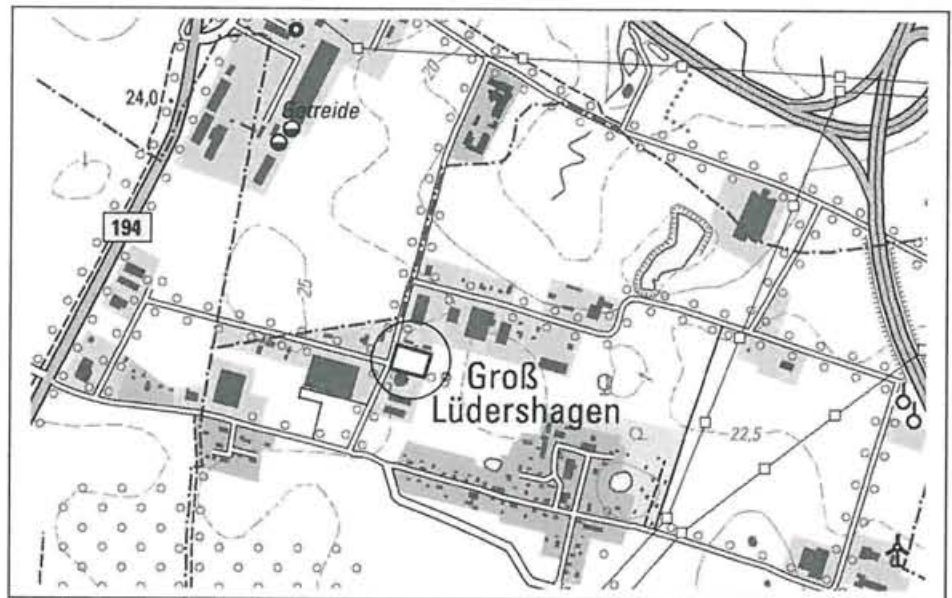

Gemeinde Wendorf

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Groß Lüdershagen“

Begründung Umweltbericht



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

Auftraggeber: **Gemeinde Wendorf**
Landkreis
Vorpommern-Rügen

Planung: **OLAF**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 0 38 31 / 280 522
www.olaf.de

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.
Christopher Enders

Stand: 23.05.2018
Satzungsfassung



04.09.2018

I N H A L T

TEIL I - BEGRÜNDUNG	3
1 Einleitung	3
1.1 Vorbemerkungen.....	3
1.2 Anlass der Planung.....	3
1.3 Verfahren.....	3
1.4 Lage und Umfang des Plangebietes.....	4
1.5 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht.....	4
2 Städtebauliche Ausgangssituation	6
2.1 Umgebung des Plangebietes.....	6
2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets.....	6
2.3 Erschließung.....	6
3 Inhalte des Plans	6
3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept.....	6
3.2 Bauflächen.....	6
3.3 Erschließung.....	7
3.4 Immissionsschutz.....	7
3.5 Grünplanung, Natur und Landschaft.....	7
4 Wesentliche Auswirkungen der Planung	7
4.1 Nutzungen und Bebauung.....	7
4.2 Umweltauswirkungen.....	8
5 Abschließende Erläuterungen	8
5.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....	8
5.2 Rechtsgrundlagen.....	8
TEIL II - UMWELTBERICHT	9
1 Einleitung	9
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	9
1.2 Bauflächen.....	9
1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung.....	10
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung.....	11
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	13
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	14

2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
2.5	Artenschutzrechtliche Prüfung	14
3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	16
4	Zusätzliche Angaben	17
4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	17
4.2	Schwierigkeiten bei der Erhebung:.....	17
4.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	17
4.4	Zusammenfassung	17

Teil I - Begründung

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wendorf hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Groß Lüdershagen“ als einfachen Bebauungsplan beschlossen.

