

#### 8.5.3.2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

- *Kompensationswert ergibt sich aus Anlage 6 HzE*
- *Kompensationsflächenäquivalent in m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> KFÄ) ergibt sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme*

**Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“ sind Heckenbepflanzungen entlang der östlichen westlichen und Nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Da diese allerdings nicht die Kriterien der Anlage 6 der neuen HzE erfüllen, können diese Maßnahmen nicht als Ausgleich angerechnet werden.**

**Nach § 1a können Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.**

**Insgesamt bleibt ein Kompensationsdefizit von 4.222,6 Flächenäquivalenten bestehen. Rund 2 km nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich die Gemeindestraße Bismarcker Tanger. Von hier verläuft auf dem Flurstück 1 der Flur 103 und auf Teilbereichen der**

Flurstücke 61/1 und 6 der Flur 101 sowie des Flurstückes 16 der Flur 104 der Gemarkung Bismark landwirtschaftliche Verbindungswege in Richtung Hohenfelde und nach Bismark. Diese werden von abgängigen, lückigen Birkenalleen begleitet, die teilweise in den 1930er und 1990er Jahren gepflanzt wurden.

Die Alleen sind 1 Jahr nach Fertigstellung des Vorhabens mit insgesamt 69 Birken zu ergänzen. Vorrang für die Ergänzungspflanzungen hat das Flurstück 1 der Flur 103, da hier bereits erste Ersatzpflanzungen anderer Vorhaben erfolgt sind. Sollten nicht die gesamten 69 Bäume auf letztgenanntem Flurstück gepflanzt werden können, ist die Pflanzung auf dem Flurstück 61/1 der Flur 101 fortzusetzen, bevor die Alleen auf dem Flurstück 6 der Flur 101 sowie auf dem Flurstück 16 der Flur 104 ergänzt werden (siehe Anlage 1).

Es sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit ungeschnittenem Leittrieb und einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm mit Dreibockanbindung und Wildverbisschutz zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 6 m und max. 15 m.

Zum Fahrbahnrand ist ein Abstand von mindestens 1,5 m und zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen mindestens 2,5 m einzuhalten. Im Wurzelraum der Gehölze ist die Ackernutzung einzustellen. Sollten die angrenzenden Flächen beweidet werden, ist im Wurzelbereich eine wirksame Ausgrenzung des Weideviehs einzurichten.

Bei Ausfall sind die Bäume zu ersetzen. Bei Bedarf Bäume wässern. Die Schutzeinrichtungen sind in Stand zu halten. Bei Bedarf einmaliger Erziehungschnitt zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung. Die Verankerungen der Bäume sind nach dem 5. Standjahr zu entfernen.

Die Schutzeinrichtungen sind bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren abzunehmen.

Die Maßnahme entsprechend §1a Abs.3 BauGB in einem städtebaulichen Vertrag nach §11 BauGB vom.....mit dem Vorhabenträger geregelt.

Diese Pflanzungen dienen dem Ausgleich gem. § 1 Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB.

Gemäß Anlage 6 Nr. 2.12 HzE ist als Bezugsfläche je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> für die Ermittlung des Kompensationsumfangs zu berücksichtigen (53 x 25 m<sup>2</sup> = 1.325 m<sup>2</sup>). Die Maßnahme wird ein Kompensationswert von 2,5 zugeordnet.

Daraus ergibt sich folgende Gleichung:

Fläche der Maßnahme (m <sup>2</sup> )	x	Kompensationswert der Maßnahme	=	Kompensationsflächenäquivalent (m <sup>2</sup> KFÄ)
1.725 m <sup>2</sup>	x	2,5	=	4.312,5

### 8.5.3.3 Entsiegelungszuschlag

- Für Entsiegelung von Flächen wird ein Aufschlag auf den betreffenden Kompensationswert der Maßnahme (0,5 -3,0) gegeben (siehe Anlage 6 HzE)

Eine Entsiegelung von Flächen ist nicht vorgesehen.

