

Vorlage für Gemeinde Trollenhagen

öffentlich
VO-38-BO-21-548

Bebauungsplan Nr. 17 "Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld" - Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Alexander Diekow	<i>Datum</i> 22.11.2021 <i>Verfasser:</i>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 08.12.2020 (Nr. VO-38-BO-20-503) wurde dem Antrag der Firma Metallbau Ramm vom 20.11.2020 zur Aufstellung eines Bebauungsplans zur Erweiterung der Produktionsstätte in der Hellfelder Straße 1c stattgegeben.

In diesem Zusammenhang wurde auch entschieden, dass die nun nicht mehr benötigte Freihaltetrasse (zwischen Autohaus Piffremont und Hotel Hellfeld) überplant und als Gewerbefläche angeboten werden kann.

Der Vorentwurf des Planungsbüros (*Anlage 2 + 3*) liegt nunmehr vor und soll im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt werden.

Mitwirkungsverbot:

Aufgrund des § 24 (1) Kommunalverfassung ist kein Mitglied des Gremiums von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen beschließt:

1. Für das Gewerbegebiet Hellfeld soll in zwei Bereichen eine Erweiterung stattfinden. Das ca. 1,1 ha große Gebiet umfasst zwei Einheiten mit den Flurstücken 110/1, 110/4, 110/17, 110/76 und 110/110 (alle teilweise) der Flur 3, Gemarkung Trollenhagen. Die Planbereiche befinden sich östlich der Landesstraße L35 und schließen an die bereits bestehende Gewerbestandorte an. Für das Gebiet, welches sich aus der Darstellung in der *Anlage 1* ergibt, wird ein Bebauungsplan aufgestellt.
2. Ziel der Bauleitplanung die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes Hellfeld der Gemeinde Trollenhagen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

4. Der vom Planungsbüro erarbeitete Vorentwurf (*Anlage 2*) einschließlich Begründung (*Anlage 3*) werden von der Gemeinde gebilligt und zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (§ 3 Abs. 1 BauGB) soll durch Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt werden
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
6. Sämtliche Kosten des Verfahrens, die den Teilbereich 1 (Metallbau Ramm) umfassen, sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag ist zu erarbeiten und zur Beschlussfassung vorzulegen.

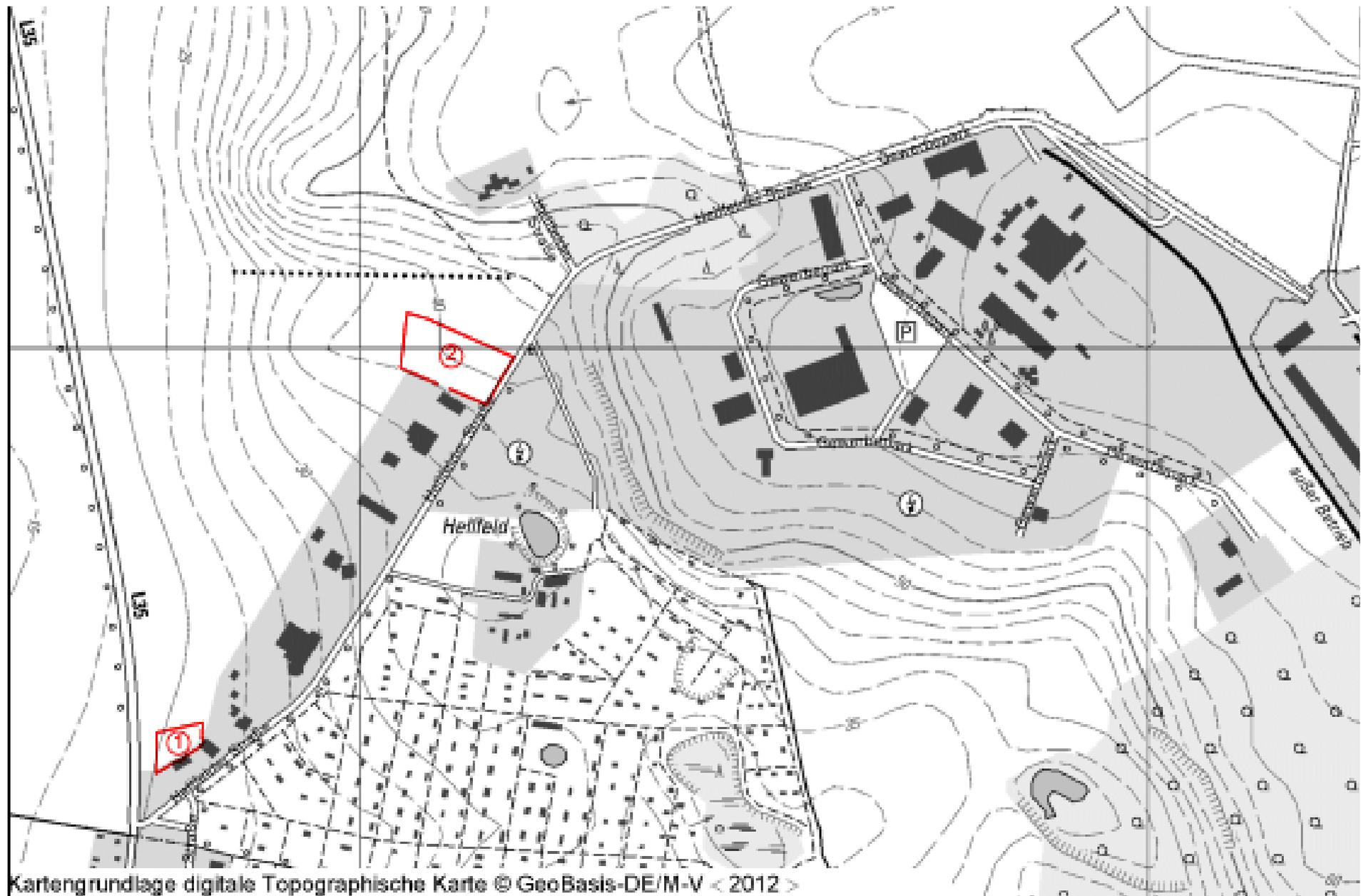
Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?			
x	Nein		
Ja		ergebniswirksam	finanzwirksam

Anlage/n

1	Anlage 1 - Geltungsbereiche (öffentlich)
2	Anlage 2 - B-Plan (Vorentwurf) (öffentlich)
3	Anlage 3 - Begründung (Vorentwurf) (öffentlich)

Anlage 1 – Darstellung Geltungsbereiche



Gemeinde Trollenhagen

Bebauungsplan Nr. 17 „Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld“

Begründung

Stand: Vorentwurf November 2021

Auftraggeber:

Gemeinde Trollenhagen
Der Bürgermeister
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Umweltbericht:

Kunhart Freiraumplanung
Kerstin Manthey-Kunhart
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 4225110
E-Mail: kunhart@gmx.net

INHALTSVERZEICHNIS

I.	BEGRÜNDUNG	6
1.	Rechtsgrundlage.....	6
2.	Einführung	6
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes.....	6
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	7
2.3	Planverfahren.....	7
3.	Ausgangssituation	7
3.1	Räumliche Einbindung	7
3.2	Bebauung und Nutzung.....	7
3.3	Erschließung	8
3.4	Natur und Umwelt	8
3.5	Eigentumsverhältnisse	8
4.	Planungsbindungen	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.2	Landes- und Regionalplanung.....	9
4.3	Flächennutzungsplan	9
4.4	Bebauungsplan	9
5.	Plankonzept.....	10
5.1	Ziel und Zweck der Planung	10
5.2	Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan.....	10
6.	Planinhalt.....	10
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	10
6.1.1	Art der Nutzung	10
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	10
6.2	Verkehrsflächen	11
6.3	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen 11	
6.3.1	Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen.....	11
6.3.2	Kompensationsmaßnahmen	11
6.3.3	CEF-Maßnahmen	11
6.4	Nachrichtliche Übernahme	12
6.5	Hinweise	12
6.5.1	Bodendenkmalpflegerische Belange.....	12
7.	Auswirkungen der Planung	12
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	12
7.2	Verkehr	12

7.3 Ver- und Entsorgung	12
7.4 Natur und Umwelt	13
7.5 Bodenordnende Maßnahmen.....	13
7.6 Kosten und Finanzierung	13
8. Flächenbilanz	13
II. UMWELTBERICHT.....	13
1. EINLEITUNG	13
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes	15
1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden	15
1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	16
1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	16
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	17
2. BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 19	
2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)	19
2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheb-lich beeinflusst werden.....	19
2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	25
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	25
2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen.....	25
2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	26
2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Ver-wertung	26
2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe	26
2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben.....	26
2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel.....	27
2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe.....	27
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	27

2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	33
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	33
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	33
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j	33
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	34
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	34

Anlage 1 Bestand

Anlage 2 Konflikt

I. BEGRÜNDUNG

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. EINFÜHRUNG

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 1,1 ha große Gebiet umfasst zwei Einheiten mit den Flurstücken 110/1, 110/4, 110/17, 110/76 und 110/110 (alle teilweise) der Flur 3, Gemarkung Trollenhagen. Die Planbereiche befinden sich östlich der Landesstraße L35 und schließen an die bereits bestehende Gewerbestandorte an.

Der Geltungsbereich 1 wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch Ackerflächen (Flurstück 110/111),
im Osten:	durch Gewerbegebiet (Flurstücke 110/16 und 110/78)
im Süden:	durch Gewerbegebiet (Flurstücke 110/76 und 110/103) und
im Westen:	durch Ackerfläche (Flurstück 110/110).

Der Geltungsbereich 2 wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch Brachfläche zum Teil mit Gehölzen und Ackerflächen (Flurstück 110/107),
im Osten:	durch Hellfelder Straße (Flurstück 32/5)

im Süden: durch Gewerbegebiet (Flurstücke 110/18 und 110/19) und
im Westen: durch Ackerfläche (Flurstück 110/1).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Planungsziel bildet die Erweiterung des bestehenden Gewerbebestandes Hellfeld der Gemeinde Trollenhagen.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht des Vorhabenträgers auf der bisherigen Ackerfläche auf dem Flurstück 110/110 eine neue große Halle zu errichten mit einem Zugang zu dem bisherigen Gebäudebestand. Zusätzlich ist die Freihaltetrasse für die ursprüngliche Ortsumgehung B96 nicht mehr aktuell, sodass die ehemalige Freihaltetrasse nun in Gewerbegebiet umgewandelt werden kann.

