Begründung

Inhalt

1. Ausgangslage, Ziel und Zweck der Planung
   1.1 Ausgangslage
   1.2 Ziel und Zweck der Planung
   1.3 Bestandteile der Planung
2. Planungsinhalt
   2.1 Entwicklungsabsicht
   2.2 Übergeordnete und vorbereitende Planung
   2.3 Umwelt und Natur
   2.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung
3. Flächenbilanz / Kosten
4. Anlage

1. Ausgangslage / Ziel und Zweck der Planung

1.1 Ausgangslage

Der von der Gemeindevertretung am 16.12.1997 beschlossene Flächennutzungsplan wurde von der oberen Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 06.11.1998, mit Auflagen und Maßgaben genehmigt. Ausgenommen von der Genehmigung wurde die Gewerbefläche östlich von Mühlenbeck /Betriebsfläche der Fa. MGB), mit der Begründung, dass nach erfolgter öffentlicher Auslegung des Bauleitplans die Darstellung zu o.g. Fläche verändert wurde. Damit wurde in die Grundzüge der Planung eingegriffen. Aus der Aktenlage ging für die Genehmigungsbehörde nicht hervor, dass ein erneutes Verfahren nach §3 Abs.3 BauGB durchgeführt wurde. Der Flächennutzungsplan ist am 16.02.1999 in Kraft getreten unter Beachtung, dass die Fläche des Gewerbegebiets zwischen Sudenmühle und Mühlenbeck, nördlich der Verbindungsstraße (Standort der Fa. MGB Fliesen und Naturstein), ausgenommen ist.

Zwischenzeitlich haben sich weitere Änderungsanforderungen in der Gemeinde ergeben. Diese aktualisierten Planungsziele sollen im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans verbindlich aufgenommen werden.

Daraus leitet sich ab, dass für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schossin am 01.08.2002 von der Gemeindevertretung ein Aufstellungsbeschluß gefasst wurde. Dieser Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht und dem Landkreis zur Kenntnis gegeben. Die Gemeinde hat das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes anschließend verharren lassen, bis zu einem späteren Zeitpunkt, wenn eine größere Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen ist.
Die beabsichtigte 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nach wiederholtem Beschluss der Gemeindevertretung am 09.05.2019 veröffentlicht.

1.2 Ziel und Zweck der Planung
In der amtlichen Bekanntmachung und nach aktueller Maßgabe der Gemeinde beinhaltet das Planungsziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ausschließlich die nachfolgend aufgeführten Flächen und dargestellten Planungsinhalte:

Fläche 1 – Anpassung an den vorhandenen Bestand mit Änderung in eine Fläche für Fest- und Sportplatz, anstelle einer Fläche für Landwirtschaft;
sowie
Fläche 2 – Anpassung an den vorhandenen Bestand durch Darstellung einer gewerblichen Baufläche anstelle einer Fläche für Landwirtschaft.

1.3 Bestandteile der Planung
Die Teilfläche 1 -
liegt am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Mühlenbeck, unmittelbar erreichbar von der Verbindungsstraße zwischen Mühlenbeck und Schossin. Die Fläche beinhaltet die Flurstücke 216, 217, 218 der Flur 1, der Gemarkung Mühlenbeck und war ursprünglich als Weidefläche für Tierhaltung genutzt.
Aus Sicht der Gemeinde erschien dieser Standort geeignet, dem bestehenden Bedarf nach einer Sport und Freizeitfläche nachzukommen. Für die Umsetzung dieser Absicht erwarb die Gemeinde die benannten Grundstücksflächen und richtete die Fläche für die Nutzung vorwiegend als Fest- und Sportplatzfläche her. Dazu ist eine inzwischen eine Rasenfläche angelegt, auf der Fussballtore sowie ein Unterstand aufgestellt sind. Die Fläche ist im Wesentlichen unbefestigt und nur in geringfügigem Maß versiegelt.
Die Teilfläche 1wird hier seit Jahren in dieser Funktion bereits genutzt. Eine alternativ besser geeignete Fläche steht nicht zur Verfügung. Aus grünplanerischer Sicht ist es daher sinnvoll für diese Fläche eine Nutzungsänderung im F-Plan vorzunehmen.

