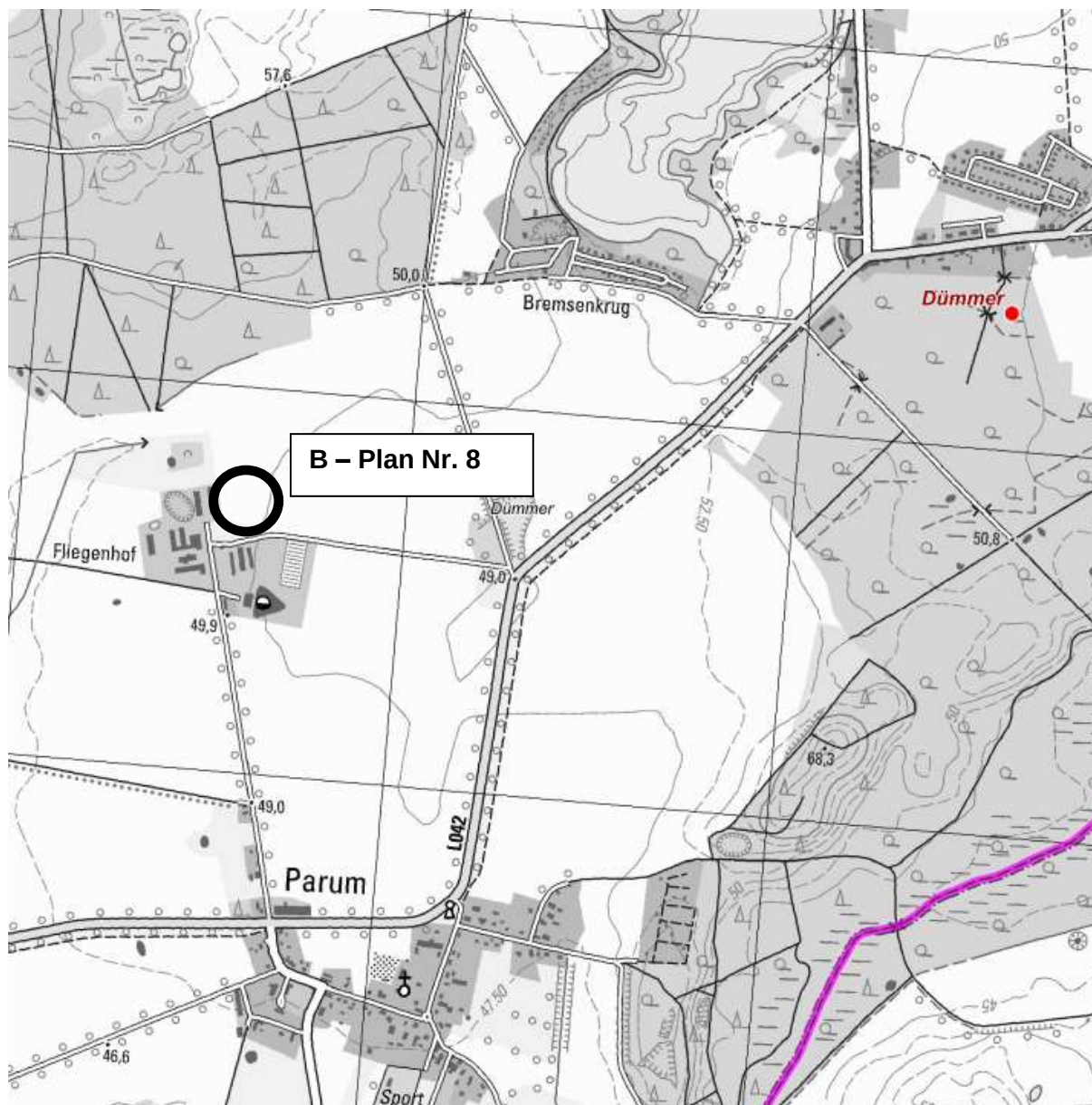


GEMEINDE DÜMMER

AMT STRALENDORF



GeoBasis-DE/M-V 2018

**Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Dümmer für das Gewerbegebiet
“Transport- und Recyclingfirma Fliegenhof“
in Parum**

Begründung

Vorentwurf

März 2018

Bebauungsplan Nr. 8

Gewerbegebiet “Transport- und Recyclingfirma Fliegenhof“ in Parum

für das Gebiet der Gemarkung Parum, Flur 1, Flurstück 72/7 und teilweise Flurstück 74/1 – am Fliegenhofer Weg in Parum