Die Gemeinde möchte wegen des Bedarfs an Gewerbeflächen, das Flächenangebot erweitern.

Für die Planung des Vorhabens wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger für den Teilbereich 1 und der Gemeinde Trollenhagen als Planträger der Bauleitplanung abgeschlossen.

2.3 Planverfahren

Da der Plangeltungsbereich im Außenbereich liegt, ist der Bebauungsplan im umfänglichen Verfahren aufzustellen.

Aufstellungsbeschluss

Am 01.12.2021 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17 „Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld“ gefasst.

3. AUSGANGSSITUATION

3.1 Räumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld“ befindet sich circa 85 m vom nördlichen Stadtrand Neubrandenburgs und 20 m von der Landesstraße L 35 entfernt. Das bestehende Gewerbegebiet grenzt an die Hellfelder Straße und ist ansonsten von Ackerfläche und Brache umgeben.

3.2 Bebauung und Nutzung

Die 1. Teilfläche des Plangeltungsbereich wird als Ackerfläche genutzt und ist bisher unbebaut. Sie grenzt an den bestehenden Metallbau RAMM GmbH.

Die 2. Teilfläche ist bisher ungenutzt und unbebautes Brachland. Östlich grenzt dort unbebautes teilweise ungenutztes Brachland an, welches planungsrechtlich als Sondergebiet Fremdenverkehr gilt. Hier muss daher davon ausgegangen werden, dass eventuell

Hotelanlagen in der östlichen Nachbarschaft entstehen können. Westlich grenzt der 2. Teilbereich an das Gewerbegebiet an.

3.3 Erschließung

Der 1. Teilbereich grenzt im Süden an den Gewerbebetrieb an, der eine neue Halle errichten möchte, über die Flächen des bereits bestehenden Gewerbebetriebes wird daher der 1. Teilbereich erschlossen. Der 2. Teilbereich wird über die im Süden angrenzende Hellfelder Straße erschlossen.

3.4 Natur und Umwelt

Im Plangebiet gibt es keine Schutzgebiete im naturschutzrechtlichen Sinn. Im 2. Teilbereich sind Gehölze aufgewachsen. Teilbereich 1 wird fast ausschließlich von einer Ackerfläche dominiert. In Teilbereich 2 nimmt eine ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte den größten Flächenanteil ein. An der Hellfelder Straße befindet sich eine Gehölzgruppe mit Silberweiden, zwei davon sind nach §18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Auf der ruderalen Staudenflur liegt zentriert ein Siedlungsgehölz. Des Weiteren sind zwei Siedlungsgebüsche vorhanden.

Im Teilbereich 2 kann aufgrund der Gebüsche und Gehölze von einer Habitateignung für Vögel ausgegangen werden. In den beiden geschützten Weiden sind Spalten und Risse vorhanden, welche als Sommerquartiere für einzelne Fledermäuse dienen können. Der Boden ist sandig und somit zum Graben für Reptilien geeignet.

Großflächig vorherrschend ist Lehm- /Tieflehm-Pseudogley (bzw. Parabraunerde-Pseudogley und Gley-Pseudogley) mit starkem Stauwassereinfluss bzw. mäßigem Grundwassereinfluss.

Im Planbereich gibt es keine Oberflächengewässer.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Der 1. Teilbereich des Plangeltungsbereich liegt im Eigentum des Vorhabenträgers. Im 2. Teilbereich befinden sich die Flurstücke 110/17 und 110/96 im Privatbesitz und das Flurstück 110/4 gehört der Gemeinde.

4. PLANUNGSBINDUNGEN

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 „Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld“ liegt im Außenbereich. Es gibt keine verbindliche Bauleitplanung, sondern nur im angrenzenden Bereich. Bauanträge sind dementsprechend nach § 35 BauGB zu beurteilen. Gewerbebetriebe sind auf dieser Basis nicht genehmigungsfähig.

4.2 Landes- und Regionalplanung

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Die Gemeinde Trollenhagen gehört zum Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg. Trollenhagen ist Gewerbestandort und Standort des Flughafens. Die Gemeinde ist Vorbehaltsgebiet Tourismus und über das großräumige Straßennetz erschlossen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Die Gemeinde Trollenhagen gehört zum Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg. Die Gemeinde ist ein regional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort. Trollenhagen ist Standort des Regionalflugplatzes.

4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Trollenhagen weist für den Planbereich Flächen für die Landwirtschaft aus, die an Gewerbegebiete beim Teilbereich 1 bzw. Gewerbegebiete und Sondergebiet Kino und Sport bzw. Photovoltaikanlage beim Teilbereich 2.

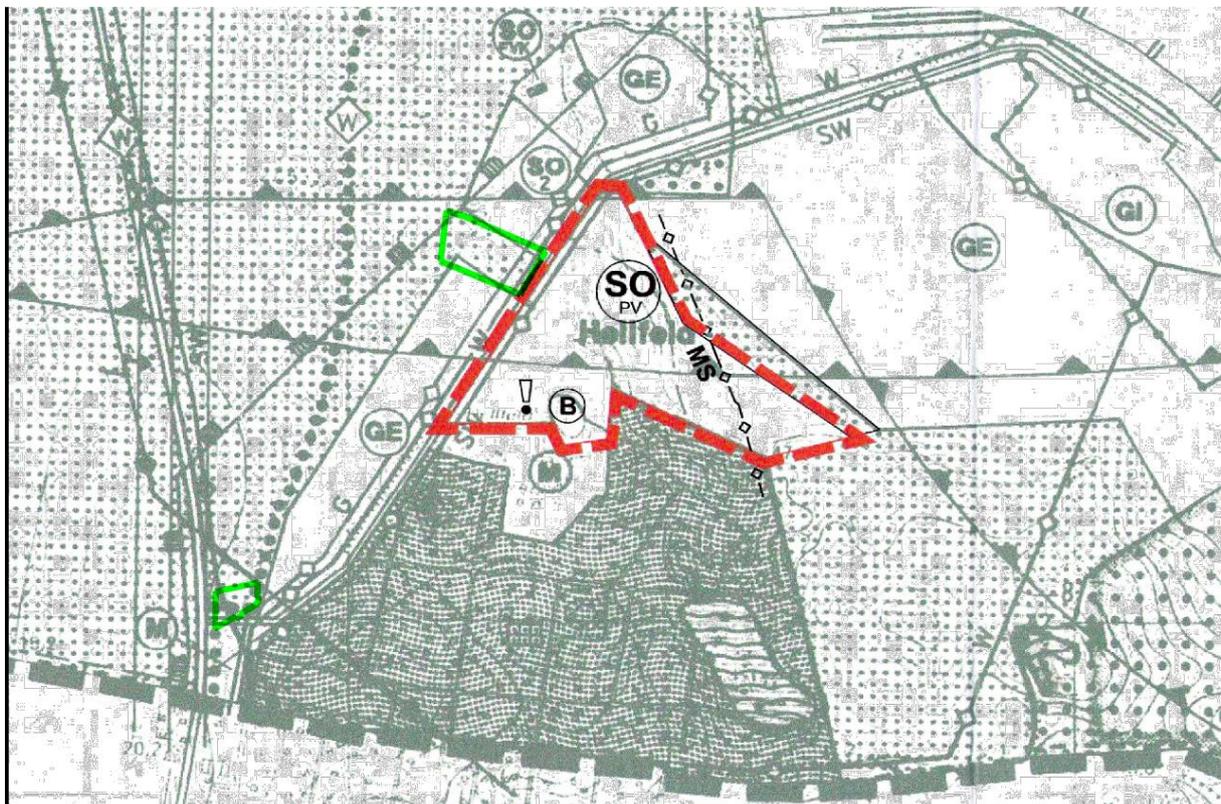


Abbildung 1: Auszug aus der gültigen 1. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Trollenhagen. Der grüne Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 17 „Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld“ ist hier Hellgrün markiert.

4.4 Bebauungsplan

Im Teilbereich 1 des Bebauungsplan Nr. 17 „Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld“ wird in den wirksamen Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbe- und Ausstellungsfläche an der B96“ eingegriffen, da es einen Übergang zwischen dem bestehenden Gebäude und der neu entstehenden Halle geben soll. Der wirksame Bebauungsplan Nr. 9 grenzt südlich an den Planbereich. Im Osten

grenzt der wirksame Bebauungsplan Nr. 2 für das Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen-Hellfeld an.

Der 2. Teilbereich grenzt im Norden und Süden an den wirksamen Bebauungsplan Nr. 2 für das Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen-Hellfeld. Der wirksame Bebauungsplan sieht im Norden angrenzen an den 2. Teilbereich ein Sondergebiet Fremdenverkehr, welches nicht dem Stand des wirksamen Flächennutzungsplans entspricht.

5. PLANKONZEPT

5.1 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die die Erweiterung der Metallbau RAMM GmbH planungsrechtlich gesichert werden.

Der zu überplanende 2. Teilbereich war für die Umgehungsstraße reserviert. Da diese Trasse nicht mehr weiterverfolgt wird, kann die Bebauung hier geschlossen werden. Die Gemeinde kann der Nachfrage nach Gewerbebeständen besser gerecht werden.

5.2 Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (4. Änderung). Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird.

6. PLANINHALT

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für den Plangeltungsbereich passt sich dem bestehenden Maß der baulichen Nutzung aus den gültigen Bebauungsplänen Nr. 2 und Nr. 9 an. Es sind eine GFZ von 1,6, eine GRZ von 0,8 und maximal II Vollgeschosse zulässig.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird offene und abweichende Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise ist auch in den angrenzenden Bebauungsplänen vorgeschrieben. In der abweichenden Bauweise werden größere Gebäudelängen als 59 m zugelassen, da diese öfter nicht ausreichen für Produktionsgebäude.

