

# Gemeinde Hohenkirchen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Hokir/21/15107</b> Status: öffentlich Datum: 29.01.2021 Verfasser: Hettenhaußen, Antje
Federführend: Bauwesen	
<b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 "Stofferstorf Süd" der Gemeinde Gägelow, hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde</b>	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer Ja Nein Enthaltung
Gemeindevertretung Hohenkirchen	

## **Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat in ihrer Sitzung am 24.11.2020 den Vorentwurf über den Bebauungsplan Nr. 23 „Stofferstorf Süd“ gebilligt und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit bestimmt. Die konkreten Inhalte der Planung sind der Anlage zu entnehmen.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt dem Bürgermeister, zur Satzung über Bebauungsplan Nr. 23 "Stofferstorf Süd" der Gemeinde Gägelow weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

**Keine.**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)
Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
unvorhergesehen und
unabweisbar und
Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch
Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
Keine finanziellen Auswirkungen.

## **Anlagen:**

Anschreiben

Satzung im Vorentwurf

Begründung im Vorentwurf







## **SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW**

### **über den Bebauungsplan Nr. 23 „Stofferstorf Süd“**

umfassend die Flurstücke 12/1, 30/3 (teilweise) und 34 der Flur 1 in der Gemarkung Stofferstorf, begrenzt im Norden durch Grünland und die „Dorfstraße“, im Osten durch die Bundesstraße 105, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünland

### **Begründung**

### **Vorentwurf**

Bearbeitungsstand 11.11.2020

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • [info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)

Begründung zur  
Satzung der Gemeinde Gagelow  
über den  
Bebauungsplan Nr. 23

Inhalt	Seite
--------	-------

**Teil 1 - Begründung**

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung .....	1
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	1
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung .....	2
<b>2. Planungskonzept .....</b>	<b>4</b>
2.1 Ausgangssituation .....	4
2.2 Festsetzungen .....	5
2.3 Örtliche Bauvorschriften .....	6
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze .....	7
2.5 Flächenbilanz .....	7
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>8</b>
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung .....	8
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	8
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation .....	9
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten .....	9
<b>4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten .....</b>	<b>9</b>
<b>5. Immissionsschutz .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Sonstiges .....</b>	<b>11</b>

**Teil 2 - Umweltbericht**

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>13</b>
1.1 Allgemeines .....	13
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes .....	13
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes .....	13
<b>2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .....</b>	<b>14</b>
2.1 Fachgesetze .....	14
2.2 Fachplanungen .....	14
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	16
<b>3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>18</b>
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung .....	18

3.2	Schutzgut Mensch .....	18
3.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt .....	20
3.3.1	Artenschutzrechtliche Prüfung – AFB .....	23
3.4	Schutzgut Boden.....	35
3.5	Schutzgut Wasser.....	36
3.6	Schutzgut Fläche .....	37
3.7	Schutzgut Luft und Klima .....	37
3.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	38
3.9	Schutzgut Landschaft .....	38
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter .....	39
3.11	Störfälle .....	39
3.12	Zusammenfassung Umweltauswirkungen .....	40
<b>4.</b>	<b>Entwicklungsprognose zum Umweltzustand .....</b>	<b>41</b>
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung .....	41
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung....	42
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	42
<b>5.</b>	<b>Eingriffsregelung .....</b>	<b>42</b>
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung.....	42
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	43
5.3	Eingriffsbilanzierung.....	46
5.4	Kompensationsmaßnahmen .....	49
<b>6.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>49</b>
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....	49
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	50
<b>7.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>50</b>
<b>8.</b>	<b>Referenzliste der verwendeten Quellen .....</b>	<b>52</b>

**Anlagen:**

Anlage 1: Begehungsbericht (ECO-CERT)

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ECO-CERT)

Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung (Lärmschutz Seeburg)

## Teil 1 - Begründung

### 1. Einleitung

#### 1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat am 25.02.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 mit der Gebietsbezeichnung „Stofferstorf Süd“ beschlossen. Da jedoch kein Vorhaben- und Erschließungsplan (i. S. d. § 12 BauGB) vorlag, der ein dezidiertes Bauvorhaben beschrieben hätte, fand mit der Erstellung des Vorentwurfs die Umwidmung in einen regulären Bebauungsplan statt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 beabsichtigt die Gemeinde Gägelow, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erneute gewerbliche Nutzung der leerstehenden Bebauung sowie für die Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen zu schaffen. Künftig soll das Plangebiet als Standort einer Spedition mit Lagerflächen genutzt werden. Vorgesehen ist auch die Errichtung einer Waschstraße und einer Lkw-Reparaturhalle. Des Weiteren ist geplant, Teilflächen dem gemeindlichen Bauhof als Lagerflächen zur Verfügung zu stellen und eine Fläche für den Ausgleich zu schaffen. Die Gemeinde Gägelow unterstreicht mit den Planungen ihre Bedeutung als Gewerbestandort. Gleichzeitig werden bereits vorhandene Entwicklungspotentiale genutzt und keine neuen unversiegelte Flächen in Anspruch genommen, da das Plangebiet im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 erfolgt im Regelverfahren mit einer zweistufigen Beteiligung. Während der öffentlichen Auslegung können von der Öffentlichkeit und den Behörden Stellungnahmen zum Vorentwurf vorgelegt werden, die im Rahmen einer Abwägung in den Entwurf eingearbeitet werden.

#### 1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Gägelow befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg unmittelbar angrenzend an die Hansestadt Wismar. Zudem liegt sie verkehrlich günstig direkt an der Bundesstraße 105, die Wismar über Grevesmühlen mit Lübeck verbindet. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 befindet sich in der Ortslage Stofferstorf, die ca. 2 km südlich von der Ortslage Gägelow liegt. Im Nordwesten des Plangebietes erstreckt sich der Siedlungsbereich der Ortslage Stofferstorf.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- im Norden: durch Grünland und die „Dorfstraße“,
- im Osten: durch die Bundesstraße 105,
- im Süden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Westen: durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünland.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 12/1, 30/3 (teilweise) und 34 der Flur 1 in der Gemarkung Stofferstorf. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2,9 ha.



Luftbild des Plangebietes in Stofferstorf, © GeoBasis DE/M-V 2020

### 1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

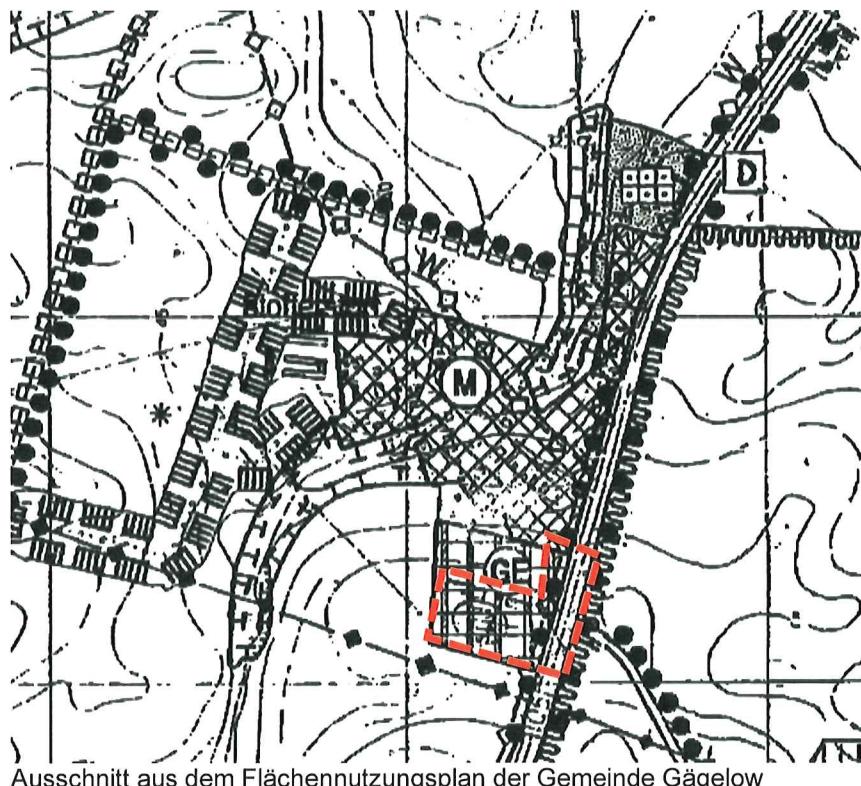
Die Gemeinde Gägelow verfügt über einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999. Er liegt vor in der wirksamen Fassung der 3. Änderung. Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 als Gewerbegebiet dargestellt. Aufgrund der geringen Größe der Fläche für Gemeinbedarf stellt diese keine Abweichung von der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes dar. Der Bebauungsplan Nr. 23 kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gagelow

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2020, sowie ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 1 in der Gemarkung Gagelow verwendet.

Die Gemeinde Gagelow befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet wird im nördlichen Bereich, in dem der Geltungsbereich verortet ist, durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) im Wesentlichen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft definiert. Außerdem befindet sich die Gemeinde Gagelow im Stadt-Umland-Raum des Mittelzentrums Wismar. Die Gemeinde Gagelow nimmt als Gewerbestandort eine wichtige Funktion im Stadt-Umland-Raum ein. Dies zeigt sich u. a. durch das vorhandene Mecklenburger Einkaufszentrum (MEZ). Es gibt starke wirtschaftliche Vernetzungen zwischen Gagelow und Wismar.

Im RREP WM gibt es die Zielsetzung die Entwicklung gewerblicher Bauflächen in Gemeinden ohne Zentralortsfunktion auf den Eigenbedarf der vorhandenen Unternehmen auszurichten.

## 2. Planungskonzept

### 2.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 stellt eine ehemalige LPG-Fläche dar. Es befinden sich einige leerstehende Gebäude auf dem Gebiet, die sich alle in der südlichen Hälfte befinden. In der nördlichen Hälfte des Plangebietes ist unbeplantes Grünland vorzufinden. Entlang der südlichen, nordwestlichen und östlichen Grenzen des Plangebietes existieren Baumreihen.

Anlass des Bebauungsplanes Nr. 23 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung und die damit einhergehende Beseitigung des aktuellen städtebaulichen Missstandes. Für das dem Außenbereich zuzuordnende Gebiet, soll mittels des Bebauungsplanes Nr. 23 Baurecht für gewerbliche Nutzungen geschaffen werden.

Die aktuell leerstehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sollen erhalten bleiben und der erneuten gewerblichen Nutzung für eine Spedition und für Lagerflächen dienen. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen geschaffen werden. Ebenfalls soll eine Fläche für den gemeindlichen Bauhof zur Lagerung von Grünabfällen entstehen.

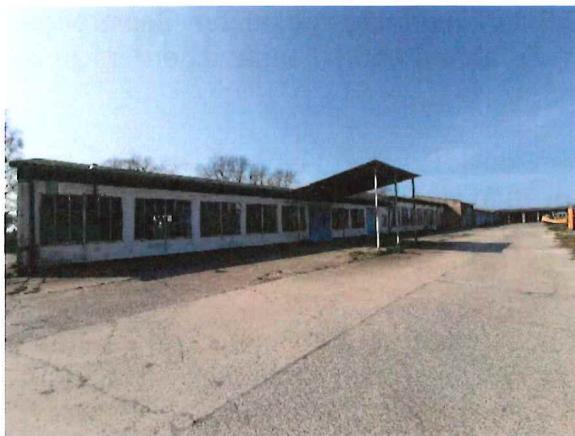
Auf einer nördlich gelegenen Teilfläche innerhalb des Plangebietes sollen Ausgleismaßnahmen durchgeführt werden.



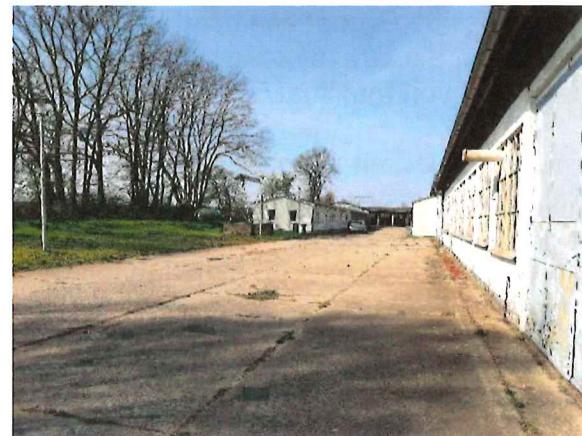
Bestehende Zufahrt



Vorhandene Freifläche



Ehemaliges LPG-Gebäude



Bestandsgebäude und Baumreihe am südlichen  
Rand des Geltungsbereiches

## 2.2 Festsetzungen

Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 23 festgesetzten Gewerbegebietes GE sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Die ansonsten allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden von der Zulässigkeit grundsätzlich ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Die differenzierten Festsetzungen sollen die angestrebten gewerblichen Nutzungen im Sinne der städtebaulichen Ziele der Gemeinde steuern. Die ausgeschossenen Nutzungen Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind bereits in ausreichendem Maße in der Gemeinde vorhanden bzw. an geeigneteren Standorten auszuweisen.

Es ist eine maximale Firsthöhe von 10,0 m zulässig. Für die festgesetzten Firsthöhen wird als Bezugspunkt die mittlere hergestellte Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die für eine gewerbliche Nutzung vergleichsweise restriktive Begrenzung auf 10,0 m im Gewerbegebiet GE soll visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermeiden bzw. minimieren.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Bei der Festlegung der Baugrenzen wurden einerseits die Bestandsgebäude und andererseits die Bestandsbäume berücksichtigt. Sofern sich die Baugrenzen nicht an den Gebäuden im Bestand orientieren, halten sie mindestens 1,5 m Abstand von den Baumkronen (Wurzelschutzbereich) geschützter Bäume. Um das bauliche heranrücken an die Wurzelschutzbereiche zu verhindern, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf ist dem gemeindlichen Bauhof gewidmet. Sie dient der Nutzung als Lagerplatz von Grünabfällen durch den gemeindlichen Bauhof. Die Gemeinde Gagelow beabsichtigt mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche diese Nutzung langfristig zu sichern.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 darf in dem festgesetzten Gewerbegebiet durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Maß von maximal 0,8 überschritten werden.

Im Baugebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Für das Gewerbegebiet gilt, dass Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 3,0 m zu errichten sind.

Um eine Einbindung in die vorhandene Geländestruktur zu erreichen, sind innerhalb des Gewerbegebietes GE zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlich anstehenden Bodens bis zu einem Maß von jeweils 1,0 m zulässig. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Bestandshöhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche.

## 2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Festlegung von Gestaltungskriterien und der damit angestrebten Anpassung an die örtlichen Verhältnisse in der Ortslage Stofferstorf. Die Festsetzungen dienen vorwiegend der Dach- und Fassadengestaltung und den Außenanlagen mit dem Ziel, das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

Als zulässige Dachformen für das Hauptgebäudedach wird in Orientierung an die bereits vorhandenen Gebäude ein Flachdach oder flaches Satteldach mit einer Dachneigung von höchstens 25° festgesetzt. Für Erweiterungsgebäude und Nebengebäude sind andere Dachformen und -neigungen zulässig. Für die Dacheindeckung des Hauptgebäudes sind nur nicht glänzende Materialien zu verwenden. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

Fassaden mit einer Gesamtlänge über 40,0 m sind mindestens alle 20,0 m vertikal zu gliedern. Dazu sind sowohl bauliche Konstruktionen wie Vor- oder Rücksprünge, der Einbau von Gliederungselementen als auch Elemente der Fassadenbegrünung zulässig. Damit wird auf die festgesetzte abweichende Bauweise reagiert, die bauliche Anlagen mit Längen über 50 m zulässt. Es wird sichergestellt, dass keine monotonen Fassaden entstehen.

Um eine Blendwirkung für die Umgebung auszuschließen ist die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Das festgesetzte Gewerbegebiet ist mit einer Einfriedung bis maximal 2,0 m Höhe zu versehen. Dies dient der Sicherheit des Betriebsgeländes.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Standplätze von Abfallbehältern mit einer blickdichten,

dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zu widerhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

## 2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Ortslage Stofferstorf verfügt über eine günstige Verkehrsanbindung innerhalb der Gemeinde Gagelow, da sie direkt an der Bundesstraße 105 liegt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die B 105. Im Bestand existieren bereits zwei Auffahrten, die weiterhin genutzt werden sollen. Dazu werden Einfahrtbereiche festgesetzt.

In den Einmündungsbereichen zur Bundesstraße 105 werden von Bebauung freizuhaltende Flächen in Form von Sichtdreiecken festgesetzt. Hier dürfen Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nicht errichtet werden. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

Für die innere Erschließung des Gewerbegebietes ist zu beachten, dass sich einige Gebäude gänzlich oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt befinden. Es sind deshalb nach § 5 LBauO M-V Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Zu- und Durchfahrten müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind derart zu kennzeichnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 beträgt ca. 2,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	20 930
Fläche für Gemeinbedarf	1 290
Grünfläche/Ausgleichsfläche (privat)	3 250
Verkehrsflächen	3 440
<b>Plangebiet, Summe</b>	<b>28 910</b>

### **3. Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind teilweise bereits vorhanden. Für die künftigen leitungsgebundenen Anlagen existieren Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

#### **3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den zuständigen Zweckverband Wismar aus dem Wasserwerk in Gramkow. Die neuen Anschlüsse sind an das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Wismar anzuschließen. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wasser sparenden Technologien (z. B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z. B. zur Regenwassernutzung) sind gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) gesondert beim Zweckverband Wismar zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Für die Löschwasserversorgung stehen zwei Vertragshydranten mit je 48 m<sup>3</sup> pro Stunde zur Verfügung. Diese befinden sich nördlich und nordwestlich des Geltungsbereiches in ca. 150 m und 200 m Entfernung an der „Dorfstraße“. Im Siedlungsbereich der Ortslage Stofferstorf befindet sich auch ein Teich, der mit einem Volumen von 200 m<sup>3</sup> als Löschwasserreservoir dient. Folglich ist die vorgesehenen Löschwasserversorgung für den Grundschatz von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden sichergestellt.

#### **3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Leitungen des Zweckverbandes Wismar. Neuanschlüsse zur Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Der Zweckverband Wismar wird als Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren eingebunden.

Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung gebracht werden. Nachweislich nicht versickerbares Niederschlagswasser ist ausnahmsweise der Schmutzwasserleitung zuzuleiten.

### **3.3 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen e.dis AG sichergestellt. Der Versorgungsträger wird als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden.

Die Gemeinde Gägelow wird von der HanseGas AG mit Erdgas versorgt. Ein Anschluss der geplanten Baugebiete an das Gasnetz ist vorgesehen. Der Gasversorger wird als Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren einbezogen.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Telekom AG sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern zugelässig.

### **3.4 Abfallentsorgung und Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gewährleistet.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

## **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Das Plangebiet befindet sich im privaten Eigentum. Die Planungs- und Erschließungskosten tragen die Eigentümer. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

## 5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Das Plangebiet beeinträchtigende Immissionen können von der Bundesstraße 105, von im Südwesten befindlichen Windenergieanlagen sowie von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen.

Die möglichen Beeinträchtigungen durch Emissionen der landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen im Ortsrandbereich (Lärm, Staub, Geruch) sind in einer Landgemeinde durchaus typisch und treten, saisonal bedingt, nur in Jahresspitzen auf.

Das durch den Bebauungsplan Nr. 23 planungsrechtlich vorbereitete Gewerbegebiet wird voraussichtlich Immissionen erzeugen. Durch den Speditionsbetrieb wird zusätzliches Verkehrsaufkommen verursacht. Potentiell kann hiervon der Ortskern der Ortslage Stofferstorf, nordwestlich des Plangebietes, betroffen sein. Eine schalltechnische Untersuchung wurde von der Gemeinde in Auftrag gegeben.

Die schalltechnische Untersuchung von Lärmschutz Seeburg (Rostock, 02.11.2020) kam zu folgenden Ergebnissen:

Durch die Vorbelastung mit den Windenergieanlagen werden tags und nachts Beurteilungspegel von maximal 48 dB(A) errechnet. Im Plangebiet werden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) für gewerbegebietstypische Nutzungen von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) berücksichtigt. Die Zusatzbelastung durch die Planung beträgt am Tag 53 bzw. 54 dB(A) und in der Nacht 37 bzw. 38 dB(A). Die Beurteilungspegel liegen damit am Tag 7 bzw. 6 dB unterhalb des Orientierungswertes von 60 dB(A) der DIN 18005. In der Nacht liegen sie 8 bzw. 7 dB unterhalb des Orientierungswertes von 45 dB(A). Nach Nr. 3.2.1 TA-Lärm ist die Zusatzbelastung einer Anlage als nicht relevant einzustufen, wenn die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschritten werden. Dies ist im Plangebiet bei gewerbegebietstypischen Nutzungen sichergestellt.

Auf das Plangebiet wirken maßgeblich die Geräusche des Straßenverkehrs ein. Durch die Straßenverkehrsgeräusche der B 105 ist im straßennahen Bereich des Bebauungsplanes mit Geräuschbelästigungen zu rechnen. Die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel der Verkehrsgeräusche erfolgt für den Bebauungsplan mit freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt.

Folgende Aussagen können hinsichtlich der Lärmpegelbereiche getroffen werden:

- Der Nachtzeitraum ist der maßgebende Zeitraum für die Bestimmung der Lärmpegelbereiche.
- Bei freier Schallausbreitung befindet sich der überwiegende Bereich des Plangebietes im Lärmpegelbereich II und III. Die GE-Fläche liegt bis zu einem Abstand von der Straße von ca. 35 m im Lärmpegelbereichen IV.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche sind Büroräume sowie Aufenthaltsräume in Betriebsleiterwohnungen innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V so anzutragen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite mit einem niedrigeren Lärmpegelbereich ausgerichtet ist.
- Ausnahmen können für Büroräume zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 35 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'w,ges$  betragen im Lärmpegelbereich IV mindestens 30 dB und im Lärmpegelbereich V mindestens 35 dB.
- Für Aufenthaltsräume in Betriebsleiterwohnungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'w,ges$  betragen im Lärmpegelbereich IV mindestens 35 dB und im Lärmpegelbereich V mindestens 40 dB.
- Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.
- Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als zuvor aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

## 6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzugeben. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaurbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

## **Teil 2 - Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Allgemeines**

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 23 „Stofferstorf Süd“ der Gemeinde Gägelow werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### **1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes**

Die Gemeinde Gägelow befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg unmittelbar angrenzend an die Hansestadt Wismar. Zudem liegt sie verkehrlich günstig direkt an der Bundesstraße 105, die Wismar über Grevesmühlen mit Lübeck verbindet. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 befindet sich in der Ortslage Stofferstorf, die ca. 2 km südlich von der Ortslage Gägelow liegt. Im Nordwesten des Plangebietes erstreckt sich der Siedlungsbereich der Ortslage Stofferstorf.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch Grünland und die „Dorfstraße“, im Osten durch die Bundesstraße 105, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Westen landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünland, begrenzt. Das Plangebiet stellt eine ehemalige LPG-Fläche dar. Es befinden sich einige leerstehende Gebäude auf dem Gebiet, die sich alle in der südlichen Hälfte befinden. In der nördlichen Hälfte des Plangebietes ist unversiegelte Freifläche vorzufinden. Der gesamte Geltungsbereich ist fast vollständig mit Baum- und Strauchformationen umgeben.

#### **1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 beabsichtigt die Gemeinde Gägelow, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen und den damit einhergehenden städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Für das dem Außenbereich zuzuordnende Gebiet, soll mittels des Bebauungsplanes Nr. 23 Baurecht für gewerbliche Nutzungen geschaffen werden.

Die aktuell leerstehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sollen erhalten bleiben und der erneuten gewerblichen Nutzung für eine Spedition und für Lagerflächen dienen. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen geschaffen werden. Ebenfalls soll eine Fläche für den gemeindlichen Bauhof zur Lagerung von Grünabfällen entstehen.

Auf einer nördlich gelegenen Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches ist geplant einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

## 2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

### 2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li><li>▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)</li></ul>
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li></ul>
<b>Pflanzen und Tiere</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li><li>▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)</li><li>▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)</li><li>▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)</li></ul>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ BNatSchG</li><li>▪ NatSchAG M-V</li></ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ BBodSchG</li><li>▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)</li></ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Landeswassergesetz M-V (LWAG M-V)</li><li>▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL)</li><li>▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)</li></ul>
<b>Klima/Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ BImSchG</li><li>▪ BImSchV</li></ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)</li></ul>

### 2.2 Fachplanungen

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen. Die Gemeinde Gägelow:

- befindet sich im Stadt-Umland-Raum des Mittelzentrums Wismar (siehe Karte 3, RREP WM, 2011),
- ist als Tourismusschwerpunkttraum ausgewiesen (siehe Karte 4, RREP WM, 2011),
- der südliche bzw. südwestliche Teil der Gemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege, das Plangebiet ist nicht Teil des Vorbehaltsgebietes (siehe Karte 5, RREP WM, 2011),
- umfasst ein Natura 2000-Gebiet, dieses befindet sich jedoch nicht im Bereich des Plangebietes (siehe Karte 5, RREP WM, 2011),

- befindet sich teilweise im Biotopverbund im engeren und weiteren Sinne, das Plangebiet liegt außerhalb des Biotopverbundes (siehe Karte 6, RREP WM, 2011)

#### Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Im GLRP werden als Fachplanung des Naturschutzes Aussagen zu den Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die räumliche Gesamtplanung getroffen. Es bildet die Grundlage für nachfolgende Planverfahren.

#### *Naturräumliche Gliederung*

Landschaftszone: Ostseeküstenland (1)  
Großlandschaft: Nordwestliches Hügelland (10)  
Landschaftseinheit: Wismarer Land und Insel Poel (102)

Im GLRP WM werden folgende Aussagen für die Gemeinde Gägelow getroffen:

- Der Boden der Gemeinde Gägelow ist als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 4).
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist die Gemeinde Gägelow als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6).
- Die Gemeinde Gägelow ist als niederschlagsbenachteiligt dargestellt (siehe Karte 7).
- Die Gemeinde Gägelow weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine geringe Schutzwürdigkeit auf. Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist überwiegend mit Stufe 1 - gering bewertet (siehe Karte 9).
- Südwestlich, in etwa 2 800 m Entfernung befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2133-302 „Jameler Wald, Tressower See und Moorsee“ (siehe Karte 10).
- Nordöstlich, etwa 3 300 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet L72b „Küstenlandschaft Wismar-West“ (siehe Karte 11).

Aus den übergeordneten Planungen lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten.

#### Fachgutachten

Für das Plangebiet ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Potentialabschätzung) sowie ein Begehungsbericht (ECO-CERT Ingenieurgesellschaft/ Mai 2020) erarbeitet worden, der dieser Begründung als Anlage beiliegt.

#### Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gägelow verfügt über einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999. Er liegt vor in der wirksamen Fassung der 3. Änderung. Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 23 kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es werden keine neuen unversiegelte Flächen in Anspruch genommen.

## Landschaftsplan

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung liegt kein Landschaftsplan der Gemeinde Gägelow vor.

### **2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

#### Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten von nationaler und internationaler Bedeutung. Nachfolgend werden die Schutzgebiete aufgeführt, die umgrenzend der Ortslage vorhanden sind:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2133-302 Jameler Wald, Tressower See und Moorsee (in ca. 2 800 m Entfernung)
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) L72b Küstenlandschaft Wismar West (in ca. 3 300 m Entfernung)

Aufgrund der ausreichenden Entfernung zum Plangebiet wird auf die Erarbeitung einer FFH-Prüfung verzichtet, da von keiner erheblichen Beeinträchtigung der maßgeblichen Bestandteile der aufgeführten Schutzgebiete auszugehen ist.

#### Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden.

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich die folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope (Kartenportal Umwelt M-V, Kartierungsjahr 1996):

- NWM10571 – Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder – nordwestlich des Plangebietes, Entfernung ca. 105 m
- NWM10560 – Stehendes Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation – nordwestlich des Plangebietes, Entfernung ca. 150 m

Im Rahmen der Kartierungen des Plangebietes wurden weitere Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes identifiziert, die gesetzlich geschützte Biotope darstellen. Diese sind der Anlage 1 sowie Kapitel 3.3 des Umweltberichtes zu entnehmen.



Darstellung der geschützten Biotope im Umfeld (200 m) des Plangebietes

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 23 liegen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen vor. Durch den benannten Bebauungsplan wird ein ehemaliger LPG-Standort mit einigen leerstehenden Gebäuden und Fahrzeughallen nachgenutzt. Bei der momentan brach liegenden Fläche ist mit der Nachnutzung potentiell von einer Verstärkung von Licht- und Lärmimmissionen auszugehen, die gesetzlich geschützten Biotope in den Randbereichen des Plangebietes sowie im Umfeld des Plangebiet sind jedoch durch die Siedlungslage von Stofferstorf sowie Gehölz und Grünlandstrukturen und der ausreichenden Entfernung soweit abgeschirmt, dass von keiner Beeinträchtigung auszugehen ist. Die Immissionen werden nach Auffassung der Gemeinde aufgrund der Abschirmung und Entfernung sowie der bereits vorhandenen Beeinträchtigung durch die Lage am südlichen Rand der Ortslage als gering eingestuft. Die Gemeinde geht nicht von einer grundsätzlichen Änderung des Charakters einer dörflichen Ortslage aus. Auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen sowie der Nachnutzung einer vorhandenen Fläche, werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Gagelow keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Auf eine detaillierte Betrachtung der mittelbaren Beeinträchtigung wird verzichtet. Ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG wird aufgrund der oben beschriebenen Argumentation nicht für notwendig erachtet.