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

1.	Planungsziel/ Standortwahl	3
2.	Allgemeines	4
2.1.	Rechtsgrundlagen	4
2.2.	Planungsgrundlagen/Verfahren	5
3.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	5
4.	Geltungsbereich	6
5.	Bestand	7
6.	Planinhalt	8
6.1.	Art der baulichen Nutzung	8
6.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.3.	überbaubare Grundstücksfläche.....	9
6.4.	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
6.5.	Verkehrerschließung.....	9
6.6.	Technische Ver- und Entsorgung	9
7.	Umweltbelange Parum- Fliegenhof	10
7.1.	Schutzgebiete	10
7.2.	Bestand.....	11
7.3.	Eingriffsbewertung.....	11
7.4.	Beschreibung der Maßnahmen	15
8.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken.....	17
9.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung.....	17
10.	Städtebauliche Daten	17

besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht

1. Planungsziel/ Standortwahl

Die Firma Baustofftransporte Cartarius, hat ihren Hauptsitz in Dümmer und nutzt teilweise die o.g. Flurstücke in Parum – Fliegenhof für Abstell- und Lagerzwecke.

Die Verlagerung der lärmintensiven Bereiche der Firma zu dem Gewerbebestandort Fliegenhof war bereits vor Jahren erfolgt. An dem Standort werden Lastkraftwagen abgestellt und Recyclingmaterial gelagert. Die Zufahrt erfolgt aus Richtung Osten über die asphaltierte und beleuchtete Straße von der Landesstraße 042. Die übrigen Flächen des Flurstücks 74/1 werden als Ackerflächen bewirtschaftet. Geplant ist die Neuordnung des Betriebsgeländes, das ca. 1,1 ha umfassen soll. Nach Osten erfolgt die Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen durch einen Wall, an den sich östlich die Lagerboxen für die verschiedenen Recyclingmaterialien anschließen. Die an die Straße angrenzende offene Box soll für die Anlieferung von Grünschnitt aus dem Gemeindegebiet bereitgestellt werden. Die Zufahrt vor den Boxen ist befestigt. Es schließt sich ein Hallenneubau zum Unterstellen von LKW an, der zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden soll. Das bestehende Gebäude wird weiterhin für Unterstellmöglichkeiten genutzt. Die verbleibende Hofffläche vor den Gebäuden soll als Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt werden. Nach Westen schließen sich die Lagerflächen für die angelieferten Schutt – und Betonreste an, die auf dem Betriebsgelände weiterverarbeitet werden. Mittels einer mobilen Brecheranlage sollen diese zerkleinert werden. Es sind keine Büro- und Sanitärräume geplant.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von Natur und Umwelt sollen auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 74/1 umgesetzt werden. Die Fläche wird nach Norden und Osten eingezäunt. Die verbleibenden Flächen des Flurstücks 74/1 werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Straße aus Richtung Osten.

An dem Gewerbebestandort Fliegenhofer Weg haben sich Gewerbebetriebe angesiedelt, die aufgrund der Lärm- und Geruchsbelastungen nur in angemessener Entfernung von Wohnbebauung zulässig sind. Hier betreibt die Parumer Bioenergie GmbH & Co. eine Biogasanlage mit einer angeschlossenen Gewächshausanlage. Des Weiteren ist ein Putenstall vorhanden. Um die Beeinträchtigungen in der Ortslage Dümmer zu mindern, erfolgte 2009 die Verlagerung des lärmintensiven Bereiches der Firma Baustofftransporte Cartarius aus der Ortslage Dümmer an den Standort Fliegenhofer Weg. Mit der Zusammenführung von lärm- und geruchsintensiven Gewerbebetrieben an dem Standort Fliegenhof können diese Firmen in der Gemeinde gehalten und Belästigungen auf die Einwohner reduziert werden.

Da die zur Zeit bestehenden Nutzungen und die geplante Neuordnung des Betriebsgeländes der Firma Baustofftransporte Cartarius nicht nach § 35 BauGB unter die Privilegierung fallen, ist eine verbindliche Bauleitplanung aufzustellen.



Abbildung 1 Gewerbestandort Fliegenhof

GeoBasis-DE/M-V 2018

2. Allgemeines

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.