Die Teilfläche 2 –
liegt ca. 600 m östlich vor der Gemeinde Mühlenbeck (Landkreis: Ludwigslust und Parchim). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha, die südlich durch die Kreissstraße (K062, Warsower Straße), nördlich, östlich und westlich durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt ist.
Das gesamte Gelände ist ebenflächig auf dem Höhenniveau der umgebenden Ackerflächen. Auf der Gewerbefläche befindet sich ein Hallengebäude, das in den 80-er Jahren für eine ursprünglich landwirtschaftliche Nutzung errichtet wurde. Die umgebenden Grundstücksflächen um das Gebäude sind großenteils durch betonierte und befahrbare versiegelte Abschnitte gekennzeichnet. Im nördlichen Grundstücksabschnitt befindet sich ein ehemaliger Feuerlöschteich sowie ein Soll. Die Randbereiche des Plangebiets bestehen als unversiegelte Vegetationszonen.
Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Kreisstraße (K062) an und ist über die vorhandene Zufahrt an diese unmittelbar angebunden.
Bereits vor Abschluss des Flächennutzungsplanes ist mit Datum vom 13.10.1997 der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.1 „Fliesen- und Natursteinwerkstatt Joachim“ mit Schreiben vom 26.08.1997 der oberen Verwaltungsbehörde sowie nach Auflagenerfüllung, am Standort der Gewerbefläche östlich von Mühlenbeck, in Kraft getreten. Für die Realisierung einer betrieblich erforderlichen Erweiterung wurde nach Maßgabe der oberen Verwaltungsbehörde eine erneutes Bauleitplanverfahren über die gesamte Betriebsfläche

erforderlich. Dazu wurde von der Gemeinde der Bebauungsplan Nr. 2 „MGB Fliesen und Naturstein GmbH“ aufgestellt. Die Planung wurde am 11.11.11 von der Gemeinde als Satzung beschlossen und am 18.02.20 durch die obere Verwaltungsbehörde genehmigt. Für diese Teilfläche 2 wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit dem Bebauungsplan Nr. 2 „MGB Fliesen und Naturstein GmbH“ der Gemeinde Schossin ein umfangreicher Umweltbericht erstellt. Dieser Bericht wird der 1.Änderung des F-Plans beigefügt.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens zum Bebauungsplan wurde mit Stellungnahme des FD 63 Bauleitplanung (Anschreiben vom 07.11.2018) verfügt, dass gemäß §8 Abs.3 BauGB die Aufstellung der Bauleitplanungen (F-Plan B-Plan) im Parallelverfahren durchzuführen ist. Die Bauleitplanverfahren stehen daher in engem Zusammenhang.

2. Planungsinhalt

2.1 Entwicklungsabsicht

Fläche 1
Die Flache umfasst die Flurstücke 216, 217 und 218, der Flur: 1, Gemarkung: Mühlenbeck. Die Flächengröße beträgt ca 0,4 ha. Die Fläche wurde ursprünglich landwirtschaftlich als Weidefläche genutzt und ist seit ca. 2004 als Fest- und Sportplatzfläche eingerichtet;
Auf der Fläche sind weder Aufschüttungen noch Abgrabungen oder die Errichtung von festen Gebäuden vorgesehen.

Fläche 2
Die Fläche umfasst die Flurstücke 19/1 und 19/3 der Gemarkung Mühlenbeck, Flur 2. Sie ist vollständig identisch mit dem Plangebiet zum B-Plan Nr.2 „MGB Fliesen und Naturstein GmbH“ der Gemeinde Schossin.
Der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch den Bebauungsplan Nr. 2 „MGB Fliesen und Naturstein GmbH“ der Gemeinde Schossin abgelöst und ersetzt.

2.2 Übergeordnete und vorbereitende Planung

Fläche 1
Mit Schreiben vom 10.01.2003 wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg eine Landesplanerische Stellungnahme zur 1.Änderung des Flächennutzungsplanes erteilt. Grundlage für die raumordnerische Bewertung waren: die Planungsanzeige der Gemeinde Schossin vom 01.08.2002; Zielstellung, dass für die Verbesserung der sportlichen und kulturellen Aktivitäten in der Gemeinde ein Fest- und Sportplatz nordwestlich der Ortslage Mühlenbeck gebaut werden soll, auf einer Fläche, die zu dem Zeitpunkt landwirtschaftlich genutzt wurde.
Im Ergebnis der Bewertung heißt es, dass der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Gemäß RROP soll das Netz der Sportanlagen erhalten, qualitativ verbessert und weiter ausgebaut werden.

