

BEBAUUNGSPLAN NR. 13
„GEWERBESTANDORT STEFFIN“
GEMEINDE DORF MECKLENBURG



UMWELTBERICHT



STADT
LAND
FLUSS

PARTNERSCHAFT MBB HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

info@slf-plan.de

www.slf-plan.de

PLANVERFASSER

BEARBEITER

M. Sc. Lisa Menke
Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

PROJEKTSTAND

Endfassung

DATUM

12.03.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Grundlagen.....	2
1.1. Anlass und Aufgabe	2
1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	3
1.3. Plankonzept.....	4
2. Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen	6
2.1. Einleitung	6
2.2. Raumordnung und Landschaftsplanung	6
2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008	6
2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete.....	8
3. Standortmerkmale und Schutzgüter	9
3.1. Mensch und Nutzungen	9
3.2. Oberflächen- und Grundwasser.....	9
3.3. Boden.....	10
3.4. Klima und Luft	11
3.5. Landschaftsbild	11
3.6. Lebensräume, Flora und Fauna	14
3.6.1. Geschützte Biotop.....	14
3.6.2. Lebensraumstruktur.....	16
3.6.3. Fauna.....	18
3.7. Kulturgüter	18
3.8. Sonstige Sachgüter.....	18
4. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt	19
4.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens.....	19
4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens	19
4.2.1. Erschließung.....	19
4.2.2. Baubedingte Wirkungen.....	19
4.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen.....	19
4.2.4. Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen.....	19
4.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut	19
4.4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung	20
4.5. Berücksichtigung nicht umgesetzter Kompensationsmaßnahmen	22
5. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz	22

1. Einleitung und Grundlagen

1.1. Anlass und Aufgabe

Vorgesehen ist die Überplanung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Steffin“ mit dem Bebauungsplan Nr. 13. Die Ausgleichsfläche der Ursprungsplanung wurde dabei nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, da hierfür nach erfolgter Realisierung kein Festsetzungsbedarf mehr besteht.

Entsprechend den Regelungen der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 wurden mit der Eröffnung des Baustoff-Fachmarktes der Firma Richter-Baustoffe im Jahr 1994 die Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen vollständig abgeschlossen. Gegenüber der Gemeinde wurden alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers erfüllt. Als Ausgleichsmaßnahme wurde die ehemalige Betonfertigteile-Lagerfläche (Flurstück Nr. 176/2 – nördlich des B-Plangebietes) beräumt und als Dauergrünland- bzw. Sukzessionsfläche entwickelt.

Mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr.13 „Gewerbestandort Steffin“ möchte die Gemeinde die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Betriebsfläche schaffen, die zur Absicherung des Geschäftsbetriebes dringend erforderlich ist. Gegenüber dem V+E-Plan wird das Plangebiet in westlicher und südlicher Richtung erweitert. Die bauliche Nutzung wird gem. § 8 BauNVO mit GE - Gewerbegebiet festgelegt.

Die erforderliche Entlassung des betreffenden Bereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet „Wallensteingraben“ wurde per Verordnung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 24.11.2017 bereits umgesetzt.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Flächen des bereits bestehenden Baustoff-Fachmarktes sowie Erweiterungsflächen in Richtung Westen und Süden. Der B-Plan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dorf Mecklenburg entwickelt, der das gesamte Gewerbegebiet in Steffin als Gewerbegebiet ausweist.

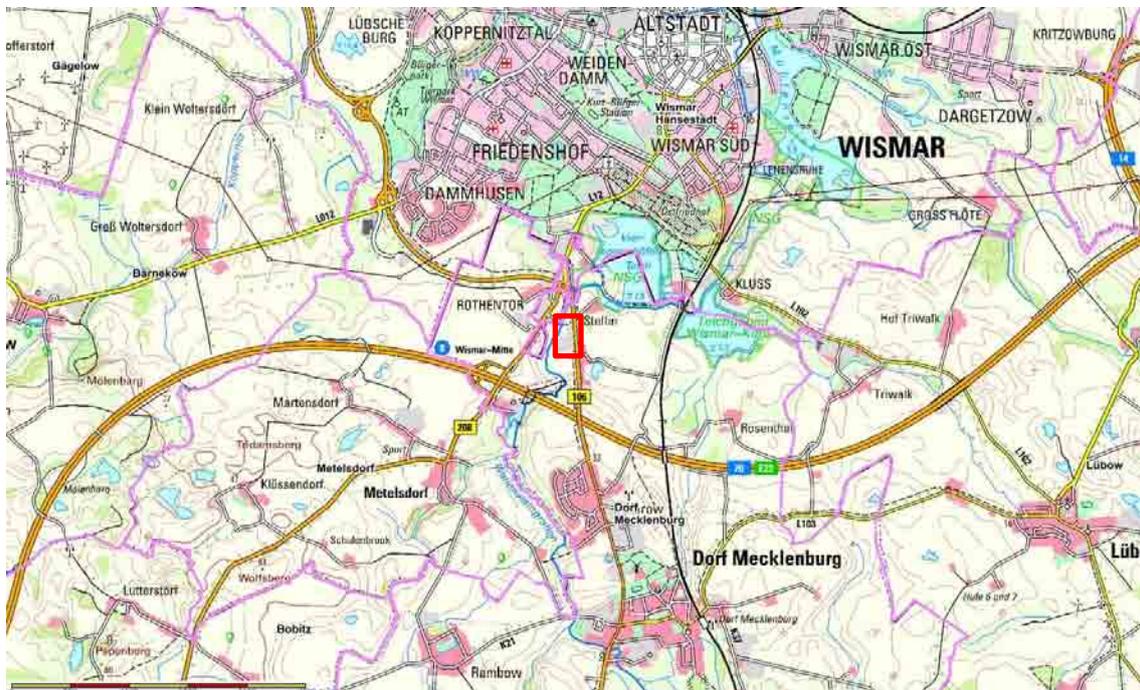


Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Vorhabengebietes, roter Kreis = Lage des Plangebietes. Kartengrundlage: Topografische Karte geoportal GAIA-M-V 2019.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Die Vorhabenfläche liegt im Westen der Ortslage Steffin, in der Gemeinde Dorf Mecklenburg, im Landkreis Nordwestmecklenburg und direkt südlich angrenzend an die Hansestadt Wismar.

Das bereits bebaute Plangebiet umfasst mit einer Fläche von ca. 2,5 ha ca. 2/3 des Gewerbegebietes Steffin, welches sich an der Bundesstraße 106 befindet. Die nähere Umgebung ist durch das bestehende Gewerbegebiet, sowie angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie den Wallensteingraben im Westen geprägt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 170/37, 173/10, 173/12, 173/18, 173/19, 173/20, 173/21, 174/5, 174/6, 175/13, 175/13, 176/3 sowie Teilflächen aus 170/36, 170/40, 175/14 und 170/38 der Flur 1 der Gemarkung Steffin.