2.2. Planungsgrundlagen/Verfahren

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Dümmer haben auf ihrer Sitzung am XX.XX.XXXX den Aufstellungsbeschluss gefasst, für das Gewerbegebiet „Transport- und Recyclingfirma Fliegenhof“ am Fliegenhofer Weg in Parum ein Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Als Kartengrundlage dient eine automatische Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Ludwigslust von November 2017. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die Gebäude, Straßen, Nutzungsartengrenzen und Gehölzflächen nach. Der sonstigen Nutzungen wurden aus dem Luftbild übernommen bzw. durch Ortsbegehung ergänzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A -Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B -Textliche Festsetzungen zum v Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Dümmer gehört administrativ zum Amt Stralendorf im Landkreis Ludwigslust – Parchim. Das Gemeindegebiet befindet sich ca. 12 km südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 4 km westlich von Stralendorf. An das Gemeindegebiet grenzen im Norden die Gemeinden Perlin, Gottesgabe und Grambow, im Osten die Gemeinden Zülow, Stralendorf und Warsow, im Süden die Gemeinden Schossin, Gammelin und Hülseburg sowie im Westen die Gemeinde Wittendörp.

2017 hatte die Gemeinde Dümmer 1.475 Einwohner (Stat. Landesamt). Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Dümmerhütte, Dümmer, Dümmerstück Dorf und Dümmerstück Hof, dazu Kowahl und Överkiek sowie Parum, Walsmühlen Dorf und Walsmühlen Hof, dazu Siedlung und Ausbau.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Im aktuellen **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar. Nach dem (LEP M-V) liegt die Gemeinde Dümmer in einem Vorbehaltsgebiet für den Tourismus. In dem Vorbehaltsgebiet Tourismus ist im Binnenland die touristische Infrastruktur auszubauen.

Der Bereich südlich Fliegenhof, zwischen Dümmer und Wittenburg, ist als Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung ausgewiesen.

Zur Sicherung bedeutsamer Böden benennt das LEP mit Programmsatz 4.5 (2) Z ein wesentliches Ziel der landesweiten Raumordnung, wonach die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen überführt werden darf (mit Ausnahmen). In diesem Zusammenhang ist gemäß Ziel des Programmsatzes 4.1 (5) Z die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen zu konzentrieren. Ausnahmen sind nur für Vorhaben möglich, die immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslagen zulässig sind.

Die ländlichen Räume sind als attraktive und eigenständige Wirtschaftsräume zu sichern und weiter zu entwickeln.

Entsprechend des **Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP)** Westmecklenburg von August 2011 liegt die Gemeinde Dümmer, hier auch die Ortslage Parum, in einem sowohl als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und auch als Tourismusraum / Tourismusentwicklungsraum ausgewiesenen Bereich. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft sind der Erhalt und die Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten besonders bedeutsam und haben gegenüber anderen Raumnutzungen ein besonderes Gewicht. In den Tourismusentwicklungsräumen sind verschiedene Formen der landschaftsgebundenen Erholung und die touristische Infrastruktur weiter zu entwickeln.

In der zentralörtlichen Gliederung ist der Gemeinde Dümmer ohne zentralörtliche Funktion dem Nahbereich des Oberzentrums Schwerin zugeordnet worden.

Gemäß Grundsatz 4.1 (4) des RREP soll sich die gewerbliche Bauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der in der Gemeinde ansässigen Unternehmen beschränken.

Der Bebauungsplan folgt mit der Sicherung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes an einem bereits bestehenden Gewerbestandort den Zielsetzungen des Landesraumraumentwicklungsprogramms M-V und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg.

Für das Gebiet der Gemeinde Dümmer besteht nur für das ehemalige Gebiet der Altgemeinde Dümmer ein Teilflächennutzungsplan. Parum wurde 1999 eingemeindet. Hier besteht kein **Flächennutzungsplan**.

Der bestehende Biogasstandort und die sonstigen Betriebe sind am Standort Fliegenhofer Weg als privilegierte Vorhaben nach § 35 BauGB errichtet worden. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Transport- und Recyclingfirma Fliegenhof“ ausschließlich auf die bereits in Nutzung befindlichen Flächen bezieht, ist der Bebauungsplan ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Daher ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Gemäß § 8 Abs. 1 BauGB ist dieser Bebauungsplan ein selbständiger Bebauungsplan.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Parum, Flur 1 das Flurstück 72/7 und teilweise das Flurstück 74/1 mit einer Fläche von ca. 1,1 ha. Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage Parum. Der Geltungsbereich wird im Norden und Osten von Ackerflächen begrenzt. Westlich schließt das Betriebsgelände der Putenanlage an. Die südliche Grenze bildet die Straße.