Fläche 2
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde das Amt für Raumordnung und Landesplanung beteiligt. Zur Absicht der vorgelegten Planung wurden keine Bedenken und Anregungen erhoben.

2.3 Umwelt und Natur

Fläche 1

Im Bezug auf die Umweltbelange "Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt", "Boden", "Wasser", "Luft", "Klima", "Landschaft" "Mensch und Gesundheit", sowie "Kultur- und Sachgüter" kann davon ausgegangen werden, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzungsänderung zu erwarten sind. Die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung als „Intensivgrünland" ist im Bezug auf die Umweltbelange in den Auswirkungen ähnlich einzuordnen, wie die angestrebte Nutzung als Spiel- und Freizeitfläche. Darüber hinaus sind keine besonders geschützten Biotope nach § 20 NatSchAG M-V von der Maßnahme betroffen. Für die umgebenden Biotope bleiben die Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Fläche 2

Für die Umnutzung der Fläche wurde im Rahmen des oben genannten B-Planverfahrens ein Umweltbericht erstellt. Mit ihm wurden die Umweltbelange "Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt", "Boden", "Wasser", "Luft", "Klima", "Landschaft" "Mensch und Gesundheit", sowie "Kultur- und Sachgüter" im Bezug auf die Planung bewertet. Der Bebauungsplan sieht den Neubau einer Gewerbehalle auf einer bereits überwiegend versiegelten Fläche von 995 m² vor. Bei Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des Gesetzes bewirkt. Im Sinne der Eingriffsregelung ist der Eingriff damit ausgeglichen. Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG wird nicht verwirklicht.

2.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Fläche 1

Für die vorgesehene Nutzung als Sport- und Festplatzfläche sind keine fest installierten technischen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Mögliche Versorgungsanforderungen werden bedarfsabhängig portabel eingesetzt.
Die Erreichbarkeit und Zufahrt zur Grundstücksfläche ist unmittelbar von der Ortsstraße aus gegeben. Notwendige Grundstückssicherungen oder sonstige ergänzende Anlagen sind nicht erforderlich, so dass das Grundstück vorwiegend in einem naturnahen Zustand verbleibt.

Fläche 2

Die technischen Erschließungsanlagen sind vollständig vorhanden bzw. unterliegen Regelungen die im Bebauungsplan getroffen sind.
Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der vorhandenen Kreisstraße aus. Als Zufahrt wird die befestigte Grundstückseinfahrt weiter genutzt.
Die gewerbliche Nutzung erfordert befestigte Zufahrten zu den Hallen, Stell- und Lagerplätzen sowie eine generelle Umfahrbarkeit, einschließlich Stellflächen für die Feuerwehr.

3 Flächenbilanz / Kosten

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst folgende Flächengrößen:

Flächengrößen:

Teilfläche 1	ca. 4.000 m²
Teilfläche 2	15.407 m²
Flächen gesamt ca.	19.400 m²

Die Eigentümer der Plangebietsflächen bzw. zukünftigen Betreiber übernehmen die Entwicklung der Gebietsflächen einschließlich der Kosten dafür.
Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten werden durch den Vorhabenträger , MGB Fliesen- und Naturstein GmbH, getragen.

4. Anlage

- Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 2 „MGB Fliesen und Naturstein GmbH“ der Gemeinde Schossin.

Umweltbericht

B-Plan Nr. 2 „MGB-Fliesen- und Naturstein GmbH“ der Gemeinde Schossin

Auftraggeber:

MGB
Fliesen & Naturstein GmbH

Warsower Straße 01
19075 Mühlenbeck
Tel.: 038850/745683
Fax: 038850/745688
E-Mail: awildhagen@mgb-naturstein.de
www.MGB-Naturstein.de

Bearbeitung:

OLP Klisch & Schmidt
OBJEKT + LANDSCHAFTSPLANUNG
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Apothekerstr. 1-19055 Schwerin
Tel: 0385 / 511 9790
Fax: 0385 / 511 9799

Schwerin, den 10.08.2017

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Grundlagen 4
1.1 Anlass und Aufgabe 4
1.2 Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes 4
1.3 Schutzgebiete 6
1.3.1 Internationale Schutzgebiete 6
1.3.2 Nationale Schutzgebiete 6
1.4 Plankonzept 6