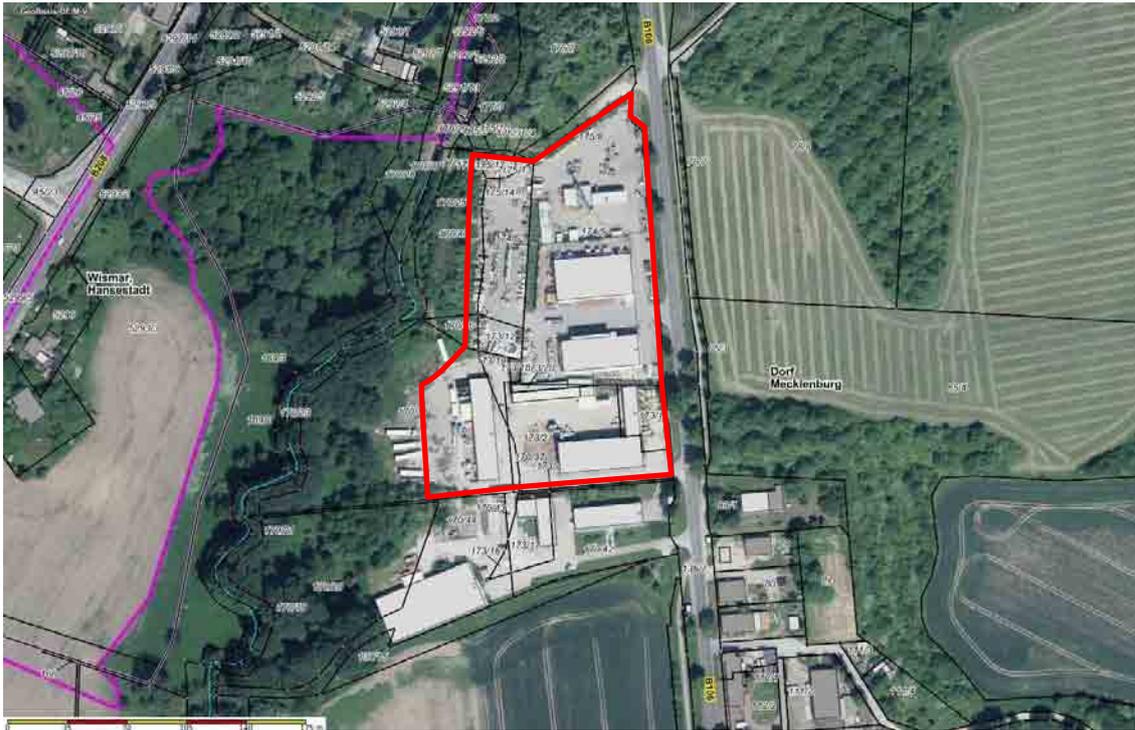


Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: geoportal GAIA-M-V 2019.

1.3. Plankonzept

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 13 wird das Baugebiet als gemäß § 1(3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Planungsziel ist die Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Betriebsfläche, die zur Absicherung des Geschäftsbetriebes dringend erforderlich ist. Hierfür wird das Plangebiet gegenüber dem V+E-Plan in westlicher und südlicher Richtung erweitert.

Gemäß der Begründung des B-Plans sind hier Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Im gesamten Geltungsbereich sind allgemein zulässige Nutzungen wie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke entsprechend § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Dieser Ausschluss gilt ebenfalls für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar vom Dez. 2012. Der Einzelhandel mit einzelnen Sortimenten gem. dieser Sortimentsliste ist nur im betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben auf deutlich untergeordneter Nutzfläche zulässig, d.h. der Verkauf ist lediglich auf einer Fläche bis max. 10 % der Nutzfläche zulässig. Die Beschränkung des Einzelhandels soll negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Stadt-Umlandraum vermeiden. Da ein völliger Ausschluss unrealistisch ist, werden die zentrenrelevanten Randsortimente in einem deutlich begrenzten Umfang und nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment vorhandene ist, zugelassen.

Gemäß §1 (6) Nr. 1 BauNVO werden folgende, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ebenfalls im Geltungsbereich des Plangebietes ausgeschlossen:

- Anlagen für kirchliche , kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Das Plangebiet befindet sich direkt an die Schweriner Straße (B 106) und wird über zwei vorhandene Zufahrten erschlossen. An der nördlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine weitere Zufahrt, die als Zuwegung vorhandener Parkstände genutzt wird. Die Zufahrt wurde mit Zustimmung des Straßenbauamtes errichtet. Um die betrieblichen Funktionen des Transportes, des Umschlages und der Lagerung innerhalb des Gewerbegebietes besser optimieren zu können, soll die vorhandene Anbindung an die B 106 ebenfalls als Zufahrt zur Erschließung des Gewerbegebietes mitgenutzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Festsetzung einer GRZ bestimmt. Diese wird ausgehend von der maximal zulässigen Grundflächenzahl für Gewerbegebiete mit 0,8 festgesetzt.

2. Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen

2.1. Einleitung

Die nachfolgenden Teilkapitel nehmen Bezug auf relevante, übergeordnete Programme und Rahmenpläne des Landes M-V bzw. der Planungsregion Nordwestmecklenburg. Deren Aussagekraft ist nicht nur auf den (über-) regionalen Kontext beschränkt, sondern lässt durchaus auch Lokalbezüge zu.

2.2. Raumordnung und Landschaftsplanung

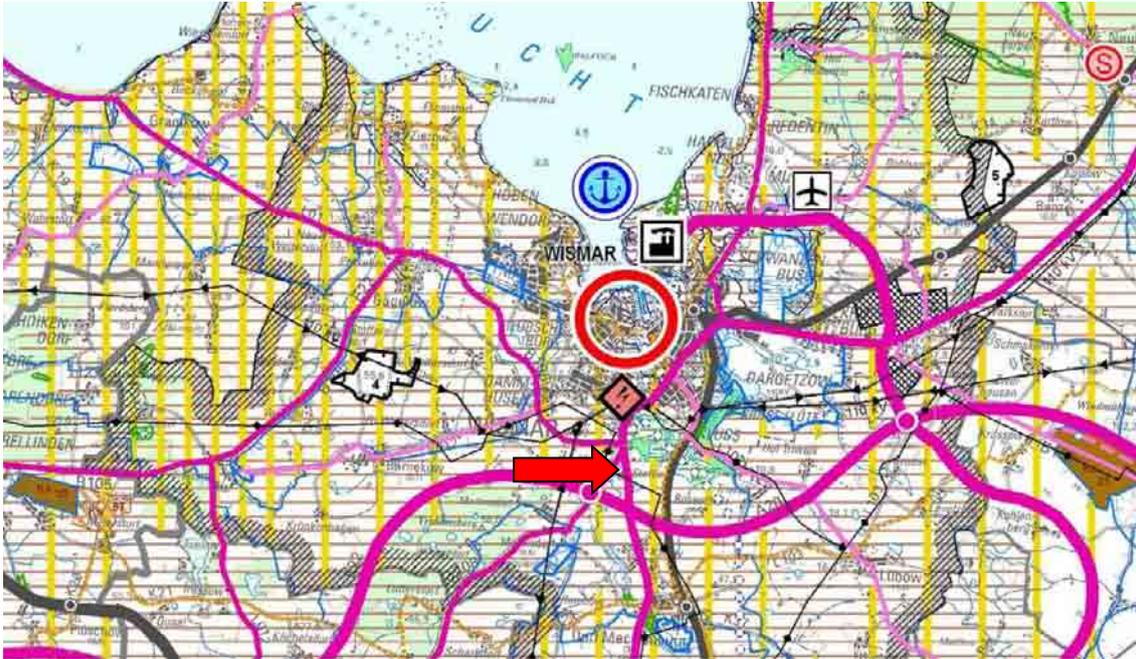


Abbildung 4: Gesamtkarte (Ausschnitt) des RREP WM 2011 Lage des Vorhabengebietes: Roter Pfeil.

Das Plangebiet wird im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) gekennzeichnet durch die Lage an einem überregionalem Straßennetz, außerdem liegt es im Bereich des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft sowie in einem Tourismusentwicklungsraum.