Im Bebauungsplan wird mit Hilfe der Baugrenze die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche definiert. Beim Teilbereich 1 liegt die Baugrenze auf der südlichen Geltungsbereichsgrenze, da hier der südlich angrenzende Betrieb erweitert wird. Zwischen dem bestehenden

und dem neuen Produktionsgebäude wird ein Verbinder vorgesehen. Die übrigen Baugrenzen sind 3 m von der Grundstücksgrenze bzw. der Hecke entfernt. Beim Teilbereich 2 ist die Baugrenze an der Hellfelder Straße 6 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Die übrigen Baugrenzen sind auch hier 3 m von der Grundstücksgrenze bzw. der Hecke entfernt.

6.2 Verkehrsflächen

Die Hellfelder Straße erschließt direkt und indirekt die beiden Teile des Plangeltungsreichs.
Bedarf an Erschließungsanlagen besteht nicht.

6.3 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Der Geltungsbereich wird mit einer 3 m breiten Hecke am Rand zum Landschaftsraum begrünt.

6.3.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Baufeldfreimachungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen

6.3.2 Kompensationsmaßnahmen

Bei Umsetzung der Planung kommt es zur Überbauung von Grünflächen, Gehölzen und Boden. Diese Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren:

Kompensationsmaßnahmen

- M1 Im Bereich der Fläche für Anpflanzungen, ist eine Sichtschutzhecke, ausschließlich aus Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Pflanzen zu verwenden: Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Strauchhasel.
- M2 Zur Deckung des Kompensationsdefizites ist eine geeignete Maßnahme außerhalb des Plangebietes umzusetzen. Möglich wäre der Kauf von 27.300 Kompensationsflächenäquivalenten eines geeigneten Ökokontos in der entsprechenden Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ z.B.: des Kontos LRO-009 „Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Wirtschaftsgrünflächen, Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes“ (Ansprechpartner: Herr Helmut Maltzahn. Telefon: 039953-70557/ 0172-6101358. E-Mail: helmuth.maltzahn@ulrichshusen.de), welches ca. 45 km westlich liegt.

6.3.3 CEF-Maßnahmen

Wird später ergänzt

6.4 Nachrichtliche Übernahme

Westlich des Plangeltungsbereichs verläuft die Landesstraße L 35.

6.5 Hinweise

6.5.1 Bodendenkmalpflegerische Belange

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die brachliegende Fläche wird einer Nutzung zugeführt.

7.2 Verkehr

An der vorhandenen Erschließung der Fläche werden keine Veränderungen vorgenommen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Löschwasser

Oberflächenentwässerung

Elektrische Versorgung

Gasversorgung

Telekommunikation

Abfallvermeidung, Verwertung und Entsorgung

7.4 Natur und Umwelt

Von Eingriffen in Form von Überbauung sind vorhandene Biotope betroffen. Diese sind zu kompensieren.

Baubedingte Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna sind zu vermeiden.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Eine Neuordnung von Grundstücken wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von dem Vorhabenträger und der Gemeinde getragen. Weitere Regelungen dazu beinhaltet der städtebauliche Vertrag.

8. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Gewerbegebiet	10.965 m ²	100 %
Gesamt	10.965 m²	100 %

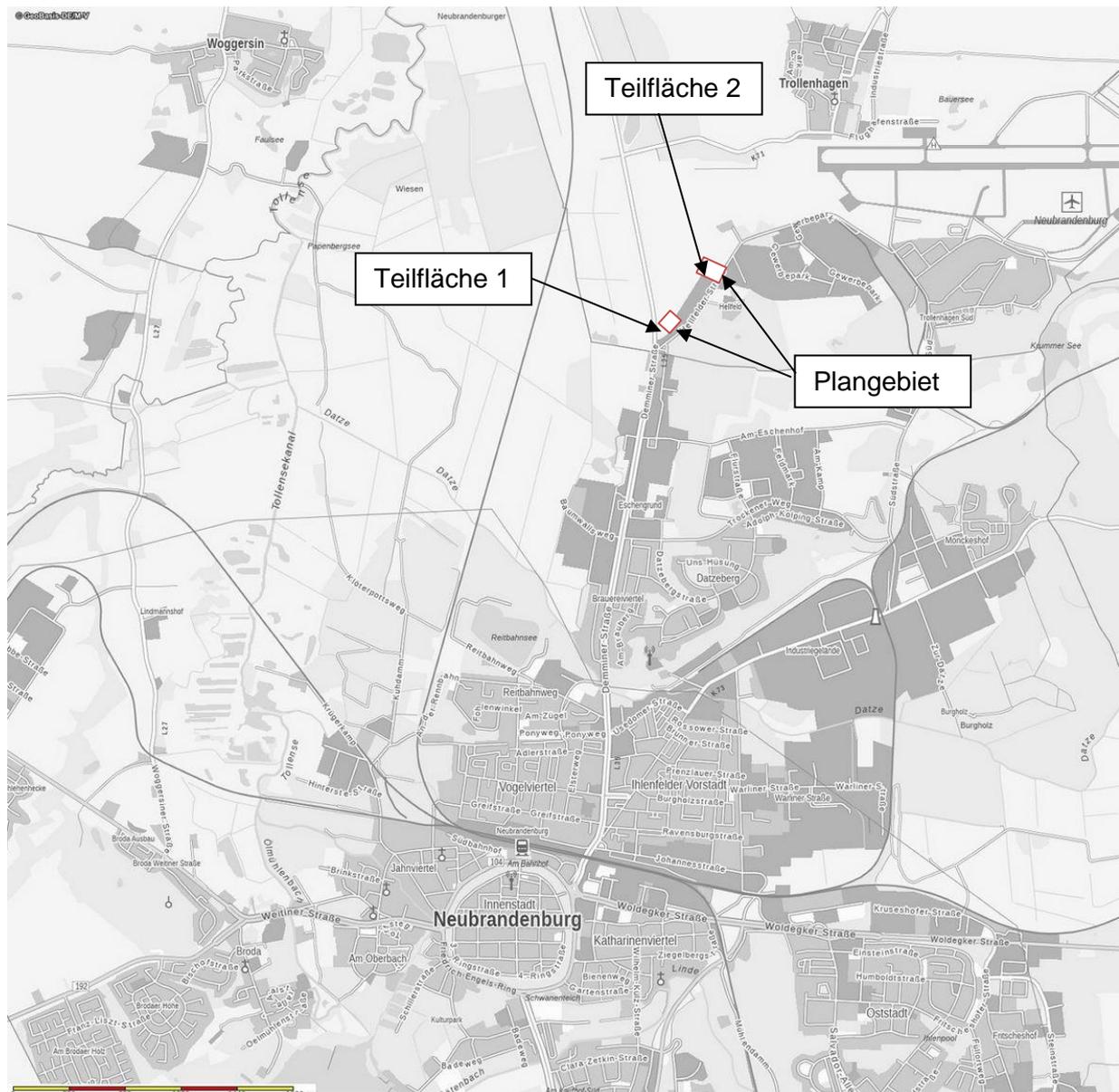
II. UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985, ist am 20. Juli 2004 das EAG Bau in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 des BauGB.

Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

Abb.2: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© GeoBasis-DE/M-V 2021)



1. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie
7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
8. Luftqualität
9. Umgang mit Störfallbetrieben
10. Eingriffsregelung.

Mit der vorliegenden Unterlage werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können entsprechend § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB von den Umweltbelangen unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes

1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Der ca.1,09 ha große Geltungsbereich umfasst zwei Teilflächen in Neubrandenburg Hellfeld mit ca. 0,23 ha (Teilfläche 1) und ca. 0,86 ha (Teilfläche 2). Hierbei handelt es sich um Erweiterungen des vorhandenen Gewerbegebietes. Die Geschossflächenzahl ist bei 1,6 und die Grundflächenzahl bei 0,8 festgelegt. Es dürfen maximal zweigeschossige Gebäude errichtet werden. Die Bauweise ist sowohl offen als auch abweichend. Im Fall der abweichenden Bebauung sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen des Weiteren eine Länge von 75 Meter nicht überschreiten. Im nördlich-westlichen Bereich der Teilfläche 1 gibt es Festsetzungen für eine Bepflanzung mit Gehölzen. In der Teilfläche 2 sind die Bepflanzungen für den nordwestlichen-westlichen Bereich geplant.

Abb.3: Planung

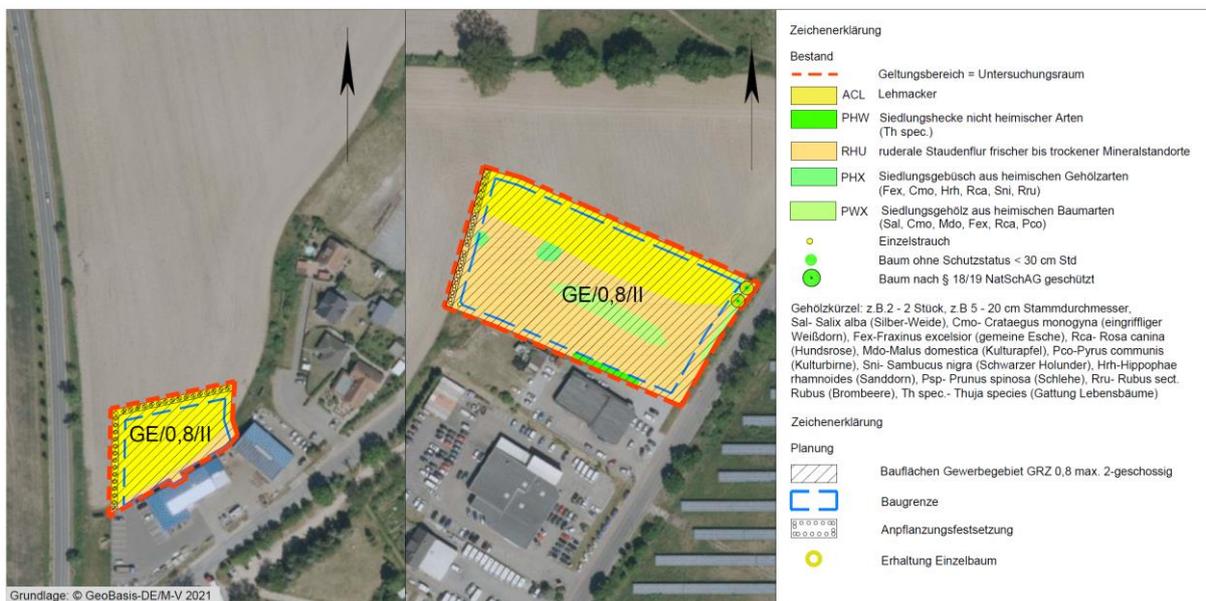


Tabelle 2: Geplante Nutzungen

Nutzung	Flächen m ²	Flächen m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Gewerbegebiet GRZ 0,8	10.965,00		100,00
davon:			0,00
Bauflächen versiegelt 80%		8.772,00	0,00
Bauflächen unversiegelt 20%		2.193,00	0,00
davon Anpflanzungsfestsetzung		508,30	0,00
	10.965,00		100,00

Abb.4: Teilflächen 1+2 der Planung



1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Das Vorhaben kann bei Realisierung folgende zusätzliche Wirkungen auf Natur und Umwelt verursachen:

Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- 1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- 2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien,
- 3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen.