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich in Eigentum des Investors.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden, in denen sich die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche sowie Ausgleichsflächen befinden.



Abbildung 2 Auszug Flurkarte

GeoBasis-DE/M-V 2018

5. Bestand

Die Firma Baustofftransporte Cartarius betreibt am Standort ein Recyclingunternehmen und nutzt hier als Speditionsfirma Abstellplätze für Lastkraftwagen.

Es befindet sich ein eingeschossiges Abstellgebäude auf dem Grundstück. Die umgebenden Flächen werden als unbefestigte Lagerflächen für Schutt- und Betonreste, Grünschnitt und Recyclingmaterial genutzt. Nordwestlich des Gebäudes ist eine ehemalige Kiesentnahme vorhanden, die zum Teil wieder verfüllt wurde.

Im Westen des Standortes befindet sich eine Linde. Weiterer Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Die Topographie des Standortes ist weitgehend eben.

Südlich grenzt unmittelbar die asphaltierte Gemeindestraße an, die als Erschließungsstraße für den Biogasanlagenstandort und die übrigen Anlagen dient. Es ist eine durchgehende Straßenbeleuchtung in Richtung Osten bis zur Anbindung an die Gemeindestraße/L042 vorhanden.

Südlich und westlich des Plangebietes schließen sich die bebauten Flächen des Biogasstandortes an. Nordwestlich befindet sich die eingezäunte Putenanlage. Nördlich und östlich grenzen Ackerflächen an.

6. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Um die vorhandenen guten Standortbedingungen, insbesondere die verkehrliche Anbindung und die großen Abstände zu schützenswerten anderen Nutzungen (Wohnen) zu nutzen und den vorhandenen Gewerbebetrieb (Baustofftransporte Cartarius) zu sichern, wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Ziel der städtebaulichen Planung ist es, den bestehenden Gewerbestandort langfristig zu sichern.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Einschränkungen für die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, wobei jedoch gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zur Sicherung des bestehenden Betriebes sowie unter Berücksichtigung des Gewerbeeinzelstandortes die Zulässigkeit der Art der Betriebe eingeschränkt

Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Lagerplätze und Lagerhäuser dahingehend eingeschränkt, dass diese nur im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb im Plangebiet zulässig sind.

Einzelhandelsbetriebe gehören zu den Gewerbebetrieben aller Art, die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind. Im Bebauungsplangebiet werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, da sich der Standort außerhalb der Ortslagen befindet.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Gewerbes und dessen Weiterentwicklung werden die allgemein zulässigen öffentlichen Betriebe ausgeschlossen, da diese meist auch größere Flächen in Anspruch nehmen.

Allgemein zulässig sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO weiterhin Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Im Gewerbegebiet werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen ausgeschlossen, ausgenommen sind Betriebstankstellen. Sie gehören zu den Anlagen, die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind. Da sich der Standort nicht an einer überregional bedeutenden Straßenverbindung befindet, entfällt die Ansiedlung einer Tankstelle.

Bei Sportanlagen ist von zum Teil größeren Flächenansprüchen auszugehen, so dass Sportanlagen im Plangebiet generell ausgeschlossen werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, werden im Plangebiet ausgeschlossen, da durch die bestehenden umgebenden gewerblichen Nutzungen (u.a. Biogasanlage) mit Geruchs- Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen ist.

Aus Gründen der Vorhaltung des Standortes für Gewerbeansiedlungen und der Ausnutzung der spezifischen Standortbedingungen werden die ansonsten in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Ausreichende Flächen für diese Anlagen sind im sonstigen Gemeindegebiet vorhanden.

Aufgrund einer effektiven gewerblich angestrebten Nutzung werden ebenfalls die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Unter Zugrundelegung der bereits erfolgten und geplanten Bebauung im Plangebiet ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen und damit die Realisierung der vorgesehenen Investitionsvorhaben gewährleistet werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21 a BauNVO geregelt.

In dem Geltungsbereich besteht bereits ein eingeschossiges Lagergebäude. Geplant ist eine Unterstellhalle für Lastkraftwagen, so dass für das Plangebiet eine maximale Eingeschossigkeit festgesetzt wird.

Für das Gebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Sie gibt an, wie viel Fläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

6.3. überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Da sich die baulichen Nutzungen mit dem bestehenden Gebäude, der geplanten Halle und den Boxen auf den östlichen Bereich des Plangebietes konzentrieren, wurden die Baugrenzen entsprechenden der zukünftigen Entwicklung festgesetzt.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände / Abstandsflächen nach der Landesbauordnung M-V einzuhalten.