2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008

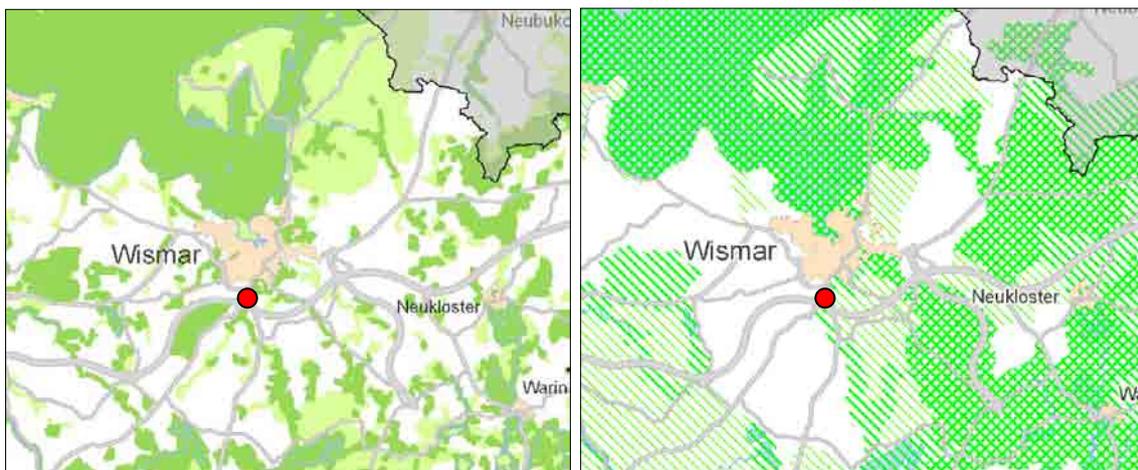


Abbildung 5: links: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Quelle: Textkarte 3 GLRP WM 2008; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. Quelle: Textkarte 8 GLRP WM 2008.

Gemäß Abbildung 5 befindet sich der geplante Vorhabenstandort durch die Nähe zum LSG Wallensteingraben in Nachbarschaft zu einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Das Landschaftsbild M Standort wird mit Stufe 2 (mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit) bewertet.

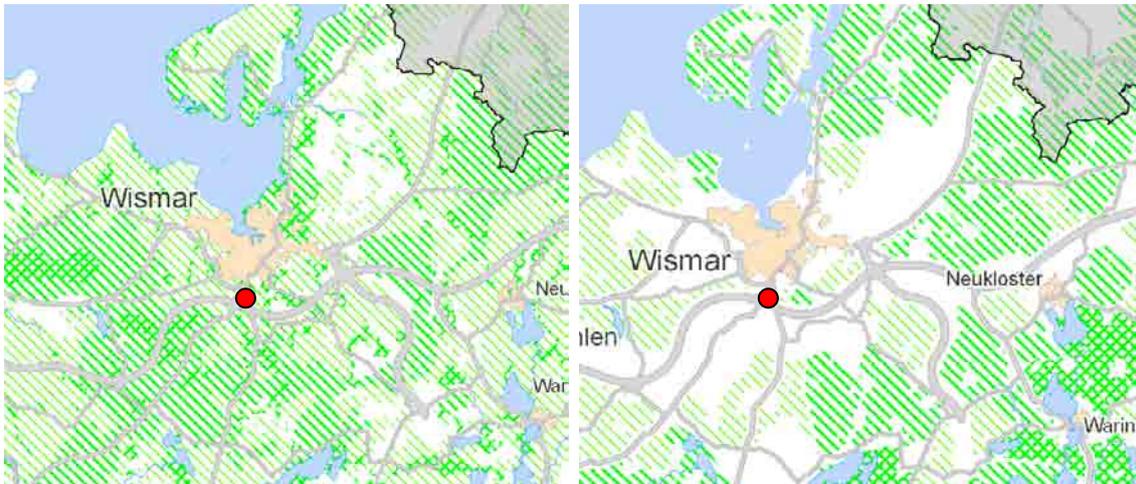


Abbildung 6: links: Vorhaben in Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Böden. Quelle: Textkarte 4 GLRP WM 2008; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Freiräume. Quelle: Textkarte 9 GLRP WM 2008

Gemäß Abbildung 6 befindet sich der geplante Vorhabenstandort im Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Bodens (Stufe 2). Das geplante Vorhaben befindet sich in einem Freiraum der Stufe 1 mit geringer Schutzwürdigkeit. Die Lage des Plangebietes im bereits bebauten Gewerbegebiet sowie direkt an der Bundesstraße 106 führt zu keiner weiteren Zerschneidung bedeutsamer Freiräume, zumal es sich vorliegend nicht um eine Neuplanung, sondern um eine Änderung eines V+E Planes in einen rechtskräftigen B-Plan handelt.

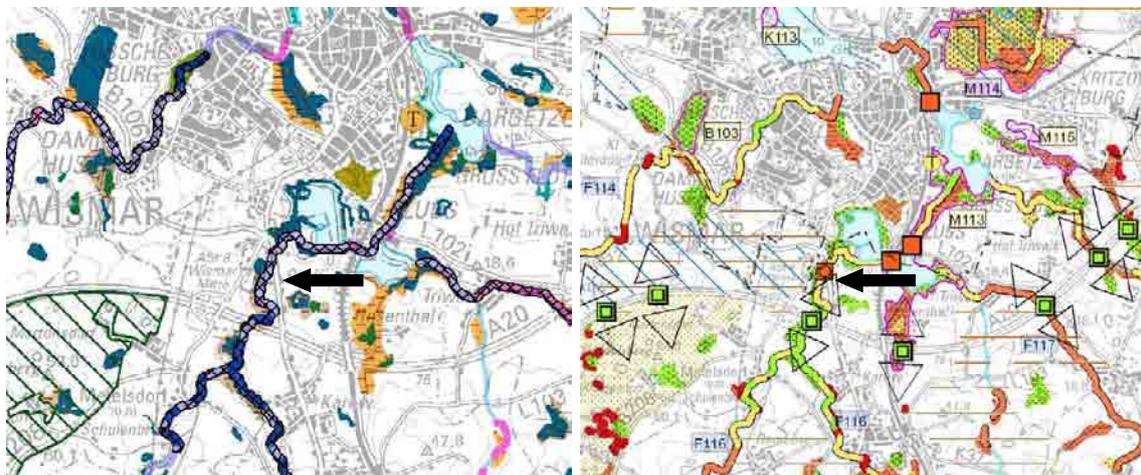


Abbildung 7: links: Vorhaben im Zusammenhang mit Arten und Lebensräumen. Quelle: Planungskarte Arten und Lebensräume GLRP WM 2008, rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit geplanten Maßnahmen. Quelle: Planungskarte Maßnahmen GLRP WM 2008.

Abbildung 7 verdeutlicht, dass am Standort selbst kein Vorkommen besonderer Arten und Lebensräume dargestellt ist. Jedoch grenz westlich der Wallensteingraben an das Plangebiet, dessen naturnaher Fließgewässerabschnitt ein bedeutendes Vorkommen von Zielarten hat. Demensprechend ist dieser Bereich ebenfalls mit Maßnahmen gekennzeichnet, die eine gewässerschonende Nutzung des Fließgewässerabschnitts sowie einen Konfliktschwerpunkt der Fischotterquerung und dessen prioritären Umbau vorsehen. Es sei auch in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass es sich nicht um eine Neuplanung handelt, sondern um ein Bestandssicherung sowie Ergänzung durch die Überplanung eines V+E-Plans zu einem B-Plan, dessen Geltungsbereich nicht an das Fließgewässersystem heranreicht.