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld.

- 1 zusätzliche Flächenversiegelungen,
- 2 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,
- 3 Beseitigung potenzieller Nahrungshabitate.

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- 1 durch Gewerbe verursachte Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht, Bewegung)

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Grundlage des Umweltberichtes sind Untersuchungen in Umfang und Detaillierungsgrad gemäß Tabelle 3.

Tabelle 3: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Land- schafts- bild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sach- güter
UG = GB + nächstgele- gene Bebau- ung und Nut- zungen	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unterlagen,	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Artenschutzfachbei- trag auf Grundlage ei- ner Relevanzprüfung streng geschützter Ar- ten sowie Potenzial- analyse der Arten- gruppen Avifauna, 5- mal schlaufenförmige Begehungen zur Er- fassung von Amphi- bien und Reptilien. Nutzung vorh. Unter- lagen	Biotop- typen-er- fassung	Nutzung vorh. Unter- lagen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festge- legten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert.

Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Im weiteren Verfahren wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

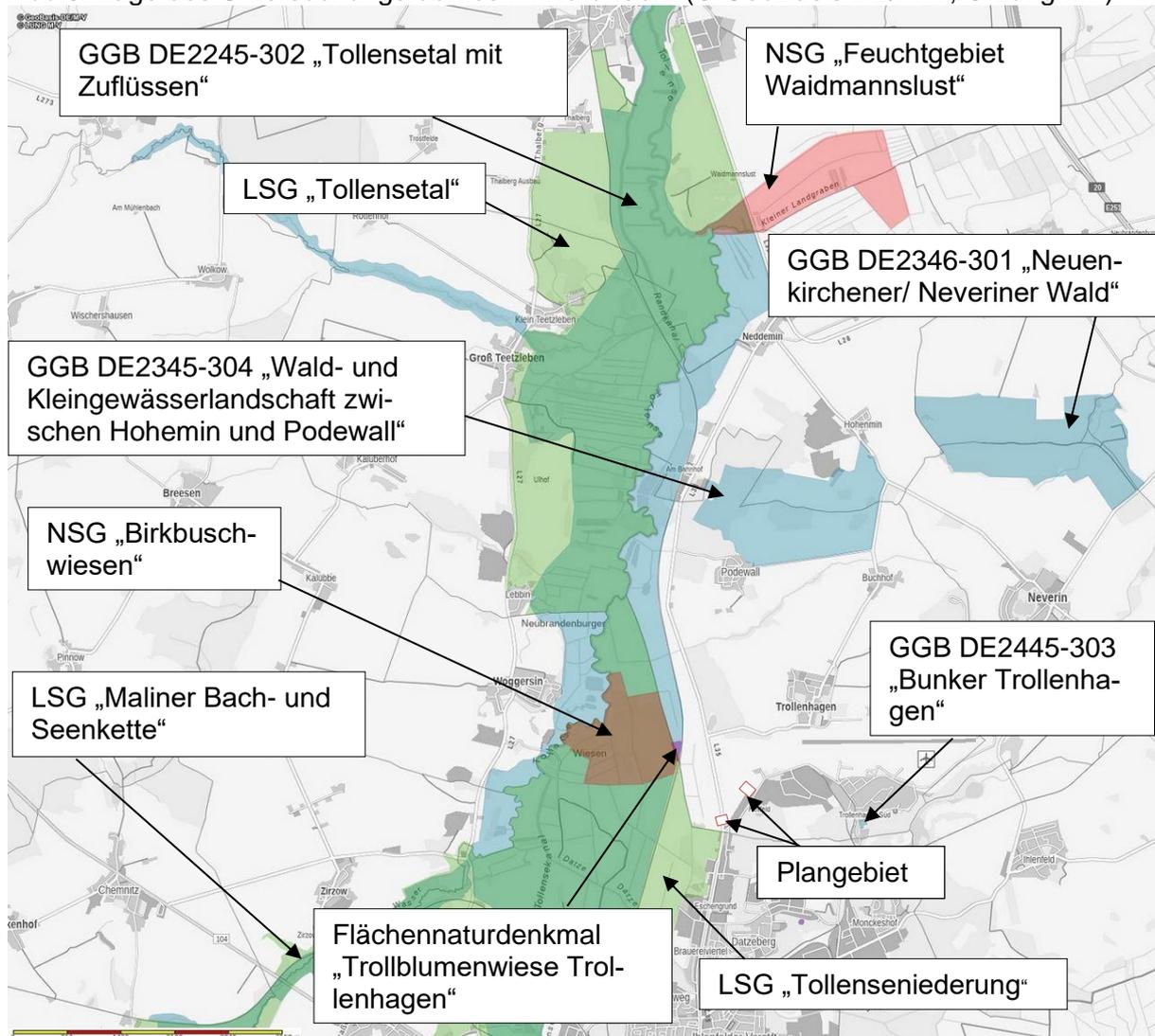
Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegen keine Informationen über Maß-
nahmen, Erfordernisse oder besondere Bedingungen für das Plangebiet vor

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),

- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),

Abb.5: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© GeoBasis DE/M-V, © Lung MV)



- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, GVOBl. M-V 2011, S. 885), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362),
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist,
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S.

502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,

- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166),
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist.

- ➔ Das Plangebiet befindet sich mindestens 700 m östlich von Natura- Gebieten (siehe Abb.5).
- ➔ Das Plangebiet beinhaltet zwei nach §§18NatSchAG geschützte Bäume (siehe Abb. Bestandskarte).
- ➔ Im 200 m- Umkreis des Plangebiets befinden sich sechs gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope, fünf Feldgehölze sowie ein Kleingewässer.

2. BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELT-AUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Mensch

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Neubrandenburg. Westlich verläuft die Landstraße 35, Östlich die Hellfelder Straße. Zwischen den beiden Teilbereichen 1 und 2 liegen Gewerbeflächen, die überwiegend von Betrieben für Fahrzeugverkauf- bzw. Vermietung sowie einem Metallbauunternehmen und der ESG Energy Service Group genutzt werden. Südöstlich der Hellfelder Straße befinden sich Kleingärten und Solaranlagen. Nördlich von Teilbereich 2 ist ein Gastronomie- und Hotelbetrieb angesiedelt. Nördlich und westlich der beiden Planteilgebiete befinden sich intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Aufgrund des Verkehrsgeschehens sowie der umgebenden Gewerbebetriebe ist von erhöhten Immissionen auszugehen. Diese Beeinträchtigungen und fehlende Erschließungswege verleihen der Planfläche eine geringe Erholungsfunktion.

Flora

Teilbereich 1 wird fast ausschließlich von einer Ackerfläche dominiert. Im südlichen Randbereich, angrenzend zum Flurstück 110/76, befindet sich ruderales Vegetation.

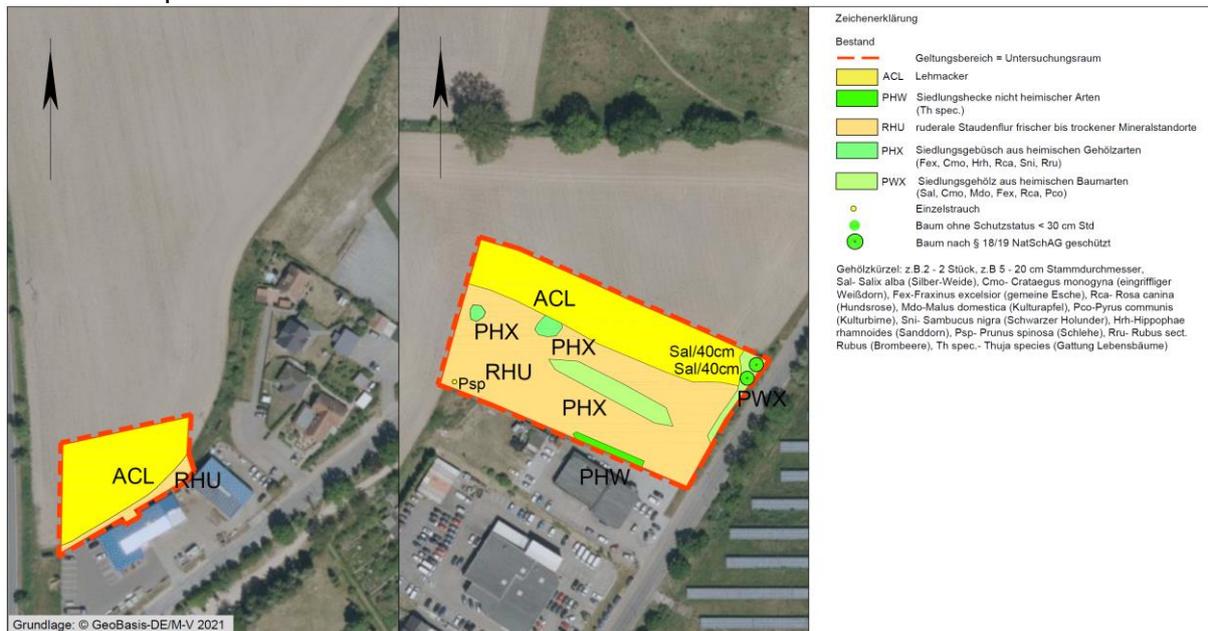
In Teilbereich 2 nimmt eine ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte den größten Flächenanteil ein. Sehr häufig auftretend sind das Landreitgras und die Goldrute. Im nördlichen-nordöstlichen Teil verläuft ein Ackerstreifen. An der Hellfelder Straße befindet