1.2 Anlass der Planung

Im Plangebiet befindet sich der Sitz einer mittelständischen Elektrotechnik Firma. Für den Betrieb der Firma werden bauliche Erweiterungen erforderlich, welche sich auf dem Grundstück nicht mehr realisieren lassen. Im ursprünglichen Bebauungsplan (5. Änderung des B-Plans Nr. 1) ist in diesem Bereich ein Versprung der Baugrenzen festgesetzt worden, der zu einer Verkürzung des Baufeldes im Vergleich zu den nördlich liegenden Baufeldern führt. Damit sollte der Schutz eines zur Zeit der Planaufstellung vorhandenen gesetzlich geschützten Biotops gewährleistet werden. Dieses Biotop, ein stehendes Kleingewässer mit Ufervegetation ist bereits seit über zehn Jahren verlandet und unterliegt damit keinem gesetzlichen Schutz mehr. Die Gemeinde möchte die Bebauungstiefe des Baugrundstückes an die nördlich liegenden Baugrundstücke anpassen und damit dem Unternehmen die Möglichkeit für die erforderliche bauliche Erweiterung geben.

1.3 Verfahren

Bereits im Jahre 2016 wurde durch die Gemeinde die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit denselben Planungszwecken und -zielen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt und Anfang des Jahres 2017 als Satzung beschlossen. Im Rahmen der danach erfolgten Vermessung stellte sich aber heraus, dass die erforderliche rückwärtige Erschließung zum Teil nicht vom Geltungsbereich der 9. Änderung erfasst wurde. Daraufhin stellte die Gemeinde die 10. Änderung im beschleunigten Verfahren auf, um die Abgrenzung entsprechend anzupassen.

In den Stellungnahmen des Landkreises Vorpommern-Rügen zur 9. und 10. Änderung wurde darauf hingewiesen, dass aus Sicht des Landkreises die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht vorlägen. Da die Geltungsbereiche der Änderungen vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungsplans liegen und die Bauflächen lediglich geringfügig erweitert werden sollten, ging die Gemeinde aber weiterhin von der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens aus.

Mit Schreiben vom 18.10.2017 wurden durch den Landkreis Vorpommern-Rügen unter Verweis auf die neueste Rechtsprechung beachtliche Mängel an der Wahl der Verfahrensart bei der 9. Änderung beanstandet. Das VGH Hessen kommt in seinem Urteil vom 27.10.2017 zu dem Schluss, dass es für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens unerheblich ist, ob der Geltungsbereich des Bebauungsplans schon überplant ist, maßgeblich sei eine tatsächlich vorhandene und baurechtlich genehmigte Bebauung. Bei der Abgrenzung von Innenentwicklung zu Außenentwicklung sei grundsätzlich auf die tatsächlichen Verhältnisse abzustellen.

Damit liegen hier tatsächlich die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nicht vor. Die Gemeinde stellt daher das Verfahren zur 10. Änderung auf ein förmliches Verfahren gemäß § 30 BauGB um. Weiterhin wurde durch den Landkreis darauf verwiesen, dass die Lage der Baugrenzen aus der Planung nicht eindeutig erkennbar sei und auch nicht mit den Baugrenzen des Ursprungsplans übereinstimmen. Zur Korrektur dieser Unstimmigkeit wird das nördlich angrenzende Flurstück in die Planung mit einbezogen.

Im Rahmen der Aufstellungsverfahren zur 9. und 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 hat bereits jeweils eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB kann von der Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden, wenn diese bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist. Die Gemeinde möchte das Verfahren zügig voranbringen, auch um die entstandenen Fehlplanungen zu korrigieren, und betrachtet, nach Rücksprache mit dem Fachdienst Bau und Planung des Landkreises Vorpommern-Rügen, die bereits durchgeführten Auslegungs- und Beteiligungsrounden als frühzeitige Beteiligung zum nun laufenden förmlichen Verfahren.

1.4 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Groß Lüdershagen“, östlich der Albert-Schweitzer-Straße. Es umfasst die Flurstücke 3/8, 3/19 und 3/36 der Flur 1 in der Gemarkung Groß Lüdershagen. Der Geltungsbereich weist eine Flächengröße von 3.706 m² auf. Die bereits als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen der Flurstücke 3/8 und 3/19 werden in den Geltungsbereich mit einbezogen, um die Entwicklung der Flächen städtebaulich zu steuern, die Erschließung sicherzustellen und die neue Lage der Baugrenzen rechtseindeutig darstellen zu können.