2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete

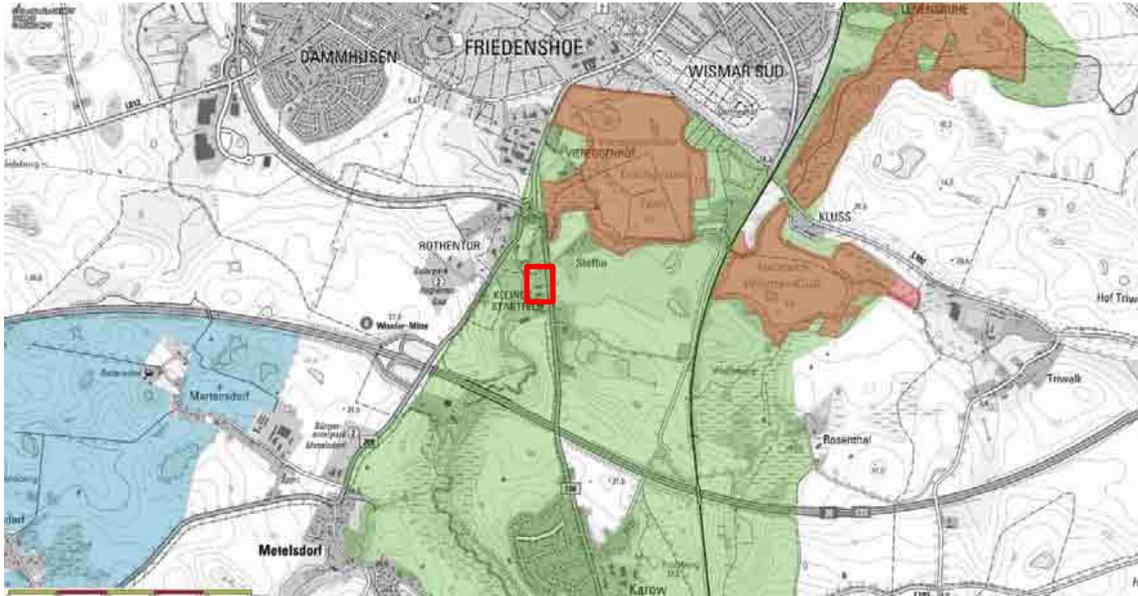


Abbildung 8: Europäische und nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis). Blau = FFH-Gebiet, grün = Landschaftsschutzgebiet, rot = Naturschutzgebiet, violett = Flächennaturdenkmal. Quelle: Geoportal GAIA-MV 2019.

Das Plangebiet beansprucht kein nationales sowie internationales Schutzgebiet. Im weiteren Umfeld befinden sich folgende Gebiete:

- FFH-Gebiet DE 2134-301 „Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg“, in einer Entfernung von 1.300m südwestlich zum Plangebiet
- Landschaftsschutzgebiet L 56 „Wallensteingraben“, direkt angrenzend an das Plangebiet
- Naturschutzgebiet Nr. 146 „Teichgebiet Wismar-Kluß“, in einer Entfernung von 150m nordöstlich zum Plangebiet

Es sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Entlassung des gesamten Gewerbegebietes in Steffin durch die Verordnung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg aus dem Landschaftsschutzgebiet „Wallensteingraben“ am 24.11.2017 erfolgte.

Aufgrund der Entfernung der umgebenden Schutzgebiete und der lokal begrenzten, vorhabenrelevanten Auswirkungen sind keine Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele zu erwarten.

3. Standortmerkmale und Schutzgüter

3.1. Mensch und Nutzungen

Wohn- und Erholungsfunktion

Das Umfeld des Plangebietes innerhalb der Ortslage Steffin ist stark von der aktuellen Nutzung als Gewerbegebiet beeinflusst. Die am nächsten gelegene Wohnbebauung befindet sich südöstlich des Baustoff-Fachmarktes auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße B 106. Weitere Wohnhäuser befinden sich sowohl nordwestlich als auch nordöstlich der Vorhabenfläche. Insgesamt übernimmt das Gebiet keine ausgeprägte Erholungsfunktion, auch eine Erweiterung der Gewerbefläche wird nichts am Status quo verändern.

Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Energienutzung spielt im Plangebiet selbst keine Rolle. Die überplante Fläche wird derzeit schon überwiegend als Standort eines Baustoff-Fachmarktes genutzt. Die Land- und Forstwirtschaft spielen ebenfalls keine Rolle im Plangebiet. Der Waldabstand von 30 m zu überbaubarer Fläche wurde im B-Plan Nr. 13 berücksichtigt.

3.2. Oberflächen- und Grundwasser

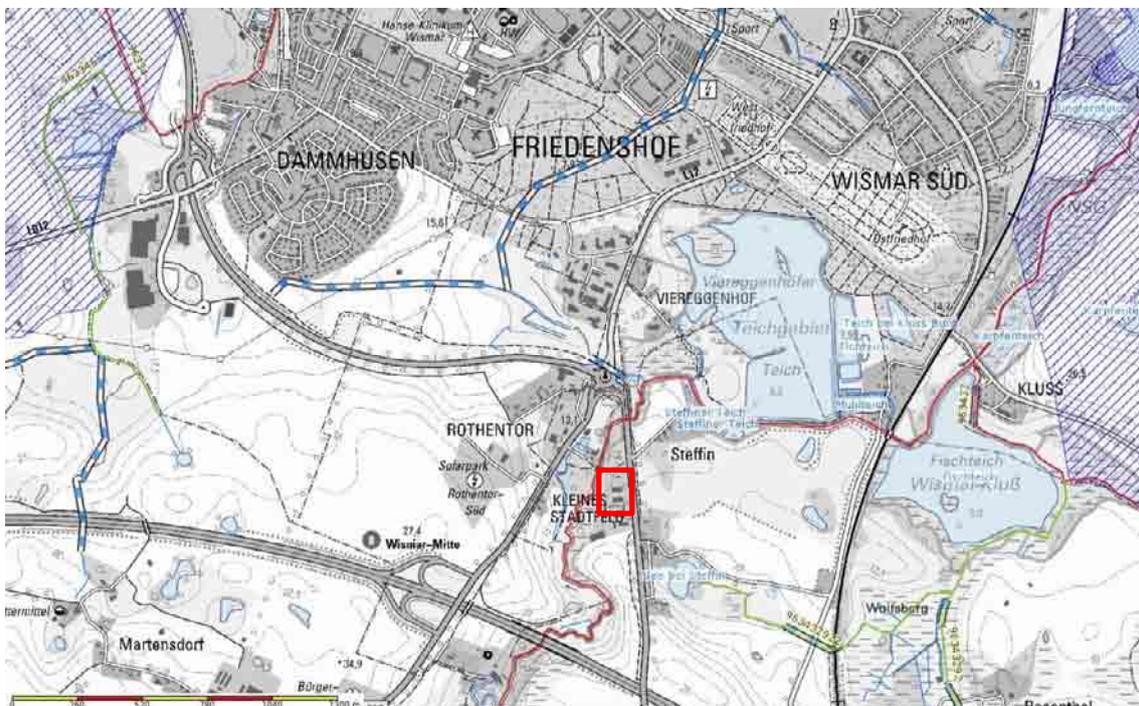


Abbildung 9: Plangebiet (rot) im Kontext zu Wasserschutzgebieten, Grundwasser- und Oberflächengewässern; Quelle: geoportal GAIA-MV 2019.

Der Planbereich befindet sich außerhalb der Schutzzonen von Wasserschutzgebieten.