6.4. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein max. 3,00 m hoher Wall vorzusehen, der die geplanten Lagerboxen abschirmt (Sicht- und Windschutz)

6.5. Verkehrserschließung

Da das Plangebiet unmittelbar an der Gemeindestraße liegt und damit die öffentliche Zufahrt gesichert ist, ist keine weitere verkehrliche Erschließung im Plangebiet zu regeln. Die verkehrliche Anbindung erfolgt aus Richtung Osten über die bestehende asphaltierte Gemeindestraße, die an die L042 anschließt. Notwendige Stellplätze werden innerhalb des Vorhabengebietes geschaffen.

6.6. Technische Ver- und Entsorgung

Erforderliche Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Ein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ist nicht erforderlich.

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 1600 l/min (96 m³/h) erfolgt über den vorhandenen Hydranten, unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend. Die Elektroenergieversorgung erfolgt über die WEMAG AG.

Die Recyclingfirma selbst produziert kein Abwasser. Da keine Sozialräume im Plangebiet geplant sind, besteht kein Erfordernis für eine Abwasserlösung.

Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Es steht versickerungsfähiger Boden an – Sandersande.

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

7. Umweltbelange Parum- Fliegenhof

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung inklusive artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

7.1. Schutzgebiete

Prüfung der Auswirkungen auf NATURA-2000-Gebiete

Die Prüfung von Plänen dient der Feststellung, ob bei dem zu prüfenden Plan die Möglichkeit besteht, dass er im Sinne des § 34 BNatSchG einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Dabei ist der Zeitraum der Ausweisung der Schutzgebiete sowie die kumulative Wirkung der Satzung zu beachten, denn andere Vorhaben könnten Beeinträchtigungen des Vorhabens verstärken und so erst erheblich machen.

Das NATURA-2000-Gebiet – FFH DE 2433-302 „Wald bei Dümmer“ befindet sich in ca. 1.200m Entfernung östlich von Fliegenhof. Aufgrund der Lage hinter der vorgelagerten Störung durch die Landesstraße und die vorhandene Bebauung, sowie aufgrund der vorwiegenden Beschränkung auf die vorhandene Überformung sind erhebliche Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände nicht einzustellen.

Eine Vorprüfung der Verträglichkeit mit den Belangen des Natura 2000 – Gebietes ist nicht erforderlich.

sonstige Schutzobjekte des Naturschutzes

LSG L9b Dümmer See (Ludwigslust-Parchim) 750m nördlich
FND Lwl 30 Hochmoor bei Kowahl 1000m nördlich

Wertbiotope (§20)

Wertbiotope (§20) im 200m Untersuchungsraum:
LWL06484 Naturnahe Feldgehölze

Baumbestand

Baumbestand mit ggf. Schutzstatus nach §18 NatSchAG M-V ist vorhanden.

Die In Aussichtstellung der Rodung wird beantragt und der Ersatz in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Nr. / Art	STU [cm]	KDM [m] geschätzt	Bemerkungen	Ersatz
1 Linde	210	10	Doppelwiesel, Wassertasche mit Fremdwuchs	2
Summe				2

Tabelle 1 Baumersatz

Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet. (STU <150 cm = 1:1; STU 150- >250 cm = 1:2)

- Hinweis. Der Rodung stehen aus Sicht des Artenschutzes keine erheblichen Belange entgegen-siehe Umweltbericht
- Die Ersatzpflanzung in der Qualität Hst STU 16-18cm erfolgt mit 2 Bäumen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Geltungsbereichsgrenze.

7.2. Bestand

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Die Firma Baustofftransporte Cartarius betreibt am Standort ein Recyclingunternehmen und nutzt hier als Speditionsfirma Abstellplätze für Lastkraftwagen.

Es befindet sich ein eingeschossiges Abstellgebäude auf dem Grundstück. Die umgebenden Flächen werden als unbefestigte Lagerflächen für Schutt- und Betonreste, Grünschnitt und Recyclingmaterial genutzt. Nordwestlich des Gebäudes ist eine ehemalige Kiesentnahme vorhanden, die zum Teil wieder verfüllt wurde.

Baumbestand nach §18 NatSchAG M-V ist im Geltungsbereich nur mit der Linde vorhanden. Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzes befinden sich nicht im Geltungsbereich.