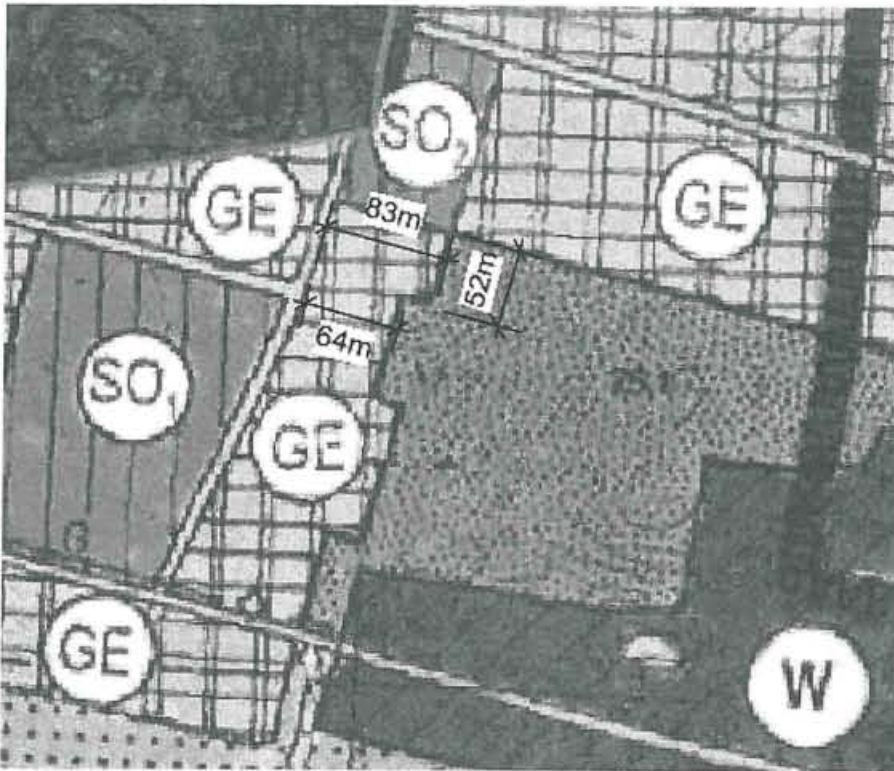
1.5 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

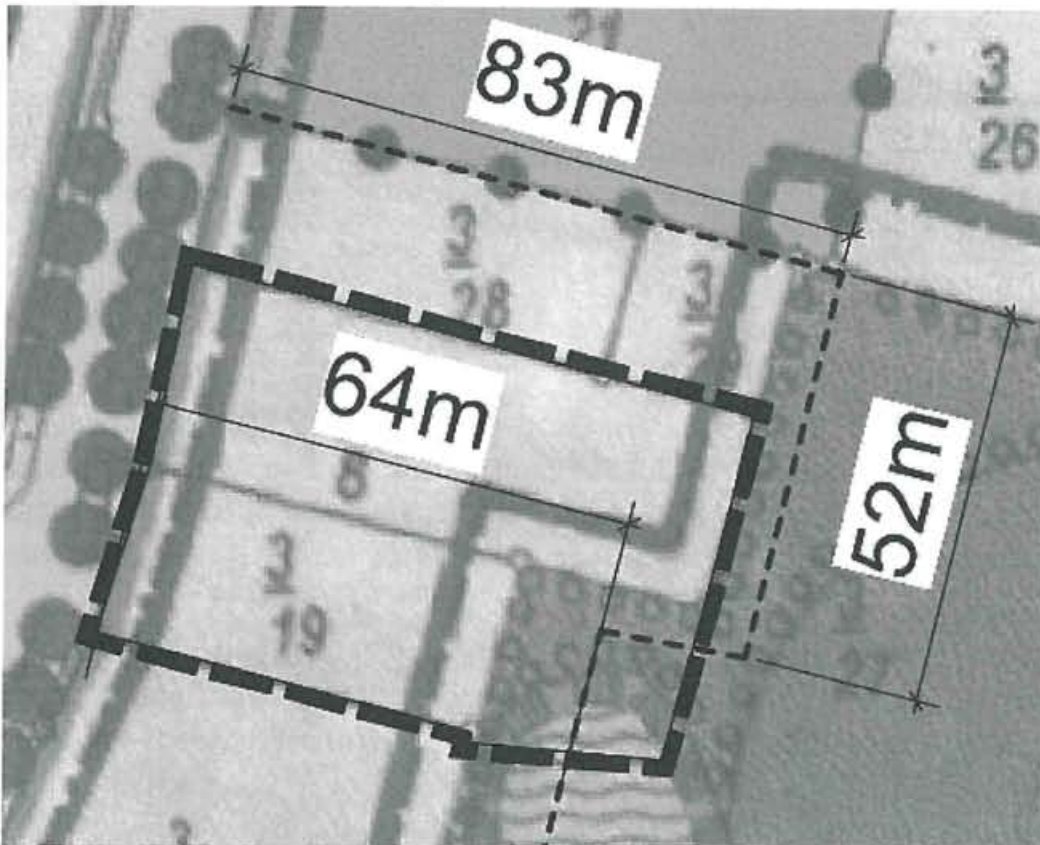
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wendorf wird der im Ursprungsplan festgesetzte Versprung der Bauflächen ebenfalls dargestellt. Allerdings erscheint die Tiefe der Bauflächen in Relation zum Versatz größer zu sein, als im Bebauungsplan. In den folgenden beiden Karten wird der entsprechende Ausschnitt des Flächennutzungsplans im Maßstab 1: 5.000 mit eingetragener Vermaßung sowie der entsprechende Ausschnitt der 5. Änderung des Bebauungsplans im Maßstab 1: 1.000 mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung und der aus dem F-Plan übertragenen Vermaßung dargestellt. Im Ergebnis zeigt sich, dass nur ein knappes Drittel der neu festzusetzenden Bauflächen im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt wird. Aufgrund der Tatsache, dass der Flächennutzungsplan, im Original im Maßstab 1: 10.000, nicht parzellenscharf sein kann, geht die Gemeinde in diesem Fall davon aus, dass durch die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt bleibt.