### 8.5.3.4 Lagezuschlag

- *Lagezuschlag:*
  - 10 %, wenn Kompensationsmaßnahme vollständig in Nationalpark/Natura 2000 Gebiet/landschaftlicher Freiraum Stufe 4 liegt
  - 15 % bei vollständiger Lage in NSG
  - 25 % wenn Maßnahme günstigen Erhaltungszustand eines FFH-LRT oder guten ökolog. Zustand gem. WRRL i. betreffenden Gewässerabschnitt erreicht

<i>Fläche der Kompensationsmaßnahme (m<sup>2</sup>)</i>	x	<i>Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung +Zusatzbewertung +Entsiegelungszuschlag +Lagezuschlag)</i>	=	<i>Kompensationsflächenäquivalent (m<sup>2</sup> KFÄ)</i>
---	---	--	---	---

**Die Voraussetzung für Zusatzbewertungen, wie Entsiegelungszuschläge oder Lagezuschläge, sind nicht gegeben.**

### 8.5.3.5 Berücksichtigung von Störquellen

- *wenn Kompensationsmaßnahme durch Störquelle beeinträchtigt wird, dann Verminderung des Kompensationswertes um einen entsprechenden Leistungsfaktor → Leistungsfaktor ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wert 1 und dem jeweiligen Wirkfaktor, jeder Wirkzone wird ein Leistungsfaktor zugeordnet (Tabelle), räuml. Ausdehnung ist abhängig von der Störquelle (Anlage 5 HzE)*

Wirkzone	Leistungsfaktor (1 - Wirkfaktor)
I	0,5
II	0,85

- *anschließend folgende Berechnung:*

<i>Fläche der Kompensationsmaßnahme (m<sup>2</sup>)</i>	x	<i>Kompensationswert der Maßnahme</i>	x	<i>Leistungs-faktor</i>	=	<i>Kompensationsflächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme (m<sup>2</sup> KFÄ)</i>
---	---	---------------------------------------	---	-------------------------	---	---

## 8.5.4 Gesamtbilanzierung

- Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ

Multifunktionaler Kompensationsbedarfs (m <sup>2</sup> EFÄ)	Kompensationsflächenäquivalent (m <sup>2</sup> KFÄ)	Kompensationsüberschuss
<b>4.222,6</b>	<b>4312,5</b>	<b>+ 89,9</b>

**Die Gegenüberstellung vom multifunktionalen Kompensationsbedarf (m<sup>2</sup> EFÄ) 4.222,6 und dem Kompensationsflächenäquivalent (m<sup>2</sup> KFÄ) = 4312,5 zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzte Maßnahme vollständig ausgeglichen werden kann.**

## 8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine weitere Fläche, die für Gewerbebebauung in Frage kommen würde, befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 80/2 der Flur 107 der Gemarkung Bismark. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse steht diese Fläche allerdings nicht zur Verfügung.

## 8.7 Zusätzliche Angaben

### 8.7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Neufassung 2018).

### 8.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4 c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

## 8.8 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“ war einer Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB zu unterziehen. Hierfür wurden für die Festsetzungen des Gewerbegebietes die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen herausgearbeitet.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im vorliegenden Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht orientiert sich an Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) BauGB. Schwerpunkte bilden die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, Maßnahmen zu deren Verhinderung, Verringerung bzw. zum Ausgleich.

Alternativen zum Standort waren nicht möglich.



Erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Siedlungsflächen sind durch die Festsetzungen nicht zu erwarten.

Auf Grund der Inanspruchnahme eines anthropogen vorbelasteten Standortes am nordwestlichen Rand der Splittersiedlung Linken weisen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden durch Biotopverlust und Versiegelung eine geringe Erheblichkeit auf. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das Landschaftsbild wird verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmeflächen wird das Plangebiet eingegrünt und in die umgebende Landschaft eingebunden. Da der Ausgleich des durch das geplante Vorhaben verursachten Eingriffs innerhalb des Plangebietes nicht zu erbringen ist, werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Wesentliche Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind das Zeitfenster für die Baufeldfreimachung sowie für die Rodung von Gehölzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

## 9.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

### 9.1 Rechtsgrundlage

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen.

Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

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

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o. g. Zugriffsverbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben.

Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Bezüglich der **Tierarten** nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ist zu unterscheiden zwischen

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen

und

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Bezüglich der **Pflanzenarten** nach Anhang IV b) FFH-RL ist das Schädigungsverbot zu beachten. Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Von den Verboten des § 44 kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme (§ 45) oder eine Befreiung (§ 67) gewährt werden.

Die für die Belange des Artenschutzes zuständige Behörde ist der Landkreis.

## 9.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Ein Bauleitplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die folgende Auflistung enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Um eine schnelle Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen, sollte ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet werden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumsprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung). Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung). Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inanspruchnahme einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde (Landkreis) zu stellen.

## 9.3 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tiere

Gruppe	wiss. Artnamen	dt. Artnamen	Lebensraum	* ja/nein
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	nein
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich -Sellerie	Stillgewässer	nein
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	Niedermoor	nein
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	Gewässer	nein
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	nein
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht	nein
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	nein
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	Hoch/ Zwischenmoor	nein
Libellen	Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	nein
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Stehende Gewässer	nein
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	nein
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Wälder/ Mulmbäume	nein
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen/ Quellwiesen	nein
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	nein
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	Gewässer	nein
Lurche	Bombina	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	nein
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	nein
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.	nein
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	Gewässer	nein
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Hecken/Gebüsche/Wald	nein
Meeressäuger	Phocoena	Schweinswal	Ostsee	nein
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein**
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein**
<b>Fledermäuse</b>	<b>Eptesicus serotinus</b>	<b>Breitflügel-Fledermaus</b>	<b>Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich</b>	<b>ja</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Myotis brandtii</b>	<b>Große Bartfledermaus</b>	<b>Kulturlandschaft/ Gewässer</b>	<b>ja</b>
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
<b>Fledermäuse</b>	<b>Myotis</b>	<b>Großes Mausohr</b>	<b>Wald</b>	<b>ja</b>
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich	nein**
<b>Fledermäuse</b>	<b>Myotis nattereri</b>	<b>Fransenfledermaus</b>	<b>Kulturlandschaft/ Wald</b>	<b>ja</b>
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	Wald	nein**
<b>Fledermäuse</b>	<b>Nyctalus noctula</b>	<b>Abendsegler</b>	<b>Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich</b>	<b>ja</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Pipistrellus nathusii</b>	<b>Rauhhaufledermaus</b>	<b>Gewässer/ Wald</b>	<b>ja</b>
Fledermäuse	Pipistrellus	Zwergfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
<b>Fledermäuse</b>	<b>Plecotus auritus</b>	<b>Braunes Langohr</b>	<b>Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet</b>	<b>ja</b>
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbfl. Fledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Landsäuger	Canis lupus	Wolf		nein
Landsäuger	Castor fiber	Biber	Gewässer	nein
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	Gewässer/ Land	nein
Landsäuger	Muscardinus avelanarius	Haselmaus	Mischwälder mit Buche/ Hasel	nein

\* aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Untersuchungsbereich

\*\* Ausschluss des Vorkommens der Art aufgrund des Leitfadens zum Artenschutz in M-V (FROELICH & SPORBECK 2010) S.38 Absatz Punkt 2 i. V. m. Range-Karten d. LUNG (Stand:2007)

## 9.4 Vorprüfung

Die Gemeinde Ramin hat sich im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“ mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, auseinander gesetzt.

Zunächst wurden die Lebensraumsprüche und Gefährdungsursachen der in der obigen Liste aufgeführten Pflanzen- und Tierarten auf dem Ergänzungsstandort ermittelt und den Standortverhältnissen und dem Biotoptyp sowie den Auswirkungen der Bebauung auf diesem Standort gegenüber gestellt.

Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“ der Gemeinde Ramin nicht relevant.

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

### Fledermäuse

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Das Braune Langohr jagt auch innerhalb von Siedlungen Insekten.

Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

Das Plangebiet kann nach Umsetzung der Maßnahme weiterhin zur Nahrungssuche genutzt werden. Diese Funktion wird durch die Umnutzung des Gebietes nicht beeinträchtigt.