7.3. Eingriffsbewertung

Gezielte faunistische Erfassungen erfolgten nicht. Die angrenzende Agrarlandschaft und die benachbarte Gewerbenutzung, bietet keine Verdachtsmomente auf besonders geschützte bzw. vom Aussterben bedrohte Arten nach § 44 BNatSchG bzw. für Arten der nach Anhang IV der FFH- Richtlinie streng geschützten Arten (siehe auch Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Umweltbericht).

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 BNatSchG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999/2002) angewendet. Das Planvorhaben umfasst auf überwiegend für Schüttgüter genutzter Lagerflächen, ruderale Brachflächen und Acker.

Von diesem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotope durch Veränderung betroffen:

- Ödland/Brachland
- Acker
- Lagerflächen für Schüttgut
- Bestandsgebäude

Auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für den unmittelbar betroffenen Bereich folgende Biotoptypen und Biotopwertestufungen ermittelt:

Biotoptyp	Biotoptyp	Wertstufe	Kompensationswertzahl
OIG	Gewerbe / Bestandsgebäude	<1	0,2
OIG	Gewerbe / teilversiegelte Lagerfläche	<1	0,0
ACL	Acker	1	1,0
RHU	Ruderales Staudenflur fri-tro Mineralstandorte / Gewerbebrache	2	2,0

Tabelle 2 Wertstufenermittlung

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die betroffenen Biotope Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen (siehe Tabelle). Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben.

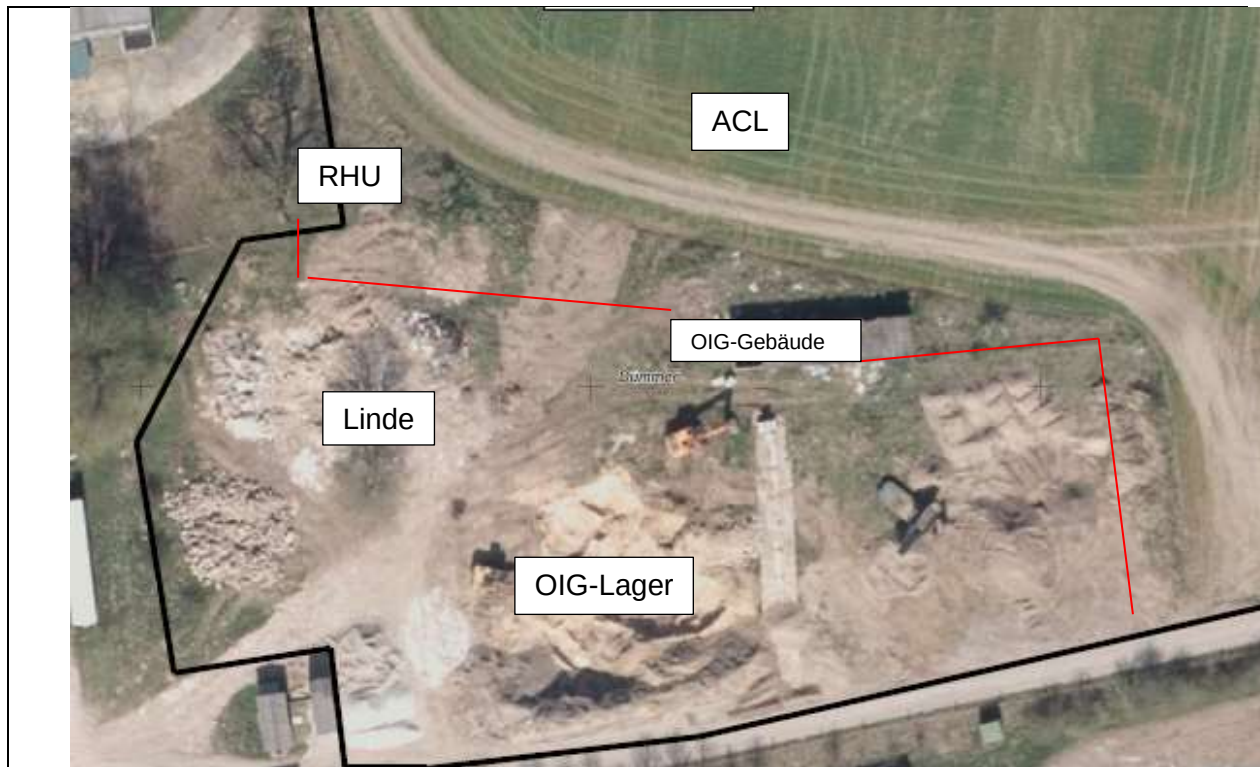


Abbildung 3 Biototypen (Kartengrundlage Gaia MV)