sich eine Gehölzgruppe („PWX- Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten“) mit Silberweiden, zwei davon sind nach §18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt, sowie Weißdorn, Eschen, Hundsrose, einem Apfelbaum und zwei Birnenbäumen. Auf der ruderalen Staudenflur liegt zentriert ein Siedlungsgehölz (PHX) mit Brombeere und Eschenaufwuchs. Des Weiteren sind zwei Siedlungsgebüsche mit Eschen, Weißdorn, Sanddorn, Hundsrose und schwarzem Holunder. Im südwestlichen Bereich der Ruderalfläche, angrenzend an Flurstück 110/18, befindet sich eine Siedlungshecke mit Lebensbäumen, welche vermutlich als Sichtschutz angepflanzt wurden. Im westlichen Bereich der Ruderalfläche wurde ein Einzelstrauch der Schlehe dokumentiert.

Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
ACL	Lehmacker	5.009,00	45,68
RHU	Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Standorte	5.137,00	46,85
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	577,00	5,26
PHW	Siedlungshecke nicht heimischer Arten	99,00	0,90
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	143,00	1,30
gesamt		10.965,00	100,00

Abb.6: Biotope



Fauna

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich zum überwiegenden Teil intensiv genutzte Ackerflächen. Der Teilbereich 1 wird nahezu ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Westlich dieser Fläche verläuft eine Straßenbegleitvegetation mit vereinzelten Bäumen und Gebüsch. Im Süden grenzt die Fläche an ein Metallbau Unternehmen mit einer kurzen ruderalen Staudenflur. Ansonsten sind keinerlei Strukturen vorhanden. Aufgrund der Lärmbelastigung und Barrierewirkung seitens der L35, der vorhandenen Gewerbeflächen sowie einer Stromleitung, welche nördlich des Plangebietes verläuft, ist diese Fläche stark isoliert. Im Teilbereich 2 kann aufgrund der Gebüsche und Gehölze von einer Habitataignung für Vögel ausgegangen werden. Auf der Ackerfläche, nördlich an den Teilbereich 2 angrenzend,

befinden sich zwei Feldgehölze. Beide Flächen weisen Gehölze mit Brutpotenzial für verschiedene Vogelarten auf. Aufgrund der kurzen Distanz zu den Gehölzstrukturen auf Teilfläche 2 ist durchaus ein Lebensraumzusammenhang denkbar. In den beiden geschützten Weiden sind Spalten und Risse vorhanden, welche als Sommerquartiere für einzelne Fledermäuse dienen können. Höhlen sind nicht vorhanden.

Der Boden ist sandig und somit zum Graben für Reptilien geeignet. Auf der Fläche sind besonnte Stellen mit unterschiedlich hoher Vegetation vorhanden die, zwar isoliert und mit geringer Ausdehnung, als Habitat angenommen werden könnten.

Bei den südlich der Hellfelder Straße sowie westlich der Demminer Straße liegenden Gewässern handelt es sich um potenzielle Laichgewässer, die aufgrund der umgebenden Straßen und Bebauung einen unzureichenden Biotopverbund mit dem Plangebiet aufweisen.

Während der 2005 durchgeführten Rasterkartierung wurden im Messtischblattquadranten 2445-2 Fischotteraktivitäten festgestellt. In einem Regenrückhaltebecken bei Hellfeld gelang 2013 ein positiver Bibernachweis. Im Zeitraum von 1990 bis 2017 wurden 7x Eremiten beobachtet. Während der Kartierung von 2008-2016 wurden drei Kranichbrutplätze registriert. Bei der Rasterkartierung im Jahr 2016 wurde ein besetzter Horst der Wiesenweihe festgestellt. Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Vogelrastgebiet. Im Untersuchungsgebiet konnte eine hohe bis sehr hohe Vogelzugdichte nachgewiesen werden.

Abb. 7: Gewässer in der Umgebung des Plangebietes (Quelle © LAIV – MV 2021)

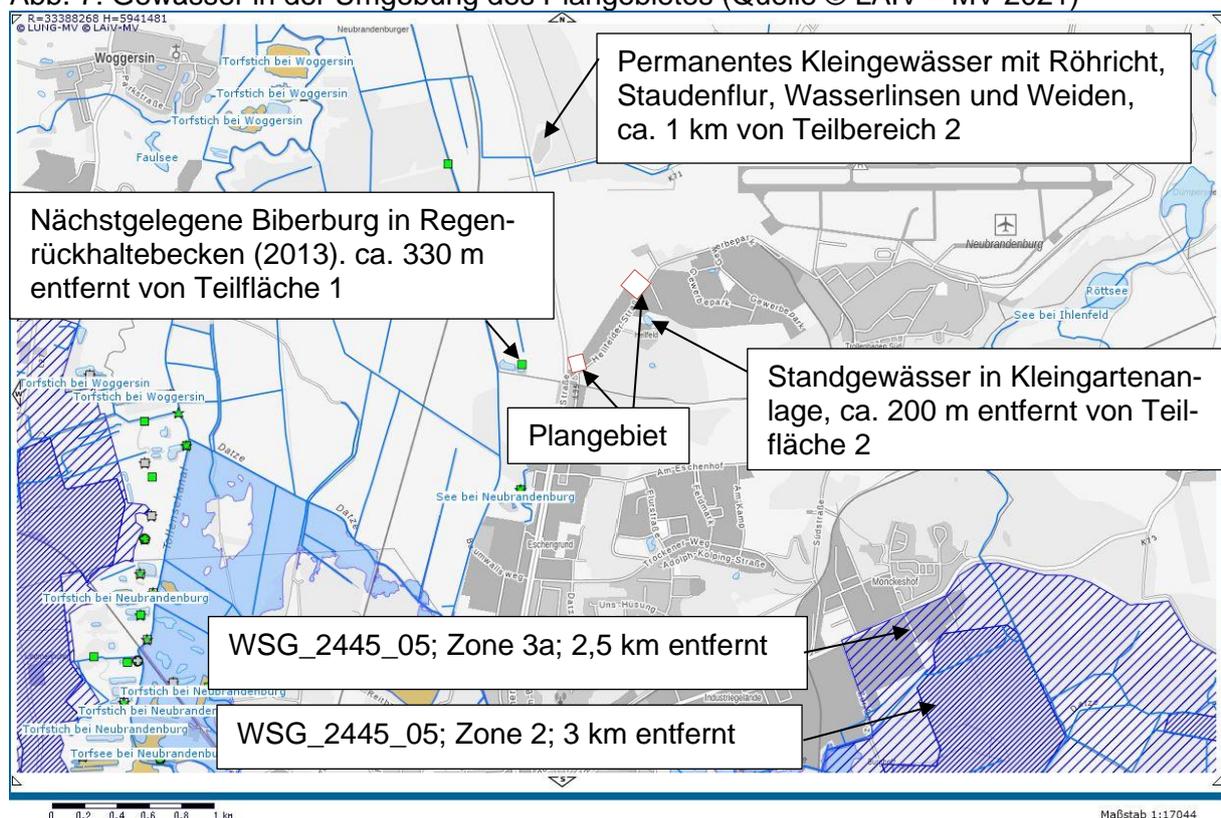
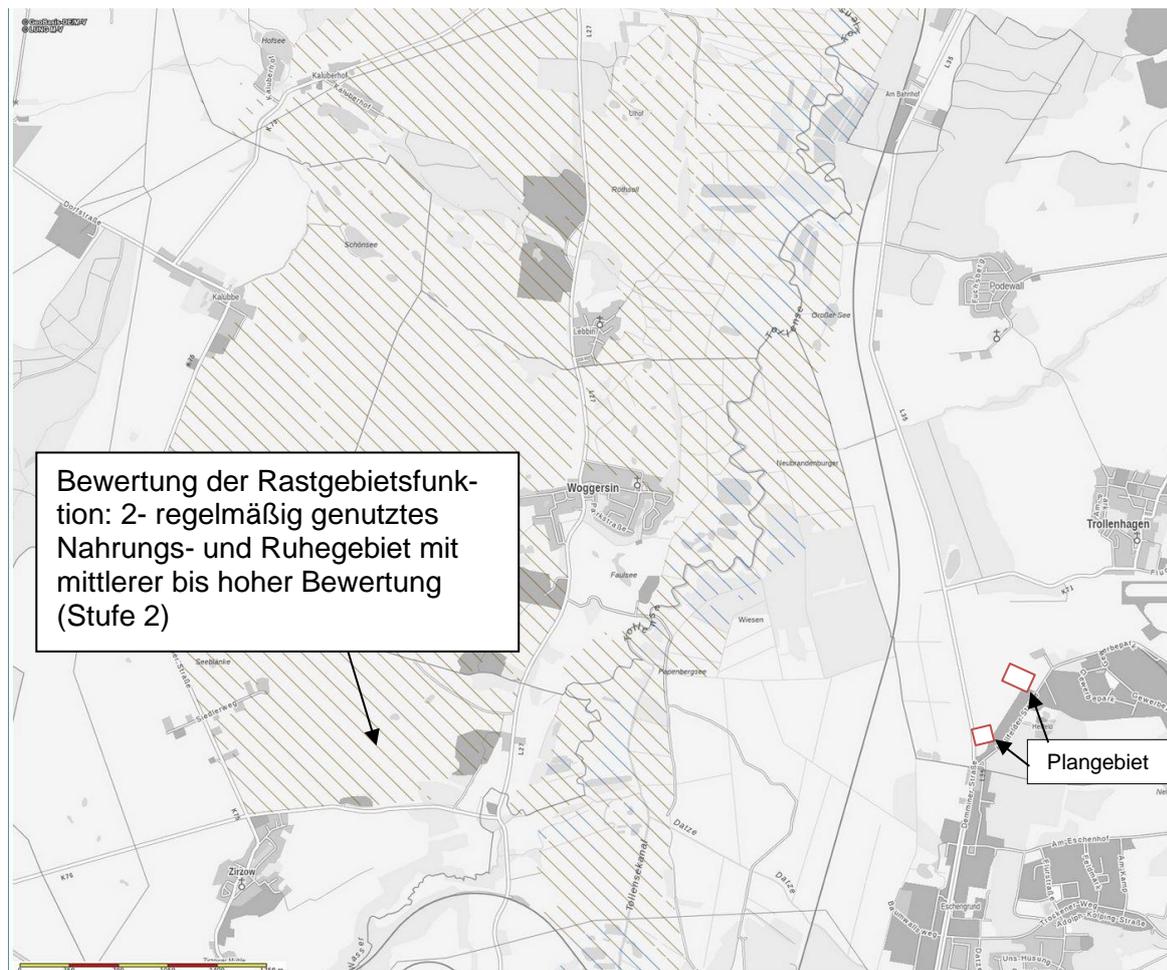