Sollten innerhalb der geplanten Bauflächen, Bäume abgebrochen werden, sind diese vor Beginn der Baumaßnahmen gutachterlich auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen.

### Vögel

Nach dem Kartenportal Umwelt MV sind in dem Messtischblattquadranten 2552-1, in dem sich das Plangebiet befindet, im Jahr 2008 - 2016 3 Kranichbrutplätze festgestellt worden.

Während der Vorortbegehung wurde auf einem Mast innerhalb des Plangebietes eine Weißstorchnisthilfe (Mast). Dieses bleibt erhalten.

Die gefährdeten europäischen Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

Der Standort befindet sich in einem Bereich, der direkt an den im Zusammenhang bebauten Ort angrenzt.

Das Plangebiet stellt eine anthropogen vorbelastete Fläche am südlichen Rand von Linken dar und gehört nicht zu den bevorzugten störungsarmen Lebensräumen störungsempfindlicher Vogelarten, so dass diese Arten mit großer Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Alte hochstämmige Obstbäume, wie sie innerhalb des Plangebietes zu finden sind, können von verschiedenen Vogelarten zum Brüten genutzt werden.

Innerhalb des Plangebietes können sowohl einjährig als auch mehrjährig genutzte Reproduktionsstätten demnach nicht ausgeschlossen werden. Daher wird der Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen, dass die Gehölze vor der Fällung durch einen Fachgutachter auf Brutvögel zu überprüfen sind. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen die Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September beseitigt werden. Damit wird vermieden, brütende Vögel zu töten.

Die gehölzfreien Bereiche werden nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden.

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten auf diesen Flächen kann ausgeschlossen werden, wenn hier die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit ausschließlich im Zeitraum vom 15. Juli bis 15. März des Folgejahres durchgeführt wird.

## 9.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicherzustellen, dass die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“ nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, wurde geprüft, ob im Geltungsbereich die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass das Plangebiet am Rand des Siedlungsgebietes nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Landsäuger sowie der störungsempfindlichen Vogelarten zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit in diesem Bereich nicht vor.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Grünfläche wird nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden. Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 15. Juli) erfolgt. Es wird vermieden, brütende Vögel zu töten, wenn die Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September beseitigt werden.

Unter diesen Voraussetzungen sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Vogelarten und Fledermausarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen der Bauleitplanung wie:

- Gebäudeabbruch/Dachrekonstruktion
- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern
- Lärm sowie
- Kollisionen mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Ramin festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“ am Rand der Ortslage Linken die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

### Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat der Gemeindevertretung Ramin in der Sitzung am ..... zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet Linken“ vorgelegen.

Ramin, den

Bürgermeister

# Anlage 1: Beiplan Kompensationsmaßnahmen außerhalb Gemeinde Ramin, Landkreis Vorpommern- Greifswald Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Linken"



## Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet Linken"

**Neuanpflanzung/Ergänzung Birkenallee entlang der ländlichen Wege zwischen Bismark und Hohenfelde**  
*Flurstück 1 Flur 103 und Teilbereiche des Flurstücks 61/1 der Flur 101, des Flurstücks 6 der Flur 101 sowie des Flurstücks 16 der Flur 104 der Gemarkung Bismark*

- Verwendung von insgesamt 69 standortheimischen und gebietseigenen Baumarten
  - mind. 3x verpflanzte Hochstämme, StU mind. 16/18 cm, ungeschnittener Leittrieb mit Dreibockanbindung und Wildverbisschutz
  - Pflanzabstand mind. 6 m, max. 15 m
  - Abstand vom Fahrbahnrand mind. 1,5 m und zu landwirtschaftlich genutzten Flächen mind. 2,5 m
  - keine Ackernutzung im Wurzelraum und wirksame Ausgrenzung des Weideviehs in Weideflächen
- Ersatzpflanzungen bei Ausfall  
bei Bedarf Bäume wässern, Instandsetzung der Schutzeinrichtung  
bei Bedarf einmaliger Erziehungsschnitt zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung  
Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen  
Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren