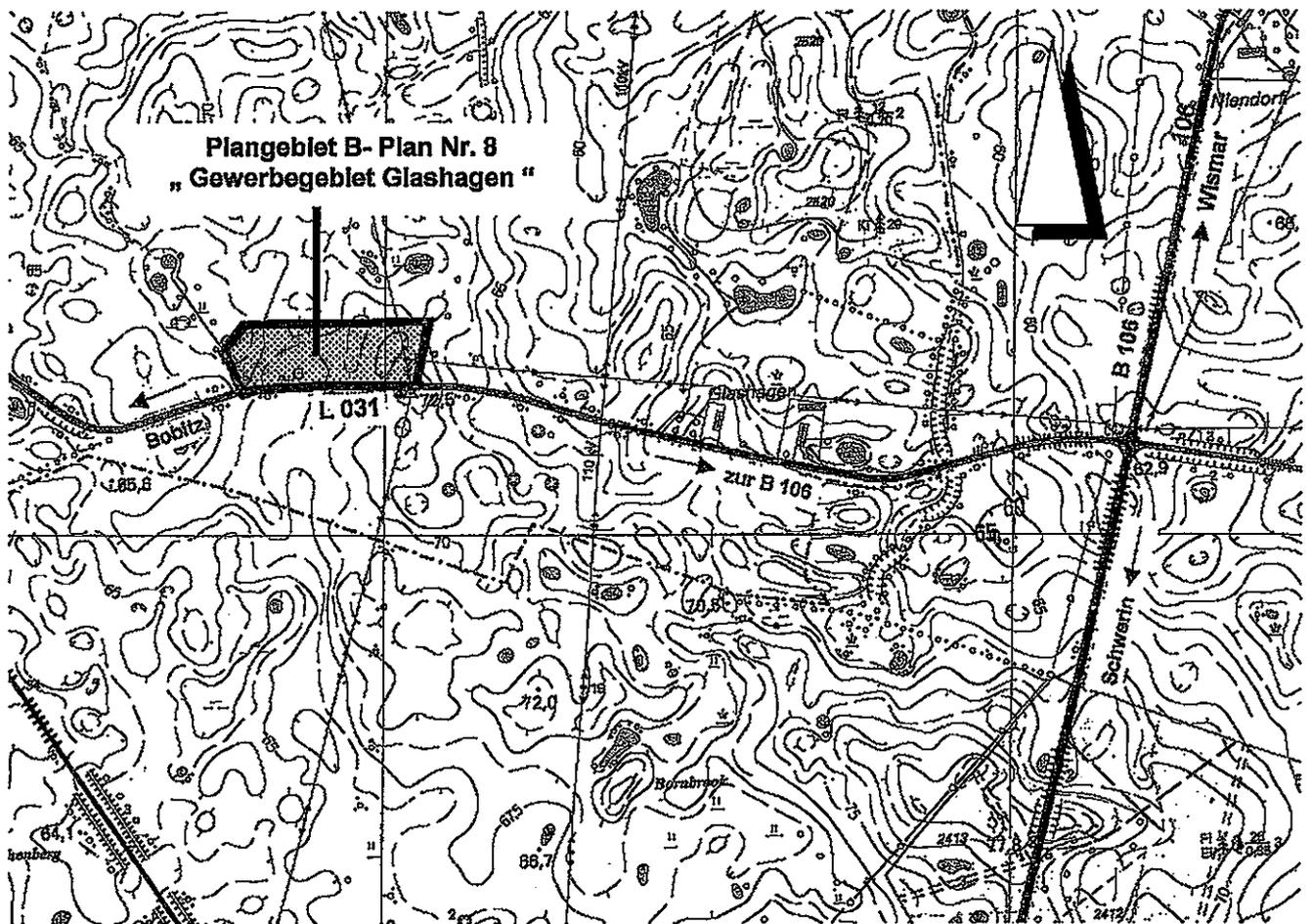


# Begründung

zur Satzung der Gemeinde Bobitz  
über den Bebauungsplan Nr. 8  
„ Gewerbegebiet Glashagen “



Übersichtsplan

## ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Die Zielstellung der Planung der Gemeinde Bobitz bestand darin, die planungs- und bauordnerischen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung des Geländes der ehemaligen Futtermittellagerstätte bei Glashagen (Gemarkung Rastorf, Flur 1) an der Landesstraße L 031 zu schaffen. Das Gebiet ist derzeit durch Verwilderung der vorhandenen baulichen Anlagen und deren Umfeld sowie durch Müllablagerungen jeglicher Art geprägt.

### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Die im Bebauungsplan enthaltenden grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 8, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, dargestellt und begründet.

Überplant werden im Wesentlichen ein vorhandenes erschlossenes Betriebsgelände sowie eine ehemalige Hofstelle, die sich im direkten Einflussbereich und der Zerschneidungsachse der vorbeiführenden Landesstraße L 031 befinden. In die höherwertigen landschaftlichen Freiräume nördlich des Plangebietes wird nicht direkt eingegriffen. Beeinträchtigungen des offenen Landschaftsraumes werden auf ein Mindestmaß begrenzt.

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden geschützte Biotope gem. § 20 LNatSchG M-V nicht direkt in Anspruch genommen.

Das Bauvorhaben ist mit Eingriffen gem. § 14 LNatSchG Mecklenburg- Vorpommern verbunden, die gem. § 15 LNatSchG M-V zu kompensieren sind.

Die Kompensation der direkten und mittelbaren Eingriffe erfolgt im Komplex der gesamten Eingriffsfaktoren und ist Bestandteil der Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe kann innerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahmen geschaffen werden:

*.Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenze ist eine 3-reihige Hecke mit Überhältern zu pflanzen, dabei ist zur Schaffung optimaler Habitatsstrukturen die Hecke zu 80% aus Dornensträuchern zu bepflanzen.*

*.An der westlichen Plangebieteisseite ist eine Obstwiese zu entwickeln.*

Mit den Kompensationsmaßnahmen werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich im Plangebiet naturnahe Lebensräume entwickeln können, die zur Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen.

Mit Aufstellung des B-Planes wurden auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 BNatSchG zum Schutz der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten beachtet. So wurde im Ergebnis der in diesem Zusammenhang erfolgten naturschutzfachlichen Erfassung und Bewertung des Bestandes, Brutvögel, Amphibien und Reptilien im B-Plan festgesetzt, dass die Beseitigung von zwei

Nestern von Rauchschwalben durch Anbringung von 4 Nisthilfen in einem stillgelegten Trafohaus in Naudin auszugleichen sind.  
Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) hat den vorgeschlagenen Ausgleich befürwortet.

## **2. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung**

### **2.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (01.09. – 06.10.08) gingen keine Stellungnahmen ein.

### **2.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 21.08.08 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertretersitzung vom 06.04.09 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

### **2.3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (08.05.09 – 10.06.09) gingen keine Stellungnahmen ein.

### **2.4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 08.05.09 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die in der Gemeindevertretersitzung vom 02.11.09 abgewogen und größtenteils berücksichtigt wurden.

## **3. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Da es für das konkrete Vorhaben aufgrund der Nutzung des vorhandenen Betriebsgeländes sowie der ehemaligen Hofstelle nachweislich keinen Ausweichstandort gibt, auch unter dem Gesichtspunkt, dass mit Umsetzung des geplanten Vorhabens gleichzeitig die durch illegale Müllablagerungen hervorgerufenen Missstände beseitigt werden, konnten auch hinsichtlich der Behandlung naturschutzfachlicher Belange im Rahmen der Abwägung keine Alternativen aufgezeigt werden.

Das Gewerbegebiet Hoppenrade steht für den Vorhabenträger als Alternativstandort nicht zur Verfügung.

Bobitz, den 12.7.10

  
Bürgermeister

## INHALTSVERZEICHNIS

### **Teil I**

---

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung
2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
  - 4.1. Art der baulichen Nutzung
  - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Anschluss an die Verkehrsflächen
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
7. Immissionsschutz
8. Altlasten / Abfallentsorgung
9. Bodendenkmale

### **Teil II**

---

Umweltbericht

Anlagen: Bestandsplan  
Wirkzonenplan  
Naturschutzfachliches Gutachten

## Teil I

---

### 1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Die Gemeinde Bobitz hat in ihrer Gemeindevertretersitzung am 19.06.2006 beschlossen, für das Gelände der ehemaligen Futtermittellagerstätte bei Glashagen der Gemarkung Rastorf, Flur 1 an der Landesstraße L 031 den Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Glashagen“ aufzustellen. Das Gebiet ist derzeit durch die Verwilderung der vorhandenen baulichen Anlagen und deren Umfeld sowie durch Müllablagerungen jeglicher Art geprägt.