### **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten auf Grundlage der im § 2 Absatz 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 BauGB (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario). Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

#### **3.2 Schutzgut Mensch**

##### **Basisszenario**

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und/oder die Erholungsfunktion in der Landschaft ergeben.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 „Stofferstorf Süd“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erneute gewerbliche Nutzung der leerstehenden Bebauung sowie für die Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen geschaffen werden. Künftig soll das Plangebiet als Standort einer Spedition mit Lagerflächen genutzt werden. Des Weiteren ist geplant, Teilflächen dem gemeindlichen Bauhof als Lagerflächen zur Verfügung zu stellen. Die nördliche Grünlandfläche soll dem Ausgleich dienen.

Im Umfeld des Plangebietes werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Nördlich grenzt die Ortslage Stofferstorf an.

##### **Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

###### **Erholungs- und Freizeitnutzung**

Es ist mit Beeinträchtigungen durch Immissionen durch die geplante Nutzung (Schallimmissionen durch die Anlagen und den LKW-Verkehr) zu rechnen. Aufgrund der Lage und Ausprägung des Geltungsbereiches ist mit keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Außerdem ist der derzeit brach liegenden Fläche keine Erholungsfunktion zuzuordnen.

Temporäre Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen sind zu tolerieren.

Eine Bedeutung des Plangebietes für die landschaftsgebundene Erholung besteht zurzeit nicht. Mit der Umsetzung der Planung ist diesbezüglich keine Veränderung zu erwarten.

### *Lärmschutz*

Zum Schutz der nordöstlich angrenzenden Wohnnutzungen vor Lärm wurden auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen. Zudem stellt die Bundesstraße 105 eine relevante Beeinträchtigung des Plangebietes dar. Durch den Speditionsbetrieb wird zusätzliches Verkehrsaufkommen verursacht. Detaillierte Informationen zum Immissionsschutz sind dem städtebaulichen Teil der Begründung unter Kapitel 5 sowie der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

### *Sonstige Immissionen*

Das Plangebiet beeinträchtigende Immissionen können von der Bundesstraße 105, von im Südwesten befindlichen Windenergieanlagen sowie von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen.

Die möglichen Beeinträchtigungen durch Emissionen der landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen im Ortsrandbereich (Lärm, Staub, Geruch) sind in einer Landgemeinde durchaus typisch und treten, saisonal bedingt, nur in Jahresspitzen auf.

Darüber hinaus wird das durch den Bebauungsplan Nr. 23 planungsrechtlich vorbereitete Gewerbegebiet voraussichtlich Immissionen erzeugen. Durch den Speditionsbetrieb wird zusätzliches Verkehrsaufkommen verursacht. Potentiell kann hiervon der Ortskern der Ortslage Stofferstorf, nordwestlich des Plangebietes, betroffen sein. Eine schalltechnische Untersuchung wurde von der Gemeinde in Auftrag gegeben.

Die schalltechnische Untersuchung von Lärmschutz Seeburg (Rostock, 15.10.2020) kam zu folgenden Ergebnissen:

Durch die Vorbelastung mit den Windenergieanlagen werden tags und nachts Beurteilungspegel von maximal 48 dB(A) errechnet. Im Plangebiet werden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) für gewerbegebietstypische Nutzungen von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) berücksichtigt. Die Zusatzbelastung durch die Planung beträgt am Tag 53 bzw. 54 dB(A) und in der Nacht 37 bzw. 38 dB(A). Die Beurteilungspegel liegen damit am Tag 7 bzw. 6 dB unterhalb des Orientierungswertes von 60 dB(A) der DIN 18005. In der Nacht liegen sie 8 bzw. 7 dB unterhalb des Orientierungswertes von 45 dB(A). Nach Nr. 3.2.1 TA-Lärm ist die Zusatzbelastung einer Anlage als nicht relevant einzustufen, wenn die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschritten werden. Dies ist im Plangebiet bei gewerbegebietstypischen Nutzungen sichergestellt.

Auf das Plangebiet wirken maßgeblich die Geräusche des Straßenverkehrs ein. Durch die Straßenverkehrsgeräusche der B 105 ist im straßennahen Bereich des Bebauungsplanes mit Geräuschbelästigungen zu rechnen. Die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel der Verkehrsgeräusche erfolgt für den Bebauungsplan mit freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt.

Folgende Aussagen können hinsichtlich der Lärmpegelbereiche getroffen werden:

- Der Nachtzeitraum ist der maßgebende Zeitraum für die Bestimmung der Lärmpegelbereiche.
- Bei freier Schallausbreitung befindet sich der überwiegende Bereich des

Plangebietes im Lärmpegelbereich II und III. Die GE-Fläche liegt bis zu einem Abstand von der Straße von ca. 35 m im Lärmpegelbereichen IV.

Während der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen durch Staub- oder andere Luftschadstoffe kommen. Da diese Immissionen nur temporär, also während der Bauphase, auftreten, sind diese von den Anwohnern zu tolerieren und stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

#### *Altlasten*

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Insgesamt geht die Gemeinde davon aus, dass es durch die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen der Planung nicht zu beträchtlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Stofferstorf kommen wird. Es kann von der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ausgegangen werden.

### **3.3 Schutzwert Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

#### Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompenstationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben.

Auf der ehemaligen LPG-Fläche befinden sich einige leerstehende Gebäude, die sich alle in der südlichen Hälfte des Plangebietes befinden. In der nördlichen Hälfte des Plangebietes ist unbeplantes Grünland vorzufinden. Die aktuell leerstehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sollen erhalten bleiben und der erneuten gewerblichen Nutzung für eine Spedition und für Lagerflächen dienen. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen geschaffen werden. Ebenfalls soll eine Fläche für den gemeindlichen Bauhof zur Lagerung von Grünabfällen entstehen.

Innerhalb des Plangebietes sind sowohl entlang der Erschließungsstraße des ehemaligen LPG-Standortes, hinter den vorhandenen Gebäuden als Abgrenzung des Gebietes zu den angrenzenden Acker- und Weideflächen als auch auf dem Grundstück selbst zahlreiche Bäume vorhanden. Teilweise besitzen diese Bäume einen Schutzstatus gemäß Landesgesetzgebung (Naturschutzausführungsgesetz).

Als relevante Baumexemplare wurden bei der Baumkartierung die Bäume berücksichtigt, die mindestens 20 cm Brusthöhendurchmesser (BHD) aufweisen oder solche, deren Sonderstrukturen (z.B. Hohlräume, abstehende Rinde, abgestorbene Stammbereiche) aufweisen.

#### *Geschützte Einzelbäume - § 18 NatSchAG M-V*

*Gemäß den Bestimmungen des § 18 Abs. 2 ist die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.*

Im Plangebiet gibt es folgende Biotope nach § 18 NatSchAG M-V:

#### *Nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe (BRN):*

Der nordwestliche Rand des Plangebietes wird durch eine Baumreihe, bestehend aus Obstbäumen und Weiden, gerahmt.

#### *Geschützte Alleen - § 19 NatSchAG M-V*

*Der § 19 NatSchAG M-V besagt, dass die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, verboten sind. Die Naturschutzbehörde kann Befreiungen unter den Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 und 3 BNatSchG erteilen. Bei Befreiungen aus Gründen der Verkehrssicherheit liegen Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses in der Regel erst dann vor, wenn die Maßnahme aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich ist und die Verkehrssicherheit nicht auf andere Weise verbessert werden kann.*

Im Plangebiet gibt es folgende Biotope nach § 19 NatSchAG M-V:

#### *Aufgelöste Allee (BAS):*

Entlang der vorhandenen Erschließungsstraße, der Bundesstraße 105 (B 105) ist eine aufgelöste Allee zu finden. Mehrere der Bäume werden durch umfangreiche Hohlräume charakterisiert.

#### *Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope - § 20 NatSchAG M-V*

Der § 20 NatSchAG M-V besagt, dass Maßnahmen die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen

oder nachteiligen Beeinträchtigung folgender Biotope in der Anlage 2 zu diesem Gesetz beschriebenen Ausprägung führen können, sind unzulässig. Dazu gehören:

1. Naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
2. Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verdauungsbereiche stehender Gewässer,
3. Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche,
4. Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwärmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken.

Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist.

Im Plangebiet gibt es folgende Biotope nach § 20 NatSchAG M-V:

**Baumhecke (BHB):**

Eine Baumhecke befindet sich an der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes. Dabei lassen sich die dominanten Baumarten Gewöhnliche Esche, Weide-Arten und Stieleiche nennen. Davon sind mehrere Bäume auf dem Stock gesetzt. Eine auseinander gebrochene Kopfweide weist große Hohlräume und einen Mulmanteil auf. Die Strauchschicht besteht aus Schlehe, Schwarzer Holunder und Eingriffeligem Weißdorn.

Eine weitere Baumhecke befindet sich an den westlichen und nördlichen Grenzen des Plangebietes. Die dominanten Baumarten sind Spitz-Ahorn, Fahl-Weide sowie mehrere Kopf-Weiden. Hohlräume und Mulmanteil sind auch in diesen Weiden vorhanden. Die Strauchschicht besteht aus Schwarzem Holunder und Eingriffeligem Weißdorn.

**Strauchhecke mit Überschirmung (BHS):**

Eine ca. 100 m lange und ca. 20 m breite Hecke liegt unmittelbar angrenzend zur aufgelösten Allee, direkt an der B 105, im östlichen Bereich des Plangebietes. Die Hecke besteht aus zahlreichen Eschenblättrigen Ahornen, wovon mehrere Bäume auf dem Stock gesetzt sind. Schwarzer Holunder sowie junge Bäume (Spitz-Ahorn) bilden die Strauchschicht.

**Mesophiles Laubgebüsch (BLM):**

Ein Laubgebüsch befindet sich nordwestlich angrenzend an das Plangebiet.

Im Geltungsbereich wurden insgesamt 23 Bäume gesondert erfasst. Hiervon sind 19 Bäume nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Es handelt sich um 23 Birken, die als Überhälter der Strauchhecke, im westlichen Bereich des Geltungsbereiches, kartiert worden sind. Die offenen unversiegelten Teilflächen des Betriebshofes werden von hochwüchsigen Ruderalfuren eingenommen. Die großflächig lückige Vegetationsdecke ist auf die zurückliegende Nutzung als Lager- und Maschinenabstellflächen zurückzuführen. Der Boden ist überwiegend stark gestört und verfestigt. Teilweise ist auch ein Schottereintrag erfolgt. Die umliegenden ruderalen Staudenfluren und auch die Säume an den Gehölzen sind dichtwüchsige, nitrophile Bestände. In den Gehölzen wurden in Kopfbäumen und in Stubben der auf den Stock gesetzten Bäume

Hohlräume und teilweise auch Mulm festgestellt. Weitere Hohlräume sind in den Alleenbäumen an der B 105 vorhanden. Im nördlichen Bereich der ruderale Freifläche, im aktuell beweideten Areal, steht ein abgestorbener Baum (starkes, stehendes Totholz). Weitere gehölzgebundene Sonderstrukturen wurden nicht festgestellt. Zusätzliche Informationen dazu können dem Begehungsbericht zum Bebauungsplan, erstellt von ECO-CERT, entnommen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Stofferstorf Süd“ inklusive Berücksichtigung und Einhaltung der Planungsziele können alle zuvor beschriebenen Baum- und Strauchformationen erhalten bleiben.

### Geschützte Pflanzen

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben, da in unmittelbaren Anschluss der Siedlung, sowie aufgrund der angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen von einer geringen artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen ist. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden, da es sich um einen anthropogen stark vorgeprägten Bereich handelt. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

#### **3.3.1 Artenschutzrechtliche Prüfung – AFB**

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro ECO-CERT Ingenieurgesellschaft, Plau am See OT Karow, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht (Stand Mai 2020) erarbeitet. Dieses Gutachten bildet die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen zum Thema Artenschutz und werden als Anlage dieser Begründung beigefügt.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte durch das Gutachterbüro ECO-CERT eine aktuelle Erfassung und Bewertung sowie ein Präsenznachweis von Hinweisen auf Vorkommen der Artengruppe der Fledermäuse, der gebäudebrütenden Vogelarten, der Zauneidechse und der sonstigen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten innerhalb des Vorhabengebietes bzw. im 20 m Wirkraum mit potentiell beeinträchtigter Wirkung.

### Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorgaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

Im § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs. 1 Nr. 1-4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und

Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere zu besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL,
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wild lebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

#### Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu treffen.

Im Ergebnis dieser naturschutzfachlichen Analyse kann es ggf. erforderlich sein, funktionserhaltende oder konfliktmindernde Maßnahmen festzulegen, die auf den unmittelbar betroffenen Artenbestand abzielen, mit diesem räumlich-funktional verbunden sind und zeitlich so durchgeführt werden, dass zwischen dem angestrebten Erfolg der Maßnahmen und dem vorgesehenen Eingriff keine zeitliche Lücke entsteht. Um dies zu gewährleisten, sind neben den Vermeidungsmaßnahmen auch vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) zu verwirklichen<sup>1</sup>.

Letztendlich ist zu überprüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechtigte Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Compensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

#### Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind nachfolgend zusammengefasst. Der Gutachter kommt zu folgenden Aussagen:

Die Prüfung des Artvorkommens von Gebäudebrütern und Fledermäusen erfolgte im Untersuchungsraum über

- Das Absuchen der Gebäude innen- und außenseitig nach potentiellen Lebensstätten der relevanten Tierarten,
- Das Absuchen der potentiell geeigneten Stellen nach Spuren der Tiere (z.B. Kot, Beutereste, Gewölle) und
- Die Sichtkontrolle des Vorkommens von Nestern an/in den Gebäuden innen- und außenseitig.

Bei der Betrachtung der vom Projekt ausgehenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen bezieht der Gutachter die Kriterien Flächeninanspruchnahme, Veränderungen an Gebäuden, Gehölzrodung und Baumfällung, Barrierefürwirkungen und Zerschneidungseffekte, Lärmimmission (akustische Reize), Optische Störungen, Erschütterungen und Gefährdung von Individuen, Kollisionsrisiko bei der Bewertung der artenschutzrechtlichen Bewertung mit ein.

Das Gutachterbüro kommt unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Relevanzabstufung und der artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Bestand der geschützten Arten zu folgendem Ergebnis:

---

<sup>1</sup> Maßnahmen des besonderen Artenschutzes werden erforderlich, um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern oder eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu begründen. Hierbei ist zwischen Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF Maßnahmen – measures to ensure the „continued ecological functionality“) und sogenannte FCS Maßnahmen (measures to ensure a "favorable conservation status) zu unterscheiden. Es handelt sich meist um Maßnahmen zur Erweiterung oder zur Neuschaffung entsprechender Habitate. Im Unterschied zu den CEF-Maßnahmen sind bei FCS-Maßnahmen der konkret-individuelle Bezug zum Eingriffsort sowie auch der Zeitpunkt der Herstellung etwas gelockert.

### Zug- und Rastvögel sowie Nahrungsgäste

Die vorhabenbedingte Betroffenheit von regelmäßig auftretenden Zug- und Rastvogelarten gem. Artikel IV Abs. 2 der VRL konnte ausgeschlossen werden. Nach Datenrecherche im KPU MV 2018 liegt die Planfläche außerhalb von ausgewiesenen Rast- und Nahrungsgebieten. Östlich der B 105 erstreckt sich ein regelmäßig genutztes Nahrungs- und Rastgebiet verschiedener Klassen von mittlerer bis hoher Bedeutung (Stufe 2). Aufgrund der spezifischen Lage des Planstandortes im Nahbereich zu Gehölzstrukturen und Gebäuden (Meidungseffekte) sowie der regelmäßigen Anwesenheit von Menschen lässt sich eine Eignung der Fläche für Zug- und Rastvogelarten ausschließen. Die vorhabenspezifischen Wirkräume berühren das Rast- und Nahrungsgebiet östlich der B 105 nicht.

Die relevante Betroffenheit der potentiell auftretenden Nahrungsgäste durch vorhabenbedingte Beeinträchtigungen konnte auf der Stufe der Relevanzabschichtung für alle Arten ausgeschlossen werden. Weitere Informationen zu den Zug- und Rastvögeln sowie Nahrungsgäste sind dem AFB zu entnehmen.

Die in den vorhabenspezifischen Wirkräumen nachweislich und potentiell vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten beziehen sich folgende Artengruppen:

#### Artengruppe Fledermäuse

- Braunes Langohr
- Fransenfledermaus

#### Gefährdeten Arten der Roten Liste M-V und BRD (Kategorie 0-3)

- Bluthänfling
- Feldsperling
- Gimpel
- Mehlschwalbe
- Star

#### Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horst-, Kolonie-, Gebäudebrüter)

- Hausrotschwanz
- Haussperling
- Mehlschwalbe

#### Arten, für die M-V eine besondere Verantwortung trägt / managementrelevante Arten / Auftreten von 1 % des Landesbestandes M-V im Gebiet

- Gartenrotschwanz
- Sprosser

#### Weit verbreitete, ungefährdete Arten ohne besondere Habitatansprüche (Gruppe der Nistgilde)

- Bodenbrüter (Rand- und Saumstrukturen): Bachstelze, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Goldammer, Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig
- Gehölzfreibrüter: Amsel, Buchfink, Elster, Girlitz, Grünfink, Klappergrasmücke, Kuckuck, Mönchgrasmücke, Ringeltaube, Sprosser, Stieglitz, Türkentaube
- Gehölzhöhlenbrüter: Blaumeise, Buntspecht, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Kleiber, Kohlmeise

Es folgt eine tabellarische Auswertung der in den Formblättern erfolgten Prognose und Bewertung der einzelnen Arten und Artengruppen bezogen auf die Beeinträchtigungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. m. Abs. 5.

Fledermausart / Vogelart / Arten-gruppen	Vorkommen im Geltungsbereich und Umgebung	Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsgebotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG	Prognose und Bewertung des Störungs-verbotes gem. § 44 Abs. a Nr. 2 BNatSchG	Prognose und Bewertung der Schädigungs-tatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m Abs. 5 BNatSchG	erforderliche Maßnah-men Vermeidungsmaß-nahme (VAFB1 - VAFB3)
Braunes Langohr / Fransenfledermaus	potentiell	<ul style="list-style-type: none"> <li>-potentielle Gefährdung von Fledermäusen durch bauliche Veränderungen an den vorhandenen Gebäuden und durch ggf. erforderliche Baumfällungen</li> <li>-die bauedingte Gefährdung von Individuen der Art ist temporär und ein einmaliges Ergebnis (siehe VAFB1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-durch die gegenwärtigen Nutzungen im relevanten Umfeld sind die potentiellen Quartiere bereits heute die durch den Menschen verursachten Stör- und Scheuchwirkungen vorhanden</li> <li>-eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch Stör- und Scheuchwirkungen wird ausgeschlossen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-die Art nutzt ein System von Wechselquartieren bevorzugt in/ an Bäumen im Laufe eines Sommers. An den Gebäuden können potentielle Einzelquartiere des Brauens Langohrs angenommen werden.</li> <li>-Der Verlust eines Sommern-/ Winterquartiers (Baumhöhle) ist als erhebliche Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte durch Schädigung, Zerstörung von Habitatestrukturen zu beurteilen</li> <li>-vorgezogene Ausgleichsmaßnahme erforderlich (siehe VAFB1)</li> </ul>	VAFB1: Bestellungskontrolle, Festlegung von nachgeordneten Maßnahmen
Bluthärmfling	potentiell	<ul style="list-style-type: none"> <li>-bei möglichen Gehölzrodungen, kann es zu einer Zerstörung der Gelege und zu Tötung von Jungvögeln kommen</li> <li>-durch baubedingte Störerffekte Verscheuchung der Brutvögel aus Gehölzen, dies kann zum Absterben von Eiern und Jungvögeln führen</li> <li>-Um Gefährdung von Einzelpersonen der Art zu vermeiden, Vermeidungsmaßnahme (VAFB3) notwendig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Der Bluthärmfling besitzt eine vergleichsweise geringe Lärmpfindlichkeit. Die Brutnen in Siedlungsräumen deuten auf eine (Teil-) Gewöhnung bzw. Anpassung an die menschenverursachten Störerffekte hin</li> <li>-eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch Stör- und Scheuchwirkungen wird ausgeschlossen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-temporäre und partielle Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch die ggf. erforderlichen Baummaßnahmen und die potentiellen Gehölzrodungen</li> <li>-die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten</li> </ul>	VAFB3: Zeiterregelung für die Bauarbeiten und die Gehölzfällungen, ökologische Baubegleitung
Feldsperling	potentiell	<ul style="list-style-type: none"> <li>-bei möglichen Gehölzrodungen, kann es zu einer Zerstörung der Gelege und zu Tötung von Jungvögeln kommen</li> <li>-durch baubedingte Störerffekte Verscheuchung der Brutvögele aus Gehölzen, dies kann zum Absterben von Eiern und Jungvögeln führen</li> <li>-Um Gefährdung von Einzelpersonen der Art zu vermeiden, Vermeidungsmaßnahme (VAFB3) notwendig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Die Art zeigt hochgradige Anpassung an die Störungsgefüge der Kulturlandschaft (partieller Kultivierer). Feldspiefinge sind gegenüber Lärm und sonstigen Störungen gering empfindlich</li> <li>-durch die gegenwärtigen Nutzungen im relevanten Umfeld sind die potentiellen Quartiere bereits heute die durch den Menschen verursachten Stör- und Scheuchwirkungen vorhanden</li> <li>-eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch Stör- und Scheuchwirkungen wird ausgeschlossen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-mit ggf. erforderlichen Gehölzrodung wird ein Teilbereich des bestellbaren Lebensraums zerstört.</li> <li>-Nach Berücksichtigung der Strukturaussattung der Gehölze am Planstandort und nach Zugrundedelegung der an zunehmenden Flächengrößen der Gehölzrodung können 0-2 Bäume mit relevanten Kleinststrukturen betroffen werden.</li> <li>-die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten</li> </ul>	VAFB3: Zeiterregelung für die Bauarbeiten und die Gehölzfällungen, ökologische Baubegleitung

Fledermausart / Vogelart / Arten- gruppen	Vorkommen im Geitungs- und Umgebung	Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsgebotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG	Prognose und Bewertung des Störungs- verbotes gem. § 44 Abs. a Nr. 2 BNatSchG	Prognose und Bewertung der Schädigungs- tat- bestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m Abs. 5 BNatSchG	erforderliche Maßnahmen Vermeidungsmä- nahme (VAFB1 - VAFB3)
Gimpel	potentiell	-bei möglichen Gehötzproduktionen, kann es zu einer Zerstörung der Gelege und zu Tötung von Jungvögeln kommen -durch baubedingte Störeffekte Verscheuchung der Brutvögel aus Gehößen, dies kann zum Absterben von Eiern und Jungvögeln führen -Um Gefährdung von Einzelpersonen der Art zu vermeiden, Vermeidungsmaßnahme (VAFB3) notwendig	-durch die gegenwärtigen Nutzungen im relevanten Umfeld sind die potentiellen Quartiere bereits heute die durch den Menschen verursachten Stör- und Scheuchwirkungen vorhantnen -eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch Stör- und Scheuchwirkungen wird ausgeschlossen	-durch die ggf. erforderlichen Bauarbeiten und die Gehötzfällungen können temporär verstärkte Störeffekte an einem Brutplatz der Art in den nächstgelegenen Gehößen auftreten. -die baubedingten Stör- und Scheuchwirkungen können eine temporäre, partielle Schädigung des Brut- und Nahrungshabitates der Art verursachen. -die zeitliche Dimension und die flächenbezogenen Wirkamkeit sind als sehr gering zu bewerten. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten	VAFB3: Zeiterregelung für die Bauarbeiten und die Gehötzfällungen, ökologische Baubegleitung
Mehlschwalbe	nachgewiesen (Nachweis von 16 Nester an einem Gebäu de im Plan- gebiet)	-potentielle Gefährdung von Mehlschwalben durch bauliche Veränderungen an den vorhandenen Gebäuden. Es kann zu einer Zerstörung der Gelege und zu Tötung von Jungvögeln kommen -um Gefährdung von Einzelpersonen der Art zu vermeiden, Vermeidungsmaßnahme (VAFB2) notwendig	-durch die gegenwärtigen Nutzungen im relevanten Umfeld sind die potentiellen Quartiere bereits heute die durch den Menschen verursachten Stör- und Scheuchwirkungen vorhantnen -Anpassung der Art an die Störungsgefüge der Kultur- und urbanen Landschaft (Nisten bei laufendem Betrieb von Tierhaltungsanlagen, unter Autobahnbrücken u.v.m) -eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch Stör- und Scheuchwirkungen wird ausgeschlossen	-Die Schwalben nutzen ihre Nester mehrere Jahre, wobei sie in Kolonien kolonieartig nisten. -bei den ggf. erforderlichen Änderungsarbeiten an Gebäuden können Nester der Mehlschwalben beschädigt oder zerstört werden -durch Vermeidungsmaßnahme (VAFB2) wird die baubedingte erhebliche Betroffenheit der Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Art durch Schädigung oder Zerstörung vermieden	VAFB2: Besiedlungskontrolle, Festlegung von nachgeordneten Maßnahmen
Star	potentiell	-bei möglichen Gehötzproduktionen, kann es zu einer Zerstörung der Gelege und zu Tötung von Jungvögeln kommen -durch baubedingte Störeffekte Verscheuchung der Brutvögel aus Gehößen, dies kann zum Absterben von Eiern und Jungvögeln führen -um Gefährdung von Einzelpersonen der Art zu vermeiden, Vermeidungsmaßnahme (VAFB3) notwendig	-Art zeigt hochgradige Anpassung an Störungsgefüge der Kulturlandschaft, Art gering empfindlich gegenüber Lärm und sonstigen Störungen -durch die gegenwärtigen Nutzungen im relevanten Umfeld sind die potentiellen Quartiere bereits heute die durch den Menschen verursachten Stör- und Scheuchwirkungen vorhantnen -eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch Stör- und Scheuchwirkungen wird ausgeschlossen	-mit ggf. erforderlichen Gehötzrodung wird ein Teilbereich des besiedelbaren Lebensraums zerstört. -Nach Berücksichtigung der Strukturausstattung der Gehöze am Planstandort und nach Zugrunderelegung der annehmenden Flächengröße der Gehötzrodung können 0-2 Bäume mit relevanten Kleinststrukturen betroffen werden. -die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten	VAFB3: Zeiterregelung für die Bauarbeiten und die Gehötzfällungen, ökologische Baubegleitung