Abb. 8: Rastgebiete in der Umgebung des Plangebietes (Quelle © Gaia MV)



Boden

Großflächig vorherrschend ist Lehm- /Tieflehm-Pseudogley (bzw. Parabraunerde-Pseudogley und Gley-Pseudogley) mit starkem Stauwassereinfluss bzw. mäßigem Grundwassereinfluss. Das Gelände ist eben bis kuppig. Es konnten keine potenziell verbreiteten Moore festgestellt werden. Eine Wassererosionsgefährdung liegt nicht vor. Die Winderosionsgefährdung ist ebenfalls nicht vorhanden bzw. nur in sehr geringem Ausmaß. Die Ackerzahl beträgt 34. Laut der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wird Teilbereich 1 von grundwasserbestimmten Sanden charakterisiert. Teilbereich 2 weist Sande auf, die sickerwasserbestimmt sind. Die Bodenfunktionsbereiche weisen nur eine geringe Schutzwürdigkeit auf.

Wasser

Im Geltungsbereich des Vorhabens liegen keine Oberflächengewässer. 800 Meter nördlich des Plangebietes befindet sich ein Graben. Ein weiterer Graben verläuft 445 Meter westlich. Zwei natürliche Seen, die sich nahe der Demminer Straße befinden, sind 340 und 400 m westlich anzutreffen. Ein weiteres Standgewässer befindet sich östlich der Hellfelder Straße zwischen den Solarfeldern und der Kleingartenanlage. Die Grundwasserneubildung liegt bei 183,5 mm/a. Die Verdunstung beträgt 415, 4 mm/a. Im Teilbereich 1 beträgt der Flurabstand 2-5 Meter, im Teilbereich 2 >10 Meter. Die Grundwasserressourcen sind potenziell, aber mit hydraulischen Einschränkungen nutzbar. Im Geltungsbereich des Vorhabens liegen glaziofluviatile Sande im Weichsel Komplex, die als Grundwasserleiter fungieren. Es besteht keine bindige Deckschicht. Sediment mit einer mittleren Durchlässigkeit ist vorherrschend.

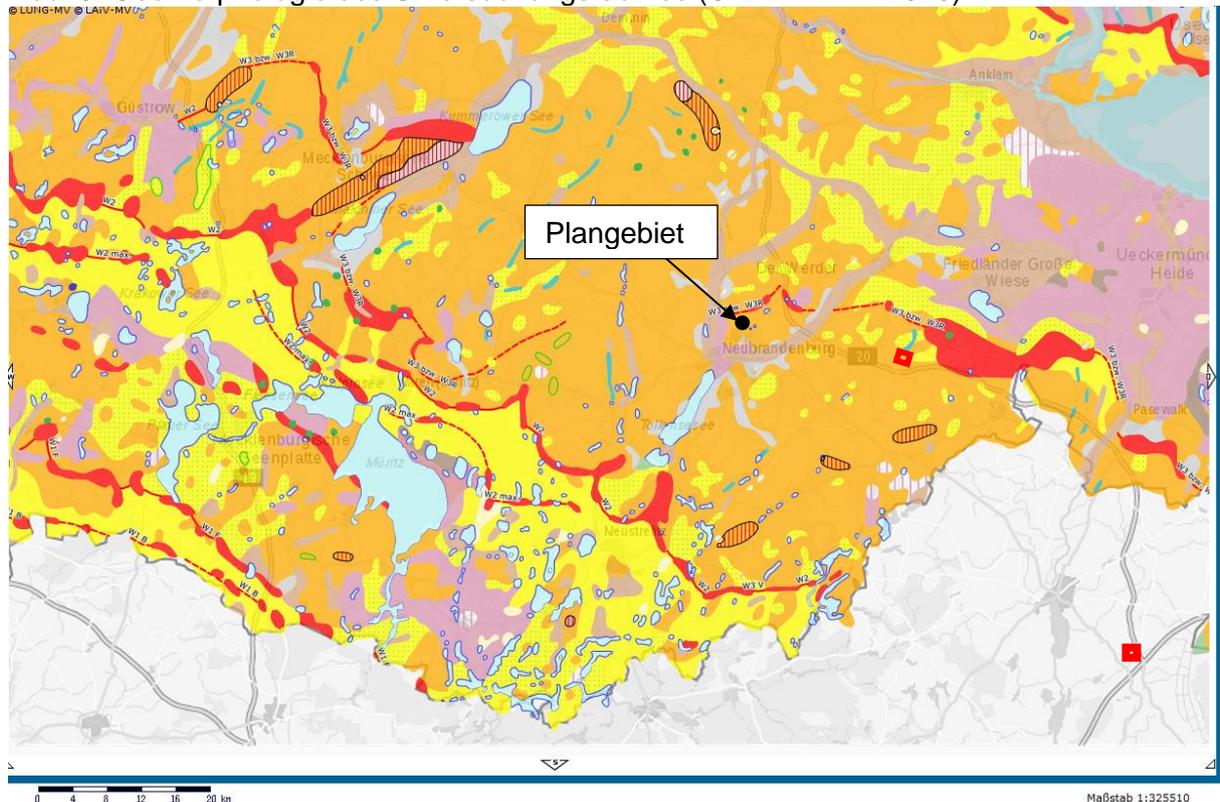
Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch ausgeglichene Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Das Plangebiet ist Stadtrand mit einer geringen klimatischen Ausgleichsfunktion. Der vorhandene überwiegend junge Gehölzbestand im Teilbereich 2 übt eine schwache Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der umgebenden Nutzungen eingeschränkt. Das Klima ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Landschaftsbild/Kulturgüter

Die Landschaft ist während der Epoche des Pleistozäns im Weichselglazial vor etwa 15.000 Jahren entstanden. Das Vorhaben befindet sich geologisch gesehen auf Geschiebelehm-/mergel der Grundmoräne nördlich der Pommerschen Hauptendmoräne. In Teilbereich 1 sind sandige Becken- und Flussablagerungen zu finden, in Teilbereich 2 konnten glazifluviale Bildungen festgestellt werden. Das Plangebiet liegt im Wuchsgebiet des Ostmecklenburg-vorpommerschen Jungmoränenlandes. Zugehörige Landschaftszone ist das Rückgrat der mecklenburgischen Seenplatte. Der anzutreffende Naturraum wird als „kuppiges Tollensegebiet mit Werder“ bezeichnet.

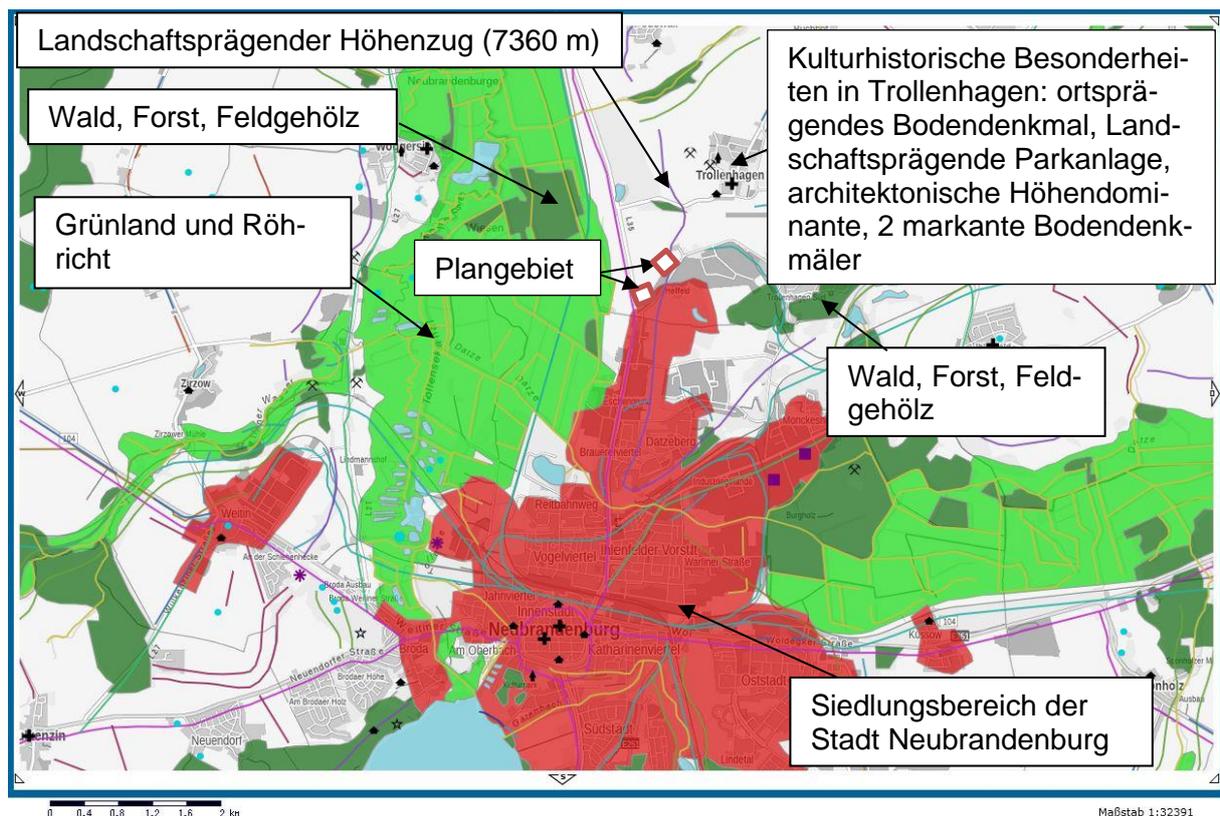
Abb. 9: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (© LAIV – MV 2020)



Dem Teilbereich 1 kommt anhand der Analyse des Landschaftsbildpotentials eine sehr hohe Landschaftsbildbewertung zu. Er liegt im Landschaftsbildraum V 6-7 „Tal des Tollenseflusses“. Teilbereich 2 liegt im Landschaftsbildraum V 6-8 „Werder“, der mit mittel-hoch bewertet wird.