Der vorgenannte Eingriff in Biotope und Boden ist nicht erheblich (geringe Flächengröße innerhalb einer bebauten Ortslage), aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung aber nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4: entfällt

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad: nur geringfügige Arrondierung im Pufferstreifen, daher keine Betroffenheit
Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen: entfällt, (siehe AFB)

Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen: entfällt, (siehe AFB)

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen Boden, Wasser und Klima/Luft: entfällt

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes: entfällt, Abschirmung geplant

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Folgende Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind vorgesehen:

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper / Flächen, so noch vorhanden, zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen (Wall) zu verwenden.
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Daher ist aufgrund der Lage für die Linde eine Ausnahmen (Rodung) beim Landkreis zu beantragen!

- Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.
- Der Minderung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild und der Verbesserung der biologischen Vielfalt dient die Festsetzung der Maßnahmeffläche Streuobstwiese an der nördlichen Baugrenze.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.

Von Überbauung sind Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) wird der Kompensationsumfang durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung / Teilversiegelung (VZ). Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Vorprägung (Bebauungsrand) ist er durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75).

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt beträgt er 0. Wirkzonen von Wertbiotopen sind nicht zu berücksichtigen. (das vorhandene Gewerbe fungiert als Puffer zwischen dem B-Plangebiet und dem Biotop) Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biototypbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

$$\text{KFÄ} = \text{Biotopfläche} * \text{KE} * \text{KF} * \text{WF}$$

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

Gerechnet wird mit einer GRZ von 0,8.

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
OIG	Gewerbe / Lagerfläche teilversiegelt	Bestandsdurchlauf	2.958	<1	0,2	0,0	0,2	0,75	0,0	0
OIG	Bestandsgebäude	Bestandsdurchlauf	138	<1	0,0	0,0	0,0	0,75	0,0	0
OIG	Gewerbe / Lagerfläche teilversiegelt	versiegelt	2.984	<1	0,5	0,3	0,8	0,75	1,0	1.790
OIG	Gewerbe / Lagerfläche teilversiegelt	unversiegelter Anteil Bestandsdurchlauf								
RHU	Brache	Wall	336	2	2,0	0,0	2,0	0,75	1,0	504
RHU	Brache	teilversiegelt	690	2	2,0	0,2	2,2	0,75	1,0	1.139
RHU	Brache	Rückhalte-/Versickerungsfläche	0	1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	0
RHU	Brache	Maßnahmefläche	210	2	2,0	0,0	2,0	0,75	0,0	0
ACL	Acker	teilversiegelt	861	1	1,0	0,2	1,2	0,75	1,0	775
ACL	Acker	versiegelt	335	1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	377
ACL	Acker	Wall	144	1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	108
ACL	Acker	Maßnahmefläche	2.502	1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
		Summe:	11.158							4.693

Tabelle 3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 4.693 KFÄ.

Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 14), dass Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Im Geltungsbereich Streuobstwiese

Eine Entsiegelung von Flächen als Ausgleich ist durch die Gemeinde nicht erfüllbar, weil geeignete (als auch eigentumsrechtlich verfügbare) Flächen in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum nicht zur Verfügung stehen.

Den für die Entwicklung der Zielbiotope erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet.

Maßnahme	Wertstufe	Kompensationswertzahl
I Vegetationsmaßnahmen		
6. Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden	1-3	
Umwandlung Acker in Grünland mit Aushagerung und langfristigem Pflegemanagement, Pflanzung von Hochstammobst	3	3,0

Tabelle 4 Wertstufenermittlung

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung am Gebiet mit 60% (Leistungsfaktor LF 0,6) zugrunde gelegt.

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$\text{FÄ} = \text{Fläche der Maßnahme} * \text{KWZ} * \text{LF}$$

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m²]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
Streuobstwiese	2.712	27	2,0	3,0	0,60	4.882
Summe:	2.712					4.882

Tabelle 5 Maßnahmen

Aus den Berechnungen ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 4.882 FÄ.

- Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 4.693 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 4.882 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, dass der Eingriff ausgeglichen ist.