Um im Zuge der beabsichtigten Entwicklung Baurecht für die geplanten Gebäude und Nutzungen zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Karte 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan – M 1: 5 000



Karte 2: Ausschnitt aus der 5. Änderung des B-Plans Nr. 1 – M 1: 1 000



2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Umgebung des Plangebietes

Nördlich, westlich und südlich des Plangebietes liegt das Gewerbegebiet Groß Lüdershagen. Östlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets

Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich die Betriebsgebäude und die Betriebsleiterwohnung einer mittelständischen Elektrotechnik Firma, bestehend aus einem Hauptgebäude, mehreren Nebengebäuden sowie Lager- und Stellplatzflächen. Im nördlichen Teil befindet sich das Betriebsgebäude und die Betriebsleiterwohnung einer Firma für Brandschutztechnik und Berufsbekleidung.

2.3 Erschließung

Die Erschließung der Fläche erfolgt über *Albert-Schweitzer-Straße*. An der *Albert-Schweitzer-Straße* sind alle Medien zur Versorgung vorhanden.

3 Inhalte des Plans

3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Der Bebauungsplan übernimmt das Konzept des Ursprungsplans. Alle textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des B-Plans Nr. 1 bleiben erhalten. Im Geltungsbereich wird das festgesetzte Gewerbegebiet um etwa 500 m² nach Osten erweitert.

3.2 Bauflächen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden auf 3.661 m² gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Hierbei wird die Festsetzung GE1 aus dem Ursprungsplan gewählt. Die Zulässigkeit richtet sich damit nach den textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des B-Plans Nr. 1. Hier wird unter § 1 Abs. 1 und Abs. 4 festgesetzt:

„In den festgesetzten Gewerbegebieten GE1 sind wesentlich störende Nutzungen (Betriebe, die den Abstandsklassen I bis VI gemäß Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen zugeordnet werden) sowie Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig. In den festgesetzten Gewerbegebieten sind großflächige Verkaufsflächen mit über 1.000 m² Geschossfläche nicht zulässig.“

Damit sind im GE1 zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse

untergeordnet sind und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Die Gemeinde möchte damit die im Ursprungsplan bereits zulässigen Nutzungen unverändert auch auf der Erweiterungsfläche zulassen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 sowie die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,0 werden übernommen. Im Geltungsbereich können damit 1.831 m² für Gebäude versiegelt werden. Im Rahmen der 50-prozentigen Überschreitung der versiegelbaren Fläche können 916 m² für Flächenbefestigungen und Nebenanlagen versiegelt werden.

Die Baugrenzen werden im Südosten um 25 m nach Osten erweitert.

3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der Planzeichnung ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung des Ursprungsplans.