Durch nordwestliche Bereiche des Teilbereiches 2 verläuft ein Abschnitt eines landschaftsprägender Höhenzug, der insgesamt eine Länge von 7.360 m aufweist. Im Ort Trollenhagen wurde einige kulturhistorische Elemente gefunden, deren eine besondere Bedeutung im Landschaftsbild zu kommt. Dazu gehören ein ortsprägendes Bodendenkmal, eine landschaftsprägende Parkanlage, eine architektonische Höhendominante sowie zwei markante Bodendenkmäler.

Abb. 10: Landschaftsbildpotenzial (© Lung M-V, © LAIV – MV 2021)



Das Plangebiet ist Siedlungsrandbereich mit geringem Bestand an Großgrün. Dieses ist nicht landschaftsbildprägend, da es einen Siedlungszusammenhang aufweist. Das Gelände ist stark bewegt und wertgebend. Es bestehen Blickbeziehungen zwischen Landschaft und Plangebiet. Wegen seiner Lage inmitten Bebauung hat das Plangebiet keine besondere Funktion für das Landschaftsbild.

Natura-Gebiete

875 Meter westlich des Untersuchungsgebietes liegt das GGB „Tollensetal mit Zuflüssen“ (DE2245-302). Vorkommende Lebensraumtypen nach Anhang I sind 3140, 3150, 3260, 4030, 6210, 6410, 6430, 6510, 7140, 7230, 9130 und 9160. Zielarten sind folgende: kriechender Sellerie, Rapfen, Mopsfledermaus, Rotbauchunke, Biber, Steinbeißer, grünes Besenmoos, Bachneunauge, Flussneunauge, Sumpfglanzkrout, Fischotter, europäischer Schlammpeitzger, Teichfledermaus, Eremit, Bitterling, nördlicher Kammolch, schmale Windelschnecke und bauchige Windelschnecke.

Etwa 3 km nördlich vom Plangebiet liegt das GGB DE2345-304 „Wald- und Kleingewässerlandschaft zwischen Hohemin und Podewall“. Nach Anhang I FFH-Richtlinie gelistete Lebensraumtypen treten hier 3150 und 9130 auf. Zielarten sind die Rotbauchunke und der nördliche Kammolch.

Wegen der großen Entfernungen der Planflächen zu den Natura-Gebieten und wegen des fehlenden Biotopverbundes werden Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung durch das Vorhaben ausgeschlossen. FFH-Vorprüfungen wurden nicht erstellt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Tierarten einen potenziellen

Lebensraum. Die vorhandenen und geplanten Bebauungen prägen das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion, die Habitatfunktion und die Bodenfunktion.

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde Teilbereich 1 überwiegend als intensiv genutzter Acker bestehen bleiben. In Teilbereich 2 würde die ruderale Staudenflur bei fehlenden Pflegemaßnahmen, wie Gehölzrückschnitt und Mahd, verbuschen. Mit der Zeit würde die Fläche überwiegend von Brombeeren und Eschen eingenommen werden.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

Fläche

Ein bestehendes Gewerbegebiet wird durch Anfügung weitere Gewerbeflächen arrondiert. Neue Erschließungsstraßen sind nicht vorgesehen.

Flora

Zwei Weiden im Teilgebiet 2 bleiben von der Planung unberührt, da diese zur Erhaltung festgesetzt werden. Alle übrigen Gehölze können entfernt werden. Die ruderale Vegetation geht durch die Bebauung ebenfalls verloren. Es sind Anpflanzungen vorgesehen.

Fauna

Die Gehölze und Gebüsche, welche aufgrund der Errichtung des Gewerbegebietes zwangsläufig entfernt werden müssen, sind als potentielle Nistmöglichkeit für Vögel von Bedeutung. Mit dem Beseitigen der Gehölze geht also auch ein Habitatverlust einher. Ob die Fläche Reptilien und Amphibien oder Bodenbrütern als Lebensraum dient, muss im weiteren Verfahren geprüft werden. Fledermäuse und baumbewohnende Käfer sind nicht vom Vorhaben betroffen.

Boden/Wasser

Es werden Flächen versiegelt, die in geeignetem Maße kompensiert werden müssen.

Biologische Vielfalt

Auf Teilfläche 1 ist aufgrund der bestehenden intensiv genutzten Ackerfläche nicht mit einem Verlust der biologischen Vielfalt zu rechnen. Auf Teilfläche 2 hingegen wird es zu Abnahme der biologischen Vielfalt kommen, was vor allem auf den Verlust der Gehölze und der ruderalen Staudenflur zurückzuführen ist.

2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Planung darf keine Konflikte mit den vorhandenen Nutzungen, wie mit dem Hotel und den gegenüberliegenden Kleingärten erzeugen. Die zulässigen Immissionen werden darauf abgestellt. Wohnbebauung ist in der Umgebung der Planung nicht vorhanden. Daher sind nach gegenwärtigem Wissensstand keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie infolge der Verursachung von Belästigungen durch die Planung zu erwarten.

2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln. Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch die Planung von Bebauung zu erwarten.

2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe

Nach gegenwärtigem Wissensstand werden sich die geplanten zweigeschossigen Kubaturen in die Umgebungsbebauung einfügen und durch die festgesetzten Anpflanzungen verdeckt werden, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind. Die geringe Erholungsfunktion bleibt bestehen. Risiken für die menschliche Gesundheit durch Änderung von Gewohnheiten und Einschränkung der Erholungsfunktion werden nicht erzeugt. Über das Vorkommen von Kulturgütern liegen derzeit keine Informationen vor.

2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Die geplante Bebauung steht im Zusammenhang mit den vorhandenen Gewerbeflächen in Hellfeld. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen entsprechen denen der Umgebung. Es kommt daher nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf weiter entfernt liegende Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Es werden zur Errichtung der Gewerbebetriebe zwar einige Gehölze entfernt, diese erfüllen aber keine nennenswerte Aufgabe für das Kleinklima im Planungsraum. Die für Klimafunktionen bedeutsamen Weiden an der Straße dürfen stehen bleiben. Durch die Versiegelungen kommt es zu einer kleinflächigen Aufwärmung, dies führt aber nicht zu einer Beeinträchtigung der großräumigen Klimafunktion. Beim Bau der Gebäude für die Gewerbebetriebe wird für die Herstellung der notwendigen Baumaterialien Energie benötigt. Insofern dabei fossile Energieträger verwendet werden, führt dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO₂ und somit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung der Bauvorhaben zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Bauwesen üblicher Methoden, ist das geplante Bauvorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit den geplanten Funktionen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen

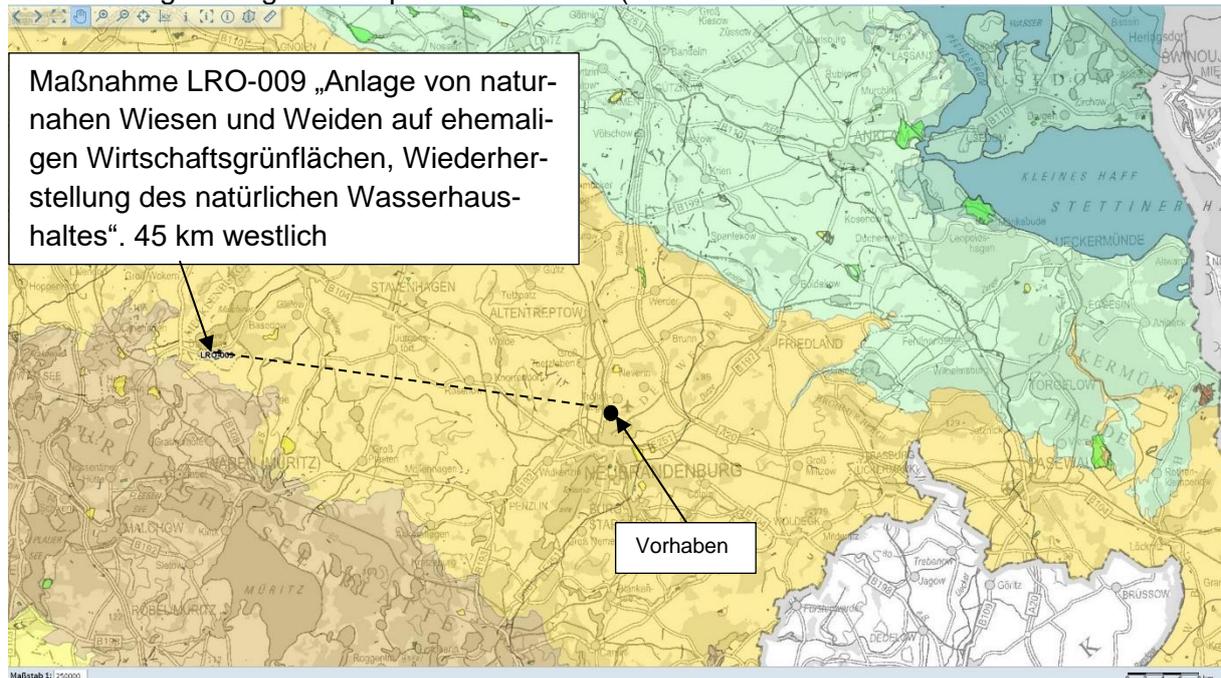
- V1 Baufeldfreimachungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

Bei Umsetzung der Planung kommt es zur Überbauung von Grünflächen, Gehölzen und Boden. Diese Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren:

Kompensationsmaßnahmen

- M1 Im Bereich der Fläche für Anpflanzungen, ist eine Sichtschutzhecke, ausschließlich aus Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Pflanzen zu verwenden: Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Strauchhasel.