Fledermausart / Vogelart / Arten- gruppen	Vorkommen im Gefügebereich und Umgebung	Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsgebotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG	Prognose und Bewertung des Störungs- verbotes gem. § 44 Abs. a Nr. 2 BNatSchG	Prognose und Bewertung der Schädigungs- tat- bestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m Abs. 5 BNatSchG	erforderliche Maßnahmen um Vermeidungsmaß- nahme (VAFB1 - VAFB3)
Bodenbrüter / Saum- und Randstrukturen	potentiell	-potentielle Gefährdung der Bodenbrüter durch bauliche Veränderungen an den vorhandenen Gebäuden und durch ggf. erforderlichen Baumfällungen -durch baubedingte Störeffekte Verscheuchung der Brutvögel aus Gehölzen, dies kann zum Absterben von Eiern und Jungvögeln führen -um Gefährdung von Einzelpersonen der Art zu vermeiden, Vermeidungsmaßnahme (VAFB3) notwendig	-Arten zeigen spezifische Anpassungen an die Störungsgefüge der Kulturlandschaft. Sie haben keine besondere Empfindlichkeit gegenüber Störungen. Alle Arten sind schwach bzw. gering (Zaunkönig) empfindlich. -durch die gegenwärtigen Nutzungen im relevanten Umfeld sind die potentiellen Quartiere bereits heute die durch den Menschen verursachten Stör- und Scheuchwirkungen vorhanden -eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch Stör- und Scheuchwirkungen wird ausgeschlossen	-durch die ggf. erforderlichen Bauarbeiten und die Gehölzrällungen können temporär verstärkte Störeffekte an einem Brutplatz der Art in den nächstgelegenen Gehölzen auftreten -die baubedingten Stör- und Scheuchwirkungen können eine temporäre, partielle Schädigung des Brut- und Nahrungshabitates der Art verursachen. -die zeitliche Dimension und die flächenbezogenen Wirksamkeit sind als sehr gering zu bewerten. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten	VAFB3: Zeiterregelung für die Bauarbeiten und die Gehölzfallungen, ökologische Baubegleitung
Gehölzfreibrüter	potentiell	-bei möglichen Gehölzrötungen, kann es zu einer Zerstörung der Gelege und zu Tötung von Jungvögeln kommen -durch baubedingte Störeffekte Verscheuchung der Brutvögel aus Gehölzen, dies kann zum Absterben von Eiern und Jungvögeln führen -um Gefährdung von Einzelpersonen der Art zu vermeiden, Vermeidungsmaßnahme (VAFB3) notwendig	-Arten zeigen spezifische Anpassungen an die Störungsgefüge der Kulturlandschaft. Sie haben keine besondere Empfindlichkeit gegenüber Störungen. Der Kuckuck besitzt eine erhöhte Effektdistanz mit 300 m, wobei neben Lärm vor allem optische Stör- und Scheuchwirkungen eine wichtige Rolle spielen. -durch die gegenwärtigen Nutzungen im relevanten Umfeld sind die potentiellen Quartiere bereits heute die durch den Menschen verursachten Stör- und Scheuchwirkungen vorhanden -eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch Stör- und Scheuchwirkungen wird ausgeschlossen	-durch die ggf. erforderlichen Bauarbeiten und die Gehölzrällungen können temporär verstärkte Störeffekte an einem Brutplatz der Art in den nächstgelegenen Gehölzen auftreten -die baubedingten Stör- und Scheuchwirkungen können eine temporäre, partielle Schädigung des Brut- und Nahrungshabitates der Art verursachen. -die zeitliche Dimension und die flächenbezogenen Wirksamkeit sind als sehr gering zu bewerten. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten	VAFB3: Zeiterregelung für die Bauarbeiten und die Gehölzfallungen, ökologische Baubegleitung
Gehölzhöhlenbrüter	potentiell	-bei möglichen Gehölzrötungen, kann es zu einer Zerstörung der Gelege und zu Tötung von Jungvögeln kommen -durch baubedingte Störeffekte Verscheuchung der Brutvögel aus Gehölzen, dies kann zum Absterben von Eiern und Jungvögeln führen -um Gefährdung von Einzelpersonen der Art zu vermeiden, Vermeidungsmaßnahme (VAFB3) notwendig	-Arten zeigen spezifische Anpassungen an die Störungsgefüge der Kulturlandschaft. Sie sind schwach lärmempfindlich und haben eine hohe Toleranz auch gegenüber sonstigen Störeffekten -durch die gegenwärtigen Nutzungen im relevanten Umfeld sind die potentiellen Quartiere bereits heute die durch den Menschen verursachten Stör- und Scheuchwirkungen vorhanden -eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch Stör- und Scheuchwirkungen wird ausgeschlossen	-mit ggf. erforderlichen Gehölzrötung wird ein Teilbereich des besiedelbaren Lebensraums zerstört. -Nach Berücksichtigung der Strukturausstattung der Gehölze am Planstandort und nach ZUGrundedelegung der anzunehmenden Flächengröße der Gehölzrötung können 0-2 Bäume mit relevanten Kleinststrukturen betroffen werden. -die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten	VAFB3: Zeiterregelung für die Bauarbeiten und die Gehölzfallungen, ökologische Baubegleitung

Fiedermausart / Vogelart / Arten- gruppen	Vorkommen im Geleitungs- und Umgebung	Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsgebotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG	Prognose und Bewertung des Störungs- verbotes gem. § 44 Abs. a Nr. 2 BNatSchG	Prognose und Bewertung der Schädigungs- fatale bestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m Abs. 5 BNatSchG	erforderliche Maßnahmen Vermeidungsmaß- nahme (VAFB1 - VAFB3)
Gebäudebrüter	potentiell	<p>-potentielle Gefährdung von Gebäudebrütern durch bauliche Veränderungen an den vorhandenen Gebäuden. Es kann zu einer Zerstörung der Gelege und zu Tötung von Jungvögeln kommen. Im Zuge der Bauarbeiten können im Nahbereich temporär erhöhte Stör- und Schuscheffekte an den Brutsätzen der Arten auftreten, dies kann zum Absterben von Eiern und / oder Jungvögeln führen</p> <p>-um Gefährdung von Einzelindividuen der Art zu vermeiden, Vermeidungsmaßnahme (VAFB3) notwendig</p>	<p>-durch die gegenwärtigen Nutzungen im relevanten Umfeld sind die potentiellen Quartiere bereits heute die durch den Menschen verursachten Stör- und Scheuchwirkungen vorhanden</p> <p>-Arten zeigen spezifische Anpassungen an das Störungsgefüge der Kulturlandschaft (Kulturfolgen). Beide Arten sind gegenüber Lärm und sonstigen Störungen nicht oder gering empfindlich</p>	<p>-in Folge der ggf. erforderlichen baulichen Veränderungen an den vorhandenen Gebäuden können potentielle Bruthabitate beschädigt oder zerstört und Nester der Gebäudebrüter zerstört werden</p> <p>-Die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der jeweiligen Fortpflanzungsstätte</p> <p>-die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten</p>	VAFB3:

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m Abs. 5 BNatSchG treffen nicht zu. Die kontinuierliche ökologische Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten wird im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang gewahrt. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten verschlechtert sich nicht signifikant. Somit ist das Zugriffsverbot unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. m Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen.

### Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

- Gebäudeabbruch

Innerhalb des Plangebietes ist kein Gebäudeabbruch vorgesehen.

- Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Das gesamt Plangebiet wird von Baum- und Strauchformationen gerahmt. Eine Beseitigung von Bäumen, Hecken und/ oder Buschwerk ist nicht vorgesehen.

Falls es doch zu Gehölzrodung bzw. Baumfällung kommen sollte, sind generell die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf.

- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine fließenden und stehenden Gewässer vorhanden.

- Umnutzung von Flächen

Mit der Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich.

Das hier betrachtete Plangebiet umfasst den ehemaligen LPG- Standort, südöstlich der Ortslage Stofferstorf, der einer erneuten gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll. Künftig soll das Plangebiet als Standort einer Spedition mit Lagerflächen genutzt werden. Vorgesehen ist auch die Errichtung einer Waschstraße und einer Lkw-Reparaturhalle sowie eine Lagerfläche für den gemeindlichen Bauhof. Der zuvor bestehende städtebauliche Missstand wird damit beseitigt.

Dafür werden hauptsächlich die bereits vorhandenen, leerstehenden Gebäude und die bereits aktuell versiegelten Flächen genutzt. Zusätzlich werden die bereits anthropogen beeinträchtigen Kurzrasenbereiche in die Planung miteinbezogen, die heute schon teilweise als Lager- bzw. Weidefläche dienen. Die Baum- und Strauchformationen, die das Plangebiet einrahmen, bleiben erhalten.

Zur Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die Bauzeitenbeschränkungen (§ 39 BNatSchG) sowie die Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sowie die weiteren Kompensationsmaßnahmen zu beachten. Die Auflagen der fachgutachterlichen Begleitung im Zusammenhang mit dem möglichen Umbau der Gebäude sind ebenfalls zu beachten.

➤ Lärm

Das Plangebiet beeinträchtigende Immissionen können von der Bundesstraße 105, von im Südwesten befindlichen Windenergieanlagen sowie von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen.

Die möglichen Beeinträchtigungen durch Emissionen der landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen im Ortsrandbereich (Lärm, Staub, Geruch) sind in einer Landgemeinde durchaus typisch und treten, saisonal bedingt, nur in Jahresspitzen auf.

Da aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen nur mit unempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen ist, ist auch eine potentiell zusätzliche Lärmbelästigung als zu vernachlässigbar einzuschätzen.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 23 kommt es zu keiner signifikanten Erhöhung der Gefahr des Tötungsrisikos/Kollision im Straßenverkehr.

### **Maßnahmen zur Vermeidung**

Im Ergebnis der Potentialabschätzung sowie im Rahmen der Konfliktanalyse werden folgende Vermeidungsmaßnahmen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, um Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen.

- V<sub>AFB1</sub>: Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Fledermäusen. Besiedlungskontrolle. Nachgeordnete Maßnahmen
  1. Die geplanten Bauarbeiten und Baumfällungen sind auf den Zeitraum von 30. Oktober bis 01. März zu beschränken (Vermeidungsmaßnahme).
  2. Für die nachgewiesenen Fledermausarten sind Ersatzquartiere durch Aufhängen von Fledermauskästen zu schaffen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).
  3. Die Fledermauskästen sind im Verhältnis 1:3 anzubringen (für ein zerstörtes Quartier Ersatz durch drei Fledermauskästen).
  4. Die Ersatzkästen müssen bereits vor den Bauarbeiten bzw. Baumrodungen angebracht werden.
  5. Für die Aufhängung der Fledermauskästen sind geeignete Plätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzulegen. Die Verfügbarkeit der Standorte für die zu realisierenden Ersatzquartiere und deren dauerhafte Sicherung sind über eine entsprechende Vereinbarung / einen Vertrag zu gewährleisten.

Die Ausgleichsmaßnahme ist gutachterlich zu planen und ein Ausführungsplan zu erarbeiten.

Die Umsetzung der Bestimmungen ist jeweils in einem Bautagebuch oder in anderen hierfür geeigneten Unterlagen zu dokumentieren.

- V<sub>AFB2</sub>: Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Brutvögeln / Gebäudebrüter. Besiedlungskontrolle. Nachgeordnete Maßnahme
  1. Die geplanten Bauarbeiten und Baumfällungen sind auf den Zeitraum von 30. Oktober bis 01. März zu beschränken (Vermeidungsmaßnahme).

2. Für die nachgewiesenen Nester muss eine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme geplant und durchgeführt werden.
  - 2.1 Für die Brutvögel sind geeignete Ersatznester zu schaffen.
  - 2.2 Die Ersatznester sind im Verhältnis von 1:1 anzubringen (für ein zerstörtes Nest / Brutstätte Ersatz durch ein Ersatznest).
  - 2.3 Die Ersatznester müssen bereits vor Beginn der Bauarbeiten angebracht werden. Für die Schwalben müssen die Ersatznester vor Beginn der auf die jeweilige Baumaßnahme folgenden Brutsaison für die Tiere zur Verfügung stehen.
  - 2.4 Für die Anbringung der Ersatznester sind geeignete Plätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzulegen. Die Verfügbarkeit der Standorte für die zu realisierenden Ersatznester und deren dauerhafte Sicherung sind über eine entsprechende Vereinbarung / einen Vertrag zu gewährleisten.

Die Ausgleichsmaßnahme ist gutachterlich zu planen und ein Ausführungsplan zu erarbeiten.

Die Unterlagen zur Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (hier insb. der Ausführungsplan) sind rechtzeitig vor Baubeginn unaufgefordert der zuständigen Behörde vorzulegen.

- V<sub>AFB</sub>3: Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Brutvögeln. Zeitenregelung für die Bauarbeiten und für die Gehölfällungen. Ökologische Baubegleitung.
  1. Sämtliche ggf. erforderliche Einrichtungs- und Erschließungsarbeiten (Baufeldfreimachung, Bergung des Oberbodens, Baustelleneinrichtung etc.), der Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen und die Rodung / Fällung von Gehölzen / Bäumen werden auf den Zeitraum von 01. Oktober bis 28. / 29. Februar des Folgejahres beschränkt.
  2. Die Bauarbeiten, die vor dem 28. (29.) Februar begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Folgezeit beendet werden. Längere Unterbrechungen als eine Woche (7 Kalendertage) sind auszuschließen. Ansonsten ist ein Vorkommen von Brutstätten der oben aufgeführten Arten vor dem Wieder aufgenommenen Baubetrieb gutachterlich zu prüfen.

Entsprechende Regelungen sind in den jeweiligen Bauverträgen zu fixieren und durch die ökologische Baubegleitung fortlaufend hinsichtlich ihrer Wirksamkeit zu überwachen.

Die Umsetzung der Bestimmungen ist in einem Bautagebuch oder in anderen hierfür geeigneten Unterlagen zu dokumentieren. Diese Unterlagen sind unmittelbar nach Bauabschluss unaufgefordert der zuständigen Behörde zur Abnahmeprüfung vorzulegen.

Ebenso sind weitere Maßnahmen von großer Bedeutung:

- Schnitt, Fällung und Rodung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 29. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen unter Anwendung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und

Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RSP-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der begleitenden Gehölzbestände gegen Anfahrschäden, Verdichtung im Wurzelbereich außerhalb des Ausbauquerschnittes, Beschädigungen des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten.

#### Biologische Vielfalt

Die vorhandenen Biototypen wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ erfasst. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (Kap. 5.3) erfolgt eine genauere Bestandsbeschreibung der einzelnen Biototypen.

Das Plangebiet umfasst das ehemalige LPG-Gelände im Süden der Gemeinde Stofferstorf. Der südliche Teil des Geltungsbereiches besteht aus dem alten Gebäudebestand der LPG-Anlage sowie umfangreich versiegelten Flächen. Daran nördlich anschließend befinden sich anthropogen überformte Rasenbereiche, die heute zum Teil als Abstellplatz, zum Teil als Weidefläche genutzt werden. Eingerahmt wird das Plangebiet von Baum- und Strauchformationen.

Ein Vorkommen von betroffenen Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wird im vom Gutachterbüro ECO-CERT erstellten AFB ausgeschlossen. Die biologische Vielfalt in diesem Bereich wird im Geltungsbereich eher als gering eingestuft.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzwertes Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.

### **3.4 Schutzwert Boden**

#### Basisszenario

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzwert „Boden“ wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation. Versiegelungen sowie Verdichtungen und Bodenumlagerungen führen zu Einschränkungen von Funktionen und Leistungsfähigkeit des Bodens. Der Boden als potentieller Pflanzenstandort geht verloren.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

In der LINFOS-Datenbank sind für den Bereich Gägelow OT Stofferstorf folgende Bodentypen verzeichnet: Tieflehm-/ Lehm-Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley)/ Gley.

Die Standorteigenschaften des betrachteten Raums sind wesentlich durch die eiszeitliche Prägung innerhalb der Grundmoräne der Rosenthaler Randlage (Mecklenburger-Phase) der Weichselvereinigung vorgegeben. Die Grundmoräne wird mit mäßigem bis starkem Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluss charakterisiert. Die Oberfläche ist wellig bis schwach kuppig mit einigen offenen und verdeckten Söllen. Die Böden sind schwach bis mäßig stauwasserbeeinflusst.

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) wird die Schutzwürdigkeit des Bodens für das Plangebiet als „Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt. Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung sind durch die bereits anthropogen beeinträchtigte Ortslage sowie der ehemaligen Nutzung als LPG-Standort verändert. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/ Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag sowie zum Funktionsverlust des Bodens kommen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Compensationsmaßnahmen bestimmt, um die Eingriffe der Versiegelung auszugleichen.

Mit verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist nicht zu rechnen.

### **3.5 Schutzgut Wasser**

#### Basisszenario

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit > 10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als genutztes Dargebot öffentliche Trinkwasserversorgung beschrieben. Dem Gebiet des Geltungsbereiches wird nach Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Innerhalb des Plangebietes selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. Das Fließgewässer Zierower Bach befindet sich in westlich Richtung in ca. 150 m Entfernung.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Leitungen des Zweckverbandes Wismar. Neuanschlüsse zur Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Der Zweckverband Wismar wird als Träger öffentlicher Be lange in das Planverfahren eingebunden.

Der angrenzend zum Plangebiet befindliche Zierower Bach wird durch den Bebauungsplan Nr. 23 nicht beeinträchtigt.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser wird nicht ausgegangen.

### 3.6 Schutzbau Fläche

#### Basisszenario

Die Flächeninanspruchnahme führt zu Reduzierung bzw. Zerstörung von potentiellen Lebensstätten mit Funktionen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten der relevanten Tierarten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 wird das Ziel verfolgt, auf der ehemaligen LPG-Anlage ein Gewerbegebiet und eine Fläche für Gemeinbedarf auszuweisen. In dem Gewerbegebiet ist eine Spedition mit Lagerflächen vorgesehen und die Gemeinbedarfsfläche soll dem gemeindlichen Bauhof als Lagerplatz für Grünabfälle dienen.

Dabei kommt es durch die Ausweisung des Gewerbegebietes, neben der Nutzung der im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Gebäude, potentiell zu weiteren Versiegelungen. Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich bereits Gebäude, die weiterhin genutzt werden sollen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf dem brachliegenden Gelände einer ehemaligen LPG-Anlage kommt es nur zu einem verhältnismäßig geringfügigen zusätzlichen Flächenverbrauch. Die Höhe des Eingriffs durch die potentielle Neuversiegelung sowie der dafür zu treffende Ausgleich werden im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bilanziert. Durch die Wiedernutzbarmachung der bestehenden Anlagen wird eine zusätzliche Zerschneidung von offener Landschaft vermieden und der Flächenverbrauch vermindert.

Dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird gefolgt. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzbau Fläche zu erwarten.

### 3.7 Schutzbau Luft und Klima

#### Basisszenario

Das Klima des Ostseeküstenlandes, in welchem sich das Plangebiet befindet, ist stark maritim beeinflusst. Die Jahresmitteltemperatur und die mittlere Niederschlagsmenge liegen deutlich unter dem Durchschnitt der Planungsregion Westmecklenburg. Die Jahresschwankung der mittleren Temperatur ist niedriger als im Binnenland. Große Windstärken und eine hohe Luftfeuchte sind typische Klimaeigenschaften dieser Landschaftszone.

Das Gebiet ist als niederschlagsbenachteiligt im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (Karte 7) dargestellt.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Klima sind nur im kleinklimatischen Bereich durch die Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Denn eine bereits bebaute Ortslage sowie ein kleinflächiges Gewerbegebiet besitzt eine geringe Bedeutung in Bezug auf die Kaltluftproduktion. Überschreitungen gesetzlich zulässiger Immissionen sind im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung nicht zu erwarten. Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in das Schutzbau Luft und Klima geplant, die den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

### 3.8 Schutzwert Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

#### Basisszenario

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige zu beachtende Sachgüter bekannt.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzugeben. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

### 3.9 Schutzwert Landschaft

#### Basisszenario

Das Plangebiet wird großflächig von Gebäuden und weiteren versiegelten Flächen eingenommen. Der nördliche, offene unversiegelte Hofbereich wird in Teilen als temporäre Lagerfläche genutzt und ist überwiegend von ruderalen Staudenfluren geprägt. Der nördliche Streifen des Hofbereiches wird gelegentlich beweidet (Schafe). Das Gelände des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstandortes ist auf allen Seiten von Gehölzstrukturen (Baum- und Strauchhecken) umrahmt. Im Norden liegt ein kleinflächiges Grünland artenarmer Ausprägung. Die Bundesstraße B 105 führt unmittelbar an der östlichen und die Dorfstraße an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches entlang.

Die Landschaft um die geplanten Anlagen ist wesentlich geprägt durch großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen (überwiegend Ackerland) in großen Schlägen. Kleinere Grünlandflächen erstrecken sich an den Siedlungsranden von Stofferstorf und an einem Graben im Westen. Lineare Gehölzstrukturen säumen die Verkehrswege und einige Gräben bzw. Schlaggrenzen in Form von Baumreihen, -hecken und Alleen. Ein größerer Waldbestand liegt im Osten in ca. 1,1 km Entfernung.

Im Westen verläuft ein Fließgewässer als Graben ausgebildet mit einigen naturnahen Abschnitten, die sekundär entstanden sind. Naturnahe stehende Kleingewässer liegen vereinzelt im weiteren Umfeld. Im Siedlungsbereich von Stofferstorf befindet sich ein Weiher, der nach Aufweitung des Grabens entstand.

Gemäß GLRP WM liegt das Plangebiet in einem Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit dem Bebauungsplanes Nr. 23 ergeben sich keine Veränderungen in Bezug auf das Landschafts- bzw. Ortsbild. Die aktuell leer stehenden Gebäude am Standort bleiben erhalten und werden nach Um- und Ausbau einer erneuten gewerblichen Nutzung für ein Speditionsunternehmen zugeführt. Ergänzend soll eine Fläche für die Aufnahme für den gemeindlichen Bauhof zur Lagerung von Grünabfällen entstehen.

Das Plangebiet selbst ist demnach bereits jetzt ein überprägter Landschaftsbildbereich mit anthropogenen Beeinträchtigungen. Die Zufahrt zu dem Gelände wird über die bestehende Zufahrt von der Bundesstraße 105 ermöglicht.

Bezüglich des Ortsbildes erfolgen keine signifikanten Änderungen. Insbesondere durch den Erhalt der Bäume an den Grenzen des Geltungsbereiches erfährt das Landschaftsbild augenscheinlich keine Veränderungen durch die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 23. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird als nicht erheblich eingestuft.

Aufgrund dieser Argumentation sind keine bis geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

### **3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Maßgeblich für die Planung ist die potentiell zusätzliche Versiegelung. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Diese fallen jedoch aufgrund der anthropogen beeinflussten Ortslage inklusive des Gewerbebetriebes eher gering aus.

Aufgrund der bestehenden starken anthropogenen Überformung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern generell als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutabarbeitung berücksichtigt.

### **3.11 Störfälle**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen und der Lage am Siedlungsrand sind diese dort auch nicht zu erwarten.

### 3.12 Zusammenfassung Umweltauswirkungen

Um weitergehende erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ausschließen zu können, sind die genannten Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Dabei ist anzumerken, dass sich der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt im mittelbaren Anschluss des besiedelten Raumes befindet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Gägelow die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

Im Zusammenhang mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan hat sich die Gemeinde mit dem Vermeidungsgebot nach § 15 BNatSchG auseinandergesetzt. § 15 Abs. 1 BNatSchG besagt: *Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.*

Mit dem Bebauungsplanes Nr. 23 unterstreicht die Gemeinde Gägelow ihrer Bedeutung als Gewerbestandort. Es werden vorhandene Entwicklungspotentiale genutzt und keine neuen Flächen in Anspruch genommen.

Mit Hilfe der Planungen wird das Ziel verfolgt, eine erneute gewerbliche Nutzung der leerstehenden Bebauung und die Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen zu ermöglichen. Künftig soll das Plangebiet als Standort einer Spedition mit Lagerflächen genutzt werden. Des Weiteren ist geplant, Teilflächen dem gemeindlichen Bauhof als Lagerflächen zur Verfügung zu stellen und eine Fläche für den Ausgleich zu schaffen.

- Flächeninanspruchnahme: Es erfolgt eine Nachnutzung der ehemaligen LPG-Anlage inklusive der bereits vorhandenen Gebäude und Grünlandbereiche.
- Versiegelung: Durch die Nachnutzung einer ehemaligen LPG-Fläche ist bereits ein großer Teil der Fläche versiegelt. Durch die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes und einer Gemeinbedarfsfläche kommt es potentiell zu zusätzlichen Versiegelungen. Die Beeinträchtigungen bzw. der Verlust von Bodenfunktion und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wird als gering eingeschätzt.
- Verlust von Teillebensräumen: Durch die Erweiterung kommt es, neben den bereits versiegelten Flächen, zu Verlusten von hauptsächlich anthropogen beeinträchtigten Grünlandstrukturen mit einer geringen Bedeutung in Bezug auf den Artenschutz. Die potentiell vorkommenden Brutvögel sind nicht an vorhandene (Baum-)strukturen gebunden, da sie jährlich ihren Neststandort wechseln. Die Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes sollen nach derzeitigem Kenntnisstand erhalten bleiben.

#### **4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

##### **4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung**

###### Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 ist in der Ortslage Stofferstorf die Ausweisung eines Gewerbegebietes, einer Fläche für Gemeinbedarf und einer Ausgleichsfläche vorgesehen. Die Verkehrswege bleiben im Rahmen des Bebauungsplanes von Baumaßnahmen ausgenommen. Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen, da die bestehenden baulichen Anlagen umgenutzt werden sollen.

###### Nutzung von natürlichen Ressourcen

In dem hier betrachteten Plangebiet werden in der Ortslage Stofferstorf, neben den bereits versiegelten Flächen, unversiegelte Flächen einbezogen, die in der Vergangenheit teilweise als Lagerfläche genutzt wurde, jedoch aktuell brachliegen.

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes und einer Gemeinbedarfsfläche erfolgt potentiell eine bauliche Erweiterung, zusätzlich zu den bereits vorhandenen baulichen Anlagen. Das Plangebiet wird über zwei bestehende Zufahrten, die in die Bundesstraße 105 münden, erschlossen. Im Ergebnis werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft. Die Nutzung von natürlichen Ressourcen wird durch die verfolgte Nachnutzung einer bereits vorbelasteten Fläche gemindert.

###### Art und Menge an Emissionen

Nach Einschätzung der Gemeinde Gagelow rufen die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 23 keine signifikanten Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervor. Bezuglich möglicher Lärmimmissionen wurde von der Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind im Punkt 3.2 nachzulesen.

###### Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Maßgaben der in der Gemeinde Gagelow bestehenden Abfallentsorgung sind einzuhalten. Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 werden keine neuen oder abweichenden Festsetzungen hinsichtlich der Abfallentsorgung getroffen.

###### Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Mit der Umsetzung der Planung sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden.

Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder sonstigen Denkmäler.

###### Kumulierung mit anderen Projekten

Es sind keine weiteren Projekte bzw. Planungen im planungsrechtlichen Umfeld vorhanden, die zu kumulativen Wirkungen mit dem hier betrachteten Bebauungsplan führen. Ebenso sind durch die Planung keine kumulativen Wirkungen von bestehenden Umweltproblemen in Bezug auf beispielsweise betroffenen Gebieten oder Nutzung von natürlichen Ressourcen zu erwarten.

###### Auswirkungen der Planung auf das Klima

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im Plangebiet besitzt dieses keine signifikante Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Es sind bereits großflächige

Versiegelungen vorhanden. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes und der Gemeinbedarfsfläche sind keine beachtenswerten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

#### Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bzgl. eingesetzter Techniken und Baustoffe wird daher nicht ausgegangen.

### **4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würden die aktuellen Nutzungen weiter bestehen und der derzeitige Umweltzustand voraussichtlich erhalten bleiben.

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden und die damit einhergehende Beseitigung des aktuellen städtebaulichen Missstandes behoben werden.

### **4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde Gägelow handelt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 entsprechend der im Flächennutzungsplan gefassten Entwicklungszielen. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes geschieht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die zu überplanenden Flächen sind zum Teil bereits versiegelt. Der Rückgriff auf anderweitige Gebiete in der Gemeinde ginge mit einer Inanspruchnahme unversiegelter Flächen einher.

Aufgrund der dargestellten Argumentation sieht die Gemeinde Gägelow von einer Alternativprüfung ab.

## **5. Eingriffsregelung**

### **5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung nachfolgend abgearbeitet:

*(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich*

*auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, so weit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.*

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Verwendung der „*Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018*“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und sind werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen. Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „*Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern*“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

## **5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „*Hinweisen zur Eingriffsregelung*“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegungsgrad berechnet (HzE - 2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortslage Stofferstorf. Durch die Ausweitung eines Gewerbegebietes, einer Gemeinbedarfsfläche und einer Fläche für den Ausgleich wird, neben den bereits versiegelten Flächen, ausschließlich Grünland überplant. Die entlang der Grenzen des Geltungsbereiches bestehenden Gehölzbestände sollen erhalten bleiben.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptyps dargestellt. Im Anschluss werden die Biotoptypen, die durch das Gutachterbüro ECO-CERT kartiert worden sind, in einer Abbildung dargestellt. Als Untersuchungsraum ist der Geltungsbereich + 20 m angegeben, der den Wirkraum mit der potentiellen beeinträchtigten Wirkung darstellt. Eine detailliertere Beschreibung der Biotoptypen erfolgte durch ECO-CERT nicht.