Mit der Überplanung sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung des Geländes der ehemaligen Siloanlage geschaffen werden.

Unter Berücksichtigung der besonderen Gegebenheiten des Standortes und der Verpflichtung des Vorhabenträgers, die durch illegale Müllablagerungen hervorgerufenen Missstände zu beseitigen und die Entwicklung überwiegend auf den bereits versiegelten Bereich der ehemaligen Siloanlage zu beschränken, wurde dem Vorhaben seitens des Amtes für Raumordnung zugestimmt. Die Gemeinde erhofft sich eine geordnete Entwicklung des Standortes. Die Zustimmung der Raumordnung erfolgt unter der Maßgabe, dass eine Vergrößerung der Betriebsfläche auch künftig nicht zulässig ist. Das Gewerbegebiet Hoppenrade steht für den Vorhabenträger als Alternativstandort nicht zur Verfügung.

Gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan befindet sich das gesamte Plangebiet im Außenbereich. Der Entwurf der F-Planänderung weist das Plangebiet des B-Planes als GE-Gebiet aus.

### 2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102)

### 3. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Bobitz  
Gemarkung Rastorf, Flur 1

Plangeltungsbereich: Flurstücke –Nr. 154/8, 154/9, 154/14, 154/16

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 26.650 m<sup>2</sup>.

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, des Bebauungsplanes festgesetzt.

#### 4. Festsetzungen

##### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Bebauungsplanes sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO als "Gewerbegebiet" ausgewiesen worden.

Tankstellen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO werden im Gewerbegebiet nicht zugelassen.

Der Bereich GE 4, der im Bestand durch die vorhandene ehemalige Siloanlage geprägt ist, wurde als Lagerfläche sowie Stellfläche für Sanitär- und Bürocontainer festgesetzt.

Um Vandalismus, der in Vergangenheit bereits beobachtet worden war, vorzubeugen, soll eine Betriebswohnung zulässig sein.

Eine Betriebserweiterung darüber hinaus an diesem Standort wird ausgeschlossen.

##### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet ist durch Grundfläche, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe, Dachform und Dachneigung bestimmt. Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

als unterer Bezugspunkt, die im Plan festgesetzten Geländeoberflächen in m über HN, die oberen Bezugspunkte, als Traufhöhe ( Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut ) und als Firsthöhe ( Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches ) Bei Pultdächern ist die untere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut der Traufhöhe und die obere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut der Firsthöhe gleichzusetzen.

##### 4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

#### 5. Anschluss an die Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes ist durch den Anschluss an die Landesstraße L 031 gewährleistet.

Innerhalb des Gewerbegebietes ist eine Umfahrt geplant.

#### 6. Ver- und Entsorgungsanlagen

##### Wasserversorgung

##### ° Trinkwasserversorgung

Südlich der Landesstraße L 031 verläuft eine Transportleitung Trinkwasser (DN 200 GGG), an die Anschlussmöglichkeit für das Vorhaben besteht.

Der Anschluss an das vorhandene System und notwendige Erweiterungen sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

##### ° Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem innerhalb des Plangebietes vorhandenen Löschwasserteich gegeben.

Die erforderliche Löschwassermenge sowie die Feuerwehrezufahrt sind zu gewährleisten.

## **Abwasserentsorgung**

### **° Regenwasser**

Das anfallende Niederschlagswasser wird erfasst und dem vorhandenen Löschwasserteich auf dem Grundstück zugeführt.

Dafür wird im Rahmen der Erschließungsplanung die wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Regenwasser der befestigten Freiflächen zu sammeln und in die vorhandenen Regenwasserbehälter zu leiten.

### **° Schmutzwasserabfuhr**

Im Bereich des Bebauungsplanes betreibt der Zweckverband keine öffentlichen Schmutzwasseranlagen.

Somit ist auch für geplante Neubebauung auf eine dezentrale Schmutzwasserbeseitigung über eine private Kleinkläranlage zu orientieren. Hierfür wird durch den Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt. Der Anschluss an eine zentrale Anlage ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht möglich und auch wirtschaftlich nicht vertretbar.

## **Energie**

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind zwischen dem Bauherrn und dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu regeln.

## **Fernmeldetechnische Versorgung**

Notwendigen Maßnahmen zur fernmeldetechnischen Versorgung sind zwischen Bauherrn und dem zuständigen Unternehmen abzustimmen.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

## **7. Immissionsschutz**

Im Plangebiet und seiner immissionsrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach BImSchG genehmigt oder angezeigt wurden.

Da es sich bei dem Vorhaben um die gewerbliche Nutzung des Geländes einer ehemaligen Siloanlage handelt, in dessen Umgebung keine schutzbedürftigen Nutzungen beeinträchtigt werden können, bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Planungsanforderungen.

## **8. Altlasten/ Abfallentsorgung**

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.)

Die ordnungsgemäße Beseitigung vorhandener Müllablagerungen wurde vertraglich geregelt. Die Pflicht zur Entsorgung obliegt dem Vorhabenträger und Eigentümer der Flächen.

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wird die Abfallbeseitigung in der Gemeinde wahrgenommen. Anfallende Abfälle aus den privaten Haushalten in den GE 1 und 2 sind dem Landkreis überlassungspflichtig. Entsprechende Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an geeigneter Stelle (in Höhe der Einmündung der Umfahrt am GE 3 oder unmittelbar an der Verbindungsstraße von Bobitz zur B 106) bereitzustellen.

9. Bodendenkmale

Vorhandene Bodendenkmale sind dem Planungsträger nicht bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

## Teil II

---

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

### 1. Ziele und Inhalt des Bauleitplanes

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes des Bebauungsplanes

Der in diesem Umweltbericht zu betrachtende Bebauungsplan in der Gemeinde Bobitz beinhaltet folgendes Planungsvorhaben:

- . Umnutzung eines vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsgeländes
- . Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandene Landesstraße 031, die von der B 104 in westlicher Richtung nach Bobitz führt.
- . Das Plangebiet, direkt neben der L 031 gelegen, wird bestimmt durch folgende Bestandsformen:
  - Brachliegende Lager- und Wirtschaftsflächen sowie bauliche Anlagen der ehemaligen Siloanlage und Futtermittellagerstätte.
  - Umfangreich versiegelte Wege und Plätze
  - Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen
  - Ruderal- und Brachlandflächen

Das Plangebiet liegt separat in der Feldflur und ist der Gemeinde Bobitz zugeordnet.

Die Planung sieht die Entwicklung als Gewerbegebiet vor.

#### 1.2 Bedarf an Grund und Boden

Für das geplante Bauvorhaben ist von folgendem Flächenbedarf auszugehen:

<b>Größe des Plangebietes</b>	<b>ca. 26.650 m<sup>2</sup></b>
	<i>Planung</i>
Bebaute Flächen	1.160 m <sup>2</sup>
Straßen	1.360 m <sup>2</sup>
Grünland (Weideland)	5.240 m <sup>2</sup>
Heckenpflanzung	2.700 m <sup>2</sup>
Obstwiese	3.260 m <sup>2</sup>
Grünflächen des Gewerbegebietes	4.650 m <sup>2</sup>
<u>Erhalt</u>	
Lagerfläche GE 4	5.000 m <sup>2</sup>
Festgesetzte Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3.200 m <sup>2</sup>
Regenwassertank	80 m <sup>2</sup>

### 1.3 Darstellung der in Fachplänen und Fachgesetzen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Zur Definition der umweltrelevanten Faktoren sowohl im Bestand als auch in der Planung wurden Fachpläne herangezogen, die Folgendes über das überplante Gebiet aussagen:

#### „Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz“

Festgesetzte Entwicklung des Plangebietes als  
 . Fläche für Gewerbe

#### **Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes**

*Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.*

#### „Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg“

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg

- . Überplant wird ein ehemaliges landwirtschaftliches Betriebsgelände sowie angrenzende Ackerflächen.
- . Im regionalen Raumordnungsprogramm ist das Gebiet weiträumig als „Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

#### **Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes**

*Überplant wird im Wesentlichen das vorhandene Betriebsgelände sowie eine ehemalige Hofstelle, wobei zur Strukturweiterung kleinräumig Ackerflächen sowie Brachflächen in Anspruch genommen werden.*

#### Landesnaturenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern

- . Bestandteil des Plangebietes ist ein Einzelbaum, der gem. § 26 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützt ist.
- . Entlang der L 031 befindet sich eine Allee mit Jungbäumen, die das Plangebiet an der Südseite tangiert.