3.3 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die *Albert-Schweitzer-Straße*. Hier sind alle Medien für die technische Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs vorhanden.

3.4 Immissionsschutz

Die zulässigen Nutzungen werden nicht verändert. Daher sind durch das Planvorhaben keine relevanten Emissionen zu erwarten. Ebenso sind keine relevanten Immissionen durch die Umgebungsnutzung zu erwarten.

3.5 Grünplanung, Natur und Landschaft

Die im Südosten des Geltungsbereichs vorhandene Grünfläche und die beiden dort vorhandenen gesetzlich geschützten Bäume werden entsprechend festgesetzt, um einen Eingriff in diesem Bereich auszuschließen. Die Baugrenzen verlaufen außerhalb des Kronenbereichs der Bäume.

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Nutzungen und Bebauung

Mit den Darstellungen der Planung wird eine Veränderung bzw. Herstellung von Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich ermöglicht. Die vorliegende Planung dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds der Schaffung von Voraussetzungen für die Erweiterung einer bestehenden Elektrotechnik Firma.

Es sind im Plangebiet nur geringe Veränderungen im städtebaulichen Erscheinungsbild zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan sind nur geringe Eingriffe in die Umwelt, durch Versiegelung verbunden.

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

4.2 Umweltauswirkungen

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 sind nur geringe Eingriffe in die Umwelt zu erwarten. Es wird zu einer Neuversiegelung von etwa 375 m² kommen. Die Fläche ist durch die angrenzenden Nutzungen bereits vorgeprägt. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1 a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern.

5 Abschließende Erläuterungen

5.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Gemäß städtebaulichem Vertrag übernimmt der Vorhabenträger die Kosten der Bauleitplanung. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

5.2 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- 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 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)

Teil II - Umweltbericht

(§ 2 a BauGB)

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Im Plangebiet befindet sich der Sitz einer mittelständischen Elektrotechnik Firma. Für den Betrieb der Firma werden bauliche Erweiterungen erforderlich, welche sich auf dem Grundstück nicht mehr realisieren lassen. Im ursprünglichen Bebauungsplan (5. Änderung des B-Plans Nr. 1) ist in diesem Bereich ein Versprung der Baugrenzen festgesetzt worden, der zu einer Verkürzung des Baufeldes im Vergleich zu den nördlich liegenden Baufeldern führt. Damit sollte der Schutz eines zur Zeit der Planaufstellung vorhandenen gesetzlich geschützten Biotops gewährleistet werden. Dieses Biotop, ein stehendes Kleingewässer mit Ufervegetation ist bereits seit über zehn Jahren verlandet und unterliegt damit keinem gesetzlichen Schutz mehr. Die Gemeinde möchte die Bebauungstiefe des Baugrundstückes an die nördlich liegenden Baugrundstücke anpassen und damit dem Unternehmen die Möglichkeit für die erforderliche bauliche Erweiterung geben.

1.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Westen des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Groß Lüdershagen“, östlich der Albert-Schweitzer-Straße. Es umfasst die Flurstücke 3/8, 3/19 und 3/36 der Flur 1 in der Gemarkung Groß Lüdershagen. Der Geltungsbereich weist eine Flächengröße von 3.706 m² auf.

Die bereits als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen der Flurstücke 3/8 und 3/19 werden in den Geltungsbereich mit einbezogen, um die Entwicklung der Flächen städtebaulich zu steuern, die Erschließung sicherzustellen und die neue Lage der Baugrenzen rechtseindeutig darstellen zu können.

1.1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Die Bauflächen des Plangebiets werden gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Gemäß der Planzeichnung ist eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Flächenbefestigungen und Nebenanlagen sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Rahmen einer 50-prozentigen Überschreitung der GRZ auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Abweichend vom Ursprungsplan wird eine Fläche von 500 m² als Gewerbegebiet und 25 m² als Grünfläche neu festgesetzt. Die weiteren Flächen werden aus dem Ursprungsplan übernommen und der besseren Lesbarkeit und Rechtssicherheit wegen übernommen.