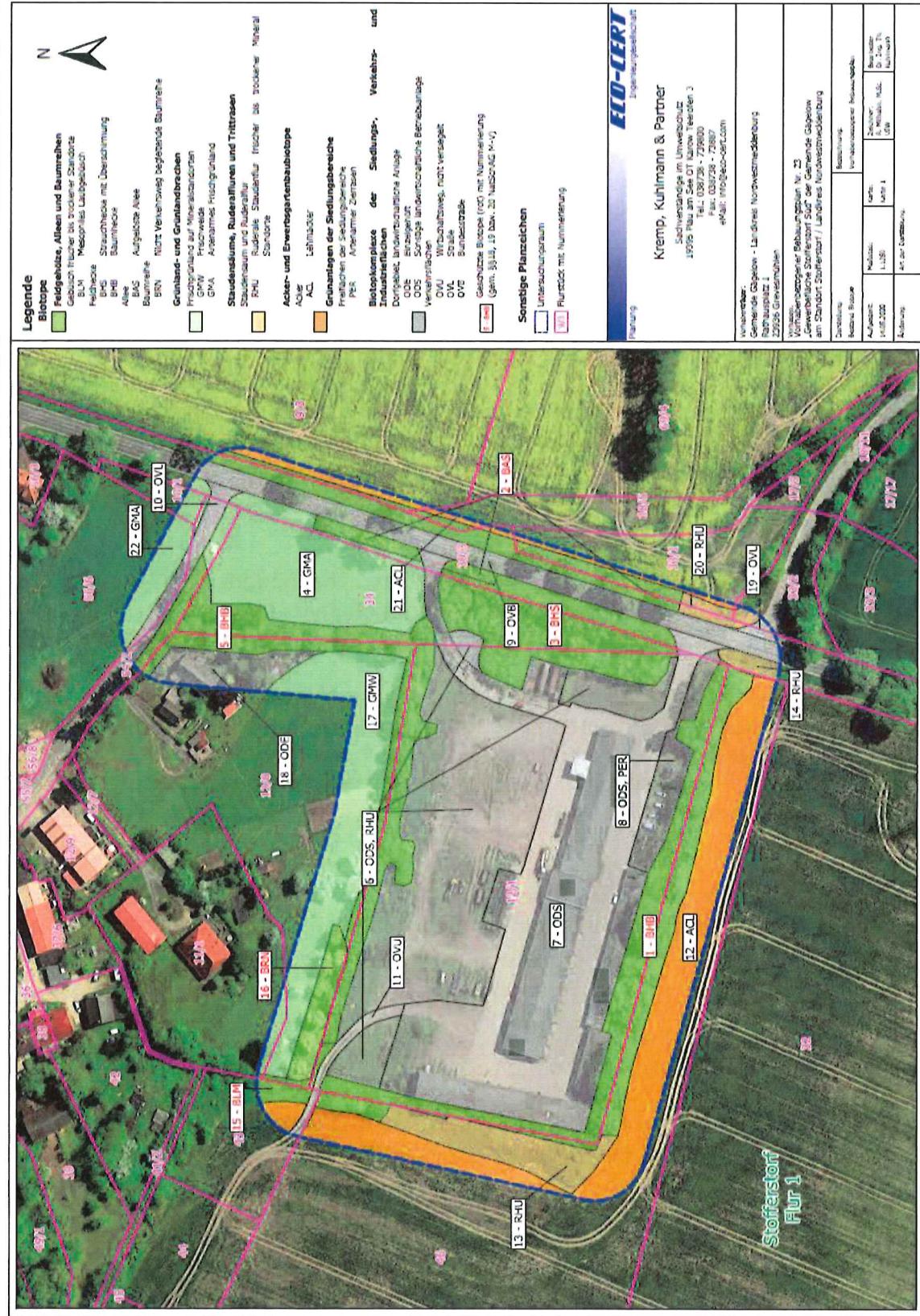
Satzung der Gemeinde Gägelow über den  
Bebauungsplan Nr. 23 „Stofferstorf Süd“ - Vorentwurf

**Tabelle:** Biotoptyp- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung

Nr. Biotoptyp		Biotoptyp M-V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
2.1.2	BLM	Mesophiles Laubgebüsch	2	3
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	3	6
2.3.3	BHB	Baumhecke	3	6
2.5.4	BAS	Aufgelöste Allee	*	*
2.6.6	BRN	Nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe	*	*
9.2.2	GMW	Frischweide	3	6
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland	2	3
10.1.3	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis tro- ckener Standorte	2	3
12.1.2	ACL	Lehmacker	0	0
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0	0
14.5.4	ODE	Einzelgehöft	0	0
14.5.6	ODS	Sonstige landwirtschaftliche Betriebs- anlage	0	0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht versiegelt	0	0
14.7.5	OVL	Straße	0	0
14.7.6	OVB	Bundesstraße	0	0

## Satzung der Gemeinde Gagelow über den Bebauungsplan Nr. 23 „Stofferstorf Süd“ - Vorentwurf

Biotopkartierung für den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Gagelow (ECO-CERT, Begehungsbericht 12.05.2020)



### 5.3 Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet stellt eine ehemalige LPG-Fläche dar. Es befinden sich einige leerstehende Gebäude auf dem Gebiet, die sich alle in der südlichen Hälfte befinden. In der nördlichen Hälfte des Plangebietes ist unbeplantes Grünland vorzufinden. Der gesamte Geltungsbereich ist fast vollständig mit Baum- und Strauchformationen umgeben.

Die aktuell leerstehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sollen erhalten bleiben und der erneuten gewerblichen Nutzung für eine Spedition und für Lagerflächen dienen. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen geschaffen werden. Ebenfalls soll eine Fläche für den gemeindlichen Bauhof zur Lagerung von Grünabfällen entstehen.

Das Plangebiet stellt größtenteils in ein Gewerbegebiet (GE) dar. Ein kleiner Bereich im Nordwesten des Geltungsbereiches soll dem gemeindlichen Bauhof zur Verfügung gestellt werden. Auf einer nördlich gelegenen Teilfläche innerhalb des Plangebietes sollen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind.

Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD“

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

#### Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst die südöstlich der Ortslage gelegene ehemalige LPG-Fläche. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

Satzung der Gemeinde Gagelow über den  
Bebauungsplan Nr. 23 „Stofferstorf Süd“ - Vorentwurf

Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotoptwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseiti- gung bzw. Bio- topveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
--------------------------------------------------------------	---	-------------------------------------------------	---	------------	---	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bei der Eingriffsbilanzierung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Stofferstorf Süd“ wird nur der unversiegelte Bereich betrachtet, der aktuell als sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage bzw. als ruderale Staudenflur (ODS, RHU) kartiert worden ist. Die Gebäude und die bereits versiegelten Flächen der ehemaligen LPG-Anlage im Süden des Geltungsbereiches werden nachgenutzt, sodass auch hier eine erneute Bilanzierung entfallen kann.

Die Fläche für den Gemeinbedarf, im Westen des Geltungsbereiches, hat zur Zeit der Kartierung die Wertigkeit 0 (ODS und OUV). Eine zukünftige Nutzung als Lagerfläche für den gemeindlichen Bauhof entspricht der gleichen Wertigkeit (OSM), sodass eine Bilanzierung für diesen Bereich nicht notwendig erscheint, da sich der Biotoptwert mit der Planung nicht verschlechtert.

Die umliegenden Baum- und Strauchformationen werden durch die Planung nicht berührt, sodass auch die Betrachtung in der Bilanzierung entfällt.

**Tabelle:** Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp M-V	Fläche	Biotoptwert	Lagefaktor	m <sup>2</sup> EFÄ
GE				
ODS, RHU	5830	1	0,75	4373
				4373

#### Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet: Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotoptwert berücksichtigt:

Teil-/Vollversie- gelte bzw. überbaute Flä- che [m <sup>2</sup> ]	X	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
----------------------------------------------------------------------------	---	-----------------------------------------------------------------------	---	--------------------------------------------------------------------------------------------

Für den Bereich des geplanten Gewerbegebietes wird eine spezifische Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt, die den Grad der maximal möglichen Versiegelung definiert. Die vorhandene Versiegelung wird in die Bilanzierung berücksichtigt und nur die mögliche zusätzliche Versiegelung als Eingriff berechnet.

Für das Gewerbegebiet (GE) ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung bis zu einem Wert von 0,8 gemäß BauNVO ist zulässig.

Wie oben bereits erwähnt, wird nur die freie unversiegelte Fläche in der Bilanzierung aufgeführt und nur die mögliche maximale zusätzliche Versiegelung als Eingriff berechnet.

**Tabelle:** Eingriffsberechnung durch Versiegelung

Biototyp M-V	Fläche	Biotopwert	Zuschlag	m <sup>2</sup> EFÄ
GE				
ODS, RHU	4664	1	0,5	2332
				2332

### Wirkzonen

In der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung werden Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen dargestellt. Für Industrie- und Gewerbegebiete sind jeweils Wirkbereiche (I) von 50 m und Wirkbereiche (II) von 200 m festgelegt.

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.4 „Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)“ wird ausgesagt, dass es neben Beseitigungen und Veränderungen von Biotopen, auch zu mittelbaren Beeinträchtigungen, d.h. Biotope sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig, kommen kann. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Biototypenkartierung wurde ein Wirkbereich von 20 m um das Planungsgebiet aufgenommen. In den Randbereichen sowie im direkten Umfeld des Planungsgebietes befinden sich drei gesetzlich geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V), entlang der B 105 eine aufgelöste Allee (§ 19 NatSchAG M-V) sowie eine nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe (§ 18 NatSchAG M-V).

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und aufgrund der geringfügigen Erweiterung des Gewerbegebietes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der gemäß §§ 18/19/20 NatSchAG M-V geschützten Landschaftsbestandteile erwartet. Mittelbare Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der Größe und Planungsziele und der bestehenden Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben.

Neben den zuvor genannten gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteilen, befindet sich nördlich angrenzend an den Geltungsbereich eine Frischweide (GMW) mit der Wertstufe 3.

Die kartierte Frischweide wird aktuell dem Gartenbereich der umliegenden Siedlung (Häuser/Gehöfte) zugeordnet und ist durch die Nutzung als Weidefläche bzw. als Nutzgarten anthropogen vorbelastet. Zudem wird die Frischweide durch die nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe abgeschirmt, sodass mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Mit der Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 23 sind indirekte Eingriffe und Störungen dieser Biotope potentiell möglich. Allerdings sind die genannten Biotope bereits durch die Bundesstraße 105, die anliegenden Gehöfte und die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung anthropogen vorbelastet.

Dementsprechend wird auf eine Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

**Zusammenfassung: Eingriffsbilanzierung:**

Aus den zuvor berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

**Tabelle: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs**

Biotoptbeseitigung bzw. Biotoptveränderung	4373
Versiegelung	2332
Wirkzonen	-
<b>Multifunktionaler Gesamteingriff</b>	<b>6 705 m<sup>2</sup> EFÄ</b>

## **5.4 Kompensationsmaßnahmen**

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben der hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Gagelow werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Direkte Eingriffe in wertvolle Biotoptstrukturen erfolgen mit Umsetzung der Planungsziele nicht.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 6 705 KFÄ ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die im Norden des Geltungsbereiches befindliche Grünlandfläche soll als Ausgleichsfläche genutzt werden. Die Festlegung der Maßnahme wird im weiteren Planverfahren festgelegt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

## **6. Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

**Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basiszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele erstellt.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Erfassung der Bestands erfassung fanden Ortsbegehungen durch das Gutachterbüro ECO-CERT sowie dem Planungsbüro Hufmann statt. Ebenso wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

**Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammensetzung der Unterlagen bestanden nicht. Die Biotoptypenkartierung sowie den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Potentialabschätzung) wurden von dem Gutachterbüro ECO-CERT durchgeführt.

## 6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, die der Überwachung dienen, unterbleiben.

## 7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Gägelow wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von rund 2,9 ha und befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Stofferstorf. Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Gägelow erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 beabsichtigt die Gemeinde Gägelow, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erneute gewerbliche Nutzung der leerstehenden Bebauung sowie für die Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen zu schaffen. Künftig soll das Plangebiet als Standort einer Spedition mit Lagerflächen genutzt werden. Vorgesehen ist auch die Errichtung einer Waschstraße und einer Lkw-Reparaturhalle. Des Weiteren ist geplant, Teilflächen dem gemeindlichen Bauhof als Lagerflächen zur Verfügung zu stellen und eine Fläche für den Ausgleich zu schaffen.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als LPG-Standort handelt es sich um einen Bereich mit anthropogenen Vorbelastungen. Somit erfolgt eine Nachnutzung einer bereits vorbelasteten Fläche.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 23 werden Neuversiegelungen und Umnutzungen von derzeit ungenutzten Freiflächen ermöglicht. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; Neufassung LUNG 2018“ dargestellt und bewertet worden.

Zum Ausgleich des Kompensationserfordernisses ist eine Nutzung einer derzeitigen landwirtschaftlichen Fläche im Nordosten des Plangebietes vorgesehen. Hierzu erfolgen nähere Ausführungen im Rahmen des fortschreitenden Planverfahren sowie weitere Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde. Des Weiteren fördern Erhaltungs- und Pflanzgebote die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Die angestrebten Planungsziele stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gägelow überein. Aus den übrigen übergeordneten Planungen lassen sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten.

Eine Betroffenheit internationaler und nationaler Schutzgebiete liegt nicht vor.

Eine Betroffenheit von gesetzlich geschützten Bäumen gemäß § 18/19 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Die innerhalb der Randbereiche des Plangebietes vorhandenen geschützten Gehölze bleiben mit der Umsetzung der Planungsziele erhalten. Die Wurzelschutzbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Ein entsprechender Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen wurde in die Hinweise aufgenommen.

Ebenso sind in den Randbereichen des Plangebietes sowie im Umfeld Gehölz- und Gewässerstrukturen vorhanden, die einen Schutzstatus gemäß § 20 NatSchAG M-V besitzen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und aufgrund der geringfügigen Erweiterung des Gewerbegebietes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Mittelbare Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der Größe und Planungsziele und der bestehenden Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben.

Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen sind durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Funktionsverlust verbunden. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 23 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden insbesondere Beeinträchtigungen durch Lärm betrachtet. Hierfür wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Gutachterbüro Lärmschutz Seeburg (Rostock, 15.10.2020) durchgeführt. Unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen ist die Umsetzung der Planungsziele zulässig.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde ein AFB (Potentialabschätzung) inklusive Begehungsbericht durch das Gutachterbüro ECO-CERT erarbeitet. In diesem Beitrag werden Maßnahmen dargestellt, die dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG entgegenwirken. Dies betrifft die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse. Diese Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen bzw. Hinweise übernommen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wird demnach ausgeschlossen.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des hier vorliegenden Vorentwurfes grundlegend behandelt. Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird um Stellungnahme der zuständigen Behörde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, um den weiteren Detaillierungsgrad des Umweltberichtes abzuklären und Abstimmungen zu den ausstehenden Aspekten zu treffen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Auswirkungen der hier verfolgten Planungsziele als gering einzustufen sind. Es handelt sich um die Nachnutzung einer bereits anthropogen überformten Fläche. Die verursachten Eingriffe in Natur- und Landschaft werden durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Aus naturschutzfachlicher Sicht verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von der Planung.

## 8. Referenzliste der verwendeten Quellen

### Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 2

### Umweltdaten und -informationen, Gutachten, Planungen

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, September 2008

Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2

### Internetseiten

Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern

<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

<https://www.geoportal-mv.de/portal/>

Gemeinde Gägelow, den .....  
Der Bürgermeister

# Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister



Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:  
Bernstorf, Gagelow, Roggenstorf, Rüting, Stepenitztal,  
Testorf-Steinfort, Upahl, Warnow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Gemeinde Hohenkirchen  
über Amt Klützer Winkel  
Zur Alten Schmiede 12  
23948 Darmshagen

**Amt Klützer Winkel  
EINGANG**

25. Jan. 2021

AV	BM	LBV	Sonst.
FB I	FB II	FB III	FB IV

Geschäftsbereich: Bauamt  
Zimmer: 2.1.10  
Es schreibt Ihnen: Sandra Bichbäumer  
Durchwahl: 03881/723-165  
E-Mail-Adresse: S.Bichbaeumer@grevesmuehlen.de  
info@grevesmuehlen.de  
Aktenzeichen:  
Datum: 19.01.2021

H e

**Satzung der Gemeinde Gagelow über den Bebauungsplan Nr. 23 „Stofferstorf Süd“**  
Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Information über Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevorstand der Gemeinde Gagelow hat in ihrer Sitzung am 24.11.2020 den Vorentwurf über den Bebauungsplan Nr. 23 gebilligt und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit bestimmt. Die konkreten Inhalte der Planung sind der Anlage zu entnehmen.

Wir bitten Sie als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. als Nachbargemeinde um Bekanntgabe Ihrer Hinweise und Anregungen

**bis spätestens zum 26.02.2021.**

Sollte bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme Ihrerseits vorliegen, geht die Gemeinde davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind, bzw. Hinweise und Anregungen nicht bestehen.

Gleichzeitig möchten wir Sie darüber informieren, dass der Vorentwurf der oben genannten Planung, die Begründung dazu und die bereits vorliegenden Fachgutachten in der Zeit **vom 20.03.2021 bis zum 03.03.2021** während der Dienststunden im Bauamt des Amtes

Telefon:	<b>Öffnungszeiten:</b>	Bankverbindung:	BIC	IBAN
(03881)723-0	Di. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MNW	NOLADE21WIS	DE65 1405 1000 1000 0302 09
Telefax:	Di. 13:00 - 15:00 Uhr	Volks- und Raiffeisenbank	GENODEF1GUE	DE88 1406 1308 0002 5191 27
(03881)723-111	Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	BYLADEM1001	DE51 1203 0000 0000 1002 89

\*\* Sie finden uns im Internet unter [www.grevesmuehlen.de](http://www.grevesmuehlen.de) \*\*

Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, Haus 2, 23936 Grevesmühlen für jede Person zur Einsicht öffentlich ausliegen sowie im Auslegungszeitraum im Internet auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land verfügbar sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Holger Janke  
Leiter Bauamt

Holger Janke  
Datum: 19.01.2021 13:30 Uhr

Anlagen:

Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 „Stofferstorf Süd“ einschließlich Begründung und Umweltbericht (Stand: 11.11.2020), Schalltechnische Untersuchung vom 02.11.2020, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag inkl. Begehungsbericht vom 30.05.2020

7.1

schließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

a abweichende Bauweise

Bäume, außerhalb des Geltungsbereiches

7.1

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Baugrenze

3. Nachrichtliche Übernahme

7.1

7.2

Eine Beseitigung nach § 18 bzw. § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert.

DN Dachneigung

Bäume, geschützt gemäß §§ 18 u. 19 NatSchAG M-V

7.3

8.1

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraubereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

FD, SD Flach- und Satteldach

8.2

8.3

Eine Beseitigung nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Biotope und Geotope sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakterlichen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der in der Anlage 2 zu diesem Gesetz beschriebenen Ausprägung führen können, sind unzulässig.

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)

8.4

8.5

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Bauhof

8.6

8.7

8.8

8.9

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bau-technik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belas-ten.

Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuel- len Standards durchzuführen.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Grünfläche

Ausgleichsfläche, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

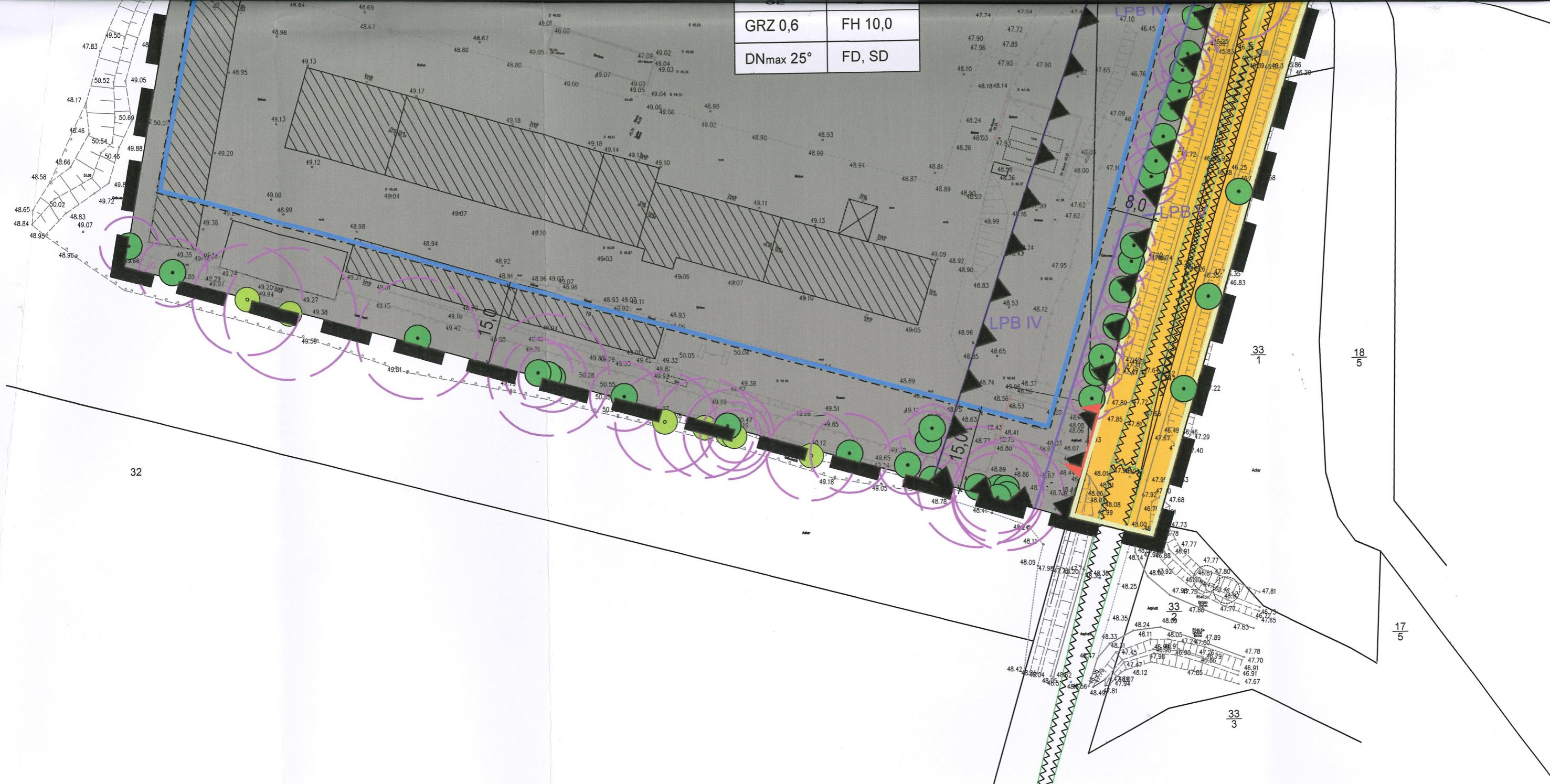
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Lärmpegelbereiche (LPB) IV - V

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Plangrundlagen:

Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2020; digitale Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Stofferstorf; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siewek, Stand 28.01.2020; eigene Erhebungen



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

### 1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

**GE** Gewerbegebiet

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GRZ** Grundflächenzahl

**FH** Firsthöhe in m als Höchstmaß

**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

**a** abweichende Bauweise

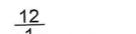
### 2. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene bauliche Anlagen



vorhandene Flurstücksgrenzen



Flurstücksnummern



vorhandene Geländehöhen in m über DHHN 2016



Bemaßung in m



Böschung



Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,50 m)



Bäume, außerhalb des Geltungsbereiches

### Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuziegen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

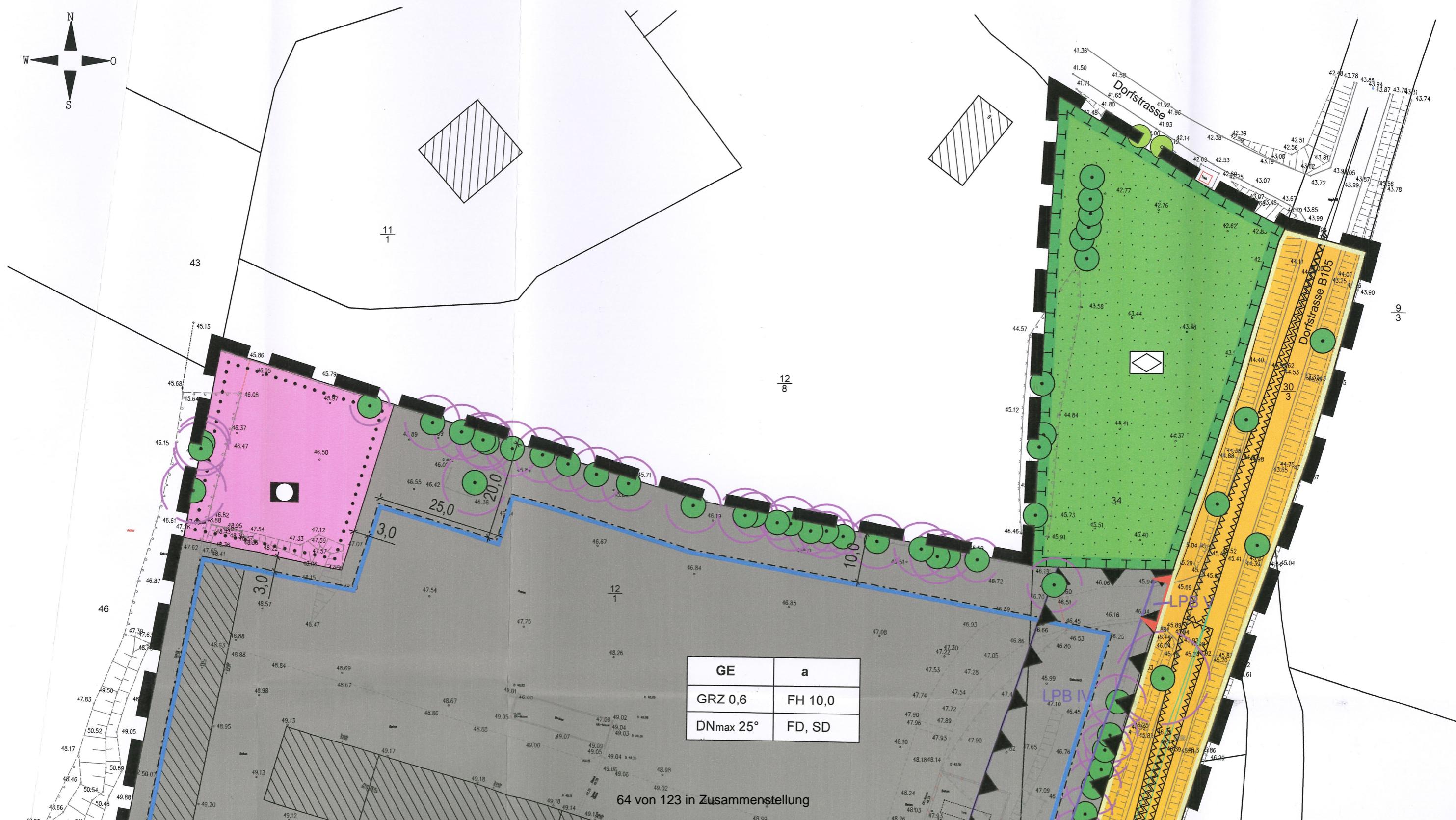
Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollen bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu zu rufen.

# SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

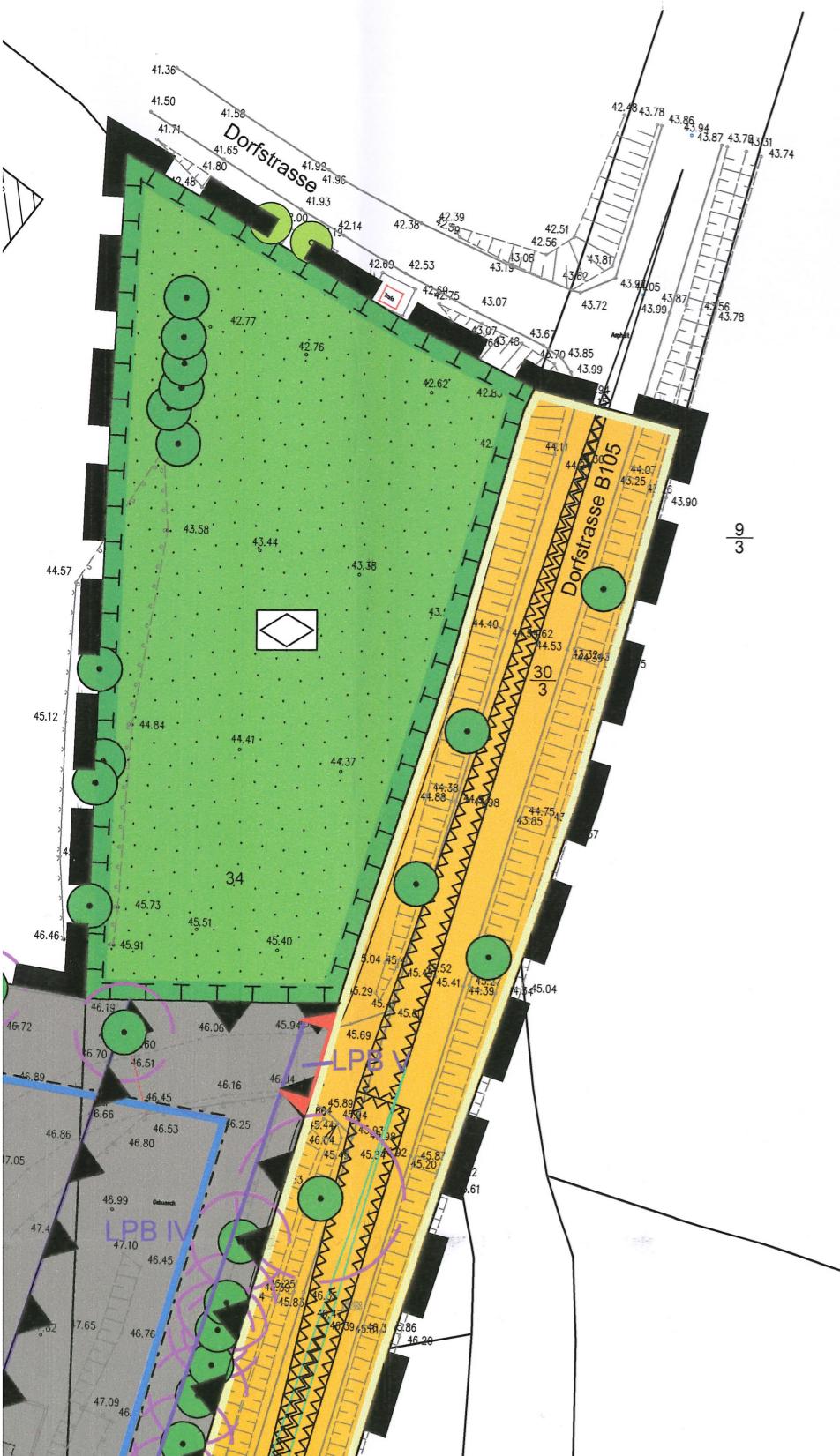
## über den Bebauungsplan Nr. 23 "Stofferstorf Süd"

Teil A - Planzeichnung

M 1:750



# LOW Offerstorf Süd"



## Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen.

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 8, 16 bis 18 BauNVO)**
    - 1.1 In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO generell nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
    - 1.2 In der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ ist die Errichtung eines Lagerplatzes für Grünabfälle des gemeindlichen Bauhofs der Gemeinde Gagelow zulässig.
    - 1.3 In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE ist eine maximale Firsthöhe von 10,0 m zulässig. Für die festgesetzte Firsthöhe wird als Bezugspunkt die mittlere hergestellte Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlagen, dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.
  - 2. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Innerhalb des Gewerbegebietes GE sind zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlich anstehenden Bodens bis zu einem Maß von jeweils 1,0 m zulässig. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Höhenlage des Mittelpunktes der von dem Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.
  - 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

In dem Baugebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.
  - 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12 und 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - 5. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.
  - 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beepflanzungen, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a sowie §§ 1a und 202 BauGB)**
    - 6.1 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Entfallende Gebäude und Nebenanlagen sowie Bauschutt und Müllablagen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zu zuführen.
    - 6.2 Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlräumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien und Reptilien als Quartiere aufgesucht werden können.
    - 6.3 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen, und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
    - 6.4 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.
    - 6.5 Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 6 705 KPA 128 in Zusammensetzung auszulegen. Die im Norden des Geltungsbereiches befindliche Grünland-

## Präamble

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. vom 15.10.2015 (GVOBI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBI. M-V 2019, S. 682) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevorstand der Gemeinde Gägelow vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 „Stofferstorf Süd“, umfassend die Flurstücke 12/1, 30/3 (teilweise) und 34 der Flur 1 in der Gemarkung Stofferstorf, begrenzt im Norden durch Grünland und die „Dorfstraße“, im Osten durch die Bundesstraße 105, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Westen landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünland, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

## Verfahrensvermerke

- (1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.02.2020 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in „Ostsee Zeitung - Wismarer Zeitung“ am ..... sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land.

Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land sowie auf der Internetseite des Amtes durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

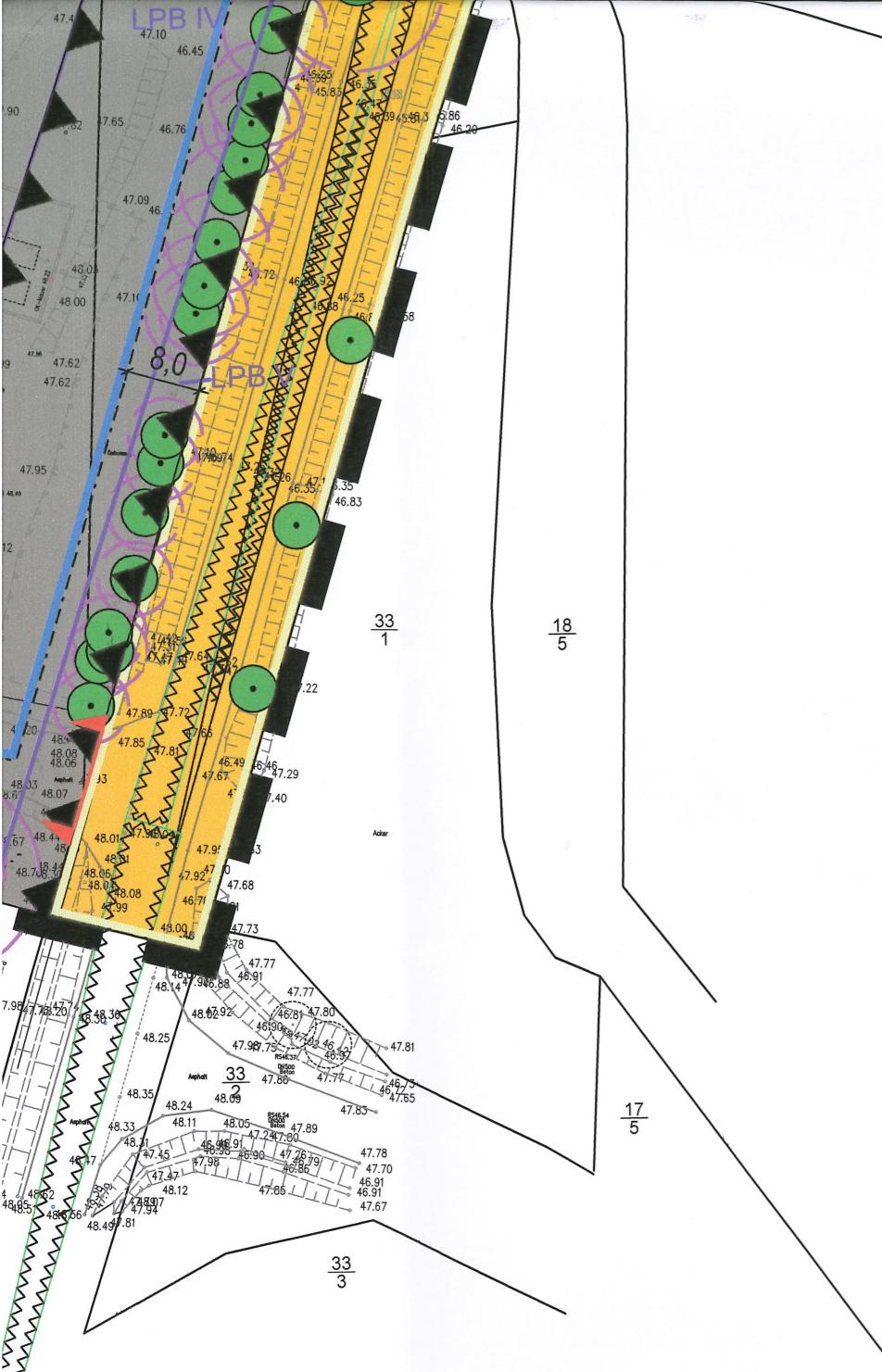
(4) Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gägelow, den (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land sowie auf der Internetseite des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den



## Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzugeben. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu zu rufen.

Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen, und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

- 6.4 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

6.5 Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 6 705 KFÄ ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die im Norden des Geltungsbereiches befindliche Grünlandfläche soll als Ausgleichsfläche genutzt werden. Die Festlegung der Maßnahme wird im weiteren Planverfahren festgelegt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

6.6 Die Umbauten der vorhandenen Gebäude, die eine potentielle Bedeutung als Habitat der Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der EU Vogelschutzrichtlinie innerhalb der Ortslage Niendorf aufweisen, sind bauökologisch zu begleiten und ggf. notwendige Maßnahmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.7 Zum Schutz der Artengruppe Fledermäuse sind folgende Maßnahmen zu beachten: Die geplanten Bauarbeiten und Baumfällungen sind auf den Zeitraum von 30. Oktober bis 01. März zu beschränken. Für die nachgewiesenen Fledermausarten sind Ersatzquartiere durch Aufhängen von Fledermauskästen zu schaffen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme). Die Fledermauskästen sind im Verhältnis 1:3 anzubringen (für ein zerstörtes Quartier Ersatz durch drei Fledermauskästen). Die Ersatzkästen müssen bereits vor den Bauarbeiten bzw. Baumrodungen angebracht werden. Für die Aufhängung der Fledermauskästen sind geeignete Plätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzulegen. Die Verfügbarkeit der Standorte für die zu realisierenden Ersatzquartiere und deren dauerhafte Sicherung sind über eine entsprechende Vereinbarung / einen Vertrag zu gewährleisten. Die entsprechenden Maßnahmen sind mithilfe der ökologische Baubegleitung durchzuführen und zu überwachen.

6.8 Zum Schutz der Artengruppe Brutvögel (Gebäudebrüter) sind folgende Maßnahmen zu beachten: Die geplanten Bauarbeiten und Baumfällungen sind auf den Zeitraum von 30. Oktober bis 01. März zu beschränken. Für die nachgewiesenen Nester muss eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme geplant und durchgeführt werden. Dabei sind für die Brutvögel geeignete Ersatznester zu schaffen. Die Ersatznester sind im Verhältnis von 1:1 anzubringen (für ein zerstörtes Nest / Brutstätte Ersatz durch ein Ersatznest). Die Ersatznester müssen bereits vor Beginn der Bauarbeiten angebracht werden. Für die Schwalben müssen die Ersatznester vor Beginn der auf die jeweilige Baumaßnahme folgenden Brutsaison für die Tiere zur Verfügung stehen. Für die Anbringung der Ersatznester sind geeignete Plätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzulegen. Die Verfügbarkeit der Standorte für die zu realisierenden Ersatznester und deren dauerhafte Sicherung sind über eine entsprechende Vereinbarung / einen Vertrag zu gewährleisten. Die entsprechenden Maßnahmen sind mithilfe der ökologische Baubegleitung durchzuführen und zu überwachen.

6.9 Zum Schutz der Artengruppe Brutvögel (alle Gilden außer die Gebäudebrüter) sind folgende Maßnahmen zu beachten: Sämtliche ggf. erforderliche Einrichtungs- und Erschließungsarbeiten (Baufeldfreimachung, Bergung des Oberbodens, Baustelleneinrichtung etc.), der Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen und die Rodung / Fällung von Gehölzen / Bäumen werden auf den Zeitraum von 01. Oktober bis 28. / 29. Februar des Folgejahres beschränkt. Die Bauarbeiten, die vor dem 28. (29.) Februar begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Folgezeit beendet werden. Längere Unterbrechungen als eine Woche (7 Kalendertage) sind auszuschließen. Ansonsten ist ein Vorkommen von Brutstätten der oben aufgeführten Arten vor dem wieder aufgenommenen Baubetrieb gutachterlich zu prüfen. Die entsprechenden Maßnahmen sind mithilfe der ökologische Baubegleitung durchzuführen und zu überwachen.

6.10 Um Tötungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) der Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel zu vermeiden sind Fällungen von Gehölzen sowie die Entfernung weiterer vegetativer Strukturen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig (vgl. § 39 BNatSchG). Andernfalls ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

6.11 Sollten Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit stattfinden, sind diese Flächen zuvor durchgängig frei von höherer Vegetation zu halten, um ein Ansiedeln von Bodenbrütern zu vermeiden. Nach der Baufeldfreimachung im Winter hat eine regelmäßige Mahd im Zyklus von ca. je drei Wochen stattzufinden.

6.12 Bäume ab einem Stammumfang von 50 cm und damit potentiellen Höhlungen sind vor der Fällung durch geeignetes Fachpersonal auf Besatz mit Fledermäusen/ Brutvögeln zu überprüfen. Liegt eine Besiedlung vor, müssen die Bäume bis zur Aufgabe des Quartieres stehen bleiben oder die Tiere in ein geeignetes Ersatzquartier umgesetzt werden.

- (6) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land sowie auf der Internetseite des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Veröffentlichung in ..... sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land bekannt gemacht worden.

Gägelow, den

(Siegel

## Der Bürgermeister

- (7) Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den

(Siege|

### Öffentl. bestellter Vermesser

- (8) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gägelow, den

(Siege

## Der Bürgermeiste

- (9) Der Bebauungsplan Nr. 23 wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Gägelow, den

(Siege

## Der Bürgermeiste

- (10) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) werden hiermit am ..... ausgefertigt.

Gägelow, den

(Siege

## Der Bürgermeister

- (11) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Gagelow über den Bebauungsplan Nr. 23 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... durch Veröffentlichung in „Ostsee Zeitung - Wismarer Zeitung“ sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 ist am ..... in Kraft getreten.

Gägelow.de

(Sieg

## Der Bürgermeister

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen (§ 26 Nr. 21 BauGB)

schließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaurbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten Kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu zu ziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagernungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenabbaushuts verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Eine Beseitigung nach § 18 bzw. § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert.

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraubereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Eine Beseitigung nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Biotope und Geotope sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakterlichen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der in der Anlage 2 zu diesem Gesetz beschriebenen Ausprägung führen können, sind unzulässig.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bau-technik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belas-ten.

Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuel- len Standards durchzuführen.

adäquate Ersatzquartiere umgesetzt werden.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - 7.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche sind Büroräume sowie Aufenthaltsräume in Betriebsleiterwohnungen innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V so anzurichten, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite mit einem niedrigeren Lärmpegelbereich ausgerichtet ist. Ausnahmen können für Büroräume zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 35 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges betragen im Lärmpegelbereich IV mindestens 30 dB und im Lärmpegelbereich V mindestens 35 dB. Für Aufenthaltsräume in Betriebsleiterwohnungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges betragen im Lärmpegelbereich IV mindestens 35 dB und im Lärmpegelbereich V mindestens 40 dB.
  - 7.2 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.
  - 7.3 Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelegte Baukörper soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in der Festsetzungen Nr. 7.1 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.
8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs.3 und § 84 LBauO M-V)
  - 8.1 In dem Gewerbegebiet ist die Ausbildung des Hauptgebäudedaches als Flachdach oder flachgeneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von höchstens 25° zulässig.
  - 8.2 Für die Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig.
  - 8.3 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
  - 8.4 Fassaden mit einer Gesamtlänge über 40,0 m sind mindestens alle 20,0 m vertikal zu gliedern. Dazu sind sowohl bauliche Konstruktionen wie Vor- oder Rücksprünge, der Einbau von Gliederungselementen als auch Elemente der Fassadenbegrünung zulässig.
  - 8.5 Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist, mit Ausnahme von aufgeständerten Anlagen, generell zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
  - 8.6 Das festgesetzte Gewerbegebiet ist mit einer Einfriedung bis maximal 2,0 m Höhe zu versehen.
  - 8.7 Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Stellplätze von Abfallbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
  - 8.8 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
  - 8.9 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

## SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über den  
Bebauungsplan Nr. 23  
„Stofferstorf Süd“

umfassend die Flurstücke 12/1, 30/3 (teilweise) und 34 der Flur 1 in der Gemarkung Stofferstorf, begrenzt im Norden durch Grünland und die „Dorfstraße“, im Osten durch die Bundesstraße 105, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Westen landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünland

### VORENTWURF

Bearbeitungsstand 11.11.2020



## **SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW**

### **über den Bebauungsplan Nr. 23 „Stofferstorf Süd“**

umfassend die Flurstücke 12/1, 30/3 (teilweise) und 34 der Flur 1 in der Gemarkung Stofferstorf, begrenzt im Norden durch Grünland und die „Dorfstraße“, im Osten durch die Bundesstraße 105, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünland

### **Begründung**

### **Vorentwurf**

Bearbeitungsstand 11.11.2020

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • [info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)

Begründung zur  
Satzung der Gemeinde Gagelow  
über den  
Bebauungsplan Nr. 23

Inhalt	Seite
--------	-------

**Teil 1 - Begründung**

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung .....	1
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	1
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung .....	2
<b>2. Planungskonzept .....</b>	<b>4</b>
2.1 Ausgangssituation .....	4
2.2 Festsetzungen .....	5
2.3 Örtliche Bauvorschriften .....	6
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze .....	7
2.5 Flächenbilanz .....	7
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>8</b>
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung .....	8
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	8
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation .....	9
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten .....	9
<b>4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten .....</b>	<b>9</b>
<b>5. Immissionsschutz .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Sonstiges .....</b>	<b>11</b>

**Teil 2 - Umweltbericht**

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>13</b>
1.1 Allgemeines .....	13
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes .....	13
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes .....	13
<b>2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .....</b>	<b>14</b>
2.1 Fachgesetze .....	14
2.2 Fachplanungen .....	14
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	16
<b>3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>18</b>
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung .....	18

3.2	Schutzgut Mensch .....	18
3.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt .....	20
3.3.1	Artenschutzrechtliche Prüfung – AFB .....	23
3.4	Schutzgut Boden.....	35
3.5	Schutzgut Wasser.....	36
3.6	Schutzgut Fläche .....	37
3.7	Schutzgut Luft und Klima .....	37
3.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	38
3.9	Schutzgut Landschaft .....	38
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter .....	39
3.11	Störfälle .....	39
3.12	Zusammenfassung Umweltauswirkungen .....	40
<b>4.</b>	<b>Entwicklungsprognose zum Umweltzustand .....</b>	<b>41</b>
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung .....	41
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung....	42
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	42
<b>5.</b>	<b>Eingriffsregelung .....</b>	<b>42</b>
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung.....	42
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	43
5.3	Eingriffsbilanzierung.....	46
5.4	Kompensationsmaßnahmen .....	49
<b>6.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>49</b>
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....	49
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	50
<b>7.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>50</b>
<b>8.</b>	<b>Referenzliste der verwendeten Quellen .....</b>	<b>52</b>

**Anlagen:**

Anlage 1: Begehungsbericht (ECO-CERT)

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ECO-CERT)

Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung (Lärmschutz Seeburg)

## Teil 1 - Begründung

### 1. Einleitung

#### 1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gagelow hat am 25.02.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 mit der Gebietsbezeichnung „Stofferstorf Süd“ beschlossen. Da jedoch kein Vorhaben- und Erschließungsplan (i. S. d. § 12 BauGB) vorlag, der ein dezidiertes Bauvorhaben beschrieben hätte, fand mit der Erstellung des Vorentwurfs die Umwidmung in einen regulären Bebauungsplan statt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 beabsichtigt die Gemeinde Gagelow, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erneute gewerbliche Nutzung der leerstehenden Bebauung sowie für die Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen zu schaffen. Künftig soll das Plangebiet als Standort einer Spedition mit Lagerflächen genutzt werden. Vorgesehen ist auch die Errichtung einer Waschstraße und einer Lkw-Reparaturhalle. Des Weiteren ist geplant, Teilflächen dem gemeindlichen Bauhof als Lagerflächen zur Verfügung zu stellen und eine Fläche für den Ausgleich zu schaffen. Die Gemeinde Gagelow unterstreicht mit den Planungen ihre Bedeutung als Gewerbestandort. Gleichzeitig werden bereits vorhandene Entwicklungspotentiale genutzt und keine neuen unversiegelte Flächen in Anspruch genommen, da das Plangebiet im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 erfolgt im Regelverfahren mit einer zweistufigen Beteiligung. Während der öffentlichen Auslegung können von der Öffentlichkeit und den Behörden Stellungnahmen zum Vorentwurf vorgelegt werden, die im Rahmen einer Abwägung in den Entwurf eingearbeitet werden.

#### 1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Gagelow befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg unmittelbar angrenzend an die Hansestadt Wismar. Zudem liegt sie verkehrlich günstig direkt an der Bundesstraße 105, die Wismar über Grevesmühlen mit Lübeck verbindet. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 befindet sich in der Ortslage Stofferstorf, die ca. 2 km südlich von der Ortslage Gagelow liegt. Im Nordwesten des Plangebietes erstreckt sich der Siedlungsbereich der Ortslage Stofferstorf.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- im Norden: durch Grünland und die „Dorfstraße“,
- im Osten: durch die Bundesstraße 105,
- im Süden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Westen: durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünland.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 12/1, 30/3 (teilweise) und 34 der Flur 1 in der Gemarkung Stofferstorf. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2,9 ha.



Luftbild des Plangebietes in Stofferstorf, © GeoBasis DE/M-V 2020

### 1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

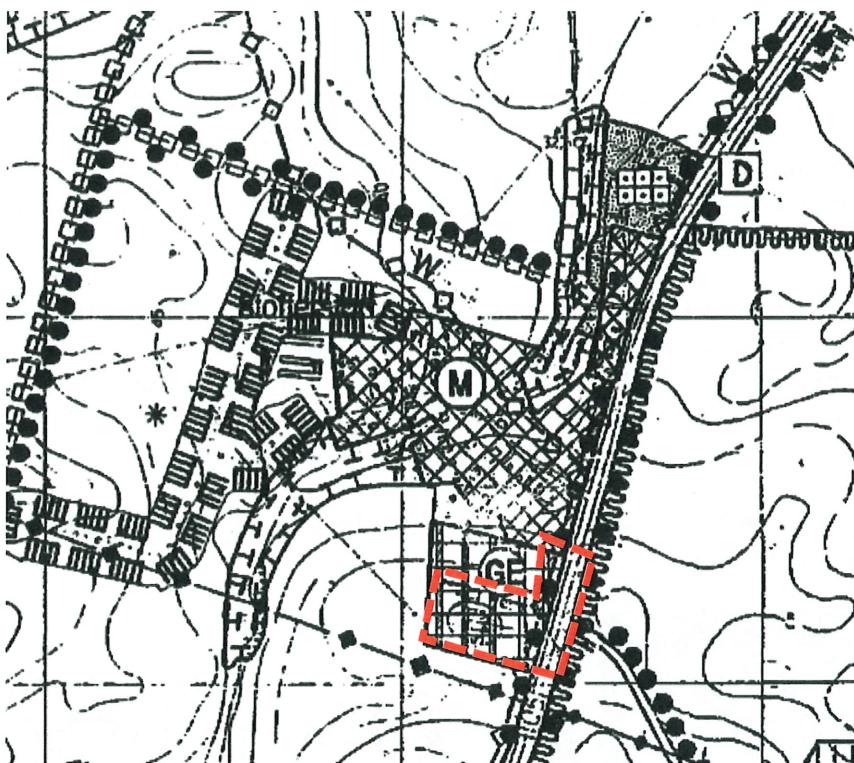
Die Gemeinde Gägelow verfügt über einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999. Er liegt vor in der wirksamen Fassung der 3. Änderung. Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 als Gewerbegebiet dargestellt. Aufgrund der geringen Größe der Fläche für Gemeinbedarf stellt diese keine Abweichung von der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes dar. Der Bebauungsplan Nr. 23 kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2020, sowie ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 1 in der Gemarkung Gagelow verwendet.

Die Gemeinde Gagelow befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet wird im nördlichen Bereich, in dem der Geltungsbereich verortet ist, durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) im Wesentlichen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft definiert. Außerdem befindet sich die Gemeinde Gagelow im Stadt-Umland-Raum des Mittelzentrums Wismar. Die Gemeinde Gagelow nimmt als Gewerbestandort eine wichtige Funktion im Stadt-Umland-Raum ein. Dies zeigt sich u. a. durch das vorhandene Mecklenburger Einkaufszentrum (MEZ). Es gibt starke wirtschaftliche Vernetzungen zwischen Gagelow und Wismar.

Im RREP WM gibt es die Zielsetzung die Entwicklung gewerblicher Bauflächen in Gemeinden ohne Zentralortsfunktion auf den Eigenbedarf der vorhandenen Unternehmen auszurichten.

## 2. Planungskonzept

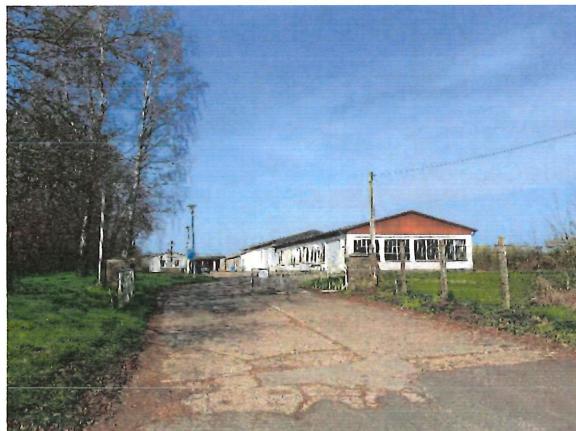
### 2.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 stellt eine ehemalige LPG-Fläche dar. Es befinden sich einige leerstehende Gebäude auf dem Gebiet, die sich alle in der südlichen Hälfte befinden. In der nördlichen Hälfte des Plangebietes ist unbeplantes Grünland vorzufinden. Entlang der südlichen, nordwestlichen und östlichen Grenzen des Plangebietes existieren Baumreihen.

Anlass des Bebauungsplanes Nr. 23 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung und die damit einhergehende Beseitigung des aktuellen städtebaulichen Missstandes. Für das dem Außenbereich zuzuordnende Gebiet, soll mittels des Bebauungsplanes Nr. 23 Baurecht für gewerbliche Nutzungen geschaffen werden.

Die aktuell leerstehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sollen erhalten bleiben und der erneuten gewerblichen Nutzung für eine Spedition und für Lagerflächen dienen. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen geschaffen werden. Ebenfalls soll eine Fläche für den gemeindlichen Bauhof zur Lagerung von Grünabfällen entstehen.

Auf einer nördlich gelegenen Teilfläche innerhalb des Plangebietes sollen Ausgleismaßnahmen durchgeführt werden.



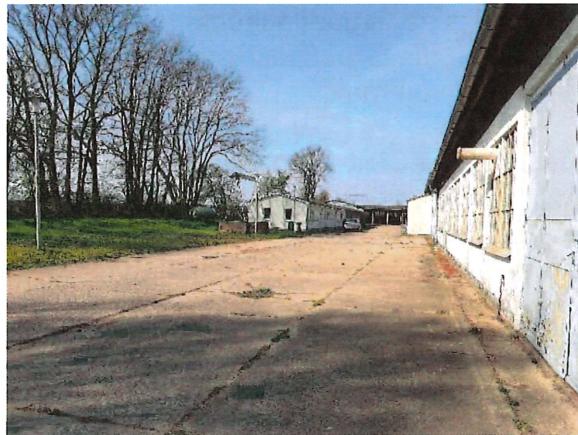
Bestehende Zufahrt



Vorhandene Freifläche



Ehemaliges LPG-Gebäude



Bestandsgebäude und Baumreihe am südlichen  
Rand des Geltungsbereiches

## 2.2 Festsetzungen

Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 23 festgesetzten Gewerbegebietes GE sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Die ansonsten allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden von der Zulässigkeit grundsätzlich ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Die differenzierten Festsetzungen sollen die angestrebten gewerblichen Nutzungen im Sinne der städtebaulichen Ziele der Gemeinde steuern. Die ausgeschossenen Nutzungen Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind bereits in ausreichendem Maße in der Gemeinde vorhanden bzw. an geeigneteren Standorten auszuweisen.

Es ist eine maximale Firsthöhe von 10,0 m zulässig. Für die festgesetzten Firsthöhen wird als Bezugspunkt die mittlere hergestellte Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die für eine gewerbliche Nutzung vergleichsweise restriktive Begrenzung auf 10,0 m im Gewerbegebiet GE soll visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermeiden bzw. minimieren.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Bei der Festlegung der Baugrenzen wurden einerseits die Bestandsgebäude und andererseits die Bestandsbäume berücksichtigt. Sofern sich die Baugrenzen nicht an den Gebäuden im Bestand orientieren, halten sie mindestens 1,5 m Abstand von den Baumkronen (Wurzelschutzbereich) geschützter Bäume. Um das bauliche heranrücken an die Wurzelschutzbereiche zu verhindern, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf ist dem gemeindlichen Bauhof gewidmet. Sie dient der Nutzung als Lagerplatz von Grünabfällen durch den gemeindlichen Bauhof. Die Gemeinde Gagelow beabsichtigt mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche diese Nutzung langfristig zu sichern.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 darf in dem festgesetzten Gewerbegebiet durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Maß von maximal 0,8 überschritten werden.

Im Baugebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Für das Gewerbegebiet gilt, dass Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 3,0 m zu errichten sind.

Um eine Einbindung in die vorhandene Geländestruktur zu erreichen, sind innerhalb des Gewerbegebietes GE zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlich anstehenden Bodens bis zu einem Maß von jeweils 1,0 m zulässig. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Bestandshöhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche.

## 2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Festlegung von Gestaltungskriterien und der damit angestrebten Anpassung an die örtlichen Verhältnisse in der Ortslage Stofferstorf. Die Festsetzungen dienen vorwiegend der Dach- und Fassadengestaltung und den Außenanlagen mit dem Ziel, das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

Als zulässige Dachformen für das Hauptgebäudedach wird in Orientierung an die bereits vorhandenen Gebäude ein Flachdach oder flaches Satteldach mit einer Dachneigung von höchstens 25° festgesetzt. Für Erweiterungsgebäude und Nebengebäude sind andere Dachformen und -neigungen zulässig. Für die Dacheindeckung des Hauptgebäudes sind nur nicht glänzende Materialien zu verwenden. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

Fassaden mit einer Gesamtlänge über 40,0 m sind mindestens alle 20,0 m vertikal zu gliedern. Dazu sind sowohl bauliche Konstruktionen wie Vor- oder Rücksprünge, der Einbau von Gliederungselementen als auch Elemente der Fassadenbegrünung zulässig. Damit wird auf die festgesetzte abweichende Bauweise reagiert, die bauliche Anlagen mit Längen über 50 m zulässt. Es wird sichergestellt, dass keine monotonen Fassaden entstehen.