#### **Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes**

- . *Direkte Eingriffe in die geschützten Bäume sind nicht mit dem Planvorhaben verbunden.*

#### Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

- Keine detaillierte Aussage zur Entwicklung des überplanten Gebietes

#### Erste Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Westmecklenburg

Herausg.: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 2008

- . Das Plangebiet ist Bestandteil eines Gebietes, in dem die Rastplatzfunktion für Vögel zu sichern ist.
- . In der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale ist eine ca. 100 m breite Zerschneidungsachse zu beiden Seiten der Landesstraße ausgewiesen, in der sich das Plangebiet befindet.

#### **Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes**

*Überplant werden im Wesentlichen das vorhandene erschlossene Betriebsgelände sowie eine ehemalige Hofstelle, die sich im direkten Einflussbereich und der Zerschneidungsachse der vorbeiführenden Landesstraße befinden. Die geplante Erweiterung der Siedlungsstruktur erfolgt im straßenangrenzenden Bereich.*

*In die höherwertigen landschaftlichen Freiräume nördlich des Plangebietes wird nicht direkt eingegriffen.*

*Eine erhebliche Beeinträchtigung auf die Rastplatzfunktion ist auf Grund der Bestandsituation nicht wahrscheinlich. Es ist davon auszugehen, dass die Offenlandschaft im Wesentlichen erhalten bleibt.*

## 2.0 Bestand und Bewertung der Umweltauswirkungen

Folgende Nutzungsformen sind für das Plangebiet relevant:

- . Innerhalb des Plangebietes bestimmen verwilderte und brachliegende Wirtschafts- und Grünflächen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes mit ihren umfangreich versiegelten Flächen das Landschaftsbild.
- . An der Westseite des Plangebietes bestand ehemals ein bebautes Grundstück, wovon nur noch als Relikte Gehölzaufwuchs erkennbar ist.
- . An der Nordseite schließen sich intensiv bewirtschaftete Ackerflächen an.

**Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter in ihren Bestandsformen dargestellt und hinsichtlich ihrer Naturnähe bewertet.**

Aus den Bestandsformen lassen sich die voraussichtlichen Auswirkungen auf den Umweltzustand infolge des beabsichtigten Planungsvorhabens ableiten und bewerten.

### Bevölkerung und menschliche Gesundheit / Natürliche Erholungseignung

- BESTAND:** GLP M-V <sup>1)</sup> - Erholungsvorsorge / Landschaftserleben  
 = Bereich mit sehr guter Eignung für das Natur -und Landschaftserleben
- . Durch vorangegangene landwirtschaftliche Nutzungsformen stark anthropogen geprägtes Gebiet in einem abgegrenztem Raum direkt neben der Landesstraße. Einzelgrundstücke befinden sich in östlicher Richtung ca. 300 m entfernt von dem ehemaligen Betriebsgelände.
- PLANUNG:**
- Entwicklung des Plangebietes für gewerbliche Belange  
 Auf einer Teilfläche ist eine landwirtschaftliche Nutzung mit Weidebetrieb für Schafe geplant.
  - Wesentliche Beeinträchtigungen durch Staub- oder andere Luftschadstoffe, Geruchsbelästigungen sowie Erschütterungen sind nicht mit dem Planungsvorhaben verbunden.
- Nicht erhebliche Umweltauswirkungen***

### Lärmbelästigung

- BESTAND:** Lärmbelastungen bestanden im Zusammenhang mit den intensiven Nutzungsformen des Plangebietes in der Vergangenheit sowie durch die Nähe der L 031.
- PLANUNG:** Mit dem Betrieb des Gewerbegebietes können in geringem Umfang Lärmemissionen verbunden sein, die auf Grund der Größenordnung als nicht wesentlich einzuschätzen sind.
- Nicht erhebliche Umweltauswirkungen***

### Abfallerzeugung

- BEWERTUNG:** Das Planvorhaben ist nicht mit Schadstoffimmissionen verbunden. Regenwasser wird, wie bereits in der Vergangenheit, auf dem Gelände gesammelt.
- Nicht erhebliche Umweltauswirkungen***

### Emissionen und Immissionen

- BEWERTUNG:** Grenzüberschreitungen bei Emissionen und Immissionen im Bezug auf die geplante Nutzungsform als Gewerbegebiet sind nicht zu erwarten.
- Nicht erhebliche Umweltauswirkungen***

**Problematische standortbezogene Umweltkriterien:**Altlasten

**BESTAND:** Altlasten, wie Bauschutt und Müllablagerungen, sind innerhalb des Plangebietes oberflächlich erkennbar.

**PLANUNG:** Mit der Erschließung des Gebietes erfolgt die ordnungsgemäße Entsorgung der Altlasten.

**Nicht erhebliche Umweltauswirkungen**

Verkehrsaufkommen

**BESTAND:** Das überplante Gebiet wird durch die vorhandene Landesstraße 031, die von der B 104 abzweigt, erschlossen.

**PLANUNG:** Für die Erschließung des Plangebietes ist keine gesonderte Zufahrt erforderlich. Das Verkehrsaufkommen wird sich in geringem Umfang, aber unwesentlich erhöhen.

**Nicht erhebliche Umweltauswirkungen**

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten- und Lebensgemeinschaften

**BESTAND:** GLP M-V <sup>1)</sup> = **Strukturelle Merkmale der Bewertung des Lebensraumpotentials**  
= Bewertungsstufe 1 – Gering bis mittel

GLP M-V <sup>1)</sup> = **Unzerschnittene landschaftliche Freiräume**  
Bewertung Flächengröße und verkehrsame Räume =  
Stufe 2 – mittel, Kennzeichnung als verkehrsarmer Raum  
Bewertung Funktionen =

Stufe 2 – mittel

GLP M-V <sup>1)</sup> = **Gebiete mit besonderer Bedeutung für Wat- und Rastvögel**  
= Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des weiter westlich ausgewiesenen stark frequentierten Nahrungsgebietes des Rastgebietes der Klasse A  
= Bewertungsstufe 3 = Hoch bis sehr hoch

. Mit der früheren Nutzungsform des landwirtschaftlichen Betriebsgeländes entstanden die noch erhaltenen versiegelten Lager- und Wirtschaftsflächen.

Es dominieren siedlungstypische Biotopformen in unterschiedlich ausgeprägter Bracheentwicklung und mit oberflächigen Müllablagerungen.

. An der nördlichen Seite des Plangebietes schließen sich intensiv bewirtschaftete Ackerflächen an.

. Außerhalb des Plangebietes befindet sich an der Ostseite eine Baum- und Strauchhecke, die weiter in nördlicher Richtung führt. Westlich des Plangebietes schließt sich eine Niederungsbereich mit Kleingewässer und Gehölzaufwuchs an, das sich großräumig weiter in nördlicher Richtung erstreckt. Die genannten Biotope sind gemäß § 20 LNatSchG geschützt und als wertvoller Lebensraum zu definieren.

**Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad:**

**Innerhalb des Plangebietes:**

**Von geringer Bedeutung**

**Außerhalb des Plangebietes:**

**Von besonderer Bedeutung**

**PLANUNG:** - Umweltauswirkungen entstehen vordergründig durch die Neuversiegelungen und die Erweiterung des besiedelten Gebietes.

Funktionsverluste der bestehenden wertvollen Lebensräume außerhalb des Plangebietes sind in geringem Umfang anzunehmen.

- Direkte Eingriffe in das geschützte Biotop an der Nordwestseite des Plangebietes sind nicht zu verzeichnen, da die erkennbare Grundstücksgrenze entlang der Ackergrenze bzw. am Ackersaumstreifen entlang führt.