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Wallensteingraben, ein Gewässer I. Ordnung, außerdem befinden sich in der Umgebung noch kleine Standgewässer sowie nordöstlich des Plangebietes die größeren beiden Standgewässer Steffiner Teich und Viereggenhöver Teich, welche jedoch von der Umsetzung der Planinhalte unberührt bleiben.

3.3. Boden

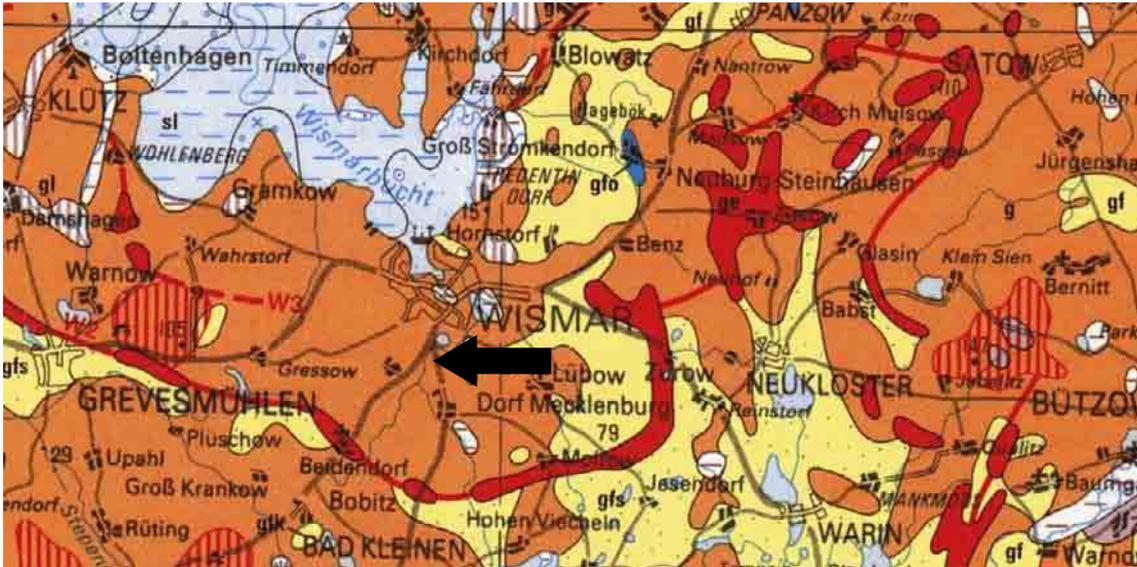


Abbildung 10: Lage des Plangebietes (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1994, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Plangebiet ist im weichseleiszeitlich entstandenen Geschiebelehm und –mergel der Grundmoräne lokalisiert. Der Vorhabenstandort ist geprägt von der Bodengesellschaft Nr. 23 der Pseudogley und Staugleye „Lehm-Tieflehm-Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde-Pseudogley (Braunerregley)/ Gley-Pseudogley (Amphigley)“ auf Grundmoränen mit starkem stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluss und eben bis kuppigem Gelände.

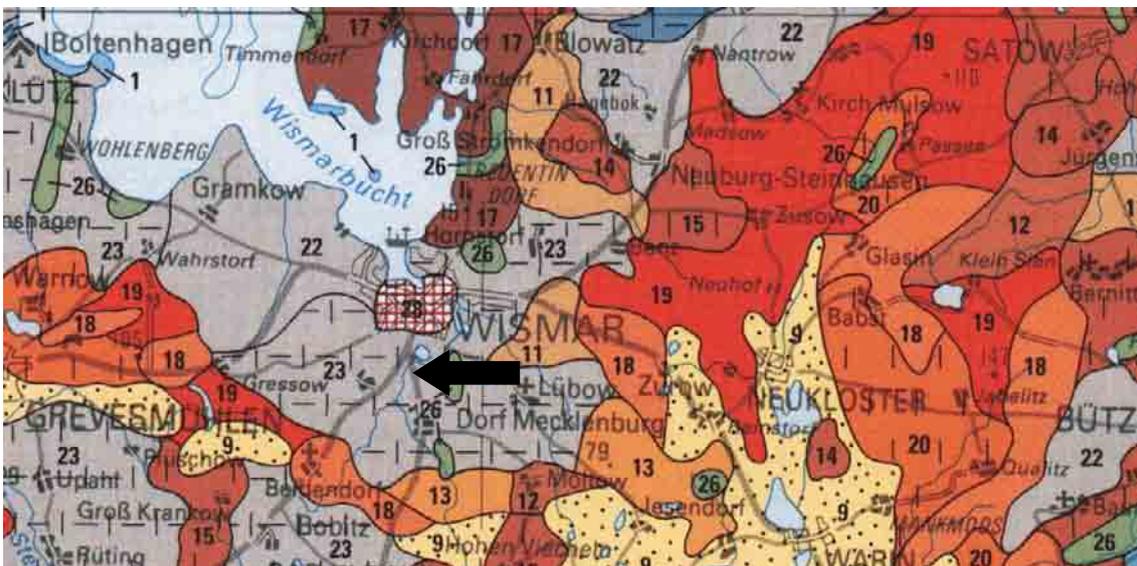


Abbildung 11: Lage des Plangebietes (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Die Standorterfassungen bestätigen, dass es sich beim Plangebiet um eine nahezu vollversiegelte Fläche (Versiegelungsgrad ca. 100%) handelt. Gemäß der Begründung Kapitel 4.1.2. „Maß der baulichen Nutzung“ ist im Plangebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl für Gewerbegebiete mit 0,8 festgesetzt. Auf Grundlage dessen ist zukünftig eine eingriffsrelevante Neuversiegelung im Plangebiet auszuschließen.

3.4. Klima und Luft

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung führt nicht zu einer Unterbrechung eines Frischluftkorridors oder zur Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes. Durch obligatorisch notwendige Einhaltung einschlägiger Normen, Verordnungen und Richtlinien bei der Planung der vorgesehenen Wohngebäude ist eine ausreichende Berücksichtigung des Schutzgutes Klima und Luft gewährleistet.

3.5. Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt. Ausgehend von dieser Definition ist die Realisierung der Planinhalte nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des bereits bestehenden Gewerbegebietes werden keine unbelasteten Landschaftsbereiche bebaut, sondern ein bereits stark vorbelasteter Bereich.



Abbildung 12: Blick nach Westen entlang der südlichen Grenze des Gewerbegebietes. Foto: Stadt Land Fluss 03.04.2014.

Das Gebiet grenzt direkt westlich an die Bundesstraße B106. Von hier aus erfolgt auch die Zufahrt auf das Firmengelände. Das Gewerbegebiet ist gekennzeichnet durch große Betriebs- und Lagerhallen, Materiallagerplätze, befestigte Rangier- und Freiflächen. Im Osten grenzt das Gewerbegebiet an die Bundesstraße B106, ein Großteil der Fläche ist eingezäunt, die Zufahrten sind teilweise durch Tore gesichert.



Abbildung 13: Blick von südöstlicher Ecke des Gewerbegebietes in Richtung Süden, hier Bundesstraße 106 mit straßenparallelem Radweg und Ackerflächen südlich des Gewerbegebietes. Foto: Stadt Land Fluss 03.04.2014.



Abbildung 14: Westlicher Rand des Gewerbegebietes. Foto: Stadt Land Fluss 03.04.2014.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine teilversiegelte bzw. befestigte Rangier- und Stellfläche. Ein sich anschließender Streifen Ruderalfläche markiert deutlich die Nutzungsänderung in Richtung Graben. Hybridpappeln markieren westlich in Richtung des Wallensteingrabens den Grabenverlauf nahezu auf der gesamten westlichen Seite des Vorhabenbereiches.