Um eine Blendwirkung für die Umgebung auszuschließen ist die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Das festgesetzte Gewerbegebiet ist mit einer Einfriedung bis maximal 2,0 m Höhe zu versehen. Dies dient der Sicherheit des Betriebsgeländes.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Standplätze von Abfallbehältern mit einer blickdichten,

dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zu widerhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

## 2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Ortslage Stofferstorf verfügt über eine günstige Verkehrsanbindung innerhalb der Gemeinde Gagelow, da sie direkt an der Bundesstraße 105 liegt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die B 105. Im Bestand existieren bereits zwei Auffahrten, die weiterhin genutzt werden sollen. Dazu werden Einfahrtbereiche festgesetzt.

In den Einmündungsbereichen zur Bundesstraße 105 werden von Bebauung freizuhaltende Flächen in Form von Sichtdreiecken festgesetzt. Hier dürfen Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nicht errichtet werden. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

Für die innere Erschließung des Gewerbegebietes ist zu beachten, dass sich einige Gebäude gänzlich oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt befinden. Es sind deshalb nach § 5 LBauO M-V Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Zu- und Durchfahrten müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind derart zu kennzeichnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 beträgt ca. 2,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	20 930
Fläche für Gemeinbedarf	1 290
Grünfläche/Ausgleichsfläche (privat)	3 250
Verkehrsflächen	3 440
<b>Plangebiet, Summe</b>	<b>28 910</b>

### **3. Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind teilweise bereits vorhanden. Für die künftigen leitungsgebundenen Anlagen existieren Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

#### **3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den zuständigen Zweckverband Wismar aus dem Wasserwerk in Gramkow. Die neuen Anschlüsse sind an das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Wismar anzuschließen. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wasser sparenden Technologien (z. B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z. B. zur Regenwassernutzung) sind gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) gesondert beim Zweckverband Wismar zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Für die Löschwasserversorgung stehen zwei Vertragshydranten mit je 48 m<sup>3</sup> pro Stunde zur Verfügung. Diese befinden sich nördlich und nordwestlich des Geltungsbereiches in ca. 150 m und 200 m Entfernung an der „Dorfstraße“. Im Siedlungsbereich der Ortslage Stofferstorf befindet sich auch ein Teich, der mit einem Volumen von 200 m<sup>3</sup> als Löschwasserreservoir dient. Folglich ist die vorgesehenen Löschwasserversorgung für den Grundschatz von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden sichergestellt.

#### **3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Leitungen des Zweckverbandes Wismar. Neuanschlüsse zur Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Der Zweckverband Wismar wird als Träger öffentlicher Be lange in das Planverfahren eingebunden.

Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung gebracht werden. Nachweislich nicht versickerbares Niederschlagswasser ist ausnahmsweise der Schmutzwasserleitung zuzuleiten.

### **3.3 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen e.dis AG sichergestellt. Der Versorgungsträger wird als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden.

Die Gemeinde Gagelow wird von der HanseGas AG mit Erdgas versorgt. Ein Anschluss der geplanten Baugebiete an das Gasnetz ist vorgesehen. Der Gasversorger wird als Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren einbezogen.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Telekom AG sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern zugängig.

### **3.4 Abfallentsorgung und Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gewährleistet.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

## **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Das Plangebiet befindet sich im privaten Eigentum. Die Planungs- und Erschließungskosten tragen die Eigentümer. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

## 5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Das Plangebiet beeinträchtigende Immissionen können von der Bundesstraße 105, von im Südwesten befindlichen Windenergieanlagen sowie von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen.

Die möglichen Beeinträchtigungen durch Emissionen der landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen im Ortsrandbereich (Lärm, Staub, Geruch) sind in einer Landgemeinde durchaus typisch und treten, saisonal bedingt, nur in Jahresspitzen auf.

Das durch den Bebauungsplan Nr. 23 planungsrechtlich vorbereitete Gewerbegebiet wird voraussichtlich Immissionen erzeugen. Durch den Speditionsbetrieb wird zusätzliches Verkehrsaufkommen verursacht. Potentiell kann hiervon der Ortskern der Ortslage Stofferstorf, nordwestlich des Plangebietes, betroffen sein. Eine schalltechnische Untersuchung wurde von der Gemeinde in Auftrag gegeben.

Die schalltechnische Untersuchung von Lärmschutz Seeburg (Rostock, 02.11.2020) kam zu folgenden Ergebnissen:

Durch die Vorbelastung mit den Windenergieanlagen werden tags und nachts Beurteilungspegel von maximal 48 dB(A) errechnet. Im Plangebiet werden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) für gewerbegebietstypische Nutzungen von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) berücksichtigt. Die Zusatzbelastung durch die Planung beträgt am Tag 53 bzw. 54 dB(A) und in der Nacht 37 bzw. 38 dB(A). Die Beurteilungspegel liegen damit am Tag 7 bzw. 6 dB unterhalb des Orientierungswertes von 60 dB(A) der DIN 18005. In der Nacht liegen sie 8 bzw. 7 dB unterhalb des Orientierungswertes von 45 dB(A). Nach Nr. 3.2.1 TA-Lärm ist die Zusatzbelastung einer Anlage als nicht relevant einzustufen, wenn die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschritten werden. Dies ist im Plangebiet bei gewerbegebietstypischen Nutzungen sichergestellt.

Auf das Plangebiet wirken maßgeblich die Geräusche des Straßenverkehrs ein. Durch die Straßenverkehrsgeräusche der B 105 ist im straßennahen Bereich des Bebauungsplanes mit Geräuschbelästigungen zu rechnen. Die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel der Verkehrsgeräusche erfolgt für den Bebauungsplan mit freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt.

Folgende Aussagen können hinsichtlich der Lärmpegelbereiche getroffen werden:

- Der Nachtzeitraum ist der maßgebende Zeitraum für die Bestimmung der Lärmpegelbereiche.
- Bei freier Schallausbreitung befindet sich der überwiegende Bereich des Plangebietes im Lärmpegelbereich II und III. Die GE-Fläche liegt bis zu einem Abstand von der Straße von ca. 35 m im Lärmpegelbereichen IV.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche sind Büroräume sowie Aufenthaltsräume in Betriebsleiterwohnungen innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite mit einem niedrigeren Lärmpegelbereich ausgerichtet ist.
- Ausnahmen können für Büroräume zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 35 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'w,ges$  betragen im Lärmpegelbereich IV mindestens 30 dB und im Lärmpegelbereich V mindestens 35 dB.
- Für Aufenthaltsräume in Betriebsleiterwohnungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'w,ges$  betragen im Lärmpegelbereich IV mindestens 35 dB und im Lärmpegelbereich V mindestens 40 dB.
- Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.
- Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als zuvor aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

## 6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzugeben. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaurbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

## **Teil 2 - Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Allgemeines**

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 23 „Stofferstorf Süd“ der Gemeinde Gägelow werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### **1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes**

Die Gemeinde Gägelow befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg unmittelbar angrenzend an die Hansestadt Wismar. Zudem liegt sie verkehrlich günstig direkt an der Bundesstraße 105, die Wismar über Grevesmühlen mit Lübeck verbindet. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 befindet sich in der Ortslage Stofferstorf, die ca. 2 km südlich von der Ortslage Gägelow liegt. Im Nordwesten des Plangebietes erstreckt sich der Siedlungsbereich der Ortslage Stofferstorf.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch Grünland und die „Dorfstraße“, im Osten durch die Bundesstraße 105, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Westen landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünland, begrenzt. Das Plangebiet stellt eine ehemalige LPG-Fläche dar. Es befinden sich einige leerstehende Gebäude auf dem Gebiet, die sich alle in der südlichen Hälfte befinden. In der nördlichen Hälfte des Plangebietes ist unversiegelte Freifläche vorzufinden. Der gesamte Geltungsbereich ist fast vollständig mit Baum- und Strauchformationen umgeben.

#### **1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 beabsichtigt die Gemeinde Gägelow, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen und den damit einhergehenden städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Für das dem Außenbereich zuzuordnende Gebiet, soll mittels des Bebauungsplanes Nr. 23 Baurecht für gewerbliche Nutzungen geschaffen werden.

Die aktuell leerstehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sollen erhalten bleiben und der erneuten gewerblichen Nutzung für eine Spedition und für Lagerflächen dienen. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen geschaffen werden. Ebenfalls soll eine Fläche für den gemeindlichen Bauhof zur Lagerung von Grünabfällen entstehen.

Auf einer nördlich gelegenen Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches ist geplant einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

## 2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

### 2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none"><li>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li><li>Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)</li></ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"><li>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li></ul>
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"><li>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li><li>Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)</li><li>Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)</li><li>FFH-Richtlinie (FFH-RL)</li></ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"><li>BNatSchG</li><li>NatSchAG M-V</li></ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"><li>BBodSchG</li><li>Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)</li></ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"><li>Landeswassergesetz M-V (LWAG M-V)</li><li>EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL)</li><li>Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)</li></ul>
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"><li>BImSchG</li><li>BImSchV</li></ul>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"><li>Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)</li></ul>

### 2.2 Fachplanungen

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen. Die Gemeinde Gägelow:

- befindet sich im Stadt-Umland-Raum des Mittelzentrums Wismar (siehe Karte 3, RREP WM, 2011),
- ist als Tourismusschwerpunkttraum ausgewiesen (siehe Karte 4, RREP WM, 2011),
- der südliche bzw. südwestliche Teil der Gemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege, das Plangebiet ist nicht Teil des Vorbehaltsgebietes (siehe Karte 5, RREP WM, 2011),
- umfasst ein Natura 2000-Gebiet, dieses befindet sich jedoch nicht im Bereich des Plangebietes (siehe Karte 5, RREP WM, 2011),

- befindet sich teilweise im Biotopverbund im engeren und weiteren Sinne, das Plangebiet liegt außerhalb des Biotopverbundes (siehe Karte 6, RREP WM, 2011)

#### Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Im GLRP werden als Fachplanung des Naturschutzes Aussagen zu den Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die räumliche Gesamtplanung getroffen. Es bildet die Grundlage für nachfolgende Planverfahren.

#### *Naturräumliche Gliederung*

Landschaftszone:	Ostseeküstenland (1)
Großlandschaft:	Nordwestliches Hügelland (10)
Landschaftseinheit:	Wismarer Land und Insel Poel (102)

Im GLRP WM werden folgende Aussagen für die Gemeinde Gägelow getroffen:

- Der Boden der Gemeinde Gägelow ist als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 4).
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist die Gemeinde Gägelow als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6).
- Die Gemeinde Gägelow ist als niederschlagsbenachteiligt dargestellt (siehe Karte 7).
- Die Gemeinde Gägelow weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine geringe Schutzwürdigkeit auf. Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist überwiegend mit Stufe 1 - gering bewertet (siehe Karte 9).
- Südwestlich, in etwa 2 800 m Entfernung befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2133-302 „Jameler Wald, Tressower See und Moorsee“ (siehe Karte 10).
- Nordöstlich, etwa 3 300 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet L72b „Küstenlandschaft Wismar-West“ (siehe Karte 11).

Aus den übergeordneten Planungen lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten.

#### Fachgutachten

Für das Plangebiet ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Potentialabschätzung) sowie ein Begehungsbericht (ECO-CERT Ingenieurgesellschaft/ Mai 2020) erarbeitet worden, der dieser Begründung als Anlage beiliegt.

#### Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gägelow verfügt über einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999. Er liegt vor in der wirksamen Fassung der 3. Änderung. Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 23 kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es werden keine neuen unversiegelte Flächen in Anspruch genommen.

## Landschaftsplan

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung liegt kein Landschaftsplan der Gemeinde Gägelow vor.

### **2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

#### Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten von nationaler und internationaler Bedeutung. Nachfolgend werden die Schutzgebiete aufgeführt, die umgrenzend der Ortslage vorhanden sind:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2133-302 Jameler Wald, Tressower See und Moorsee (in ca. 2 800 m Entfernung)
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) L72b Küstenlandschaft Wismar West (in ca. 3 300 m Entfernung)

Aufgrund der ausreichenden Entfernung zum Plangebiet wird auf die Erarbeitung einer FFH-Prüfung verzichtet, da von keiner erheblichen Beeinträchtigung der maßgeblichen Bestandteile der aufgeführten Schutzgebiete auszugehen ist.

#### Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden.

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich die folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope (Kartenportal Umwelt M-V, Kartierungsjahr 1996):

- NWM10571 – Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder – nordwestlich des Plangebietes, Entfernung ca. 105 m
- NWM10560 – Stehendes Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation – nordwestlich des Plangebietes, Entfernung ca. 150 m

Im Rahmen der Kartierungen des Plangebietes wurden weitere Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes identifiziert, die gesetzlich geschützte Biotope darstellen. Diese sind der Anlage 1 sowie Kapitel 3.3 des Umweltberichtes zu entnehmen.



Darstellung der geschützten Biotope im Umfeld (200 m) des Plangebietes

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 23 liegen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen vor. Durch den benannten Bebauungsplan wird ein ehemaliger LPG-Standort mit einigen leerstehenden Gebäuden und Fahrzeughallen nachgenutzt. Bei der momentan brach liegenden Fläche ist mit der Nachnutzung potentiell von einer Verstärkung von Licht- und Lärmimmissionen auszugehen, die gesetzlich geschützten Biotope in den Randbereichen des Plangebietes sowie im Umfeld des Plangebiet sind jedoch durch die Siedlungslage von Stofferstorf sowie Gehölz und Grünlandstrukturen und der ausreichenden Entfernung soweit abgeschirmt, dass von keiner Beeinträchtigung auszugehen ist. Die Immissionen werden nach Auffassung der Gemeinde aufgrund der Abschirmung und Entfernung sowie der bereits vorhandenen Beeinträchtigung durch die Lage am südlichen Rand der Ortslage als gering eingestuft. Die Gemeinde geht nicht von einer grundsätzlichen Änderung des Charakters einer dörflichen Ortslage aus. Auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen sowie der Nachnutzung einer vorhandenen Fläche, werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Gagelow keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Auf eine detaillierte Betrachtung der mittelbaren Beeinträchtigung wird verzichtet. Ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG wird aufgrund der oben beschriebenen Argumentation nicht für notwendig erachtet.

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten auf Grundlage der im § 2 Absatz 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 BauGB (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario). Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

#### 3.2 Schutzgut Mensch

##### Basisszenario

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und/oder die Erholungsfunktion in der Landschaft ergeben.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 „Stofferstorf Süd“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erneute gewerbliche Nutzung der leerstehenden Bebauung sowie für die Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen geschaffen werden. Künftig soll das Plangebiet als Standort einer Spedition mit Lagerflächen genutzt werden. Des Weiteren ist geplant, Teileflächen dem gemeindlichen Bauhof als Lagerflächen zur Verfügung zu stellen. Die nördliche Grünlandfläche soll dem Ausgleich dienen.

Im Umfeld des Plangebietes werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Nördlich grenzt die Ortslage Stofferstorf an.

##### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

###### Erholungs- und Freizeitnutzung

Es ist mit Beeinträchtigungen durch Immissionen durch die geplante Nutzung (Schallimmissionen durch die Anlagen und den LKW-Verkehr) zu rechnen. Aufgrund der Lage und Ausprägung des Geltungsbereiches ist mit keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Außerdem ist der derzeit brach liegenden Fläche keine Erholungsfunktion zuzuordnen.

Temporäre Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen sind zu tolerieren.

Eine Bedeutung des Plangebietes für die landschaftsgebundene Erholung besteht zurzeit nicht. Mit der Umsetzung der Planung ist diesbezüglich keine Veränderung zu erwarten.

### **Lärmschutz**

Zum Schutz der nordöstlich angrenzenden Wohnnutzungen vor Lärm wurden auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen. Zudem stellt die Bundesstraße 105 eine relevante Beeinträchtigung des Plangebietes dar. Durch den Speditionsbetrieb wird zusätzliches Verkehrsaufkommen verursacht. Detaillierte Informationen zum Immissionsschutz sind dem städtebaulichen Teil der Begründung unter Kapitel 5 sowie der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

### *Sonstige Immissionen*

Das Plangebiet beeinträchtigende Immissionen können von der Bundesstraße 105, von im Südwesten befindlichen Windenergieanlagen sowie von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen.

Die möglichen Beeinträchtigungen durch Emissionen der landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen im Ortsrandbereich (Lärm, Staub, Geruch) sind in einer Landgemeinde durchaus typisch und treten, saisonal bedingt, nur in Jahresspitzen auf.

Darüber hinaus wird das durch den Bebauungsplan Nr. 23 planungsrechtlich vorbereitete Gewerbegebiet voraussichtlich Immissionen erzeugen. Durch den Speditionsbetrieb wird zusätzliches Verkehrsaufkommen verursacht. Potentiell kann hiervon der Ortskern der Ortslage Stofferstorf, nordwestlich des Plangebietes, betroffen sein. Eine schalltechnische Untersuchung wurde von der Gemeinde in Auftrag gegeben.

Die schalltechnische Untersuchung von Lärmschutz Seeburg (Rostock, 15.10.2020) kam zu folgenden Ergebnissen:

Durch die Vorbelastung mit den Windenergieanlagen werden tags und nachts Beurteilungspegel von maximal 48 dB(A) errechnet. Im Plangebiet werden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) für gewerbegebietstypische Nutzungen von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) berücksichtigt. Die Zusatzbelastung durch die Planung beträgt am Tag 53 bzw. 54 dB(A) und in der Nacht 37 bzw. 38 dB(A). Die Beurteilungspegel liegen damit am Tag 7 bzw. 6 dB unterhalb des Orientierungswertes von 60 dB(A) der DIN 18005. In der Nacht liegen sie 8 bzw. 7 dB unterhalb des Orientierungswertes von 45 dB(A). Nach Nr. 3.2.1 TA-Lärm ist die Zusatzbelastung einer Anlage als nicht relevant einzustufen, wenn die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschritten werden. Dies ist im Plangebiet bei gewerbegebietstypischen Nutzungen sichergestellt.

Auf das Plangebiet wirken maßgeblich die Geräusche des Straßenverkehrs ein. Durch die Straßenverkehrsgeräusche der B 105 ist im straßennahen Bereich des Bebauungsplanes mit Geräuschbelästigungen zu rechnen. Die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel der Verkehrsgeräusche erfolgt für den Bebauungsplan mit freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt.

Folgende Aussagen können hinsichtlich der Lärmpegelbereiche getroffen werden:

- Der Nachtzeitraum ist der maßgebende Zeitraum für die Bestimmung der Lärmpegelbereiche.
- Bei freier Schallausbreitung befindet sich der überwiegende Bereich des

Plangebietes im Lärmpegelbereich II und III. Die GE-Fläche liegt bis zu einem Abstand von der Straße von ca. 35 m im Lärmpegelbereichen IV.

Während der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen durch Staub- oder andere Luftschadstoffe kommen. Da diese Immissionen nur temporär, also während der Bauphase, auftreten, sind diese von den Anwohnern zu tolerieren und stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

#### *Altlasten*

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Insgesamt geht die Gemeinde davon aus, dass es durch die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen der Planung nicht zu beträchtlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Stofferstorf kommen wird. Es kann von der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ausgegangen werden.

### **3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

#### Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompenstationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben.

Auf der ehemaligen LPG-Fläche befinden sich einige leerstehende Gebäude, die sich alle in der südlichen Hälfte des Plangebietes befinden. In der nördlichen Hälfte des Plangebietes ist unbeplantes Grünland vorzufinden. Die aktuell leerstehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sollen erhalten bleiben und der erneuten gewerblichen Nutzung für eine Spedition und für Lagerflächen dienen. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen geschaffen werden. Ebenfalls soll eine Fläche für den gemeindlichen Bauhof zur Lagerung von Grünabfällen entstehen.

Innerhalb des Plangebietes sind sowohl entlang der Erschließungsstraße des ehemaligen LPG-Standortes, hinter den vorhandenen Gebäuden als Abgrenzung des Gebietes zu den angrenzenden Acker- und Weideflächen als auch auf dem Grundstück selbst zahlreiche Bäume vorhanden. Teilweise besitzen diese Bäume einen Schutzstatus gemäß Landesgesetzgebung (Naturschutzausführungsgesetz).

Als relevante Baumexemplare wurden bei der Baumkartierung die Bäume berücksichtigt, die mindestens 20 cm Brusthöhendurchmesser (BHD) aufweisen oder solche, deren Sonderstrukturen (z.B. Hohlräume, abstehende Rinde, abgestorbene Stammbereiche) aufweisen.

#### *Geschützte Einzelbäume - § 18 NatSchAG M-V*

*Gemäß den Bestimmungen des § 18 Abs. 2 ist die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.*

Im Plangebiet gibt es folgende Biotope nach § 18 NatSchAG M-V:

Nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe (BRN):

Der nordwestliche Rand des Plangebietes wird durch eine Baumreihe, bestehend aus Obstbäumen und Weiden, gerahmt.

#### *Geschützte Alleen - § 19 NatSchAG M-V*

*Der § 19 NatSchAG M-V besagt, dass die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, verboten sind. Die Naturschutzbehörde kann Befreiungen unter den Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 und 3 BNatSchG erteilen. Bei Befreiungen aus Gründen der Verkehrssicherheit liegen Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses in der Regel erst dann vor, wenn die Maßnahme aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich ist und die Verkehrssicherheit nicht auf andere Weise verbessert werden kann.*

Im Plangebiet gibt es folgende Biotope nach § 19 NatSchAG M-V:

Aufgelöste Allee (BAS):

Entlang der vorhandenen Erschließungsstraße, der Bundesstraße 105 (B 105) ist eine aufgelöste Allee zu finden. Mehrere der Bäume werden durch umfangreiche Hohlräume charakterisiert.

#### *Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope - § 20 NatSchAG M-V*

Der § 20 NatSchAG M-V besagt, dass Maßnahmen die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen

oder nachteiligen Beeinträchtigung folgender Biotope in der Anlage 2 zu diesem Gesetz beschriebenen Ausprägung führen können, sind unzulässig. Dazu gehören:

1. Naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
2. Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verdauungsbereiche stehender Gewässer,
3. Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche,
4. Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwärmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken.

Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist.

Im Plangebiet gibt es folgende Biotope nach § 20 NatSchAG M-V:

**Baumhecke (BHB):**

Eine Baumhecke befindet sich an der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes. Dabei lassen sich die dominanten Baumarten Gewöhnliche Esche, Weide-Arten und Stieleiche nennen. Davon sind mehrere Bäume auf dem Stock gesetzt. Eine auseinander gebrochene Kopfweide weist große Hohlräume und einen Mulmanteil auf. Die Strauchschicht besteht aus Schlehe, Schwarzer Holunder und Eingriffeligem Weißdorn.

Eine weitere Baumhecke befindet sich an den westlichen und nördlichen Grenzen des Plangebietes. Die dominanten Baumarten sind Spitz-Ahorn, Fahl-Weide sowie mehrere Kopf-Weiden. Hohlräume und Mulmanteil sind auch in diesen Weiden vorhanden. Die Strauchschicht besteht aus Schwarzem Holunder und Eingriffeligem Weißdorn.

**Strauchhecke mit Überschirmung (BHS):**

Eine ca. 100 m lange und ca. 20 m breite Hecke liegt unmittelbar angrenzend zur aufgelösten Allee, direkt an der B 105, im östlichen Bereich des Plangebietes. Die Hecke besteht aus zahlreichen Eschenblättrigen Ahornen, wovon mehrere Bäume auf dem Stock gesetzt sind. Schwarzer Holunder sowie junge Bäume (Spitz-Ahorn) bilden die Strauchschicht.

**Mesophiles Laubgebüsch (BLM):**

Ein Laubgebüsch befindet sich nordwestlich angrenzend an das Plangebiet.

Im Geltungsbereich wurden insgesamt 23 Bäume gesondert erfasst. Hiervon sind 19 Bäume nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Es handelt sich um 23 Birken, die als Überhälter der Strauchhecke, im westlichen Bereich des Geltungsbereiches, kartiert worden sind. Die offenen unversiegelten Teilflächen des Betriebshofes werden von hochwüchsigen Ruderalfuren eingenommen. Die großflächig lückige Vegetationsdecke ist auf die zurückliegende Nutzung als Lager- und Maschinenabstellflächen zurückzuführen. Der Boden ist überwiegend stark gestört und verfestigt. Teilweise ist auch ein Schottereintrag erfolgt. Die umliegenden ruderalen Staudenfluren und auch die Säume an den Gehölzen sind dichtwüchsige, nitrophile Bestände. In den Gehölzen wurden in Kopfbäumen und in Stubben der auf den Stock gesetzten Bäume

Hohlräume und teilweise auch Mulm festgestellt. Weitere Hohlräume sind in den Alleenbäumen an der B 105 vorhanden. Im nördlichen Bereich der ruderale Freifläche, im aktuell beweideten Areal, steht ein abgestorbener Baum (starkes, stehendes Totholz). Weitere gehölzgebundene Sonderstrukturen wurden nicht festgestellt. Zusätzliche Informationen dazu können dem Begehungsbericht zum Bebauungsplan, erstellt von ECO-CERT, entnommen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Stofferstorf Süd“ inklusive Berücksichtigung und Einhaltung der Planungsziele können alle zuvor beschriebenen Baum- und Strauchformationen erhalten bleiben.

#### Geschützte Pflanzen

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben, da in unmittelbaren Anschluss der Siedlung, sowie aufgrund der angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen von einer geringen artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen ist. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden, da es sich um einen anthropogen stark vorgeprägten Bereich handelt. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

#### **3.3.1 Artenschutzrechtliche Prüfung – AFB**

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro ECO-CERT Ingenieurgesellschaft, Plau am See OT Karow, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht (Stand Mai 2020) erarbeitet. Dieses Gutachten bildet die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen zum Thema Artenschutz und werden als Anlage dieser Begründung beigefügt.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte durch das Gutachterbüro ECO-CERT eine aktuelle Erfassung und Bewertung sowie ein Präsenznachweis von Hinweisen auf Vorkommen der Artengruppe der Fledermäuse, der gebäudebrütenden Vogelarten, der Zauneidechse und der sonstigen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten innerhalb des Vorhabengebietes bzw. im 20 m Wirkraum mit potentiell beeinträchtigter Wirkung.

#### Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorgaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

Im § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs. 1 Nr. 1-4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und

Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere zu besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL,
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wild lebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

#### Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu treffen.

Im Ergebnis dieser naturschutzfachlichen Analyse kann es ggf. erforderlich sein, funktionserhaltende oder konfliktmindernde Maßnahmen festzulegen, die auf den unmittelbar betroffenen Artenbestand abzielen, mit diesem räumlich-funktional verbunden sind und zeitlich so durchgeführt werden, dass zwischen dem angestrebten Erfolg der Maßnahmen und dem vorgesehenen Eingriff keine zeitliche Lücke entsteht. Um dies zu gewährleisten, sind neben den Vermeidungsmaßnahmen auch vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) zu verwirklichen<sup>1</sup>.

Letztendlich ist zu überprüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechtigte Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Compensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

#### Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind nachfolgend zusammengefasst. Der Gutachter kommt zu folgenden Aussagen:

Die Prüfung des Artvorkommens von Gebäudebrütern und Fledermäusen erfolgte im Untersuchungsraum über

- Das Absuchen der Gebäude innen- und außenseitig nach potentiellen Lebensstätten der relevanten Tierarten,
- Das Absuchen der potentiell geeigneten Stellen nach Spuren der Tiere (z.B. Kot, Beutereste, Gewölle) und
- Die Sichtkontrolle des Vorkommens von Nestern an/in den Gebäuden innen- und außenseitig.

Bei der Betrachtung der vom Projekt ausgehenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen bezieht der Gutachter die Kriterien Flächeninanspruchnahme, Veränderungen an Gebäuden, Gehölzrodung und Baumfällung, Barrierefunktionen und Zerschneidungseffekte, Lärmimmission (akustische Reize), Optische Störungen, Erschütterungen und Gefährdung von Individuen, Kollisionsrisiko bei der Bewertung der artenschutzrechtlichen Bewertung mit ein.

Das Gutachterbüro kommt unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Relevanzabstufung und der artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Bestand der geschützten Arten zu folgendem Ergebnis:

---

<sup>1</sup> Maßnahmen des besonderen Artenschutzes werden erforderlich, um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern oder eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu begründen. Hierbei ist zwischen Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF Maßnahmen – measures to ensure the „continued ecological functionality“) und sogenannte FCS Maßnahmen (measures to ensure a "favorable conservation status) zu unterscheiden. Es handelt sich meist um Maßnahmen zur Erweiterung oder zur Neuschaffung entsprechender Habitate. Im Unterschied zu den CEF-Maßnahmen sind bei FCS-Maßnahmen der konkret-individuelle Bezug zum Eingriffsort sowie auch der Zeitpunkt der Herstellung etwas gelockert.