- Mittelbare Auswirkungen auf die Biotopflächen außerhalb des Plangebietes sind an zu nehmen und sind Bestandteil der Eingriffsbilanzierung.

- Unter Berücksichtigung der Biotopwertigkeit im Plangebiet und der bereits

bestehenden Umweltbeeinträchtigungen durch die vorangegangene landwirtschaftliche Nutzung werden die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt durch das Planvorhaben als nicht sehr wesentlich eingeschätzt.

Mit den geplanten Kompensationsmaßnahmen werden neue Lebensräume entwickelt, die zur Aufwertung der Tier- und Pflanzenwelt im Gebiet beitragen.

**Erhebliche Umweltauswirkungen**

Artenschutzrechtliche Vorschriften des § 42 Bundesnaturschutzgesetzes

- Für das Plangebiet wurde eine naturschutzfachliche Erfassung und Bewertung des Bestandes, Brutvögel, Amphibien und Reptilien, unter dem Gesichtspunkten der Vorschriften des § 42 Bundesnaturschutzgesetzes durchgeführt.
- Das Ergebnis nach Erfassung und Bewertung des Bestandes stellt sich wie folgt dar:
- Auswirkungen auf die Brutvögel
  - . Alle festgestellten Brutvogelarten sind wenig störungsempfindlich. Brutplätze gefährdeter Arten sind vom Vorhaben nicht betroffen. Durch die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form der geplanten Heckenpflanzungen kann der Verlust eines Teillebensraumes ausgeglichen werden.
  - . Rauchschwalben brüten mit zwei Paaren in einem leeren Container. Die Nester sind gemäß Artenschutzrecht auszugleichen, in dem 4 Nisthilfen für Rauchschwalben in einem Gebäude außerhalb des Plangebietes zur Verfügung gestellt werden. Ein Antrag zur Beseitigung der Niststätten ist beim LUNG zu stellen.
  - . Der Ausgleich für die Beseitigung der Nester wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.
  - . Im Untersuchungsgebiet wurden keine Amphibienarten nachgewiesen. Durch die Umsetzung des Vorhabens sind keine Auswirkungen auf die Artengruppe der Amphibien und Reptilien zu erwarten.
  - . Auf Grund der Bestandsuntersuchung und -bewertung ist davon auszugehen, dass mit den Festsetzungen zu dem Bauvorhaben kaum Störfaktoren auftreten werden, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich gefährden können.

(Weiterführende Angaben sind dem beigelegten naturschutzfachlichen Teilbeitrag zu entnehmen).

Boden:

BESTAND: GLP M-V <sup>1)</sup> - **Bodenpotentiale**

= Grundwasserbestimmte Lehme der Endmoräne  
= Bewertungsstufe 3 – hoch bis sehr hoch

- . Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen und überprägter Naturboden durch umfangreiche Geländeänderungen und großflächige Bodenversiegelungen durch die Bautätigkeiten in der Vergangenheit bestimmen die Bestandsformen.

**Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung**

- PLANUNG:
- Mit dem Planvorhaben ist ein Verlust von Boden durch die Neuversiegelung von offenen Oberflächen verbunden. Es wird eingeschätzt, dass auf Grund der Vorbelastungen von nicht sehr wesentlichen Beeinträchtigungen auszugehen ist.
  - Großflächige Geländeänderungen und räumliche Grundwasserveränderungen erfolgen im Zusammenhang mit dem Planvorhaben nicht.

**Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen**

Grundwasser

BESTAND: GLP M-V <sup>1)</sup> - **Grundwasserneubildung**  
= Klasse 2 : mittlere Bedeutung  
- Nutzbares Grundwasserdargebot  
= Klasse 3: hohe Bedeutung

- . Es ist von einer beeinträchtigten Grundwassersituation durch den verhältnismäßig hohen Anteil an versiegelten Flächen im Plangebiet auszugehen.
- . Das anfallende Oberflächen- und Regenwasser wird im Gebiet in zwei Regenwasserbehältern gesammelt.

**Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung**

- PLANUNG:**
- Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind durch die neuen Versiegelungen anzunehmen.  
Neuversiegelungen= 2.028 m<sup>2</sup>
  - Geomorphologische Geländeänderungen entstehen im westlichen Teil des geplanten Gewerbegebietes, wodurch die Abflussverhältnisse im Gebiet quantitativ beeinträchtigt werden.  
**Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen**

#### Klima / Luft:

- BESTAND:** GLP M-V <sup>1)</sup> - Klima
- = Mittlerer Jahresniederschlag 575-600 mm
  - = Mittlere Dauer der Vegetationsperiode 223,5-227 Tage
  - . Beeinträchtigte Kleinklimasituation durch den hohen Anteil an versiegelten Flächen.  
**Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von allgemeiner Bedeutung**

- PLANUNG:**
- Mit dem Planungsvorhaben ist ein höherer Versiegelungsgrad verbunden.
  - Es wird eingeschätzt, dass sich durch das geplante Bauvorhaben und auf Grund der bereits bestehenden Beeinträchtigungen die Umweltauswirkungen nicht wesentlich verändern.  
**Weniger erhebliche Umweltauswirkungen**

#### Landschaft

- BESTAND:** GLP M-V <sup>1)</sup> - Landschaftsbildpotential
- Bewertungsstufe = gering bis mittel
- . Plangebiet = Stark überprägte Landschaftsbildbereiche mit Bauformen der Lagerwirtschaft und brachliegenden Freiflächenanteilen dominieren im Gebiet. Auf den Freiflächen sind umfangreiche Vermüllungen erkennbar.
  - . Landschaftsbildprägend stellt sich außerhalb des Plangebietes die Heckenstruktur und der Niederungsbereich mit seinem markanten Gehölzbestand dar.  
**Bewertungskriterium: Naturraumtypische Vielfalt und Eigenart**  
**Innerhalb des Plangebietes: Von geringer Bedeutung**  
**Außerhalb des Plangebietes: Von allgemeiner Bedeutung**

- PLANUNG:**
- Das Planungsvorhaben sieht in der Planung eine Entwicklung als Gewerbegebiet vor, wobei die umfangreichen Lagerflächen erhalten bleiben.  
Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen durch die Anlage der geplanten Gebäude einschl. der Erschließungsstraße im Erweiterungsbereich des Plangebietes.

Demgegenüber besteht die Chance, durch die geplante Heckenpflanzung das Gewerbegebiet zur offenen Landschaft abzugrenzen und durch die umfangreichen Pflanzungen in die Landschaft einzubinden.

**Erhebliche Umweltauswirkungen**

**Kultur und Sachgüter - Sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt**

#### Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern

- BESTAND:** Im Geltungsbereich des vorliegenden Bbauungsplanes, eines stark anthropogen geprägten landwirtschaftlichen Betriebsgeländes, sind auf Grund der Lage und der unterschiedlichen Nutzungsformen bereits indifferente Umweltbeeinträchtigungen durch vorangegangene Aktivitäten zu vermuten.  
Messbare Untersuchungsergebnisse für Umweltbeeinträchtigungen im Gebiet liegen nicht vor, sind aber analog der Nutzungsstruktur als nicht besonders gravierend einzuschätzen.



- Das Plangebiet befindet sich direkt angrenzend an die Landesstraße 031, die nach aktueller Verkehrszählung eine Frequentierung von < 5000 KFZ / 24 h aufweist.
- Gemäß der Angaben im LBP-Leitfaden zu Straßenbauvorhaben in Mecklenburg-Vorpommern ist bei diesem Verkehrsaufkommen von folgenden Beeinträchtigungsfaktoren durch den Straßenkörper auf Biotoptypen mit hoher bis sehr hoher Empfindlichkeit auszugehen:

Nach LBP-Leitfaden Straßenbauvorhaben	Wirkzone I	0-50 m	0,4 Faktor
	Wirkzone II	50-150 m	0,1 Faktor
	Wirkzone III	über 150 m	-

Bezugnehmend auf die bereits vorliegenden Beeinträchtigungsintensitäten werden für die zusätzlichen, mittelbaren Eingriffe durch das Planvorhaben folgende Flächengrößen in Ansatz gebracht:

#### Wirkzonen nach „Eingriffsregelung“

##### Wirkzone 1

Außerhalb des Plangebietes  
bis 50 m vom Baugebiet = Bereits beeinträchtigte Bereiche durch die  
Straßentrasse = keine mittelbaren Eingriffe

##### Wirkzone 2

außerhalb des Plangebietes,  
50-200 m vom Baugebiet =

#### Mittelbare Eingriffe auf folgende Biotoptypen:

Feldhecke mit Überschildung (BHS)	700 m <sup>2</sup>
Erlen-Birken-Bruch (WFR)	4.800 m <sup>2</sup>
Soll	400 m <sup>2</sup>
Naturnahes Abgrabungsgewässer mit Gehölzsaum (SKW)	4.080 m <sup>2</sup>
Graben mit extensiver Instandhaltung und standorttypischem Gehölzsaum an Fließgewässern (FGN) (VSZ)	720 m <sup>2</sup>

Gem. dem Landesnaturschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern § 14 stellen, wie ausgeführt, die Beeinträchtigungen erhebliche Eingriffe dar, die bei Nichtvermeidung zu minimieren sind und durch landschaftspflegerische Maßnahmen, gem. § 15 LNatSchG M-V, ausgeglichen werden müssen. In Anspruch genommen werden Biotopflächen mit allgemeiner und geringer Bedeutung.