Abbildung 15: Blick auf die Gewerbefläche und anschließende Ruderalfläche, z.T. versiegelt, erfolgt von Hybridpappeln. Foto: Stadt Land Fluss 03.04.2014.



Abbildung 16: Blick Richtung Südwesten. Foto: Stadt Land Fluss 03.04.2014.

Der westliche Rand des Geltungsbereiches ist im nördlichen Teil eingezäunt und dient als befestigte Lagerfläche. Der Zaun markiert die Grenze des Gewerbegebietes.



Abbildung 17: Blick von westlichem Rand des Gewerbegebietes Richtung Nordwesten, Hybridpappelreihe verläuft grabenparallel. Foto: Stadt Land Fluss 08.04.2014.



Abbildung 18: Blick von westlichem Rand es Plangebietes Richtung Süden auf die ausgeprägte, ruderalisierte und zum Gewerbegebiet hin ansteigende Böschung. Foto: Stadt Land Fluss 08.04.2014.

Das Landschaftsbild am Standort wird durch das Gewerbegebiet charakterisiert. Einige Bäume und die standortfremden Hybridpappeln markieren den Verlauf des Wallensteingrabens, welcher erst unmittelbar um Uferbereich des Fließgewässers sichtbar wird und damit das Landschaftsbild prägt.

Durch die gewässerbegleitenden Hybridpappeln und die sich anschließende Ruderalflur wird ein eher naturferner Charakter vermittelt, der nur mit geübtem Auge eine einstmals fließgewässerprägende Niederung erkennen lässt, die Anzeichen hierfür sind entweder kleinflächig (Schilfreste) oder treten am Standort in den Hintergrund (Erlenbruch).

3.6. Lebensräume, Flora und Fauna

3.6.1. Geschützte Biotope



Abbildung 19: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

<p>1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM11961 Biotopname: Feldgehölz, Erle, entwässert Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze Fläche in qm: 5.596</p>	<p>Gesetzesbegriff: Naturnahe Sümpfe, Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder Fläche in qm: 11.528</p>
<p>2. Laufende Nummer im Landkreis: NWM11966 Biotopname: Feldgehölz, Erle, entwässert Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze Fläche in qm: 1.073</p>	<p>7. Laufende Nummer im Landkreis: NWM11955 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in qm: 248</p>
<p>3. Laufende Nummer im Landkreis: NWM11969 Biotopname: Erlenbruch westlich Steffin Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder Fläche in qm: 2.332</p>	<p>8. Laufende Nummer im Landkreis: NWM11952 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in qm: 188</p>
<p>4. Laufende Nummer im Landkreis: NWM11963 Biotopname: Feldgehölz, Erle, entwässert Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze Fläche in qm: 1.166</p>	<p>9. Laufende Nummer im Landkreis: NWM11949 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in qm: 27</p>
<p>5. Laufende Nummer im Landkreis: NWM11977 Biotopname: Fluss, Gehölz, Weide, Erle Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder Fläche in qm: 2.381</p>	<p>10. Laufende Nummer im Landkreis: NWM11948 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer Fläche in qm: 127</p>
<p>6. Laufende Nummer im Landkreis: HWI00371 Biotopname: Grauweidengebüsch bei „Viereggenhof“</p>	<p>11. Laufende Nummer im Landkreis: NWM11951 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg.</p>

Fläche in qm: 260

12. Laufende Nummer im Landkreis: NWM11956

Biotopname: permanentes Kleingewässer
Gesetzesbegriff: stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

Fläche in qm: 116

13. Laufende Nummer im Landkreis: NWM11958

Biotopname: permanentes Kleingewässer
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

Fläche in qm: 75

14. Laufende Nummer im Landkreis: NWM11959

Biotopname: Baumgruppe
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

Fläche in qm: 197

15. Laufende Nummer im Landkreis: NWM11954

Biotopname: Baumgruppe, Erle
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

Fläche in qm: 716

16. Laufende Nummer im Landkreis: NWM11946

Biotopname: temporäres Kleingewässer, Phragmites-Röhricht
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

Fläche in qm: 820

17. Laufende Nummer im Landkreis: NWM11945

Biotopname: Baumgruppe, Weide
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
Fläche in qm: 599

18. Laufende Nummer im Landkreis: NWM11943

Biotopname: Feuchtgrünland, Hochstaudenflur, Phragmitea-Röhricht, Großröhricht, Gehölz, Weide, aufgelassen
Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede
Fläche in qm: 5.239

19. Laufende Nummer im Landkreis: NWM11920

Biotopname: Feuchtgrünland, Hochstaudenflur, Phragmites-Röhricht, aufgelassen
Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede
Fläche in qm: 41.935

20. Laufende Nummer im Landkreis: NWM11914

Biotopname: Baumgruppe, Erle
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
Fläche in qm: 1.121

11. Laufende Nummer im Landkreis: NWM11913

Biotopname: Baumgruppe, Erle
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
Fläche in qm: 606

Innerhalb des Vorhabenbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Im weiteren Umfeld werden verschiedene Feldgehölze, fließgewässerbegleitende Staudenfluren und Röhrichte, Erlenbrüche sowie mehrere stehende Kleingewässer als gesetzlich geschützte Biotope eingestuft, wenngleich dies nicht immer anhand der 2014 und 2018 durchgeführten Erfassung der Biotopstruktur nachvollziehbar ist (vgl. Kap. 3.6.2).

Von den Planinhalten gehen keine direkten erheblichen Auswirkungen auf die Biotope aus. Auch mittelbare *erhebliche* Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Planinhalte nicht, da hier die maßgebliche gewerbliche Lagernutzung im gesamten Plangebiet bereits langjährig existiert und diese durch die Planung nicht verstärkt, sondern lediglich gesichert wird.

Im Hinblick auf die Eingriffsregelung wesentlich ist hier die bereits vor ca. 15 Jahren realisierte Umwandlung einer ehemals nur teilversiegelten Lagerfläche in eine vollversiegelte Fläche und den Ersatz einer nicht realisierten, jedoch im Ursprungsplan (V+E-Plan Nr. 1) festgesetzten Kompensationsmaßnahme (Heckenpflanzung).

3.6.2. Lebensraumstruktur

Das Plangebiet stellt sich als bereits bebaute und versiegelte Fläche innerhalb eines Gewerbegebietes dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich lediglich eine kleinere Gehölzstruktur, die vollständig von der Lagerfläche des Baustoffhandels umgeben ist, sodass nur eine untergeordnete Funktion als Habitat angenommen werden kann.



Abbildung 20: Versiegelte Lagerfläche im Nordwesten des Vorhabenbereiches; im Hintergrund Hybridpappeln entlang des Wallensteingrabens. Quelle: Stadt Land Fluss 08.04.2014.



Abbildung 21: Kleines Gehölz innerhalb des Plangebietes. Quelle: Stadt Land Fluss 08.04.2014.