7.4. Beschreibung der Maßnahmen

1. Als Ersatzmaßnahme für den Eingriff ist eine Streuobstwiese auf einer Fläche von 2.712 m² aus dem Bestand zu entwickeln (bei Ansaat 4g/m² im Verhältnis 50/50 - Kräuter / Gras). Es sind 27 Stk. Obstbäume in der Qualität Hochstamm 2x verpflanzt, STU 10-12 cm in mind. 5 m Abstand untereinander zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzen entsprechend Pflanzliste). Die Grünlandfläche ist extensiv zu nutzen. Die Fläche ist max. 2x im Jahr ab dem 15. Juli zu mähen oder Beweidung unter Beachtung des Baumschutzes 2-3 mal mit hoher Tierzahl kurzzeitig). Das Mahdgut ist zerkleinert auf den Flächen gleichmäßig zu verteilen oder abzutransportieren. (bei einmaliger Mahd Mitte August-Anfang September). Die Eckpunkte der Fläche sind dauerhaft zu markieren. (mit Eichenspaltpfählen / Kunststoffpfählen mit mind.1m Höhe über Erdboden o.ä.).

2. Pflanzliste
 Vorschlag für die Pflanzenliste Obstgehölze: Verbißschutz ist vorzusehen
Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternrenette, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Riesenboikenapfel, Roter Eiserapfel
Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Conference
Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte
Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth, Wangenheims Frühzwetsche
Kirschen: Oktavia, Regina
 Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.
3. Als Ersatz nach Baumschutzkompensationsersatz sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 2 einheimische Laubbäume (Feld-Ahorn *Acer campestre*, Hainbuche *Carpinus betulus*, oder Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*) in der Qualität Hochstamm 3x v., STU 18-20 cm, Kronenansatz mind. 2,2 m, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind mindestens 12 m³ durchwurzelbarer Raum (ca. 6 m² offene Baumscheibe) und Schutz vor Befahren zu gewährleisten.

Hinweise

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen.

Folgende Qualitätsvorgaben für die Pflanzung und die Pflege sind bei der Ausführungsplanung zu übernehmen / zu beachten:

- 1 Das Pflanzgut der Gehölze muss der Qualität guter Baumschulware entsprechen.
- 2 Die Kompensationspflanzungen sind drei Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten.
- 3 Die Standsicherheit der Bäume ist durch Setzen von drei Baumpfählen je Baum / 1 Schrägpfahl je Heister zu gewährleisten. Die Baumscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.
- 4 Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzäunung zu erreichen.
- 5 Sollten Gehölze im Gewährleistungszeitraum absterben, sind sie gleichwertig zu ersetzen und die Gewährleistung verlängert sich entsprechend.

Artenschutzrechtliche Hinweise

- 1 Zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Tierarten ist eine Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 01.03 bis 01.09 nicht zulässig.
- 2 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar statthaft.
- 3 Bei zukünftigen Abrissanträgen, Umbauten oder Erweiterungen von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des §44 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.
- 4 Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Streuobstwiese am Lesesteinhaufen auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
- 5 Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes sind zwei Lesesteinhaufen auf der angrenzenden Streuobstwiese / *dem Versickerungsbecken* anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Lesesteinhaufen mit ca. 2 m³ Lesesteinen (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) sind mit etwa 0,5 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebaggerte Senke in der Größe von etwa 2 m² gefüllt und mit Sand überdeckt.

8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Auswirkungen

Durch die bestehenden und geplanten Nutzungen sind keine Auswirkungen auf die bestehenden benachbarten Nutzungen zu erwarten (Biogasanlage und Putenanlage).

Es wird derzeit davon ausgegangen, dass der Schutzanspruch der nächstgelegenen südlichen Wohnbebauung am Fliegenhofer Weg in ca. 680 m hinsichtlich Schall und Staub eingehalten werden kann und somit keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Hierbei wirken die bestehenden Gebäude und Anlagen des Biogasstandortes abschirmend.

Durch den geplanten Wall im Osten und der geplanten Streuobstwiese nach Norden wird ein Sichtschutz geschaffen.

Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt werden im Umweltbericht betrachtet.

Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte von der Art der baulichen Nutzung her erwarten ließen.

Die Einwirkungen auf naturschutzrechtliche Belange werden im Umweltbericht betrachtet.

9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die Flurstücke 72/7 und 74/1 dieses Bebauungsplanes sind in Eigentum des Investors.

Zur Sicherung der Umsetzung des Investitionsvorhabens, der Erschließungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor abgeschlossen.

10. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich	ca. 1,1 ha
Gewerbefläche	ca. 7.990 m ²
Baufläche	ca. 3.460 m ²
Lagerfläche	ca. 4.530 m ²
Wall	ca. 480 m ²
Anpflanzfläche Bäume und Sträucher	ca. 2.710 m ²

Dümmer,

.....

Die Bürgermeisterin