Qualifizierte landschaftliche Freiräume der Wertstufen 2 werden nicht direkt in Anspruch genommen. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen für die Betroffenheit des landschaftlichen Freiraums sind demgemäß nicht in Ansatz zu bringen.

Faunistische Sonderfunktionen sind nicht zu berücksichtigen.

Gemäß der Vorgaben in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ zu den über das Plangebiet hinausgehenden Wirkungsformen, sind die Auswirkungen durch das geplante Bauvorhaben auf die höherwertige Biotope zu betrachten und in die Eingriffsbilanzierung einzubeziehen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Biotoptypenerfassung und der damit verbundenen Bewertung gem. der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“.

Bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses ist zu berücksichtigen, dass sich die Planungsflächen bereits in vorbelasteten Bereichen befinden. Der Beeinträchtigungsgrad wird bestimmt durch den Abstand zu vorhandenen Störquellen und vorbelasteten Bereichen.

Im Plangebiet ist von zwei Beeinträchtigungsgraden auszugehen:

. Abstand von der L 031	bis 50 m	Beeinträchtigungsgrad 1
= Korrekturfaktor	0,75	
. Abstand von der L 031	über 50 m	Beeinträchtigungsgrad 2
= Korrekturfaktor	1	

Die Eingriffe auf die Schutzgüter Luft, Grundwasser, Boden und Landschaftsbild werden nicht gesondert bewertet. Die mit den Eingriffen auf die abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Luft verbundenen Beeinträchtigungen, werden im Zusammenhang mit den Biotoptypen, als Indikator für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, betrachtet und bewertet.

Bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen wurde eine etwas höhere Kompensationswertzahl angesetzt.

- Die zu entwickelnden Lebensräume erfüllen im Landschaftsraum eine wichtige Funktion innerhalb des Biotopverbundes zwischen den bestehenden Strukturen.
- Das Plangebiet wird zur angrenzenden Landschaft abgegrenzt und gleichzeitig ein naturnaher Übergang und eine Pufferzone zur freien Landschaft geschaffen.
- Es werden neue Biotopstrukturen geschaffen, die ganz wesentlich zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Neugestaltung des Landschaftsbildes beitragen.

**Rechenschema:**

*Beeinträchtigte Fläche x (Kompensationserfordernis+Zuschlag für Versiegelung) x  
Freiraum- Beeinträchtigungsgrad)*

Biotyp	Fläche m <sup>2</sup>	Wert	Kompensationserfordernis	Freiraum-Beeinträchtigung	Korrigierter Kompensationsfaktor	Flächenäquivalent m <sup>2</sup> für Kompensation
<b>Ermittlung des Kompensationsbedarfs</b>						
Brache der Dorfgebiete						
Freiraum-Beeinträchtigungsgrad 1	6665	1	1	0,75	0,75	4.998,75
Freiraum-Beeinträchtigungsgrad 2	1250	1	1	1	1	1.250,00
<b>Lehmacker</b>						
Freiraum-Beeinträchtigungsgrad 1	3.300	1	1	0,75	0,75	2.475,00
Freiraum-Beeinträchtigungsgrad 2	6.655	1	1	1	1	6.655,00
<b>Ruderale Staudenflur</b>						
	500	2	2,5	0,75	1,875	937,50
Neu zu versiegelnde Fläche mit dem Bauvorhaben	2.028	Gesamtfläche x Versiegelungsfaktor 0,5				1.014,00
<b>Kompensationserfordernis</b>						
<b>Flächenäquivalent</b>						<b>17.330,25</b>

Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Wert	Kompensations- erfordernis	Wirkungsfaktor	Korrigierter Kompensations- faktor	Flächen- äquivalent m <sup>2</sup>
<b>Mittelbare Eingriffswirkungen Ermittlung des Kompensationsbedarfs</b>						
Wertbiotope in der Wirkzone 2 - 50 bis 200 m						
Feldhecke (BHS)	700	3	4	0,05	0,2	140,00
Erlen-Birken-Bruch (WFR)	4.800	3	5	0,05	0,25	1.200,00
Soll	400	3	5	0,05	0,25	100,00
Naturnahes Abgrabungsgewässer mit Gehölzsaum (SKW)	4.080	3	4	0,05	0,2	816,00
Extensiv bewirtschafteter Graben mit Gehölzsaum (FGN) (VSZ)	720	3	4	0,05	0,2	144,00
<b>Flächenäquivalent Kompensationsbedarf</b>						<b>2.400,00</b>

**Der ermittelte Kompensationsbedarf für die direkten und mittelbaren Eingriffe durch die Versiegelungen und den Funktionsverlust von Biotopflächen beträgt:**

**19.730,25 m<sup>2</sup>**

Zur Minimierung der Eingriffe tragen folgende Maßnahmen bei:

- . Entwicklung einer Teilfläche als naturnahes Weideland, wodurch eine, wenn auch eingeschränkte, Biotopwertigkeit erzielt werden kann.
- Naturnahe Grünlandentwicklung mit festgesetzten Nutzungskriterien  
= 5.240 m<sup>2</sup>

Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Wertstufe der Maßnahme	Kompensations- wertzahl	Flächen- äquivalent m <sup>2</sup>
<b>Kompensationsmindernde Maßnahmen</b>				
Anlage von naturnahen Grünlandflächen	5.240	1,00	1,50	7.860,00
<b>Flächenäquivalent</b>				<b>7.860,00</b>

Zur Erfüllung des erforderlichen Flächenäquivalentes für die direkten und mittelbaren Eingriffe sind folgende landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

- Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenze ist eine 3-reihige Hecke mit Überhältern zu pflanzen, dabei ist zur Schaffung optimaler Habitatstrukturen die Hecke zu 80% aus Dornensträuchern zu bepflanzen.
  - Breite der Hecke: 6 m
  - Länge: 450 lfm
  - Gehölzarten:
    - Sträucher: Schlehe, Hundsrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Holunder, Weißdorn, Hasel
    - Bäume: Bergahorn, Feldahorn
  
- An der westlichen Plangebieteisseite ist eine Obstwiese zu entwickeln. Die Fläche ist mit Obsthochstämmen in alten Obstsorten zu bepflanzen, so dass eine Bestandsdichte von 100 m<sup>2</sup> pro Baum erreicht wird. Die Fläche ist mit Landschaftsrassen mit Kräutern anzusäen.
  - Obstbäume: Obsthochstämme, 12-14 cm Stammumfang
  - Arten: In alten Obstsorten: Pflaume, Birne, Apfel
  - Flächengröße: 3.260 m<sup>2</sup>
  - Pflegeregime: 1 x jährliche Mahd ab Mitte September  
Das Schnittgut ist abzutransportieren.  
Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

**Rechenschema:**

*Kompensationsfläche x (Kompensationswertzahl x Leistungsfaktor)*

Kompensationsmaßnahme	Fläche m <sup>2</sup>	Wertstufe Zielbiotop	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Korrigierte Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent m <sup>2</sup>
<b>Geplante Maßnahmen zur Kompensation</b>						
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen						
3-reihige Heckenpflanzung	2700	2,00	2,50	0,80	2,00	5.400,00
Entwicklung einer Obstwiese	3260	2,00	2,50	0,80	2,00	6.520,00
<b>Kompensationsmaßnahmen Flächenäquivalent</b>						
<b>GESAMT</b>						<b>11.920,00</b>

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe hat folgendes Ergebnis:

<u>Kompensationsbedarf</u>	<u>Maßnahmen zur Minimierung</u>	<u>Maßnahmen zur Kompensation</u>
	<b>7.860,00 m<sup>2</sup></b>	<b>11.920,00 m<sup>2</sup></b>
<b>2.400,00 m<sup>2</sup></b> <b>17.330,25 m<sup>2</sup></b>		
<b>19.730,25 m<sup>2</sup></b>	<b>19.780,00 m<sup>2</sup></b>	

Es ist ersichtlich, dass das ermittelte Ausgleichsvolumen mit den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erreicht wird.