2. Standortmerkmale und Schutzgüter 7
2.1 Mensch und Nutzung 7
2.2 Oberflächen- und Grundwasser 7
2.3 Geologie und Boden 7
2.4 Klima und Luft 9
2.5 Landschaftsbild 9
2.6 Lebensräume und Flora 10
2.7 Fauna 10
2.8 Biologische Vielfalt 10
2.9 Kulturgüter 11
2.10 Sonstige Sachgüter 11

3. Wirkung des Planvorhabens auf die Umwelt 11
3.1 Umweltentwicklung ohne Realisierung des Planvorhabens 11
3.2 Umweltentwicklung bei Realisierung des Plangebietes 11
3.2.1 Erschließung 11
3.2.2 Baubedingte Wirkung 12
3.2.3 Anlage- und betriebsbedingte Wirkung 12
3.2.4 Wechselwirkungen 12
3.3 Vermeidung u. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen 12
3.4 Alternative Planungsansätze 13
3.5 Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung 13

4. Kompensationsmaßnahmen 15
5. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Durchführung der Planung 15
6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts 15
7. Rechtsgrundlagen / Quellen 16
7.1 Rechtsgrundlagen 16
7.2 Quellenverzeichnis 16

1. Einleitung und Grundlagen

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Firma MGB, Fliesen & Naturstein GmbH beabsichtigt auf ihrem Firmengelände eine Erweiterung bzw. Ergänzung der vorhandenen Produktions- und Lagerstätten. Es ist geplant, neben dem vorhandenen Baukörper eine zweite Halle zu errichten. Das Betriebsgelände liegt im Außenbereich. Anlässlich des geplanten Erweiterungsbaues ist es vorgesehen, für die Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen.

Art der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Fläche
	Mühlenbeck, östlicher Ortsrand	
		gesamt
Gewerbegebiet	Gewerbefläche im Außenbereich mit den Biotoptypen:	15.380 m²
		davon
	05.4 Nährstoffreiche Stillgewässer (SE)	90 m²
	5.6.4 Feuerlöschteich (SYL)	330 m²
Produktionshalle, Zufahrten, Parkplätze, Betonflächen	14.8.2 Gewerbegebiet (OIG)	8.272 m²
	14.11.3 Brache der Verkehrs- u. Industrieflächen (OBV)	6.715 m²

Gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan bzw. zum Plangebiet erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

Bestimmte Arten unterliegen einem besonderen bzw. einem strengen Schutz gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

1.2 Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Bearbeitungsgebiet liegt ca. 600 m östlich des Ortsrandes der Gemeinde Mühlenbeck an der Kreisstraße 62 „Warsower Straße“. Im Süden wird das Gebiet durch die Kreisstraße begrenzt. Auf der Ost-, Nord- und Westseite schließen an das Gebiet landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