### Zug- und Rastvögel sowie Nahrungsgäste

Die vorhabenbedingte Betroffenheit von regelmäßig auftretenden Zug- und Rastvogelarten gem. Artikel IV Abs. 2 der VRL konnte ausgeschlossen werden. Nach Datenrecherche im KPU MV 2018 liegt die Planfläche außerhalb von ausgewiesenen Rast- und Nahrungsgebieten. Östlich der B 105 erstreckt sich ein regelmäßig genutztes Nahrungs- und Rastgebiet verschiedener Klassen von mittlerer bis hoher Bedeutung (Stufe 2). Aufgrund der spezifischen Lage des Planstandortes im Nahbereich zu Gehölzstrukturen und Gebäuden (Meidungseffekte) sowie der regelmäßigen Anwesenheit von Menschen lässt sich eine Eignung der Fläche für Zug- und Rastvogelarten ausschließen. Die vorhabenspezifischen Wirkräume berühren das Rast- und Nahrungsgebiet östlich der B 105 nicht.

Die relevante Betroffenheit der potentiell auftretenden Nahrungsgäste durch vorhabenbedingte Beeinträchtigungen konnte auf der Stufe der Relevanzabschichtung für alle Arten ausgeschlossen werden. Weitere Informationen zu den Zug- und Rastvögeln sowie Nahrungsgäste sind dem AFB zu entnehmen.

Die in den vorhabenspezifischen Wirkräumen nachweislich und potentiell vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten beziehen sich folgende Artengruppen:

#### Artengruppe Fledermäuse

- Braunes Langohr
- Fransenfledermaus

#### Gefährdeten Arten der Roten Liste M-V und BRD (Kategorie 0-3)

- Bluthänfling
- Feldsperling
- Gimpel
- Mehlschwalbe
- Star

#### Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horst-, Kolonie-, Gebäudebrüter)

- Hausrotschwanz
- Haussperling
- Mehlschwalbe

#### Arten, für die M-V eine besondere Verantwortung trägt / managementrelevante Arten / Auftreten von 1 % des Landesbestandes M-V im Gebiet

- Gartenrotschwanz
- Sprosser

#### Weit verbreitete, ungefährdete Arten ohne besondere Habitatansprüche (Gruppe der Nistgilde)

- Bodenbrüter (Rand- und Saumstrukturen): Bachstelze, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Goldammer, Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig
- Gehölzfreibrüter: Amsel, Buchfink, Elster, Girlitz, Grünfink, Klappergrasmücke, Kuckuck, Mönchgrasmücke, Ringeltaube, Sprosser, Stieglitz, Türkentaube
- Gehölzhöhlenbrüter: Blaumeise, Buntspecht, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Kleiber, Kohlmeise

Es folgt eine tabellarische Auswertung der in den Formblättern erfolgten Prognose und Bewertung der einzelnen Arten und Artengruppen bezogen auf die Beeinträchtigungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. m. Abs. 5.

Fledermausart / Vogelart / Arten-gruppen	Vorkommen im Geitungsbereich und Umgebung	Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsgebotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG	Prognose und Bewertung des Störungs-verbotes gem. § 44 Abs. a Nr. 2 BNatschG	Prognose und Bewertung der Schädigungs-fat-tat-bestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m Abs. 5 BNatschG	erforderliche Maßnah-men Vermeidungsmaß-nahme (V <sub>AFB</sub> 1 - V <sub>AFB</sub> 3)
Braunes Langohr / Fransenfledermaus	potentiell	-potentielle Gefährdung von Fledermäusen durch bauliche Veränderungen an den vorhandenen Gebäuden und durch ggf. erforderliche Baumaßnahmen -die baubedingte Gefährdung von Individuen der Art ist temporär und ein einmaliges Ergebnis (siehe V <sub>AFB</sub> 1)	-durch die gegenwärtigen Nutzungen im relevanten Umfeld sind die potentiellen Quartiere bereits heute die durch den Menschen verursachten Stör- und Scheuchwirkungen vorhantnen -eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch Stör- und Scheuchwirkungen wird ausgeschlossen	-die Art nutzt ein System von Wechselfluktuierungen bevorzugt in/ an Bäumen im Laufe eines Sommers. An den Gebäuden können potentielle Einzeiquartiere des Braunsen Langohrs angenommen werden. -Der Verlust eines Sommer-/ Winterquartiers (Baumhöhle) ist als erhebliche Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte durch Schädigung/ Zerstörung von Habitatstrukturen zu beurteilen -vorgezogene Ausgleichsmaßnahme erforderlich (siehe V <sub>AFB</sub> 1)	V <sub>AFB</sub> 1: Besiedlungskontrolle, Festlegung von nachgeordneten Maßnahmen
Bluthänfling	potentiell	-bei möglichen Gehölzrodungen, kann es zu einer Zerstörung der Gelege und zu Tötung von Jungvögeln kommen -durch baubedingte Störerekte Verscheuchung der Brutvögel aus Gehölzen, dies kann zum Absterben von Eiern und Jungvögeln führen -Um Gefährdung von Einzelpersonen der Art zu vermeiden, Vermeidungsmaßnahme (V <sub>AFB</sub> 3) notwendig	-Der Bluthänfling besitzt eine vergleichsweise geringe Lärmpfindlichkeit. Die Bruten in Siedlungsräumen deuten auf eine (Teil-) Gewöhnung bzw. Anpassung an die menschenverursachten Störerekte hin -eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch Stör- und Scheuchwirkungen wird ausgeschlossen	-temporäre und partielle Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch die ggf. erforderlichen Baumaßnahmen und die potentiellen Gehölzrodungen -die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten	V <sub>AFB</sub> 3: Zeitenregelung für die Bauarbeiten und die Gehölzfällungen, ökologische Baubegleitung
Feldsperling	potentiell	-bei möglichen Gehölzrodungen, kann es zu einer Zerstörung der Gelege und zu Tötung von Jungvögeln kommen -durch baubedingte Störerekte Verscheuchung der Brutvögel aus Gehölzen, dies kann zum Absterben von Eiern und Jungvögeln führen -Um Gefährdung von Einzelpersonen der Art zu vermeiden, Vermeidungsmaßnahme (V <sub>AFB</sub> 3) notwendig	-Die Art zeigt hochgradige Anpassung an die Störungsgerüste der Kulturlandschaft (partieller Kulturfolger). Feldsperlinge sind gegenüber Lärm und sonstigen Störungen gering empfindlich -durch die gegenwärtigen Nutzungen im relevanten Umfeld sind die potentiellen Quartiere bereits heute die durch den Menschen verursachten Stör- und Scheuchwirkungen vorhanden -eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch Stör- und Scheuchwirkungen wird ausgeschlossen	-mit ggf. erforderlichen Gehölzrodung wird ein Teilbereich des besiedelbaren Lebensraums zerstört. -Nach Berücksichtigung der Strukturausstattung der Gehölze am Planstandort und nach Zugrundelegung der an zunehmenden Flächengröße der Gehölzrodung können 0-2 Bäume mit relevanten Kleinstrukturen betroffen werden. -die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten	V <sub>AFB</sub> 3: Zeitenregelung für die Bauarbeiten und die Gehölzfällungen, ökologische Baubegleitung

Fiedermausart / Vogelart / Artengruppen	Vorkommen im Gefügebereich und Umgebung	Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsgebotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG	Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m Abs. 5 BNatSchG	Prognose und Bewertung der Schädigungsstätte gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m Abs. 5 BNatSchG	erforderliche Maßnahmen Vermeidungsmaßnahme (V <sub>AFB</sub> 3) - V <sub>AFB</sub> 3)
Gimpel	potentiell	<ul style="list-style-type: none"> <li>-bei möglichen Gehölzproduktionen, kann es zu einer Zerstörung der Gelege und zu Tötung von Jungvögeln kommen</li> <li>-durch baubedingte Störeffekte Verscheuchung der Brutvögel aus Gehölzen, dies kann zum Absterben von Eiern und Jungvögeln führen</li> <li>-um Gefährdung von Einzelpersonen der Art zu vermeiden, Vermeidungsmaßnahme (V<sub>AFB</sub>3) notwendig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-durch die gegenwärtigen Nutzungen im relevanten Umfeld sind die potentiellen Quartiere bereits heute die durch den Menschen verursachten Stör- und Scheuchwirkungen vorhan- den</li> <li>-eine Verschlechterung des Erhaltungszustan- des der lokalen Population durch Stör- und Scheuchwirkungen wird ausgeschlossen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-durch die ggf. erforderlichen Bauarbeiten und die Gehölzfällungen können temporär verstärkte Störereffekte an einem Brutplatz der Art in den nächstgelegenen Gehölzen auftreten.</li> <li>-die baubedingten Stör- und Scheuchwirkungen können eine temporäre, partielle Schädigung des Brut- und Nahrungshabitates der Art verur- sachen.</li> <li>-die zeitliche Dimension und die flächenbezogene Wirksamkeit sind als sehr gering zu bewer- ten. Die ökologische Funktion der Fortpflan- zungs- und Ruhestätten der Art bleibt im räumi- chen Zusammenhang erhalten</li> </ul>	V <sub>AFB</sub> 3: Zeitengeregelung für die Bauarbeiten und die Gehölzfällungen, ökologi- sche Baubegleitung
Mehlschwalbe	nachgewiesen (Nachweis von 16 Nester in einem Gebäude im Plan- gebiet)	<ul style="list-style-type: none"> <li>-potentielle Gefährdung von Mehlschwalben durch bauliche Veränderungen an den vorhandenen Gebäuden. Es kann zu einer Zerstörung der Gelege und zu Tötung von Jungvögeln kommen</li> <li>-um Gefährdung von Einzelpersonen der Art zu vermei- den, Vermeidungsmaßnahme (V<sub>AFB</sub>2) notwendig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-durch die gegenwärtigen Nutzungen im relevanten Umfeld sind die potentiellen Quartiere bereits heute die durch den Menschen verursachten Stör- und Scheuchwirkungen vorhan- den</li> <li>-Anpassung der Art an die Störungsgefüge der Kultur- und urbanen Landschaft (Nisten bei laufendem Betrieb von Tierhaltungsanlagen, unter Autobahnbrücken u.v.m)</li> <li>-eine Verschlechterung des Erhaltungszustan- des der lokalen Population durch Stör- und Scheuchwirkungen wird ausgeschlossen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Die Schwalben nutzen ihre Nester mehrere Jahre, wobei sie in Kolonien kolonieartig nisten.</li> <li>-bei den ggf. erforderlichen Änderungsarbeiten an Gebäuden können Nester der Mehlschwal- ben beschädigt oder zerstört werden</li> <li>-durch Vermeidungsmaßnahme (V<sub>AFB</sub>2) wird die baubedingte erhebliche Bedrohung der Fort- pflanzungs- und Ruhestätte der Art durch Schä- digung oder Zerstörung vermieden</li> </ul>	V <sub>AFB</sub> 2: Besiedlungskontrolle, Festlegung von nachge- ordneten Maßnahmen
Star	potentiell	<ul style="list-style-type: none"> <li>-bei möglichen Gehölzproduktionen, kann es zu einer Zerstörung der Gelege und zu Tötung von Jungvögeln kom- men</li> <li>-durch baubedingte Störeffekte Verscheuchung der Brutvögel aus Gehölzen, dies kann zum Absterben von Eiern und Jungvögeln führen</li> <li>-um Gefährdung von Einzelpersonen der Art zu vermei- den, Vermeidungsmaßnahme (V<sub>AFB</sub>3) notwendig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Art zeigt hochgradige Anpassung an Störungsgefüge der Kulturlandschaft. Art gering empfindlich gegenüber Lärm und sonstigen Störungen</li> <li>-durch die gegenwärtigen Nutzungen im relevanten Umfeld sind die potentiellen Quartiere bereits heute die durch den Menschen verursachten Stör- und Scheuchwirkungen vorhan- den</li> <li>-eine Verschlechterung des Erhaltungszu- standes der lokalen Population durch Stör- und Scheuchwirkungen wird ausgeschlossen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-mit ggf. erforderlichen Gehölzproduktion wird ein Teilbereich des besiedelbaren Lebensraums zerstört.</li> <li>-Nach Berücksichtigung der Strukturausstattung der Gehölze am Planstandort und nach Zugrun- delegung der anzunehmenden Flächengröße der Gehölzproduktion können 0-2 Bäume mit relevan- ten Kleinststrukturen betroffen werden.</li> <li>-die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art bleibt im räumlichen Zu- sammenhang erhalten</li> </ul>	V <sub>AFB</sub> 3: Zeitengeregelung für die Bauarbeiten und die Gehölzfällungen, ökologi- sche Baubegleitung

Fledermausart / Vogelart Arten- gruppen	Vorkommen im Geitungsbereich und Umgebung	Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsgebotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG	Prognose und Bewertung des Störungs- verbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Prognose und Bewertung der Schädigungs- fata- bestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m Abs. 5 BNatSchG	erforderliche Maßnah- men Vermeidungsmaß- nahme (VAFB1 - VAFB3)
Bodenbrüter / Saum- und Rand- strukturen	potentiell	<ul style="list-style-type: none"> <li>-potentielle Gefährdung der Bodenbrüter durch bauliche Veränderungen an den vorhandenen Gebäuden</li> <li>-durch baubedingte Störerfolkte Verschleuchung der Brutvögel aus Gehöften, dies kann zum Absterben von Eiern und Jungvögeln führen</li> <li>-um Gefährdung von Einzelpersonen der Art zu vermeiden, Vermeidungsmaßnahme (VAFB3) notwendig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Arten zeigen spezifische Anpassungen an die Störungsgefüge der Kulturlandschaft. Sie haben keine besondere Empfindlichkeit gegenüber Störungen. Alle Arten sind schwach bzw. gering (Zaunkönig) empfindlich.</li> <li>-durch die gegenwärtigen Nutzungen im relevanten Umfeld sind die potentiellen Quartiere bereits heute die durch den Menschen verursachten Stör- und Scheuchwirkungen vorhanden</li> <li>-eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch Stör- und Scheuchwirkungen wird ausgeschlossen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-durch die ggf. erforderlichen Bauarbeiten und die Gehöftzäsuren können temporär verstärkte Störerfolkte an einem Brutplatz der Art in den nächstgelegenen Gehöften auftreten</li> <li>-die baubedingten Stör- und Scheuchwirkungen können eine temporäre, partielle Schädigung des Brut- und Nahrungshabitats der Art verursachen.</li> <li>-die zeitliche Dimension und die flächenbezogenen Wirkamkeit sind als sehr gering zu bewerten. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhesäten der Art bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten</li> </ul>	VAFB3: Zeiterregelung für die Bauarbeiten und die Gehöftzäsuren, ökologische Baubegleitung
Gehölzfreibrüter	potentiell	<ul style="list-style-type: none"> <li>-bei möglichen Gehöftzäsuren, kann es zu einer Zerstörung der Gelege und zu Tötung von Jungvögeln kommen</li> <li>-durch baubedingte Störerfolkte Verschleuchung der Brutvögel aus Gehöften, dies kann zum Absterben von Eiern und Jungvögeln führen</li> <li>-um Gefährdung von Einzelpersonen der Art zu vermeiden, Vermeidungsmaßnahme (VAFB3) notwendig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Arten zeigen spezifische Anpassungen an die Störungsgefüge der Kulturlandschaft. Sie haben keine besondere Empfindlichkeit gegenüber Störungen. Der Kuckuck besitzt eine erhöhte Effektivität mit 300 m, wobei neben Lärm vor allem optische Stör- und Scheuchwirkungen eine wichtige Rolle spielen</li> <li>-durch die gegenwärtigen Nutzungen im relevanten Umfeld sind die potentiellen Quartiere bereits heute die durch den Menschen verursachten Stör- und Scheuchwirkungen vorhanden</li> <li>-eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch Stör- und Scheuchwirkungen wird ausgeschlossen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-durch die ggf. erforderlichen Bauarbeiten und die Gehöftzäsuren können temporär verstärkte Störerfolkte an einem Brutplatz der Art in den nächstgelegenen Gehöften auftreten</li> <li>-die baubedingten Stör- und Scheuchwirkungen können eine temporäre, partielle Schädigung des Brut- und Nahrungshabitats der Art verursachen.</li> <li>-die zeitliche Dimension und die flächenbezogenen Wirkamkeit sind als sehr gering zu bewerten. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhesäten der Art bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten</li> </ul>	VAFB3: Zeiterregelung für die Bauarbeiten und die Gehöftzäsuren, ökologische Baubegleitung
Gehölzhöhlenbrüter	potentiell	<ul style="list-style-type: none"> <li>-bei möglichen Gehöftzäsuren, kann es zu einer Zerstörung der Gelege und zu Tötung von Jungvögeln kommen</li> <li>-durch baubedingte Störerfolkte Verschleuchung der Brutvögel aus Gehöften, dies kann zum Absterben von Eiern und Jungvögeln führen</li> <li>-um Gefährdung von Einzelpersonen der Art zu vermeiden, Vermeidungsmaßnahme (VAFB3) notwendig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Arten zeigen spezifische Anpassungen an die Störungsgefüge der Kulturlandschaft. Sie sind schwach lärmempfindlich und haben eine hohe Toleranz auch gegenüber sonstigen Störerfolken</li> <li>-durch die gegenwärtigen Nutzungen im relevanten Umfeld sind die potentiellen Quartiere bereits heute die durch den Menschen verursachten Stör- und Scheuchwirkungen vorhanden</li> <li>-eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch Stör- und Scheuchwirkungen wird ausgeschlossen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-mit ggf. erforderlichen Gehöftzäsuren wird ein Teilbereich des besiedelbaren Lebensraums zerstört.</li> <li>-Nach Berücksichtigung der Strukturausstattung der Gehöfte am Plänsstandort und nach Zugrundedelegung der anzunehmenden Flächengröße der Gehöftzäsuren können 0-2 Bäume mit relevanten Kleinstrukturen betroffen werden.</li> <li>-die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhesäten der Art bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten</li> </ul>	VAFB3: Zeiterregelung für die Bauarbeiten und die Gehöftzäsuren, ökologische Baubegleitung

Fledermausart / Vogelart / Artengruppen	Vorkommen im Geltungsbereich und Umgebung	Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsgebotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG	Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs. a Nr. 2 BNatSchG	Prognose und Bewertung der Schädigungs- tatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m Abs. 5 BNatSchG	erforderliche Maßnahmen Vermeidungsmaß- nahmen (V <sub>AFB1</sub> - V <sub>AFB3</sub> )
Gebäudebrüter	potentiell	-potentielle Gefährdung von Gebäudedbrütern durch bauliche Veränderungen an den vorhandenen Gebäuden. Es kann zu einer Zerstörung der Gelege und zu Tötung von Jungvögeln kommen. Im Zuge der Bauarbeiten können im Nahbereich temporär erhöhte Stör- und Scheucheffekte an den Brutsitzen der Arten auftreten, dies kann zum Absterben von Eiern und / oder Jungvögeln führen -um Gefährdung von Einzelpersonen der Art zu vermeiden, Vermeidungsmaßnahme (V <sub>AFB3</sub> ) notwendig	-durch die gegenwärtigen Nutzungen im relevanten Umfeld sind die potentiellen Quartiere bereits heute die durch den Menschen verursachten Stör- und Scheuchwirkungen vorhanden -Arten zeigen spezifische Anpassungen an das Störungsgefüge der Kulturlandschaft (Kulturtreffer). Beide Arten sind gegenüber Lärm und sonstigen Störungen nicht oder gering empfindlich	-in Folge der ggf. erforderlichen baulichen Veränderungen an den vorhandenen Gebäuden können potentielle Bruthabitats beschädigt oder zerstört und Nester der Gebäudedbrüter zerstört werden -Die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der jeweiligen Fortpflanzungsstätte -die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten	V <sub>AFB3</sub> : Zeitenregelung für die Bauarbeiten und die Gehötzflächen, ökologische Baubegleitung

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m Abs. 5 BNatSchG treffen nicht zu. Die kontinuierliche ökologische Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten wird im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang gewahrt. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten verschlechtert sich nicht signifikant. Somit ist das Zugriffsverbot unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. m Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

➤ Gebäudeabbruch

Innerhalb des Plangebietes ist kein Gebäudeabbruch vorgesehen.

➤ Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Das gesamt Plangebiet wird von Baum- und Strauchformationen gerahmt. Eine Beseitigung von Bäumen, Hecken und/ oder Buschwerk ist nicht vorgesehen.

Falls es doch zu Gehölzrodung bzw. Baumfällung kommen sollte, sind generell die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine fließenden und stehenden Gewässer vorhanden.

➤ Umnutzung von Flächen

Mit der Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich.

Das hier betrachtete Plangebiet umfasst den ehemaligen LPG- Standort, südöstlich der Ortslage Stofferstorf, der einer erneuten gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll. Künftig soll das Plangebiet als Standort einer Spedition mit Lagerflächen genutzt werden. Vorgesehen ist auch die Errichtung einer Waschstraße und einer Lkw-Reparaturhalle sowie eine Lagerfläche für den gemeindlichen Bauhof. Der zuvor bestehende städtebauliche Missstand wird damit beseitigt.

Dafür werden hauptsächlich die bereits vorhandenen, leerstehenden Gebäude und die bereits aktuell versiegelten Flächen genutzt. Zusätzlich werden die bereits anthropogen beeinträchtigen Kurzrasenbereiche in die Planung miteinbezogen, die heute schon teilweise als Lager- bzw. Weidefläche dienen. Die Baum- und Strauchformationen, die das Plangebiet einrahmen, bleiben erhalten.

Zur Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die Bauzeitenbeschränkungen (§ 39 BNatSchG) sowie die Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sowie die weiteren Kompensationsmaßnahmen zu beachten. Die Auflagen der fachgutachterlichen Begleitung im Zusammenhang mit dem möglichen Umbau der Gebäude sind ebenfalls zu beachten.

➤ Lärm

Das Plangebiet beeinträchtigende Immissionen können von der Bundesstraße 105, von im Südwesten befindlichen Windenergieanlagen sowie von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen.

Die möglichen Beeinträchtigungen durch Emissionen der landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen im Ortsrandbereich (Lärm, Staub, Geruch) sind in einer Landgemeinde durchaus typisch und treten, saisonal bedingt, nur in Jahresspitzen auf.

Da aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen nur mit unempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen ist, ist auch eine potentiell zusätzliche Lärmbelästigung als zu vernachlässigbar einzuschätzen.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 23 kommt es zu keiner signifikanten Erhöhung der Gefahr des Tötungsrisikos/Kollision im Straßenverkehr.

### **Maßnahmen zur Vermeidung**

Im Ergebnis der Potentialabschätzung sowie im Rahmen der Konfliktanalyse werden folgende Vermeidungsmaßnahmen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, um Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen.

- V<sub>AFB1</sub>: Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Fledermäusen. Besiedlungskontrolle. Nachgeordnete Maßnahmen
  1. Die geplanten Bauarbeiten und Baumfällungen sind auf den Zeitraum von 30. Oktober bis 01. März zu beschränken (Vermeidungsmaßnahme).
  2. Für die nachgewiesenen Fledermausarten sind Ersatzquartiere durch Aufhängen von Fledermauskästen zu schaffen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).
  3. Die Fledermauskästen sind im Verhältnis 1:3 anzubringen (für ein zerstörtes Quartier Ersatz durch drei Fledermauskästen).
  4. Die Ersatzkästen müssen bereits vor den Bauarbeiten bzw. Baumrodungen angebracht werden.
  5. Für die Aufhängung der Fledermauskästen sind geeignete Plätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzulegen. Die Verfügbarkeit der Standorte für die zu realisierenden Ersatzquartiere und deren dauerhafte Sicherung sind über eine entsprechende Vereinbarung / einen Vertrag zu gewährleisten.

Die Ausgleichsmaßnahme ist gutachterlich zu planen und ein Ausführungsplan zu erarbeiten.

Die Umsetzung der Bestimmungen ist jeweils in einem Bautagebuch oder in anderen hierfür geeigneten Unterlagen zu dokumentieren.

- V<sub>AFB2</sub>: Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Brutvögeln / Gebäudebrüter. Besiedlungskontrolle. Nachgeordnete Maßnahme
  1. Die geplanten Bauarbeiten und Baumfällungen sind auf den Zeitraum von 30. Oktober bis 01. März zu beschränken (Vermeidungsmaßnahme).

2. Für die nachgewiesenen Nester muss eine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme geplant und durchgeführt werden.
  - 2.1 Für die Brutvögel sind geeignete Ersatznester zu schaffen.
  - 2.2 Die Ersatznester sind im Verhältnis von 1:1 anzubringen (für ein zerstörtes Nest / Brutstätte Ersatz durch ein Ersatznest).
  - 2.3 Die Ersatznester müssen bereits vor Beginn der Bauarbeiten angebracht werden. Für die Schwalben müssen die Ersatznester vor Beginn der auf die jeweilige Baumaßnahme folgenden Brutsaison für die Tiere zur Verfügung stehen.
  - 2.4 Für die Anbringung der Ersatznester sind geeignete Plätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzulegen. Die Verfügbarkeit der Standorte für die zu realisierenden Ersatznester und deren dauerhafte Sicherung sind über eine entsprechende Vereinbarung / einen Vertrag zu gewährleisten.

Die Ausgleichsmaßnahme ist gutachterlich zu planen und ein Ausführungsplan zu erarbeiten.

Die Unterlagen zur Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (hier insb. der Ausführungsplan) sind rechtzeitig vor Baubeginn unaufgefordert der zuständigen Behörde vorzulegen.

- V<sub>AFB3</sub>: Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Brutvögeln. Zeitenregelung für die Bauarbeiten und für die Gehölfällungen. Ökologische Baubegleitung.
  1. Sämtliche ggf. erforderliche Einrichtungs- und Erschließungsarbeiten (Baufeldfreimachung, Bergung des Oberbodens, Baustelleneinrichtung etc.), der Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen und die Rodung / Fällung von Gehölzen / Bäumen werden auf den Zeitraum von 01. Oktober bis 28. / 29. Februar des Folgejahres beschränkt.
  2. Die Bauarbeiten, die vor dem 28. (29.) Februar begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Folgezeit beendet werden. Längere Unterbrechungen als eine Woche (7 Kalendertage) sind auszuschließen. Ansonsten ist ein Vorkommen von Brutstätten der oben aufgeführten Arten vor dem Wieder aufgenommenen Baubetrieb gutachterlich zu prüfen.

Entsprechende Regelungen sind in den jeweiligen Bauverträgen zu fixieren und durch die ökologische Baubegleitung fortlaufend hinsichtlich ihrer Wirksamkeit zu überwachen.

Die Umsetzung der Bestimmungen ist in einem Bautagebuch oder in anderen hierfür geeigneten Unterlagen zu dokumentieren. Diese Unterlagen sind unmittelbar nach Bauabschluss unaufgefordert der zuständigen Behörde zur Abnahmeprüfung vorzulegen.

Ebenso sind weitere Maßnahmen von großer Bedeutung:

- Schnitt, Fällung und Rodung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 29. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen unter Anwendung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und

Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RSP-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen durchzuführen.

Der Schutz der begleitenden Gehölzbestände gegen Anfahrschäden, Verdichtung im Wurzelbereich außerhalb des Ausbauquerschnittes, Beschädigungen des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten.

#### Biologische Vielfalt

Die vorhandenen Biototypen wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ erfasst. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (Kap. 5.3) erfolgt eine genauere Bestandsbeschreibung der einzelnen Biototypen.

Das Plangebiet umfasst das ehemalige LPG-Gelände im Süden der Gemeinde Stofferstorf. Der südliche Teil des Geltungsbereiches besteht aus dem alten Gebäudebestand der LPG-Anlage sowie umfangreich versiegelten Flächen. Daran nördlich anschließend befinden sich anthropogen überformte Rasenbereiche, die heute zum Teil als Abstellplatz, zum Teil als Weidefläche genutzt werden. Eingerahmt wird das Plangebiet von Baum- und Strauchformationen.

Ein Vorkommen von betroffenen Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wird im vom Gutachterbüro ECO-CERT erstellten AFB ausgeschlossen. Die biologische Vielfalt in diesem Bereich wird im Geltungsbereich eher als gering eingestuft.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzwertes Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.

### **3.4 Schutzwert Boden**

#### Basisszenario

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzwert „Boden“ wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation. Versiegelungen sowie Verdichtungen und Bodenumlagerungen führen zu Einschränkungen von Funktionen und Leistungsfähigkeit des Bodens. Der Boden als potentieller Pflanzenstandort geht verloren.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

In der LINFOS-Datenbank sind für den Bereich Gägelow OT Stofferstorf folgende Bodentypen verzeichnet: Tieflehm-/ Lehm-Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley)/ Gley.