#### 4.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

##### Entwicklung des Plangebietes bei Durchführung der Planung

- . Die vormals landwirtschaftlich genutzte, derzeitige Brachlandfläche, wird in eine gewerbliche Nutzungsform überführt.
- . Die Siloanlage bleibt mit ihren versiegelten Flächen erhalten. Ergänzt wird das Gelände gem. der geplanten Nutzungsform.
- . In die angrenzenden geschützten Biotop wird nicht direkt eingegriffen.
- . Ein Teil der sich durch die Nichtnutzung bereits entwickelten Bracheflächen werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
- . Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist folgende Entwicklung vorhersehbar:
  - Nutzung eines Teiles der Baustrukturen für die geplanten gewerblichen Belange des Entwicklungsgebietes mit direktem Zugang von der L 031.
  - Neuordnung des zum Teil verwahrlosten Geländes mit Beseitigung der Vermüllungen.
  - Erhaltung und Renaturierung von naturnahen Flächen innerhalb des Gebietes.
  - Initiierung von neuen Lebensräumen durch die geplante Heckenpflanzung entlang der Plangebietsgrenzen und der Obstwiese an der westlichen Seite des Plangebietes.
  - Eine wesentlich höhere Frequentierung des Gebietes ist nicht anzunehmen.
  - Nutzung einer Teilfläche als Weideland.

##### Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

- . Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die derzeitige Status als Brache des Dorfgebietes erhalten bleibt.

#### 5.0 Technische Verfahren

Detaillierte Erfassungen für den Umweltzustand im Plangebiet lagen nicht vor.

Auf Grund der absehbaren Wirkungsformen durch das geplanten Bauvorhaben auf die Umwelt wurden detailliertere Umweltuntersuchungen als nicht relevant angesehen.

#### 6.0 Monitoring

Die vorliegende Bauleitplanung beinhaltet die Überplanung eines bereits anthropogen geprägten Gebietes im Außenbereich der Ortslage Glashagen.

Eine Überwachung der Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt beschränkt sich demgemäß auf folgende Maßnahmen:

- . Beobachtung der Entwicklung des Plangebietes hinsichtlich der vorgegebenen Kriterien des Bebauungsplanes der Gemeinde Bobitz.

#### 7.0 Zusammenfassung

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Planvorhabens erfolgen auf Bestandsflächen, die bereits stark anthropogen geprägt sind und auf Grund ihrer ganz wesentlichen Beeinträchtigungen als unempfindlich einzustufen sind.

Beeinträchtigungen des offenen Landschaftsraumes werden auf ein Mindestmaß begrenzt.

Durch die geplanten Baumaßnahmen sind Biotoptypen mit geringer und allgemeiner Bedeutung eingegriffen. Geschützte Biotop gem. § 20 LNatSchG M-V werden nicht direkt in Anspruch genommen.

**Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen treten in folgender Form auf:**

- . Verlust von Teillebensräumen in einem bereits durch frühere Nutzungsformen beeinträchtigtem Gebiet
- . Beeinträchtigung und Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Funktionsverlust
- . Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate
- . Veränderung des Kleinklimas und höherer Versiegelungsfaktor
- . Kleinteilige Veränderung des Landschaftsbildes
- . Vergrößerung der Siedlungsstrukturen zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Das Bauvorhaben ist mit Eingriffen gem. § 14 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern verbunden, die gem. § 15 LNatSchG M-V zu kompensieren sind.

Die Kompensation der direkten und mittelbaren Eingriffe erfolgt im Komplex der gesamten Eingriffsfaktoren und ist Bestandteil der Grünordnung zu dem Bebauungsplan.

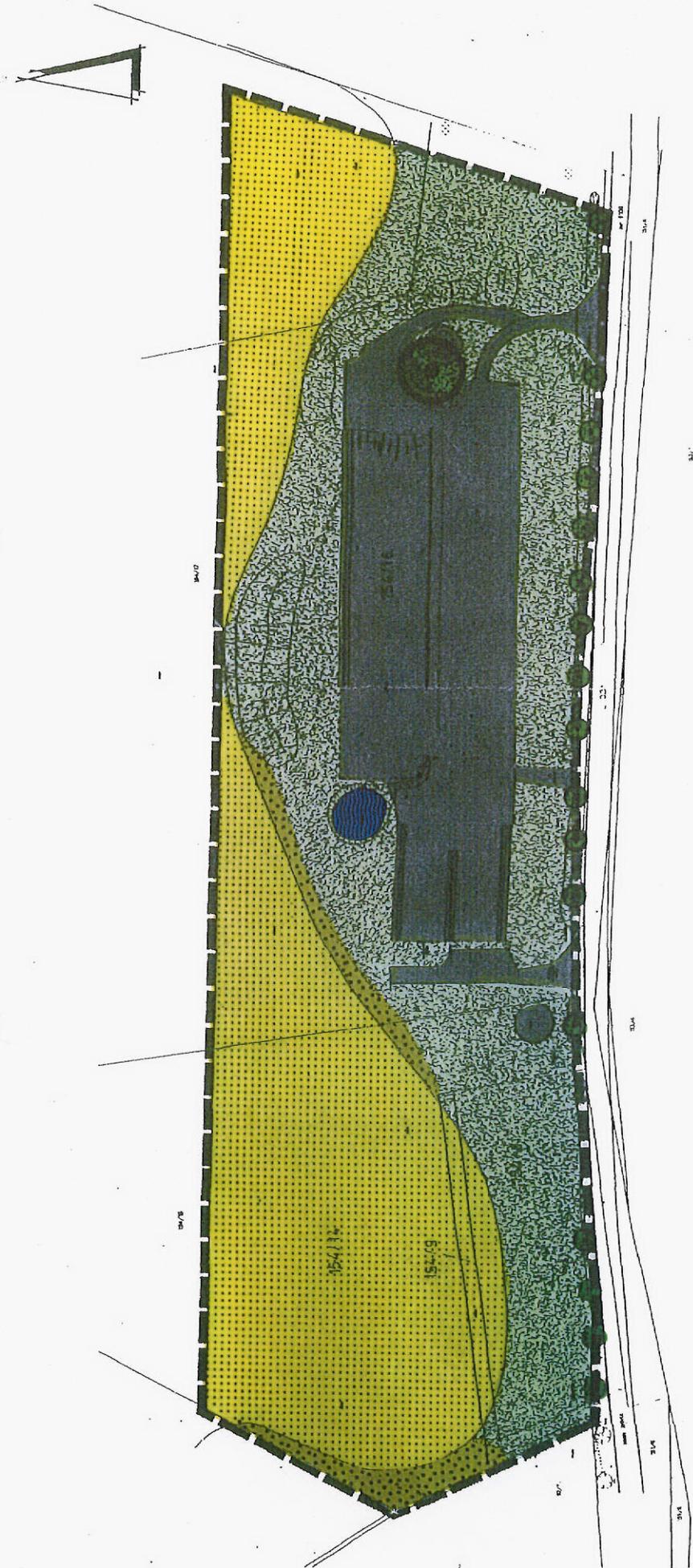
Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe kann innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

Mit den Kompensationsmaßnahmen werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich im Landschaftsraum naturnahe Lebensräume entwickeln können, die zur Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen.

gebilligt durch Beitrittsbeschluss der GV am : 07.06.2010  
ausgefertigt am : 12. 7. 10