Abb. 1 Übersichtsplan. Quelle: GeoPortal MV, 2017

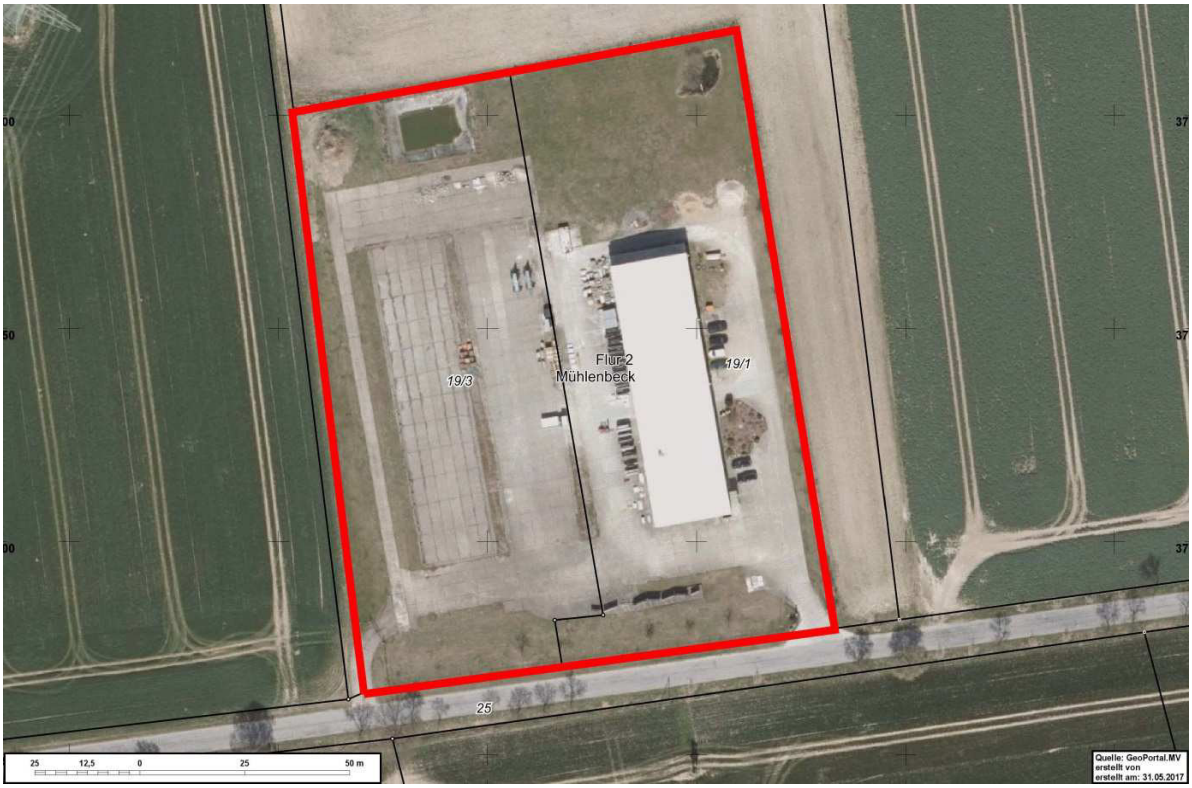

Abb. 2 Das Plangebiet (rot umrandet) aus der Luft. Quelle: GeoPortal MV, 2017

Das Plangebiet umfasst die Betriebsflächen der Firma MGB, Fliesen & Naturstein GmbH mit den folgenden Flurstücken: Gemarkung Mühlenbeck Flur 2, Flurstücke 19/1 und 19/3

Die Flurstücke befinden sich im Besitz der Firma MGB, Fliesen & Naturstein GmbH. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 15.380 m². Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine Gewerbehalle, der übrige Teil des Plangebietes ist zum großen Teil mit Betonplatten versiegelt und dient als Park- und Lagerfläche. Im Norden der Fläche befinden sich zwei Wasserbecken.

1.3 Schutzgebiete

1.3.1 Internationale Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete im Umfeld:

FFH-Gebiet: DE 2533-30, Sude mit Zuflüssen, Entfernung ca. 600 m

Abb. 3 Internationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (roter Kreis). FFH-Gebiet = blau schraffiert. Quelle: Geoportal MV, 2017

Aufgrund der Entfernung des Schutzgebietes zum Bearbeitungsgebiet und der nur lokal relevanten Auswirkungen des hier geplanten Vorhabens sind keine Beeinträchtigungen der Erhaltungs- und Entwicklungsziele des FFH-Schutzgebietes zu erwarten.

1.3.2 Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes sind nicht vorhanden.

1.4 Plankonzept

Der Bauleitplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung des Betriebsstandortes der Firma MGB, Fliesen & Naturstein GmbH schaffen. Vorgesehen ist die Errichtung einer Gewerbehalle mit einer maximalen Traufhöhe von 10 m geplant. Die Halle soll seitlich neben der bereits bestehenden Halle errichtet werden und dieser Halle in Form und Ausmaße ähnlich sein. Die Fläche, die bebaut werden soll, ist bereits seit mehreren Jahrzehnten mit Betonplatten versiegelt. Die verkehrsmäßige Erschließung innerhalb des Baugebietes ist durch die bestehende Halle bereits gegeben.

2. Standortmerkmale und Schutzgüter

2.1 Mensch und Nutzung

Wohn- und Erholungsfunktion
Die Wohnfunktion ist im Plangebiet nicht vorhanden. Der Bereich ist durch seine gewerbliche Nutzung geprägt. Die nächsten Wohngebäude sind ca. 600 m entfernt. Der Standort hat keine Erholungsnutzung.

Land- und Forstwirtschaft, Energienutzung
Diese Nutzungsformen sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden. Der Bereich ist jedoch von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

2.2 Oberflächen- und Grundwasser

Der Planbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Der Abstand zum Wasserschutzgebiet „Hülseburg“ MV_WSG_2433_14 beträgt ca. 3,5 km (GeoPortal MV, 2017). Dieses wird von dem Plangebiet weder beeinflusst noch beeinträchtigt. Das Grundwasser steht bei ca. 11,5m bis 13,5 m Tiefe an.