1.2 Bauflächen

Mit Festsetzung einer GRZ von 0,5 für die neuen Bauflächen können inklusive der zulässigen Überschreitung 375 m² neu versiegelt werden.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

Folgende für die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 zutreffende umweltrelevante Dokumente liegen der Gemeinde Wendorf vor:

- Fachgesetze: BauGB (Baugesetzbuch), BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), LNatAG M-V (Landesnaturschutzgesetz), WHG (Wasserhaushaltsgesetz)
- Fachpläne: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV), Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP MV), Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP), Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP)
- Angaben zu Schutzgebieten: Gebiete „Natura 2000“ (nach europäischem Recht) gemäß FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie (einschließlich Nachmeldung), Naturschutzgebiete

1.3.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Folgende Aussagen des regionalen Raumordnungsprogramms für die Gemeinde Klausdorf betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Westlich des Geltungsbereichs grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft an

1.3.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

Folgende Aussagen des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern für die Gemeinde Klausdorf betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Die Gemeinde Wendorf wird der Landschaftszone Vorpommersches Flachland und der Großlandschaft 20 Vorpommersche Lehmplatten zugeordnet. Landschaftseinheit 200 Lehmplatten nördlich der Peene.

1.3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Wendorf

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wendorf wird der im Ursprungsplan festgesetzte Versprung der Bauflächen ebenfalls dargestellt. Allerdings erscheint die Tiefe der Bauflächen in Relation zum Versatz größer zu sein, als im Bebauungsplan. Aufgrund der Tatsache, dass der Flächennutzungsplan, im Original im Maßstab 1: 10.000, nicht parzellenscharf sein kann, geht die Gemeinde in diesem Fall davon aus, dass durch die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt bleibt.

1.3.4 Schutzgebiete und sonstige Schutzkategorien

In der Umgebung des Plangebietes liegen keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete.

1.3.5 Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet (siehe hierzu Punkte 2.1 bis 2.3 des Umweltberichts).

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 besteht der Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Es wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert. Die Flächen liegen in direkter Ortsrandlage und es wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Der im Zusammenhang mit der Realisierung des geplanten Vorhabens entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

1.3.6 Naturschutzausführungsgesetz M-V

Das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz M-V) vom 23.02.2010 verweist auf die im Bundesnaturschutzgesetz formulierten Grundsätze des Naturschutzes. Diesen Grundsätzen wird im Bebauungsplan Rechnung getragen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Umweltbericht werden auf Basis einer Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB und Anlage 1 BauGB). Es sind die planungsrelevanten Schutzgüter, ihre Funktionen und ihre Betroffenheit darzustellen.

Vorgesehen ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, einschließlich menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie auf deren Wechselwirkungen.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Die vorgesehenen Nutzungen führen zu keinen erkennbaren Emissionen, welche in der Umgebung zu negativen Auswirkungen führen können. Ebenso sind keine Immissionen zu erkennen, die negativ auf das Plangebiet einwirken.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird im Artenschutzrechtliche Fachbeitrag näher betrachtet.

Zusammenfassend lässt sich für das Plangebiet feststellen, dass die vorkommenden Arten aufgrund existierender gleichartiger Nutzungen durch die zukünftige Planung nicht beeinträchtigt werden.

2.1.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein stehendes Kleingewässer mit Ufervegetation als gesetzlich geschütztes Biotop mit der Nummer NVP 14110 und einer Fläche von 0,238 ha geführt. Das Gewässer ist seit mindestens zehn Jahren verlandet und eine Ufervegetation ist nicht mehr vorhanden. Es handelt sich heute um eine trockene und verbuschte Fläche, somit ist hier nicht mehr von einem geschützten Biotop auszugehen. Ein Eingriff in ein gesetzlich geschütztes Biotop liegt nicht vor.

2.1.4 Gesetzlich geschützte Bäume

Im Plangebiet kommen zwei gemäß § 18 NatSchAG-MV geschützte Bäume vor. Es handelt sich um eine Ulme und eine Hainbuche mit Stammumfängen von deutlich über einem Meter. Beide Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

2.1.5 Schutzgut Boden

Das Plangebiet gehört vom Naturraum her zur norddeutschen Tiefebene. Es wurde von der letzten Inlandvergletscherung (Pleistozän) der Weichseleiszeit geformt und weist in Teilen Sedimente der Folgezeit (Holozän), wie z.B. die Niedermoortorfe, auf. Die Landschaft ist geprägt durch die leicht wellige Struktur der Geschiebemergelrücken mit Einkerbungen durch Schmelzwasserabflussrinnen. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet der Lehme/Tieflehme und ist grundwasserbestimmt und/oder staunass, zu > 40% hydromorph. Die oberen Bodenschichten wurden im Bereich der vorhandenen Bebauung anthropogen verändert. Schutzwürdige Bodentypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow, daraus ergeben sich folgende Verbote und Nutzungsbeschränkungen:

Erdaufschlüsse für Bohrungen zur Errichtung von Erdwärmesondenanlagen oder Brunnen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises gemäß § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzuzeigen und werden im Einzelfall entschieden. Für Einleitungen und andere Gewässerbenutzungen (Entnahmen, Absenkungen) nach § 9 WHG sind die wasserrechtlichen Erlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen. Der Umgang und die

Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Heizöl) bedarf ebenfalls einer Anzeige bei der unteren Wasserbehörde.

2.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Die durchschnittliche Lufttemperatur liegt im Jahresmittel bei 7,9 °C bis 8,1 °C und somit im mittleren Bereich der hier üblichen Temperaturen (7,6 °C - 8,5 °C). Die Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 600 mm. Es besteht eine relativ hohe Windneigung mit mittleren bis hohen Windgeschwindigkeiten. Durch die zusätzliche Bebauung wird das lokale Kleinklima nicht beeinträchtigt.

2.1.8 Schutzgut Landschaft- und Ortsbild

Das Plangebiet hat eine niedrige bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbildpotential. Es liegt nicht in einem störungsfreien Landschaftsraum. Die Flächen sind durch die vorhandenen Gewerbebauten vorgeprägt und diese Vorprägung wird durch das städtebauliche Konzept aufgegriffen.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In der Umgebung des Plangebietes liegen keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

2.1.10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nationale Schutzgebiete

In der Umgebung des Plangebietes liegen keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten vor.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Flächen werden einer Gewerbenutzung zugeführt. Dem Vorhandenen Betrieb wird die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die zur Neubebauung vorgesehene Fläche weiterhin brach liegen.

2.2.3 Wechselwirkungen

Bei der Umsetzung der Planung wird es nicht zu Wechselwirkungen im Beziehungsgeflecht zwischen Boden, Flora und Fauna geben.

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

2.3.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Festsetzung vorhandener Gehölze.

2.3.2 Schutzgut Landschaftsbild

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Planung handelt es sich um die geplante Erweiterung eines vorhandenen Betriebes. Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden.

2.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

2.5.1 Aufgabe und Anlass

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu prüfen, in wieweit durch die festgesetzte Art und Weiser der Nutzung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG vorbereitet wird.

2.5.2 Methodik

Auf der Grundlage der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen und einer Potentialabschätzung wird eine Relevanzprüfung vorgenommen. Für die betroffenen Arten wird auf der gleichen Grundlage eine Konfliktanalyse durchgeführt und gegebenenfalls der entsprechende Verbotstatbestand benannt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Es werden bei der Prüfung die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie berücksichtigt. Die Charakteristik des Plangebietes und das Planungsvorhaben werden in den Punkten 2 und 4 der Begründung beschrieben.

2.5.3 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten wird. Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich

zu stören. Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung des Vorhabens in der Regel betriebsbedingt signifikant erhöht. Das Verbot umfasst auch unbeabsichtigte Tötungen oder Verletzungen und es ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu überwinden.

2.5.4 Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten, außer Fledermäusen und Vögeln vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Das Plangebiet ist potentiell Nahrungshabitat für folgende Fledermausarten:

Großes Mausohr (*Myotis myotis*)

Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*)

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)

Vögel

Das Plangebiet ist potentieller Lebensraum von Gehölzbrütern. Folgende Arten können das Plangebiet besiedeln:

Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*)

Heckenbraunelle (*Prunella modularis*)

Gartengrasmücke (*Sylvia borin*)

Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*)

Fitis (*Phylloscopus trochilus*)

Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*)

Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*)

Blaumeise (*Parus caeruleus*)

Kohlmeise (*Parus major*)

Amsel (*Turdus merula*)

Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)

2.5.5 Konfliktanalyse

Fledermäuse

Das Nahrungshabitat für die Fledermäuse wird im Geltungsbereich eingeschränkt. Die Biotope sind im direkten Umfeld großflächig vorhanden. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Nahrungshabitats im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden. Es liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor.