Abbildung 22: Teilversiegelte Fläche im Südwesten des Plangebietes. Quelle : Stadt Land Fluss 03.04.2014.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Habitate, die ein höheres Potenzial aufweisen als die versiegelte Vorhabenfläche. Das anschließende Gelände des Wallensteingrabens befindet sich in etwa auf dem Niveau der Böschungskante. Kurz vor dem Gewerbegebiet steigt die Böschung nach Osten auf ein höheres Niveau an und bleibt hier eine ausgeprägte Kante, die das bebaute Areal recht deutlich von der ruderalisierten Bachniederung abgrenzt. Die Umzäunung des Gewerbegebietes markiert die Böschungsobergrenze. Der Graben mit der ihm umgebenden Ufervegetation ist tiefer liegend und wird eher durch (an-)moorige Bodenverhältnisse gekennzeichnet. Im Bereich der wasserwirtschaftlichen Anlage und der Brücke über den Wallensteingraben nordwestlich des Vorhabengebietes ist die Böschung des Grabens mit Rasengittersteinen befestigt. Eine typische Ufervegetation zwischen Plangebiet und Wallensteingraben fehlt überwiegend. Die ruderale Staudenflur wird hauptsächlich von Landreitgras dominiert, außerdem wachsen hier Brombeere, Brennnessel, Rainfarn, Beifuß, Diestel, Japanischer Staudenknöterich sowie junger Hybridpappel.

Die Habitate westlich des Vorhabenbereiches bleiben auch mit Umsetzung der Planziele erhalten, es findet lediglich eine Sicherung des Bestandes innerhalb des Plangebietes statt, sodass sich am Status quo nicht verändert.



Abbildung 23: Ruderalflur zwischen Vorhabengebiet (rechts) und Wallensteingraben (links, außerhalb des Bildausschnitts). Quelle: Stadt Land Fluss: 03.04.2018.



Abbildung 24: Nichtheimische Hybridpappeln entlang des Wallensteingrabens. Quelle: Stadt Land Fluss: 03.04.2014.



Abbildung 25: Kleiner Abschnitt mit ufertypischer Vegetation, hier wächst vor allem Rohrkolben. Quelle: Stadt Land Fluss 08.04.2014.

3.6.3. Fauna

Es ist davon auszugehen, dass eine eingriffsrelevante Betroffenheit des Schutzgutes Tiere durch Umsetzung der Planinhalte nicht gegeben sein wird. Weitere Ausführungen zur Fauna finden sich im Fachbeitrag Artenschutz.

Auf Grundlage der in 2014 und 2018 durchgeführten Geländebegehung und der daraus abgeleiteten Potentialeinschätzung ist hiernach mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen, wenn im Zuge etwaiger Gebäudeabrisse zum Schutz von gebäudebewohnenden Vogelarten folgendes beachtet wird:

Sofern im Zuge der Planumsetzung Gebäudebestände zurückzubauen sind, ist dies zur Vermeidung von Verboten, hier: Tötung und Entfernung von Fortpflanzungsstätten, entweder außerhalb des Zeitraums 01.03. – 31.09. oder erst nach vorheriger Kontrolle auf Existenz von Brutstätten durchzuführen. Durch die neu hinzu kommenden Gebäude entstehen neue Bruthabitats, so dass diese dann als Ersatz für ggf. existente Fortpflanzungsstätten dienen können.

Aufgrund des vollversiegelten Gewerbegebietscharakters sind darüber hinausgehende, planbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere nicht zu erwarten, so dass eine eingriffsrelevante Betroffenheit ausgeschlossen ist. In diesem Zusammenhang sei betont, dass die Festsetzungen des B-Plans (insb. GRZ 0,8) damit einhergehen, dass infolge der fast 100%igen Versiegelung der Fläche im Plangebiet im Zuge der Neustrukturierung keine Neuversiegelung mehr möglich ist. Die Kap. 4.3. und 4.4. gehen auf diesen besonderen Umstand noch einmal ein.

3.7. Kulturgüter

Das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Geltungsbereich kann aufgrund der im V+E-Plan Nr. 1 bisherig festgesetzten Nutzung als Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

3.8. Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

4. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt

4.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens

Ohne Umsetzung des B-Plans Nr. 13 würden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen V+E- Planes Nr. 1 weiter fortbestehen. Die Fläche würde sich weiterhin als nahezu vollversiegelte Fläche darstellen.

Der hier vorliegend zu bewertende B-Plan Nr. 13 unterscheidet sich insofern nicht grundlegend von der rechtskräftigen Ausgangsplanung.

4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

4.2.1. Erschließung

Das Plangebiet befindet sich direkt an die Schweriner Straße (B 106) und wird über zwei vorhandene Zufahrten erschlossen. An der nördlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine weitere Zufahrt, die als Zuwegung vorhandener Parkstände genutzt wird. Die Zufahrt wurde mit Zustimmung des Straßenbauamtes errichtet. Um die betrieblichen Funktionen des Transportes, des Umschlages und der Lagerung innerhalb des Gewerbegebietes besser optimieren zu können, soll die vorhandene Anbindung an die B 106 ebenfalls als Zufahrt zur Erschließung des Gewerbegebietes mitgenutzt werden.

4.2.2. Baubedingte Wirkungen

Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes durch die vorhandene, intensive gewerbliche Nutzung werden baubedingte Wirkungen infolge Gebäuderückbaus und Neustrukturierung im Süden des Plangebietes hinsichtlich ihrer Intensität und Dauer kaum von der gewerblichen Nutzung unterscheidbar sein. Beachtlich sind beim etwaigen Rückbau von Gebäuden die in Kap. 3.6.3 sowie im Fachbeitrag Artenschutz enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen.

4.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens entsprechen einer innerörtlichen Gewerbenutzung. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich dabei nicht erhöhen, schon jetzt wird der Standort des Baustoff-Fachmarktes und der angrenzenden Gewerbebestände vollumfänglich mit intensiver Frequenz vom Menschen vor allem per Auto, LKW, aber auch zu Fuß oder mit dem Rad genutzt.

4.2.4. Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung eines Eingriffs:

- Es handelt sich nicht um eine Neuplanung, mit dem B-Plan Nr. 13 wird der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. „Gewerbstandort Steffin“ überplant.
- Die vorgesehene Nutzung ist auch in der Umgebung des Plangebietes nicht neu, der Standort wird bereits langjährig intensiv gewerblich genutzt.
- Die mögliche Bebauung wird durch Baugrenzen festgesetzt.

4.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut

Wie den Ausführungen oben zu entnehmen ist, ergeben sich aus verbal-argumentativer Sicht in Anbetracht des begrenzten Umfangs der möglichen Bauvorhaben keine bzw. nur geringe vorhabenbezogene, erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt bzw. von Natur und Landschaft.

Die Standorterfassungen bestätigen, dass es sich beim Plangebiet um eine nahezu vollversiegelte Fläche (Versiegelungsgrad ca. 100%) handelt. Gemäß der Begründung Kapitel 4.1.2. „Maß der baulichen Nutzung“ ist im Plangebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl für Gewerbegebiete mit 0,8 festgesetzt. Auf Grundlage dessen ist zukünftig eine eingriffsrelevante Neuversiegelung im Plangebiet auszuschließen.

4.4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung

§ 14 Abs. 1 BNatSchG liefert die Eingriffsdefinition:

„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Die vor ca. 20 Jahren beantragte und vor ca. 15 Jahren realisierte Vollversiegelung einer vormals lediglich teilversiegelten Lagerfläche¹ auf max. 2.500 m² wurde offenbar bislang nicht im Sinne der Eingriffsregelung berücksichtigt. Dies wird mit dem vorliegenden B-Plan auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung MV 2018 (HZE MV 2018) nachgeholt.

Die vorgenannte Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Aus dem Bescheid vom 20.04.2000 (Aktenzeichen 66.03-315/2000/BFR) geht hervor, dass damals die Umwandlung einer max. 2.500 m² mit Schotter teilversiegelten Lagerfläche zu einer vollversiegelten Lagerfläche beantragt wurde.

Die in Anlage 3 der HZE M-V aufgeführten Wertstufen Regenerationsfähigkeit und Gefährdung (in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands) fließen methodisch dabei grundsätzlich in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein.