Im Norden des Planbereiches sind zwei kleine Stillgewässer vorhanden. Im Nordosten liegt der Rest eines Solles. Das Gewässer ist euthrophiert. In die Ufervegetation wird nicht eingegriffen. Durch die vorgesehen Planungen wird das Gewässer voraussichtlich nicht negativ beeinflusst. Das zweite Gewässer liegt im Nordwesten und ist ein ehemaliger Feuerlöschteich mit einer Regelböschung und Foliendichtung. Er soll zukünftig als Regenwasserrückhaltebecken genutzt werden.

2.3 Geologie und Boden

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit „Südwestliches Altmoränen und Sandergebiet“ (vgl. Abb. 1), die gleichzeitig die übergeordnete Großlandschaft ist und zur Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ gehört. Es handelt sich dabei um ein wenig reliefiertes Altmoränengebiet der Saale-Kaltzeit (vgl. GLRP WM, 2008). Die Flüsse Boize, Schaale/Schilde/Motel, Sude und am Ostrand die Rögnitz fließen in Schmelzwasserabflussbahnen durch die teilweise durch Sander überdeckte Altmoräne der Elbe zu. Auf den überwiegend armen Standorten sind u. a. Heiden, Zwergstrauch-Vegetation, Magerbiotope, Binnendünen und Hudewald-Bereiche mit weitständigen alten Eichen hervorzuheben (vgl. GLP MV, 2003).

Nördlich grenzt die Landschaftseinheit „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“ an, die zur Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ (Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“) gehört (vgl. Abb. 4). Diese zeichnet sich durch Höhenrücken und Sandergebiete mit zahlreichen Seen aus (vgl. GLRP WM, 2008).