Vögel

Der Lebensraum der genannten Arten wird im Geltungsbereich eingeschränkt. Die geplanten Nutzungen können mit Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Singvogelarten verbunden sein, wenn im Rahmen der Arbeiten zur Fällung von Bäumen und Entfernung von Sträuchern kommt. Die Biotope sind im direkten Umfeld großflächig vorhanden. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden. Es liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor.

2.5.6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Eventuell erforderliche Fällungen und Rodungen sind zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Es ist darauf zu achten, dass belegte Nester während der Arbeiten nicht zerstört werden.

2.5.7 Verwendete Quellen und Materialien

LUNG M-V (2010), Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen

Bundesnaturschutzgesetz (2009), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl 2009 Nr. 51 S.2542)

3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Erweiterung des Gewerbegebietes liegt mit 338 m² auf einer Fläche, auf welcher der Ursprungsplan eine Fläche zum Anpflanzen eines Feldgehölzes festsetzt. Diese Anpflanzung ist Teil der Ausgleichsmaßnahmen. Damit wird es erforderlich, dass für das Wegfallen dieser Ausgleichsmaßnahmen entsprechende Maßnahmen gleicher Wertigkeit an anderer Stelle erbracht werden. In der Begründung zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 1 wird die Fläche zum Anpflanzen von Feldgehölzen mit dem Faktor 3 bewertet. Somit ist für die Überplanung der Ausgleichsfläche ein Ausgleich von 1.014 (3 x 338) Werteinheiten zu erbringen. Dies wurde bereits im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans über die Inanspruchnahme eines Ökokontos erbracht. Die entsprechenden Nachweise werden der Verfahrensakte beigelegt.

Durch diese Bebauungsplanänderung werden die bestehenden Baurechte eines qualifizierten Bebauungsplans überplant. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zu dieser Bebauungsplanänderung zulässig waren. Dieser Sachverhalt liegt hier zumindest bedingt vor, da der Ursprungsplan bereits

Bauflächen und die damit verbundenen Versiegelungen rechtskräftig festsetzt. Damit muss die über die im Ursprungsplan hinausgehende zulässige Versiegelung ausgeglichen werden.

Es wird eine neue Baufläche von 500 m² festgesetzt. Inklusive der zulässigen Überschreitung können damit 375 m² versiegelt werden. Diese werden als Totalverlust mit einem Aufschlag von 0,5 auf den Ausgleichsfaktor bilanziert. Die verbleibenden 125 m² werden als Funktionsverlust bilanziert. Aus alten Luftbildern geht hervor, dass der jetzt als Baufläche festgesetzte Bereich mindestens seit dem Jahre 2001 als befestigte Fläche genutzt wird. Es kann also von einem Ausgleichsfaktor von 1 ausgegangen werden. Da der Freiraum durch die unmittelbar an die Bebauung angrenzende kleine Fläche nicht beeinträchtigt wird, ist ein Korrekturfaktor von 0,75 anzusetzen.

Totalverlust: $375 \text{ m}^2 \times 1,5 (1 + 0,5) \times 0,75 = \underline{422}$

Funktionsverlust: $125 \text{ m}^2 \times 1 \times 0,75 = \underline{94}$

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von **516 Werteinheiten**. Diese sollen ebenfalls durch die Inanspruchnahme eines Ökokontos erbracht werden. Die entsprechenden Nachweise werden vor Satzungsbeschluss erbracht.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Umweltprüfung wurde auf der Grundlage folgender Planungen, Untersuchungen und Gutachten durchgeführt:

- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2010
- Umweltkartenportal Mecklenburg-Vorpommern

4.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung:

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

4.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Da nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Planungen zu rechnen ist, wird kein Monitoring durchgeführt.

4.4 Zusammenfassung

Die vorliegende Planung dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds der Schaffung von Voraussetzungen für die geringfügige Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets. Gegenüber der Ursprungsplanung sind im Plangebiet nur geringfügige Veränderungen im städtebaulichen Erscheinungsbild zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die

Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 sind gegenüber dem Ursprungsplan keine erheblichen Eingriffe in die Umwelt zu erwarten. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht dem Grundsatz des § 1 a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern. Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Begründung wird gebilligt.

Wendorf, den

.....

Bürgermeister