Der Eingriff erfolgte in eine teilversiegelte Lagerfläche, diese wird nachfolgend als versiegelte Freifläche (OVP) definiert. Der Biotoptyp OVP besitzt nach Anlage 3 HZE M-V 2018 in den Kategorien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ die Wertstufe 0. Daraus ergibt sich eine Kompensationswertzahl von 1 - Versiegelungsgrad. Die Teilversiegelung einer Lagerfläche dürfte seinerzeit zwar einen 100%-igen Versiegelungsgrad aufgewiesen haben, jedoch wird hier hilfsweise wegen fehlender Dokumentation des tatsächlichen Ausgangszustandes vor ca. 20 Jahren der Wert $1 - 0,5 = 0,5$ als Kompensationswertzahl angenommen.

Die nachfolgende Tabelle gibt den Zusammenhang zwischen Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wieder.

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

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

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Wertstufe und Biotopwert nach HZE M-V 2018.

Aus der möglichen Vollversiegelung einer bislang nicht versiegelten Fläche ergäbe sich ein Zuschlag von 0,5 und für eine mögliche Teilversiegelung ein Zuschlag von 0,2. Da die Fläche bereits teilversiegelt war, ergibt sich für die realisierte Vollversiegelung ein Zuschlag von $0,5 - 0,2 = 0,3$.

¹ Vgl. Bescheid des Landkreises NWM vom 20.04.2000 unter Aktenzeichen 66.03-315/2000/BFR.

Da für den betroffenen Biotoptyp ein Abstand < 100 m zu vorhandenen Störquellen (Gewerbestandort) besteht, wird gem. Kap. 2.2 HZE MV 2018 ein Lagefaktor von 0,75 angesetzt. Die Berechnung des Eingriffsäquivalents für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ergibt sich aus folgender Formel:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1)	x	Lagefaktor (Pkt. 2.2)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
---	---	--	---	-----------------------	---	--

Nachfolgende Tabelle gibt den Flächenverbrauch und das entsprechende Flächenäquivalent für die Kompensation wieder.

Ort des Eingriffs	Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent in m ²
Lagerfläche	OVP	2.500	0	0,5	0,75	938
Gesamt :						938

Tabelle 2: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (Biotopverlust).

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung beträgt 938 m² EFÄ.

Gemäß HZE MV 2018 ist der Eingriff neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter, sodass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/und Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über den multiplikativen Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
---	---	--	---	--

Ort des Eingriffs	Biotoptyp	max. überbaubare Fläche	Zuschlag Teil-/Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung m ²
Lagerfläche	OVP	2.500	0,3	750
Gesamt:				750

Tabelle 3: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (Versiegelung).

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Umwandlung einer teil- zu einer vollversiegelten Fläche 750 m² EFÄ.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Kompensationsbedarf von 1.688 m² EFÄ.

Da die Umsetzung der Planinhalte im Übrigen auf Grundlage der GRZ 0,8 zukünftig eine weitere Biotopbeseitigung bzw. Neuversiegelung ausschließt, ist die Umgestaltung des südlichen und südwestlichen Teils des Plangebietes innerhalb der Baugrenzen nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbild verbunden, sofern im Zuge etwaiger Gebäudeabrisse zum Schutz von gebäudebewohnenden Vogelarten die in Kap. 3.6.3 aufgeführte Vermeidungsmaßnahme Beachtung findet.

4.5. Berücksichtigung nicht umgesetzter Kompensationsmaßnahmen

Der V+E-Plan Nr. 1 setzte eine 3 m breite und insgesamt 220 m lange Heckenpflanzung fest. Diese wurde allerdings nicht realisiert. Da im festgesetzten Bereich nunmehr eine gewerbliche Nutzung festgesetzt ist, ist eine nachträgliche Umsetzung nicht mehr möglich.

Die Berechnung des somit dauerhafte Verzicht der im V+E-Plan Nr. 1 festgesetzten Heckenpflanzung (3 m breit, Gesamtlänge ca. 220 m) ist **auf Grundlage der HZE MV 2018 jedoch allenfalls nur hilfsweise möglich**, da Heckenpflanzungen in dieser Lage und Größe gem. Anlage 6 HZE MV 2018 weder in der freien Landschaft, noch im besiedelten Bereich bewertet noch anrechenbar sind.

Vergleichbar ist die ehemals festgesetzte Heckenpflanzung gem. Anlage 6 HZE MV 2018 mit dem Maßnahmentyp 6.31 Anlage von freiwachsenden Gebüsch oder Hecken (im besiedelten Bereich). Die hierfür notwendigen Anforderungen für die Anerkennung als Kompensationsmaßnahme gehen aus dem nachfolgend zitierten Auszug aus der HZE MV 2018 hervor. Hiernach ist für die Anerkennung u.a. eine Mindestbreite von 5 m und eine Mindestfläche von 1000 m² erforderlich.

Die ehemals vorgesehene Heckenpflanzung erfüllt mit einer Breite von 3 m und einer Fläche von 660 m² diese beiden wesentlichen Anforderungen nicht. Nach diesem Ansatz ist die Kompensationswirkung der Maßnahme reduziert.

Ausgehend vom Flächenansatz wird diese Reduzierung mit einem Faktor von $660 \text{ m}^2 / 1.000 \text{ m}^2 = 0,66$ berücksichtigt. Die Nähe zu Störquellen bleibt bei Maßnahmen im Siedlungsbereich gem. Anlage 6 HZE MV unberücksichtigt, der Leistungsfaktor bleibt hier bei 1,0.

Der Wert der ehemals geplanten Heckenpflanzung bemisst unter hilfsweiser Anwendung der HZE MV 2018 auf:

$$660 \text{ m}^2 \times \text{KW } 0,66 \times \text{LF } 1,0 = \underline{436 \text{ m}^2 \text{ EFÄ}}$$

Der planbezogene Gesamtkompensationsbedarf beträgt somit **1.688 m² EFÄ + 436 m² EFÄ = 2.124 m² EFÄ**.

5. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Die geplante Realisierung der Planinhalte des B-Plans Nr. 13 der Gemeinde Dorf Mecklenburg generiert keine umwelterheblichen Beeinträchtigungen. Gleichwohl besteht der Bedarf zur Kompensation eines zurückliegenden Eingriffs und des Ersatzes einer im Ursprungsplan (V+E-Plan Nr. 1) vorgesehenen Heckenpflanzung, die nicht mehr realisiert werden kann.

Der daraus resultierende Kompensationsbedarf liegt bei **2.124 m² EFÄ**.

Mangels Kompensationsmöglichkeit vor Ort besteht die Notwendigkeit, eines der in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone I Ostseeküstenland vorhandenen Ökokonten mit einem Wert von **2.124 m² KFÄ** zu belasten.

Vorgesehen ist diesbezüglich das Ökokonto NPA VP-001.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen, wenn im Zuge etwaiger Gebäudeabriss zum Schutz von gebäudebewohnenden Vogelarten folgendes beachtet wird:

Sofern im Zuge der Planumsetzung Gebäudebestände zurückzubauen sind, ist dies zur Vermeidung von Verboten, hier: Tötung und Entfernung von Fortpflanzungsstätten, entweder außerhalb des Zeitraums 01.03. – 31.09. oder erst nach vorheriger Kontrolle auf Existenz von Brutstätten durchzuführen. Durch die neu hinzu kommenden Gebäude entstehen neue Bruthabitate, so dass diese dann als Ersatz für ggf. existente Fortpflanzungsstätten dienen können.