Der Bürgermeister



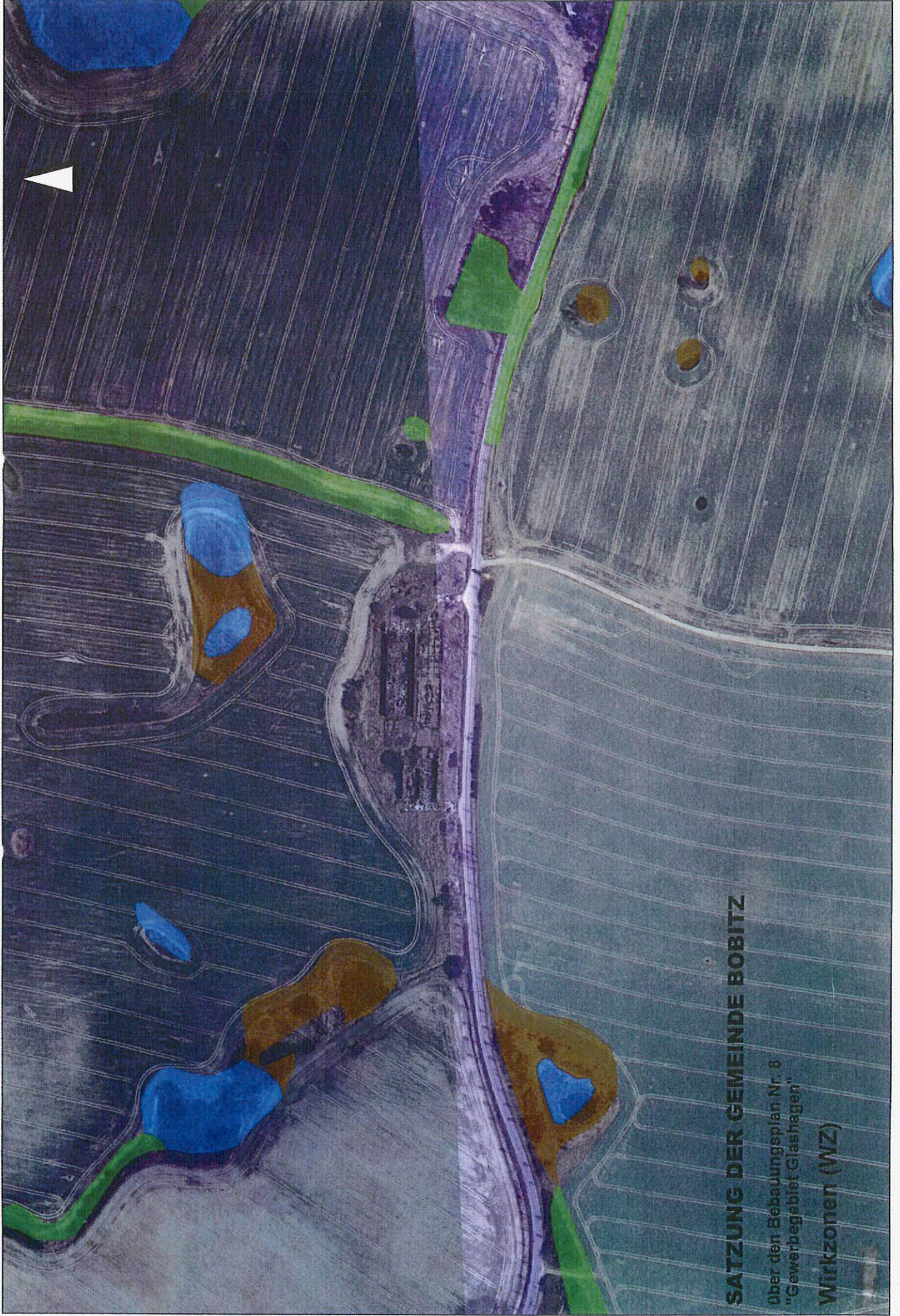
Biotoptypen

-  Vorhandener, gem. § 26 LNatsSchG M-V geschützter Laubbau
-  RHU: Ruderaler Staudenflur
-  OBV: Brachfläche des Gewerbes
-  OVV: Straße und Lagerplatz, versiegelt
-  ACL: Lehmacker
-  Wasserfläche

# Satzung der Gemeinde Bobitz

über den Bebauungsplan Nr. 8  
„ Gewerbegebiet Glashagen “

Bestandsplan - Biotoptypen



**SATZUNG DER GEMEINDE BOBITZ**

über den Bebauungsplan Nr. 8  
"Gewerbegebiet Glashagen"

**Wirkzonen (WZ)**

# **BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE BOBITZ**

## **NR. 8 „GEWERBEGEBIET GLASHAGEN“**

### **Naturschutzfachlicher Teilbeitrag zum Umweltbericht**

**Auftraggeber:** Herr Kuhligk  
Hauptstraße 4  
19069 Lübstorf

**Verfasser:** Gutachterbüro Martin Bauer  
Theodor-Körner-Straße 21  
23936 Grevesmühlen

**Grevesmühlen, den 14. September 2009**

**Inhaltsverzeichnis:**

1. Einleitung .....	2
2. Abgrenzung und Beschreibung des Untersuchungsgebietes .....	2
3. Erfassung und Bewertung der Brutvögel .....	2
3.1. Methodik.....	2
3.2. Ergebnisse .....	2
3.4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel .....	3
4. Erfassung der Amphibien und Reptilien .....	4
4.1. Methodik.....	4
4.2. Ergebnisse .....	4
4.4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Amphibien und Reptilien .....	4
5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	4
6. Literatur.....	6

## **1. Einleitung**

Es ist vorgesehen auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche bzw. auf einer aufgelassenen landwirtschaftlichen Betriebsfläche (Flachsilo) sowie ruderalen Brachen mit sporadischem Gehölzaufwuchs planungsrechtlich eine Gewerbenutzung vorzubereiten. In diesem Zusammenhang wurde die vorliegende gutachterliche Bewertung erarbeitet.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Untersuchungsgebietes**

Das Untersuchungsgebiet umfasst das eigentliche Vorhabensgebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) sowie die nördlich, westlich und östlich angrenzenden teilweise gesetzlich geschützten Biotopstrukturen (Feuchtgebiete und Gehölze) und wird südlich durch die L031 begrenzt.

## **3. Erfassung und Bewertung der Brutvögel**

Es erfolgte im Jahre 2009 eine aktuelle Erfassung der Brutvögel des Untersuchungsgebietes zur Bewertung der ökologischen Situation und der naturschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäische Vogelschutzgebietes (SPA) bzw. eines IBA.

### **3.1. Methodik**

Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt zweimal in den Monaten Juli und August 2009 begangen. Zu diesem Zeitpunkt ist das Brutgeschehen zwar überwiegend abgeschlossen, da sich aber die erwarteten ubiquitären Arten zu diesem Zeitpunkt noch im Brutrevier aufhalten, ist die Anzahl der Begehungen als ausreichend zu bewerten. Die Beobachtungsergebnisse werden in Form einer Tabelle mit der Einstufung der Gefährdung nach den Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland (SÜDBECK ET AL. 2007) und des Landes Mecklenburg-Vorpommerns (EICHSTÄDT et al. 2003) im gesamten Untersuchungsgebiet zusammengefasst. Das Vorhabensgebiet ist dem Gutachter langjährig bekannt. Entsprechend ist die Erfassungsmethodik als ausreichend zu bewerten.