Abb.11: vorgeschlagene Ökopunktmaßnahme (Quelle: © LUNG M/V 2021)



M2 Zur Deckung des Kompensationsdefizites ist eine geeignete Maßnahme außerhalb des Plangebietes umzusetzen. Möglich wäre der Kauf von 27.300 Kompensationsflächenäquivalenten eines geeigneten Ökokontos in der entsprechenden Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ z.B.: des Kontos LRO-009 „Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Wirtschaftsgrünflächen, Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes“ (Ansprechpartner: Herr Helmuth Maltzahn. Telefon: 039953-70557/ 0172-6101358. E-Mail: helmuth.maltzahn@ulrichshusen.de), welches ca. 45 km westlich liegt.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist 1,09 ha groß. Eine genauere Beschreibung erfolgte unter Punkt 1.1.1 und 2.1.1.

A 2 Abgrenzung von Wirkzonen

Vorhabenfläche	beeinträchtigte Biotope
Wirkzone I	50 m
Wirkzone II	200 m

A 3 Lagefaktor

Die Teilflächen 1 und 2 grenzen an vorhandene Gewerbebetriebe und Straßen an. Somit beträgt die Entfernung bis zur nächsten Störquelle weniger als 100 Meter. Daraus ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe:	laut Anlage 3 HzE
Biotoptypwert des betroffenen Biotoptyps:	laut Pkt. 2.1 HzE

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1. Flächen ohne Beeinträchtigungen

Hierbei handelt es sich um Planungsflächen, die keine Verringerung des ökologischen Wertes der Bestandsflächen verursachen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Anpflanzungsfestsetzung auf Teilen der Ackerfläche und der ruderalen Staudenflur.

Tabelle 5: Flächen ohne Eingriff

Biotoptyp	Planung	Fläche (m²)
ACL	Anpflanzfestsetzung	360,66
RHU	Anpflanzfestsetzung	147,64
		508,30

B 1.2. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommen die Beeinträchtigungen der gesamten Vorhabenfläche abzüglich der nicht vom Eingriff betroffenen Flächen aus Tabelle 3 zum Ansatz. Der Biotopwert aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wird mit dem Lagefaktor von 0,75 für eine Entfernung von unter 100 m zu vorhandenen Beeinträchtigungen multipliziert.

Tabelle 6: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Be-stand	Umwandlung zu	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
ACL	Baufläche Gewerbegebiet	4.648,34	0	1	0,75	3.486,26
RHU	Baufläche Gewerbegebiet	4.989,36	2	3	0,75	11.226,06
PHX	Baufläche Gewerbegebiet	577,00	1	1,5	0,75	649,13
PHW	Baufläche Gewerbegebiet	99,00	0	1	0,75	74,25
PWX	Baufläche Gewerbegebiet	143,00	1	1,5	0,75	160,88
		10.456,70				15.596,57

B 1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Im 200 m Umkreis um die Teilfläche 2 befinden sich einige geschützte Biotope. Durch den im Gewerbebetrieb entstehenden Lärm kann eine Scheuchwirkung für die in den Biotopen potenziell vorkommenden Arten hervorgerufen werden. In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 heißt es: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“

Abb.13: Gesetzlich geschützte Biotop im Umkreis bis 200 Meter (© LAIV – MV 2021)

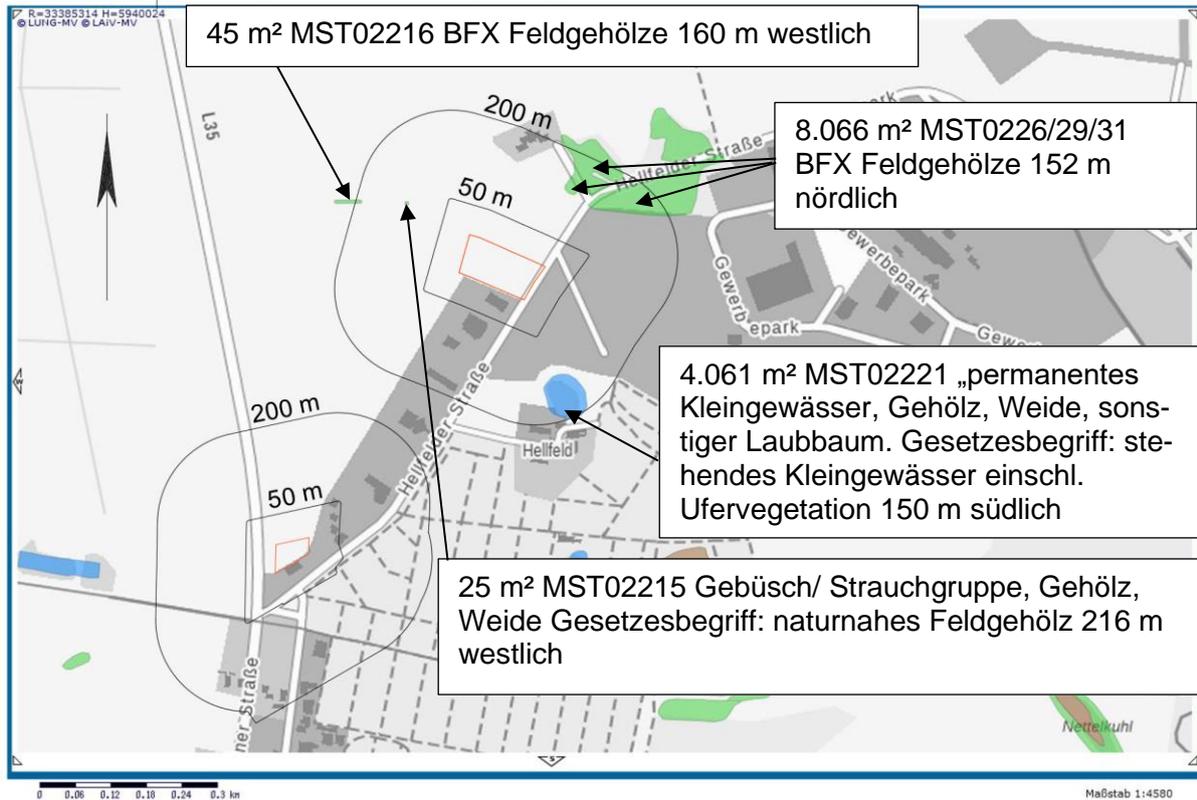


Tabelle 7: mittelbare Wirkungen

Fläche des beeinträchtigten Biototyps in m ²		Biotopwert des beeinträchtigten Biototyps (Pkt. 2.1. HZE)	x	Wirkfaktor	=	Flächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigungen (m ² EFÄ)
4.061,00	MST02221 Stehendes permanentes Kleingewässer	6,00		0,15		3.654,90
8.066,00	MST0226/29/31 Naturnahes Feldgehölz	3,00		0,15		3.629,70
25,00	MST02215 Naturnahes Feldgehölz	3,00		0,15		11,25
45,00	MST02216 Naturnahes Feldgehölz	3,00		0,15		20,25
						7.316,10

B 1.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Vollversiegelungen zum Ansatz. Die Flächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 8: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
ACL	Baufläche Gewerbegebiet	4.007,20	0,5	2.003,60
RHU	Baufläche Gewerbegebiet	4.109,60	0,5	2.054,80
PHX	Baufläche Gewerbegebiet	461,60	0,5	230,80
PHW	Baufläche Gewerbegebiet	79,20	0,5	39,60
PWX	Baufläche Gewerbegebiet	114,40	0,5	57,20
				4.386,00

B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten
 Zum Vorkommen von Tierarten mit großen Raumansprüchen können erst nach Einschätzung der faunistischen Funktion, im Frühjahr 2022 Aussagen getroffen werden.

B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Zum Vorkommen gefährdeter Populationen der in Roter Liste M- V und Deutschlands aufgeführten Arten können erst nach Einschätzung der faunistischen Funktion, im Frühjahr 2022 Aussagen getroffen werden.

B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 3.1 Boden

Der in Teilbereich 1 mittels landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale nachgewiesene grundwasserbestimmte Sand sowie die in Teilbereich 2 auftretenden sickerwasserbestimmten Sande weisen eine Ackerzahl von 34 auf, somit kommt dem Boden keine besondere Funktion für den Naturhaushalt zu. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 9: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 4

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] (Pkt. 2.3 lt. HzE)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HzE)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ] (Pkt. 2.5 lt. HzE)	+	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
15.596,57		7.316,10		4.386,00		27.298,67

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 2.3 aufgeführt.

C 1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

keine

C 2 Kompensationsmaßnahme

Kauf von Kompensationsflächenäquivalenten siehe Punkt 2.3

C 2 Bilanzierung

Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)	27.300
Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)	27.300

D Bemerkungen/Erläuterungen

Mit Umsetzung der Kompensationsmaßnahme wird der Eingriff gem. HzE ausgeglichen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Zur Beurteilung der Wertigkeit der Biotope des Plangebietes wurden folgende Unterlagen hin-zugezogen.

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Schwierigkeiten ergeben sich aus unzureichenden Informationen zu zukünftigen Nutzungen und zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

Die Gemeinde nutzt die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Maßnahmen sind im 1. Jahr und im 3. Jahr nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Text und Bild dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass die Planung aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V,
- Begehungen durch Fachgutachter