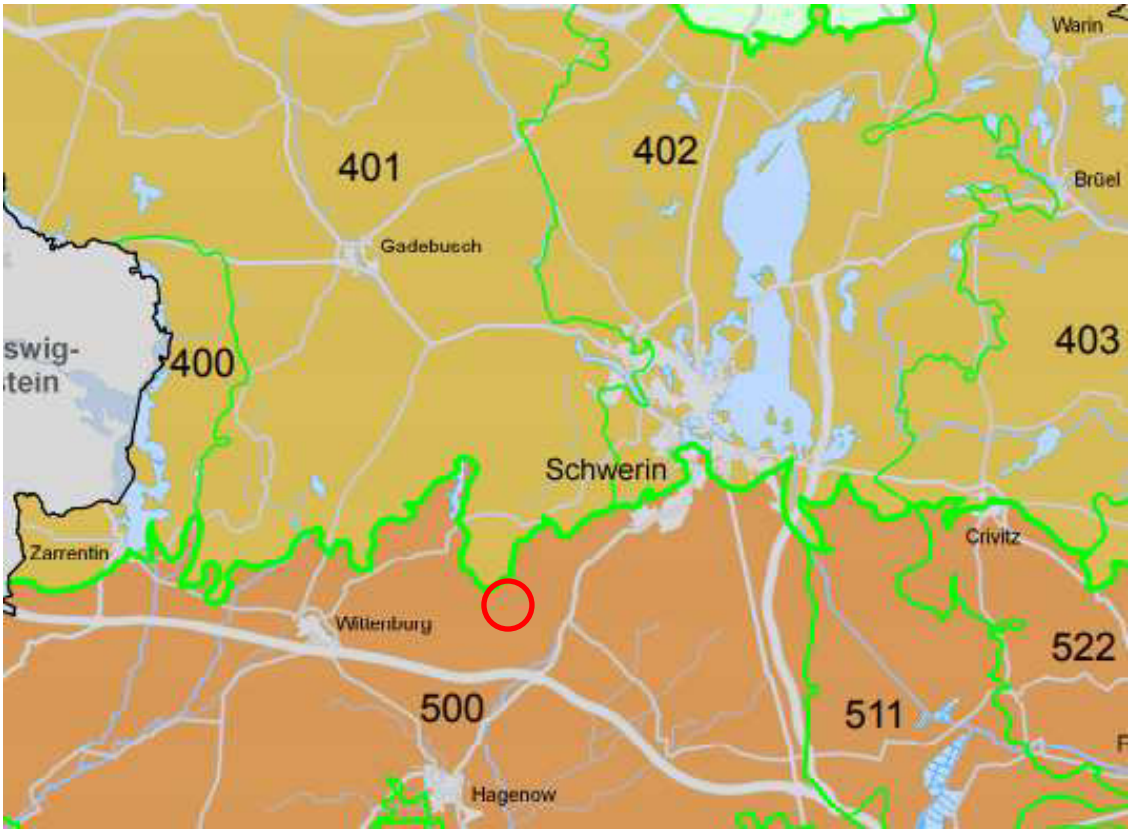

Abb. 4 Landschaftseinheiten im Umfeld des Plangebietes (roter Kreis). Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet = 500; Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast = 401. Quelle: GLRP WM, 2008, Textkarte 1 Naturräumliche Gliederung

Die vorherrschenden Böden im Bereich des Plangebietes sind Sand-Braunerden sowie Tieflehm-Fahlerden. Bei Stauwassereinfluss können auch Parabraunerde-Pseudogleye vorhanden sein (s. Abb. 5). Typisch für diese Böden ist, dass für Pflanzen notwendige Mineralstoffe stark ausgewaschen sind. Laut GLRP WM handelt es sich um einen Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit (vgl. Karte 4).

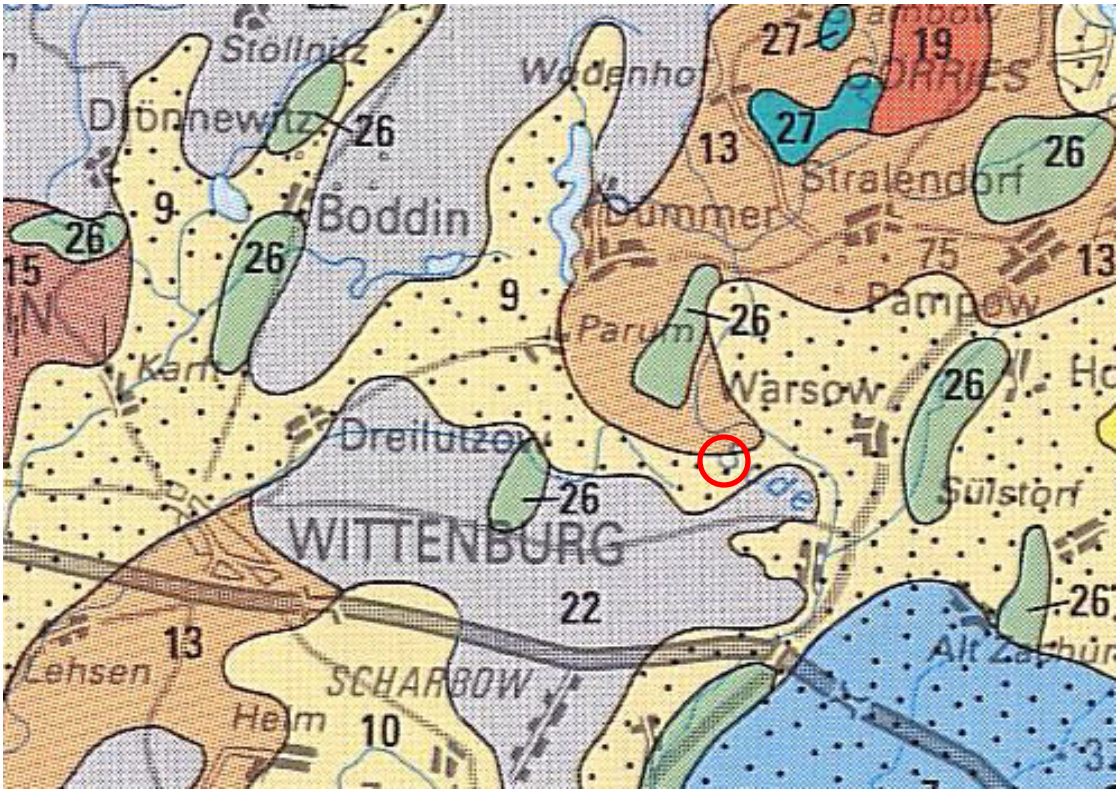

Abb. 5 Bodengesellschaften im Umfeld des Plangebietes (roter Kreis). Sand-Braunerde = 9; Tieflehm-Fahlerde/ Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley) = 13. Quelle: Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern, 1995

2.4 Klima und Luft

Aufgrund der Warsower Straße (K062) bestehen erhebliche Vorbelastungen durch Schadstoffimmissionen. Weiterhin befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb von Luftaustauschbahnen zwischen Belastungs- und Frischluftentstehungsgebieten. Es handelt sich aufgrund der Nutzung als Gewerbefläche auch nicht um ein Gebiet mit luftverbessernder Wirkung. Aufgrund der großflächigen Versiegelung handelt es sich eher um eine Belastungsfläche, die aber aufgrund ihrer Lage in der freien Landschaft und ihrer Kleinräumigkeit nur eine geringe Bedeutung hat.