### **3.2. Ergebnisse**

Es konnten 13 Brutvogelarten im Vorhabensgebiet und den angrenzenden Strukturen festgestellt werden. Es handelt sich überwiegend um allgemein verbreitete, häufige Arten. Die Wertarten sind Neuntöter und Rauchschwalbe. In der folgenden Tabelle werden alle im UG festgestellten Brutvogelarten dargestellt.

lfd. Nr.	Deutscher Artname	wissenschaftlicher Artname	RL M-V (2003)	RL D (2007)	EG-VRL	Status	Artkürzel
1	Neuntöter	Lanius collurio			I	BV	Nt
2	Kohlmeise	Parus major				BV	K
3	Rauchschwalbe	Hirundo rustica		V		BV	Rs
4	Sumpfrohrsänger	Acrocephalus palustris				BV	Su
5	Dorngrasmücke	Sylvia communis				BV	Dg
6	Star	Sturnus vulgaris				BV	S
7	Amsel	Turdus merula				BV	A
8	Rotkehlchen	Erithacus rubecula				BV	R
9	Hausrotschwanz	Phoenicurus ochrurus				BV	Hr
10	Bachstelze	Motacilla alba				BV	Ba
11	Stieglitz	Carduelis carduelis				BV	Sti
12	Bluthänfling	Carduelis cannabina		V		BV	Hä
13	Goldammer	Emberiza citrinella				BV	G

**Tabelle 1: Gesamtartenliste Brutvögel**

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (EICHSTÄDT et al. 2003) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2007) angegeben:

(V-Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung)

### 3.4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel

Das festgestellte Arteninventar weist nur die beiden Wertarten Neuntöter und Rauchschwalbe auf. Beim sonstigen Artenspektrum handelt es sich um Arten der Brachen und Gebüsch. Alle festgestellten Brutvogelarten sind wenig störungsempfindlich. Brutplätze gefährdeter Arten sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Der Neuntöter brütet am Rand des Vorhabensgebietes. Durch die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann der Verlust eines Teillebensraumes ausgeglichen werden.

**Die Rauchschwalbe brütet mit zwei Brutpaaren in einem leeren Container. Die Nester sind gemäß Artenschutzrecht auszugleichen. Hier bietet sich der Anbau von 4 Nisthilfen für Rauchschwalben im stillgelegten Trafobaus in Naudin an. Ein Antrag gemäß § 42 Absatz 1 BNatSchG zum Beseitigen der Niststätten der o.g. Arten ist beim LUNG zu stellen. Die Nisthilfen sind vor Beginn der Brutsaison auszubringen. Erneute Nestbauten im Container sind zu verhindern. Die Beseitigung von Vegetation im Vorhabensgebiet sollte außerhalb der Brutzeit erfolgen.**

## **4. Erfassung der Amphibien und Reptilien**

### **4.1. Methodik**

Zielstellung war es, die Bedeutung des Vorhabensgebietes für Amphibien und Reptilien zu untersuchen. Insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen den angrenzenden Gewässern und Feuchtgebieten wurden untersucht. Hierzu erfolgten zwei Begehungen im Juli und August 2009.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden die nächstgelegenen potenziellen Laichgewässer um das Vorhabensgebiet sowie das Gewässer innerhalb des Gebietes untersucht und bewertet. Es wurde auch nach Larvalstadien gekäschert.

### **4.2. Ergebnisse**

Im Untersuchungsgebiet wurden bei den Kartierungen keine Amphibienarten nachgewiesen. Das Gewässer innerhalb des Vorhabensgebietes ist ausgetrocknet. Es handelt sich um eine Sickergrube für den Silosaft. Das Vorkommen von Kammmolch und Rotbauchunke ist definitiv auszuschließen. Es fehlen geeignete Laichgewässer und weitere elementare Habitatstrukturen in der unmittelbaren Umgebung.

### **4.4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Amphibien und Reptilien**

Das eigentliche Vorhabensgebiet besitzt keine Bedeutung als maßgeblicher Lebensraumbestandteil für Amphibien und Reptilien. Durch die Umsetzung des Vorhabens sind keine Auswirkungen auf die Artengruppe der Amphibien und Reptilien zu erwarten, die einen artenschutzrechtlichen Genehmigungstatbestand darstellen.

## **5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die weiteren Bemerkungen beziehen sich nur auf Arten mit besonderen Schutzerfordernissen über diesen funktionalen Ausgleich hinaus.

### **Nester der Rauchschnalbe**

Für diese Art ist entsprechend die doppelte Anzahl an Nisthilfen an geeigneten Gebäuden in der Umgebung (Trafohaus Naudin) bzw. an einem der neu zu errichtenden Gebäude im Vorhabensgebiet anzubringen. Entsprechend ist ein Antrag auf Erteilung der Ausnahmegenehmigung gemäß § 42 Absatz 1 BNatSchG zur Beseitigung der Niststätten der o.g. Arten zu stellen. Ein erneuter Nestbau an den Standorten nach Ausbringen der Nisthilfen ist zu verhindern. Es sollte das nachfolgend aufgeführte Modell der Firma SCHWEGLER verwendet werden:

### **4 Stück Rauchschnalbennest Nr. 10 (Bestell-Nr. 00 330/0)**

Durch die, auf die beeinträchtigten Artengruppen abgestimmten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen lässt sich der Eingriff auch für die Tierarten minimieren. Hierzu sind die bisherigen Maßnahmen zu präzisieren und den Erfordernissen des Artenschutzes anzupassen.

Im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die für die Beanspruchung der Biotope im Rahmen des Umweltberichtes erarbeitet werden, wird auch die Funktion für die darin lebenden Tierarten ausgeglichen. Darüber hinaus sind folgende Präzisierungen im Umweltbericht erforderlich:

**Weidefläche**

Die Weidefläche ist extensiv zu beweiden. Aufgrund der geringen Flächengröße ist dies nur mit Schafen möglich. Eine Besatzstärke von 1,5 GV (Großvieheinheiten) ist ganzjährig einzuhalten. Dies würde etwa einen Schafbestand von 2 Müttern mit Jungtieren bedeuten.

**Obstwiese**

Eine Obstwiese sollte nicht als Hausgarten genutzt werden, sondern eindeutig abgegrenzt in die extensive Weidefläche integriert werden.

**Heckenpflanzung an der Grenze des Vorhabensgebiets**

Zur Schaffung optimaler Habitatstrukturen u.a. für Neuntöter sollte die Hecke zu etwa 80 % aus Dornensträuchern (Schlehe, Kreuzdorn, Weißdorn und Hundsrose) bestehen.

## 6. Literatur

### Richtlinien und Verordnungen

**FFH- und EU-Vogelschutz-RL-Anpassung durch Beitrittsländer (2006):**  
RICHTLINIE 2006/105/EG DES RATES vom 20. November 2006 zur Anpassung der Richtlinien 73/239/EWG, 74/557/EWG und 2002/83/EG im Bereich Umwelt anlässlich des Beitritts Bulgariens und Rumäniens

**Bundesartenschutzverordnung, BArtSchV (2005):** Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005, § 1, Anlage 1. – Naturschutzrecht, 10. Auflage.

### Literatur

**BAUER, H.-G., BERTHOLD, P., BOYE, P., KNIEF, W., SÜDBECK, P. & WITT, K. (2002):** Rote Liste der gefährdeten Brutvögel Deutschlands. 3. überarb. Fassung. Berichte zum Vogelschutz 39: 13-60.

**BEUTLER, A., GEIGER, A., KORNACKER, P. M., KÜHNEL, K. D., LAUFER, H., PODLOUCKY, R., BOYE, P. & DIETRICH, E. (1998):** Rote Liste der Kriechtiere (Reptilia) und Rote Liste der Lurche (Amphibia). In: BINOT, M.; BLESS, R.; BOYE, P.; GRUTTKE, H. & P. PRETSCHER (Bearb.): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands. - Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 55, 48-52.

**DEUTSCHE ORNITHOLOGISCHE GESELLSCHAFT (1995):** Qualitätsstandards für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in raumbedeutsamen Planungen. - Projektgruppe „Ornithologie und Landschaftsplanung der Deutsche Ornithologische Gesellschaft

**ENGELMANN, W.-E. (1985):** Lurche und Kriechtiere Europas. Neumann, Leipzig Radebeul.

**FISCHER, C. & PODLOUCKY, R. (1997):** Berücksichtigung von Amphibien bei naturschutzrelevanten Planungen – Bedeutung und methodische Mindeststandards. In: HENLE, K. & VEIT, M. (Hrsg.): Naturschutzrelevante Methoden der Feldherpetologie, Mertensiella 7: 261-278.

**MATTHÄUS, G. (1992):** Vögel, Hinweise zur Erfassung und Bewertung im Rahmen landschaftsökologischer Planungen. - In TRAUTNER, J. (Hrsg.): Arten- und Biotopschutz in der Planung: Methodische Standards zur Erfassung von Tierartengruppen. Ökologie in Forschung und Anwendung, 5, 27- 38.

**SÜDBECK, P., ANDRETTZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (Hrsg.; 2005):** Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

**SÜDBECK, P., BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., BOYE, P. & W. KNIEF (2007):** Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung. – Berichte zum Vogelschutz 44: 23-81.