Die Standorteigenschaften des betrachteten Raums sind wesentlich durch die eiszeitliche Prägung innerhalb der Grundmoräne der Rosenthaler Randlage (Mecklenburger-Phase) der Weichselvereinigung vorgegeben. Die Grundmoräne wird mit mäßigem bis starkem Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluss charakterisiert. Die Oberfläche ist wellig bis schwach kuppig mit einigen offenen und verdeckten Söllen. Die Böden sind schwach bis mäßig stauwasserbeeinflusst.

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) wird die Schutzwürdigkeit des Bodens für das Plangebiet als „Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt. Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung sind durch die bereits anthropogen beeinträchtigte Ortslage sowie der ehemaligen Nutzung als LPG-Standort verändert. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/ Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag sowie zum Funktionsverlust des Bodens kommen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Compensationsmaßnahmen bestimmt, um die Eingriffe der Versiegelung auszugleichen.

Mit verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist nicht zu rechnen.

### **3.5 Schutzgut Wasser**

#### Basisszenario

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit > 10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als genutztes Dargebot öffentliche Trinkwasserversorgung beschrieben. Dem Gebiet des Geltungsbereiches wird nach Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Innerhalb des Plangebietes selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. Das Fließgewässer Zierower Bach befindet sich in westlicher Richtung in ca. 150 m Entfernung.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Leitungen des Zweckverbandes Wismar. Neuanschlüsse zur Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Der Zweckverband Wismar wird als Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren eingebunden.

Der angrenzend zum Plangebiet befindliche Zierower Bach wird durch den Bebauungsplan Nr. 23 nicht beeinträchtigt.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser wird nicht ausgegangen.

### 3.6 Schutzwert Fläche

#### Basisszenario

Die Flächeninanspruchnahme führt zu Reduzierung bzw. Zerstörung von potentiellen Lebensstätten mit Funktionen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten der relevanten Tierarten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 wird das Ziel verfolgt, auf der ehemaligen LPG-Anlage ein Gewerbegebiet und eine Fläche für Gemeinbedarf auszuweisen. In dem Gewerbegebiet ist eine Spedition mit Lagerflächen vorgesehen und die Gemeinbedarfsfläche soll dem gemeindlichen Bauhof als Lagerplatz für Grünabfälle dienen.

Dabei kommt es durch die Ausweisung des Gewerbegebietes, neben der Nutzung der im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Gebäude, potentiell zu weiteren Versiegelungen. Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich bereits Gebäude, die weiterhin genutzt werden sollen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf dem brachliegenden Gelände einer ehemaligen LPG-Anlage kommt es nur zu einem verhältnismäßig geringfügigen zusätzlichen Flächenverbrauch. Die Höhe des Eingriffs durch die potentielle Neuversiegelung sowie der dafür zu treffende Ausgleich werden im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bilanziert. Durch die Wiedernutzbarmachung der bestehenden Anlagen wird eine zusätzliche Zerschneidung von offener Landschaft vermieden und der Flächenverbrauch vermindert.

Dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird gefolgt. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzwertes Fläche zu erwarten.

### 3.7 Schutzwert Luft und Klima

#### Basisszenario

Das Klima des Ostseeküstenlandes, in welchem sich das Plangebiet befindet, ist stark maritim beeinflusst. Die Jahresmitteltemperatur und die mittlere Niederschlagsmenge liegen deutlich unter dem Durchschnitt der Planungsregion Westmecklenburg. Die Jahresschwankung der mittleren Temperatur ist niedriger als im Binnenland. Große Windstärken und eine hohe Luftfeuchte sind typische Klimaeigenschaften dieser Landschaftszone.

Das Gebiet ist als niederschlagsbenachteiligt im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (Karte 7) dargestellt.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Klima sind nur im kleinklimatischen Bereich durch die Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Denn eine bereits bebaute Ortslage sowie ein kleinflächiges Gewerbegebiet besitzt eine geringe Bedeutung in Bezug auf die Kaltluftproduktion. Überschreitungen gesetzlich zulässiger Immissionen sind im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung nicht zu erwarten. Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in das Schutzwert Luft und Klima geplant, die den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

### 3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

#### Basisszenario

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige zu beachtende Sachgüter bekannt.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzugeben. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

### 3.9 Schutzgut Landschaft

#### Basisszenario

Das Plangebiet wird großflächig von Gebäuden und weiteren versiegelten Flächen eingenommen. Der nördliche, offene unversiegelte Hofbereich wird in Teilen als temporäre Lagerfläche genutzt und ist überwiegend von ruderalen Staudenfluren geprägt. Der nördliche Streifen des Hofbereiches wird gelegentlich beweidet (Schafe). Das Gelände des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstandortes ist auf allen Seiten von Gehölzstrukturen (Baum- und Strauchhecken) umrahmt. Im Norden liegt ein kleinflächiges Grünland artenarmer Ausprägung. Die Bundesstraße B 105 führt unmittelbar an der östlichen und die Dorfstraße an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches entlang.

Die Landschaft um die geplanten Anlagen ist wesentlich geprägt durch großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen (überwiegend Ackerland) in großen Schlägen. Kleinere Grünlandflächen erstrecken sich an den Siedlungsrändern von Stofferstorf und an einem Graben im Westen. Lineare Gehölzstrukturen säumen die Verkehrswege und einige Gräben bzw. Schlaggrenzen in Form von Baumreihen, -hecken und Alleen. Ein größerer Waldbestand liegt im Osten in ca. 1,1 km Entfernung.

Im Westen verläuft ein Fließgewässer als Graben ausgebildet mit einigen naturnahen Abschnitten, die sekundär entstanden sind. Naturnahe stehende Kleingewässer liegen vereinzelt im weiteren Umfeld. Im Siedlungsbereich von Stofferstorf befindet sich ein Weiher, der nach Aufweitung des Grabens entstand.

Gemäß GLRP WM liegt das Plangebiet in einem Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit dem Bebauungsplanes Nr. 23 ergeben sich keine Veränderungen in Bezug auf das Landschafts- bzw. Ortsbild. Die aktuell leer stehenden Gebäude am Standort bleiben erhalten und werden nach Um- und Ausbau einer erneuten gewerblichen Nutzung für ein Speditionsunternehmen zugeführt. Ergänzend soll eine Fläche für die Aufnahme für den gemeindlichen Bauhof zur Lagerung von Grünabfällen entstehen. Das Plangebiet selbst ist demnach bereits jetzt ein überprägter Landschaftsbildbereich mit anthropogenen Beeinträchtigungen. Die Zufahrt zu dem Gelände wird über die bestehende Zufahrt von der Bundesstraße 105 ermöglicht.

Bezüglich des Ortsbildes erfolgen keine signifikanten Änderungen. Insbesondere durch den Erhalt der Bäume an den Grenzen des Geltungsbereiches erfährt das Landschaftsbild augenscheinlich keine Veränderungen durch die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 23. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird als nicht erheblich eingestuft.

Aufgrund dieser Argumentation sind keine bis geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

### **3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Maßgeblich für die Planung ist die potentiell zusätzliche Versiegelung. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Diese fallen jedoch aufgrund der anthropogenen beeinflussten Ortslage inklusive des Gewerbebetriebes eher gering aus.

Aufgrund der bestehenden starken anthropogenen Überformung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern generell als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutabarbeitung berücksichtigt.

### **3.11 Störfälle**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen und der Lage am Siedlungsrand sind diese dort auch nicht zu erwarten.

### 3.12 Zusammenfassung Umweltauswirkungen

Um weitergehende erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ausschließen zu können, sind die genannten Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Dabei ist anzumerken, dass sich der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt im mittelbaren Anschluss des besiedelten Raumes befindet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Gägelow die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

Im Zusammenhang mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan hat sich die Gemeinde mit dem Vermeidungsgebot nach § 15 BNatSchG auseinandergesetzt. § 15 Abs. 1 BNatSchG besagt: *Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.*

Mit dem Bebauungsplanes Nr. 23 unterstreicht die Gemeinde Gägelow ihrer Bedeutung als Gewerbestandort. Es werden vorhandene Entwicklungspotentiale genutzt und keine neuen Flächen in Anspruch genommen.

Mit Hilfe der Planungen wird das Ziel verfolgt, eine erneute gewerbliche Nutzung der leerstehenden Bebauung und die Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen zu ermöglichen. Künftig soll das Plangebiet als Standort einer Spedition mit Lagerflächen genutzt werden. Des Weiteren ist geplant, Teilflächen dem gemeindlichen Bauhof als Lagerflächen zur Verfügung zu stellen und eine Fläche für den Ausgleich zu schaffen.

- Flächeninanspruchnahme: Es erfolgt eine Nachnutzung der ehemaligen LPG-Anlage inklusive der bereits vorhandenen Gebäude und Grünlandbereiche.
- Versiegelung: Durch die Nachnutzung einer ehemaligen LPG-Fläche ist bereits ein großer Teil der Fläche versiegelt. Durch die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes und einer Gemeinbedarfsfläche kommt es potentiell zu zusätzlichen Versiegelungen. Die Beeinträchtigungen bzw. der Verlust von Bodenfunktion und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wird als gering eingeschätzt.
- Verlust von Teillebensräumen: Durch die Erweiterung kommt es, neben den bereits versiegelten Flächen, zu Verlusten von hauptsächlich anthropogen beeinträchtigten Grünlandstrukturen mit einer geringen Bedeutung in Bezug auf den Artenschutz. Die potentiell vorkommenden Brutvögel sind nicht an vorhandene (Baum-)strukturen gebunden, da sie jährlich ihren Neststandort wechseln. Die Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes sollen nach derzeitigem Kenntnisstand erhalten bleiben.

#### 4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

##### 4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

###### Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 ist in der Ortslage Stofferstorf die Ausweisung eines Gewerbegebietes, einer Fläche für Gemeinbedarf und einer Ausgleichsfläche vorgesehen. Die Verkehrswege bleiben im Rahmen des Bebauungsplanes von Baumaßnahmen ausgenommen. Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen, da die bestehenden baulichen Anlagen umgenutzt werden sollen.

###### Nutzung von natürlichen Ressourcen

In dem hier betrachteten Plangebiet werden in der Ortslage Stofferstorf, neben den bereits versiegelten Flächen, unversiegelte Flächen einbezogen, die in der Vergangenheit teilweise als Lagerfläche genutzt wurde, jedoch aktuell brachliegen.

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes und einer Gemeinbedarfsfläche erfolgt potentiell eine bauliche Erweiterung, zusätzlich zu den bereits vorhandenen baulichen Anlagen. Das Plangebiet wird über zwei bestehende Zufahrten, die in die Bundesstraße 105 münden, erschlossen. Im Ergebnis werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft. Die Nutzung von natürlichen Ressourcen wird durch die verfolgte Nachnutzung einer bereits vorbelasteten Fläche gemindert.

###### Art und Menge an Emissionen

Nach Einschätzung der Gemeinde Gagelow rufen die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 23 keine signifikanten Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervor. Bezuglich möglicher Lärmimmissionen wurde von der Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind im Punkt 3.2 nachzulesen.

###### Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Maßgaben der in der Gemeinde Gagelow bestehenden Abfallentsorgung sind einzuhalten. Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 werden keine neuen oder abweichenden Festsetzungen hinsichtlich der Abfallentsorgung getroffen.

###### Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Mit der Umsetzung der Planung sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden.

Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder sonstigen Denkmäler.

###### Kumulierung mit anderen Projekten

Es sind keine weiteren Projekte bzw. Planungen im planungsrechtlichen Umfeld vorhanden, die zu kumulativen Wirkungen mit dem hier betrachteten Bebauungsplan führen. Ebenso sind durch die Planung keine kumulativen Wirkungen von bestehenden Umweltproblemen in Bezug auf beispielsweise betroffenen Gebieten oder Nutzung von natürlichen Ressourcen zu erwarten.

###### Auswirkungen der Planung auf das Klima

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im Plangebiet besitzt dieses keine signifikante Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Es sind bereits großflächige

Versiegelungen vorhanden. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes und der Gemeinbedarfsfläche sind keine beachtenswerten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

#### Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bzgl. eingesetzter Techniken und Baustoffe wird daher nicht ausgegangen.

### **4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würden die aktuellen Nutzungen weiter bestehen und der derzeitige Umweltzustand voraussichtlich erhalten bleiben.

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden und die damit einhergehende Beseitigung des aktuellen städtebaulichen Missstandes behoben werden.

### **4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde Gägelow handelt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 entsprechend der im Flächennutzungsplan gefassten Entwicklungszielen. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes geschieht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die zu überplanenden Flächen sind zum Teil bereits versiegelt. Der Rückgriff auf anderweitige Gebiete in der Gemeinde ginge mit einer Inanspruchnahme unversiegelter Flächen einher.

Aufgrund der dargestellten Argumentation sieht die Gemeinde Gägelow von einer Alternativprüfung ab.

## **5. Eingriffsregelung**

### **5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung nachfolgend abgearbeitet:

*(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich*

*auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, so weit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.*

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Verwendung der „*Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018*“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und sind werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „*Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern*“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

## **5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „*Hinweisen zur Eingriffsregelung*“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegungsgrad berechnet (HzE - 2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortslage Stofferstorf. Durch die Ausweitung eines Gewerbegebietes, einer Gemeinbedarfsfläche und einer Fläche für den Ausgleich wird, neben den bereits versiegelten Flächen, ausschließlich Grünland überplant. Die entlang der Grenzen des Geltungsbereiches bestehenden Gehölzbestände sollen erhalten bleiben.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptyps dargestellt. Im Anschluss werden die Biotoptypen, die durch das Gutachterbüro ECO-CERT kartiert worden sind, in einer Abbildung dargestellt. Als Untersuchungsraum ist der Geltungsbereich + 20 m angegeben, der den Wirkraum mit der potentiellen beeinträchtigten Wirkung darstellt. Eine detailliertere Beschreibung der Biotoptypen erfolgte durch ECO-CERT nicht.

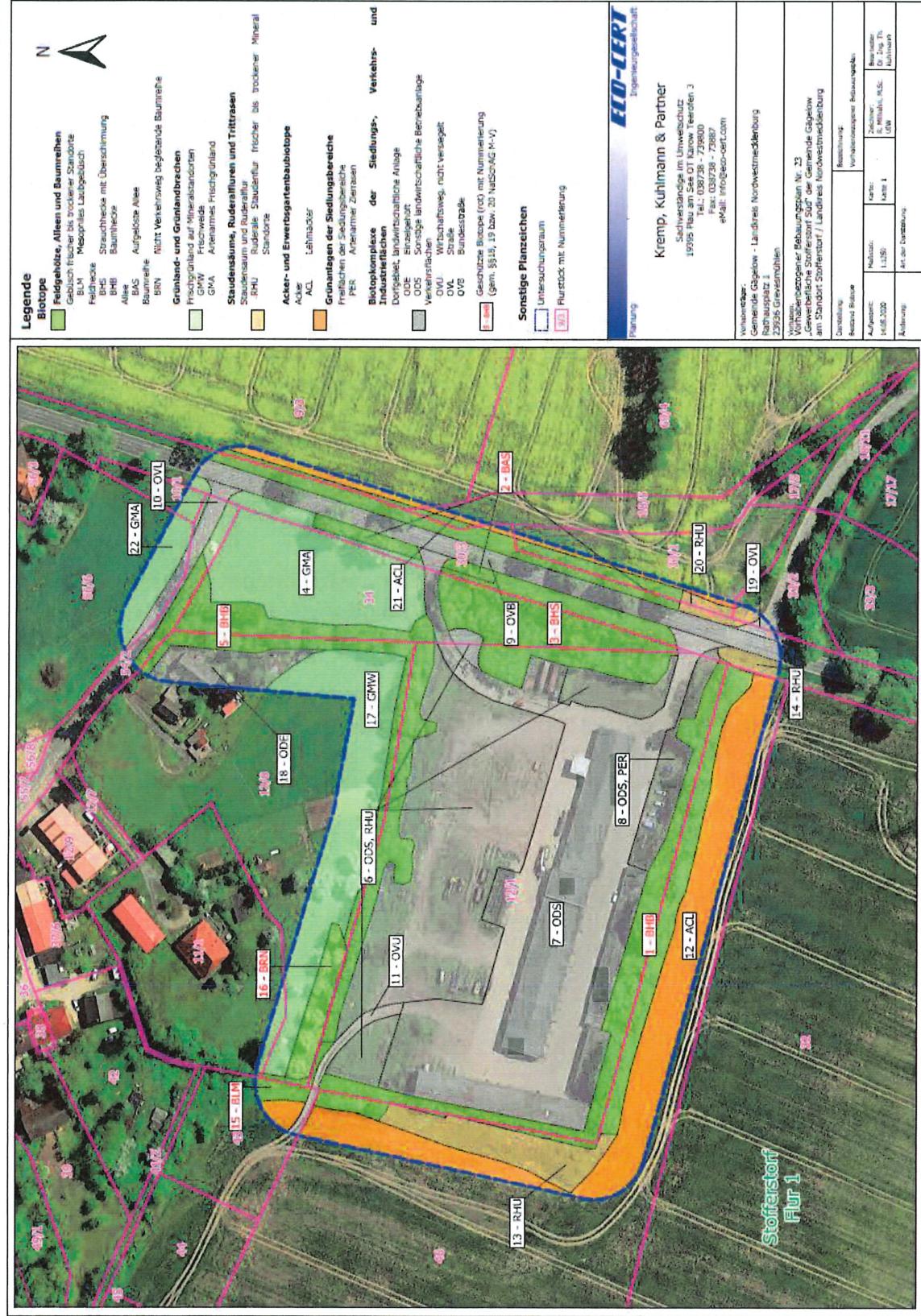
Satzung der Gemeinde Gägelow über den  
Bebauungsplan Nr. 23 „Stofferstorf Süd“ - Vorentwurf

**Tabelle: Biotoptyp- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung**

<b>Nr. Biotoptyp</b>		<b>Biotoptyp M-V</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Kompensations- erfordernis</b>
2.1.2	BLM	Mesophiles Laubgebüsch	2	3
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	3	6
2.3.3	BHB	Baumhecke	3	6
2.5.4	BAS	Aufgelöste Allee	*	*
2.6.6	BRN	Nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe	*	*
9.2.2	GMW	Frischweide	3	6
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland	2	3
10.1.3	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis tro- ckener Standorte	2	3
12.1.2	ACL	Lehmacker	0	0
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0	0
14.5.4	ODE	Einzelgehöft	0	0
14.5.6	ODS	Sonstige landwirtschaftliche Betriebs- anlage	0	0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht versiegelt	0	0
14.7.5	OVL	Straße	0	0
14.7.6	OVB	Bundesstraße	0	0

## Satzung der Gemeinde Gagelow über den Bebauungsplan Nr. 23 „Stofferstorf Süd“ - Vorentwurf

Biotopkartierung für den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Gaglow (ECO-CERT, Begleungsbericht 12.05.2020)



### 5.3 Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet stellt eine ehemalige LPG-Fläche dar. Es befinden sich einige leerstehende Gebäude auf dem Gebiet, die sich alle in der südlichen Hälfte befinden. In der nördlichen Hälfte des Plangebietes ist unbeplantes Grünland vorzufinden. Der gesamte Geltungsbereich ist fast vollständig mit Baum- und Strauchformationen umgeben.

Die aktuell leerstehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sollen erhalten bleiben und der erneuten gewerblichen Nutzung für eine Spedition und für Lagerflächen dienen. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen geschaffen werden. Ebenfalls soll eine Fläche für den gemeindlichen Bauhof zur Lagerung von Grünabfällen entstehen.

Das Plangebiet stellt größtenteils in ein Gewerbegebiet (GE) dar. Ein kleiner Bereich im Nordwesten des Geltungsbereiches soll dem gemeindlichen Bauhof zur Verfügung gestellt werden. Auf einer nördlich gelegenen Teilfläche innerhalb des Plangebietes sollen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind.

Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD“

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

#### Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst die südöstlich der Ortslage gelegene ehemalige LPG-Fläche. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotoptwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseiti- gung bzw. Bio- topveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
--------------------------------------------------------------	---	-------------------------------------------------	---	------------	---	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bei der Eingriffsbilanzierung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Stofferstorf Süd“ wird nur der unversiegelte Bereich betrachtet, der aktuell als sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage bzw. als ruderale Staudenflur (ODS, RHU) kartiert worden ist. Die Gebäude und die bereits versiegelten Flächen der ehemaligen LPG-Anlage im Süden des Geltungsbereiches werden nachgenutzt, sodass auch hier eine erneute Bilanzierung entfallen kann.

Die Fläche für den Gemeinbedarf, im Westen des Geltungsbereiches, hat zur Zeit der Kartierung die Wertigkeit 0 (ODS und OVV). Eine zukünftige Nutzung als Lagerfläche für den gemeindlichen Bauhof entspricht der gleichen Wertigkeit (OSM), sodass eine Bilanzierung für diesen Bereich nicht notwendig erscheint, da sich der Biotoptwert mit der Planung nicht verschlechtert.

Die umliegenden Baum- und Strauchformationen werden durch die Planung nicht berührt, sodass auch die Betrachtung in der Bilanzierung entfällt.

**Tabelle:** Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp M-V	Fläche	Biotoptwert	Lagefaktor	m <sup>2</sup> EFÄ
GE				
ODS, RHU	5830	1	0,75	4373
				4373

#### Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet: Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotoptwert berücksichtigt:

Teil-/Vollversie- gelte bzw. überbaute Flä- che [m <sup>2</sup> ]	X	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
----------------------------------------------------------------------------	---	-----------------------------------------------------------------------	---	--------------------------------------------------------------------------------------------

Für den Bereich des geplanten Gewerbegebietes wird eine spezifische Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt, die den Grad der maximal möglichen Versiegelung definiert. Die vorhandene Versiegelung wird in die Bilanzierung berücksichtigt und nur die mögliche zusätzliche Versiegelung als Eingriff berechnet.

Für das Gewerbegebiet (GE) ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung bis zu einem Wert von 0,8 gemäß BauNVO ist zulässig.

Wie oben bereits erwähnt, wird nur die freie unversiegelte Fläche in der Bilanzierung aufgeführt und nur die mögliche maximale zusätzliche Versiegelung als Eingriff berechnet.

**Tabelle:** Eingriffsberechnung durch Versiegelung

Biotoptyp M-V	Fläche	Biotoptwert	Zuschlag	m <sup>2</sup> EFÄ
GE				
ODS, RHU	4664	1	0,5	2332
				2332

### Wirkzonen

In der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung werden Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen dargestellt. Für Industrie- und Gewerbegebiete sind jeweils Wirkbereiche (I) von 50 m und Wirkbereiche (II) von 200 m festgelegt.

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.4 „Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)“ wird ausgesagt, dass es neben Beseitigungen und Veränderungen von Biotopen, auch zu mittelbaren Beeinträchtigungen, d.h. Biotope sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig, kommen kann. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurde ein Wirkbereich von 20 m um das Planungsgebiet aufgenommen. In den Randbereichen sowie im direkten Umfeld des Planungsgebietes befinden sich drei gesetzlich geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V), entlang der B 105 eine aufgelöste Allee (§ 19 NatSchAG M-V) sowie eine nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe (§ 18 NatSchAG M-V).

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und aufgrund der geringfügigen Erweiterung des Gewerbegebietes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der gemäß §§ 18/19/20 NatSchAG M-V geschützten Landschaftsbestandteile erwartet. Mittelbare Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der Größe und Planungsziele und der bestehenden Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben.

Neben den zuvor genannten gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteilen, befindet sich nördlich angrenzend an den Geltungsbereich eine Frischweide (GMW) mit der Wertstufe 3.

Die kartierte Frischweide wird aktuell dem Gartenbereich der umliegenden Siedlung (Häuser/Gehöfte) zugeordnet und ist durch die Nutzung als Weidefläche bzw. als Nutzgarten anthropogen vorbelastet. Zudem wird die Frischweide durch die nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe abgeschirmt, sodass mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Mit der Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 23 sind indirekte Eingriffe und Störungen dieser Biotope potentiell möglich. Allerdings sind die genannten Biotope bereits durch die Bundesstraße 105, die anliegenden Gehöfte und die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung anthropogen vorbelastet.

Dementsprechend wird auf eine Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

**Zusammenfassung: Eingriffsbilanzierung:**

Aus den zuvor berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

**Tabelle: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs**

Biotoptbeseitigung bzw. Biotoptveränderung	4373
Versiegelung	2332
Wirkzonen	-
<b>Multifunktionaler Gesamteingriff</b>	<b>6 705 m<sup>2</sup> EFÄ</b>

## 5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben der hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Gagelow werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Direkte Eingriffe in wertvolle Biotoptstrukturen erfolgen mit Umsetzung der Planungsziele nicht.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 6 705 KFÄ ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die im Norden des Geltungsbereiches befindliche Grünlandfläche soll als Ausgleichsfläche genutzt werden. Die Festlegung der Maßnahme wird im weiteren Planverfahren festgelegt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

## 6. Zusätzliche Angaben

### 6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

#### Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele erstellt.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Erfassung der Bestandserfassung fanden Ortsbegehungen durch das Gutachterbüro ECO-CERT sowie dem Planungsbüro Hufmann statt. Ebenso wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

#### Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammensetzung der Unterlagen bestanden nicht. Die Biotoptypenkartierung sowie den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Potentialabschätzung) wurden von dem Gutachterbüro ECO-CERT durchgeführt.

## 6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, die der Überwachung dienen, unterbleiben.

## 7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltpflege sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Gägelow wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von rund 2,9 ha und befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Stofferstorf. Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Gägelow erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 beabsichtigt die Gemeinde Gägelow, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erneute gewerbliche Nutzung der leerstehenden Bebauung sowie für die Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen zu schaffen. Künftig soll das Plangebiet als Standort einer Spedition mit Lagerflächen genutzt werden. Vorgesehen ist auch die Errichtung einer Waschstraße und einer Lkw-Reparaturhalle. Des Weiteren ist geplant, Teilflächen dem gemeindlichen Bauhof als Lagerflächen zur Verfügung zu stellen und eine Fläche für den Ausgleich zu schaffen.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als LPG-Standort handelt es sich um einen Bereich mit anthropogenen Vorbelastungen. Somit erfolgt eine Nachnutzung einer bereits vorbelasteten Fläche.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 23 werden Neuversiegelungen und Umnutzungen von derzeit ungenutzten Freiflächen ermöglicht. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; Neufassung LUNG 2018“ dargestellt und bewertet worden.

Zum Ausgleich des Kompensationserfordernisses ist eine Nutzung einer derzeitigen landwirtschaftlichen Fläche im Nordosten des Plangebietes vorgesehen. Hierzu erfolgen nähere Ausführungen im Rahmen des fortschreitenden Planverfahren sowie weitere Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde. Des Weiteren fördern Erhaltungs- und Pflanzgebote die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Die angestrebten Planungsziele stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gägelow überein. Aus den übrigen übergeordneten Planungen lassen sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten.

Eine Betroffenheit internationaler und nationaler Schutzgebiete liegt nicht vor.

Eine Betroffenheit von gesetzlich geschützten Bäumen gemäß § 18/19 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Die innerhalb der Randbereiche des Plangebietes vorhandenen geschützten Gehölze bleiben mit der Umsetzung der Planungsziele erhalten. Die Wurzelschutzbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Ein entsprechender Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen wurde in die Hinweise aufgenommen.

Ebenso sind in den Randbereichen des Plangebietes sowie im Umfeld Gehölz- und Gewässerstrukturen vorhanden, die einen Schutzstatus gemäß § 20 NatSchAG M-V besitzen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und aufgrund der geringfügigen Erweiterung des Gewerbegebietes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Mittelbare Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der Größe und Planungsziele und der bestehenden Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben.

Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen sind durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Funktionsverlust verbunden. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 23 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden insbesondere Beeinträchtigungen durch Lärm betrachtet. Hierfür wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Gutachterbüro Lärmschutz Seeburg (Rostock, 15.10.2020) durchgeführt. Unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen ist die Umsetzung der Planungsziele zulässig.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde ein AFB (Potentialabschätzung) inklusive Begehungsbericht durch das Gutachterbüro ECO-CERT erarbeitet. In diesem Beitrag werden Maßnahmen dargestellt, die dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG entgegenwirken. Dies betrifft die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse. Diese Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen bzw. Hinweise übernommen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wird demnach ausgeschlossen.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des hier vorliegenden Vorentwurfs grundlegend behandelt. Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird um eine Stellungnahme der zuständigen Behörde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, um den weiteren Detaillierungsgrad des Umweltberichtes abzuklären und Abstimmungen zu den ausstehenden Aspekten zu treffen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Auswirkungen der hier verfolgten Planungsziele als gering einzustufen sind. Es handelt sich um die Nachnutzung einer bereits anthropogen überformten Fläche. Die verursachten Eingriffe in Natur- und Landschaft werden durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Aus naturschutzfachlicher Sicht verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von der Planung.

## 8. Referenzliste der verwendeten Quellen

### Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 2

### Umweltdaten und –informationen, Gutachten, Planungen

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, September 2008

Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2

### Internetseiten

Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern

<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

<https://www.geoportal-mv.de/portal/>

Gemeinde Gägelow, den .....  
Der Bürgermeister