2.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt durch großflächige Ackerflächen, die nach Norden und Osten durch den Fluss „Sude“ begrenzt werden. Der Fluss wird durch einen Wiesen- und Gehölzbestand begleitet. Im Westen bestimmt der Ortsrand des Dorfes Mühlenbeck das Bild. Die Felder werden durch die mit einzelnen Bäumen bestandene Kreisstraße in Ost-Westrichtung durchschnitten. An dieser Straße liegt das Plangebiet. Eine Überlandleitung durchschneidet den Bereich von Südwest nach Nordost. Der Abstand zum Plangebiet beträgt unter 100 m. Diese Leitung stellt eine Störung da. Ein weiteres Störpotential stellt die Bestandshalle dar.

Der Bereich ist gemäß GLRP WM (2008) großräumig mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eingestuft (s. Textkarte 8 Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes). Es handelt sich dabei um die zweitniedrigste von vier Einstufungen („gering“, „mittel bis hoch“, „hoch bis sehr hoch“ und „sehr hoch“).

2.6 Lebensräume und Flora

Die Biotoptypen sind in Karte 01 „EAB – Bestandsplan“ dargestellt. Es dominieren Gewerbeflächen (Biotoptyp 14.8.2) mit 8.272 m² vor Brachen der Verkehrs- und Industrieflächen (Biotoptyp 14.11.3) mit 6.715 m². Randlich sind Lehm- und Tonäcker (Biotoptyp 12.1.2) vorhanden. Nährstoffreiche Steillgewässer (Biotoptyp 5.4) und Feuerlöschteiche (Biotoptyp 5.6.4) kommen mit jeweils einer Fläche kleinräumig im Norden des Plangebietes vor.

Obwohl sich laut Kartenportal Umwelt M-V im Plangebiet und den daran angrenzenden Flächen keine gesetzlich geschützten Biotope befinden, ist das im Nordosten der Fläche liegende Soll als solcher anzusprechen. Das Soll ist in der Vergangenheit teilweise verfüllt worden. Das Gewässer ist eutrophiert.

Unabhängig von seinem Zustand hat das Soll eine hohe Bedeutung. Die übrigen Biotoptypen haben nur eine eingeschränkte (Gewerbegebiet, Feuerlöschteich) bis durchschnittliche (Brache der Verkehrs- und Industrieflächen; Lehm- und Tonacker) Bedeutung.

2.7 Fauna

Es ist davon auszugehen, dass das Schutzgut Tiere durch die Umsetzung der Planinhalte nicht eingriffsrelevant betroffen sein wird. Laut Fachbeitrag Artenschutz kommen keine gefährdeten oder seltenen Tierarten im Plangebiet vor. Das soll ist Lebensraum einer Amphibienart und könnte potenziell weitere beherbergen. Die übrigen Bereiche haben für den faunistischen Artenschutz nur eine sehr geringe Bedeutung.

2.8 Biologische Vielfalt

Das Bundeskabinett hat am 07.11.2007 die „nationale Strategie zur biologischen Vielfalt“ beschlossen, welche ein umfassendes Programm zur Erhaltung von Arten und Lebensräumen enthält. Die Bewahrung der biologischen Vielfalt, sowohl durch die Artenvielfalt als auch durch die innerartliche Vielfalt, ist daher auch eine übergeordnete Zielstellung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Westmecklenburg (GLRP WM). Relevante Flächen für Maßnahmen zur Erreichung der entsprechenden Ziele zeichnen sich durch das Vorkommen faunistischer oder floristischer Zielarten, bestimmter Lebensräume aus und werden im GLRP dargestellt. Im Bereich des Planungsgebietes kommen für die Bewahrung der biologischen Vielfalt bedeutsame Lebensräume und Arten nicht vor (vgl. Abb. 6). Diese Bewertung wird durch den Fachbeitrag Artenschutz bestätigt.

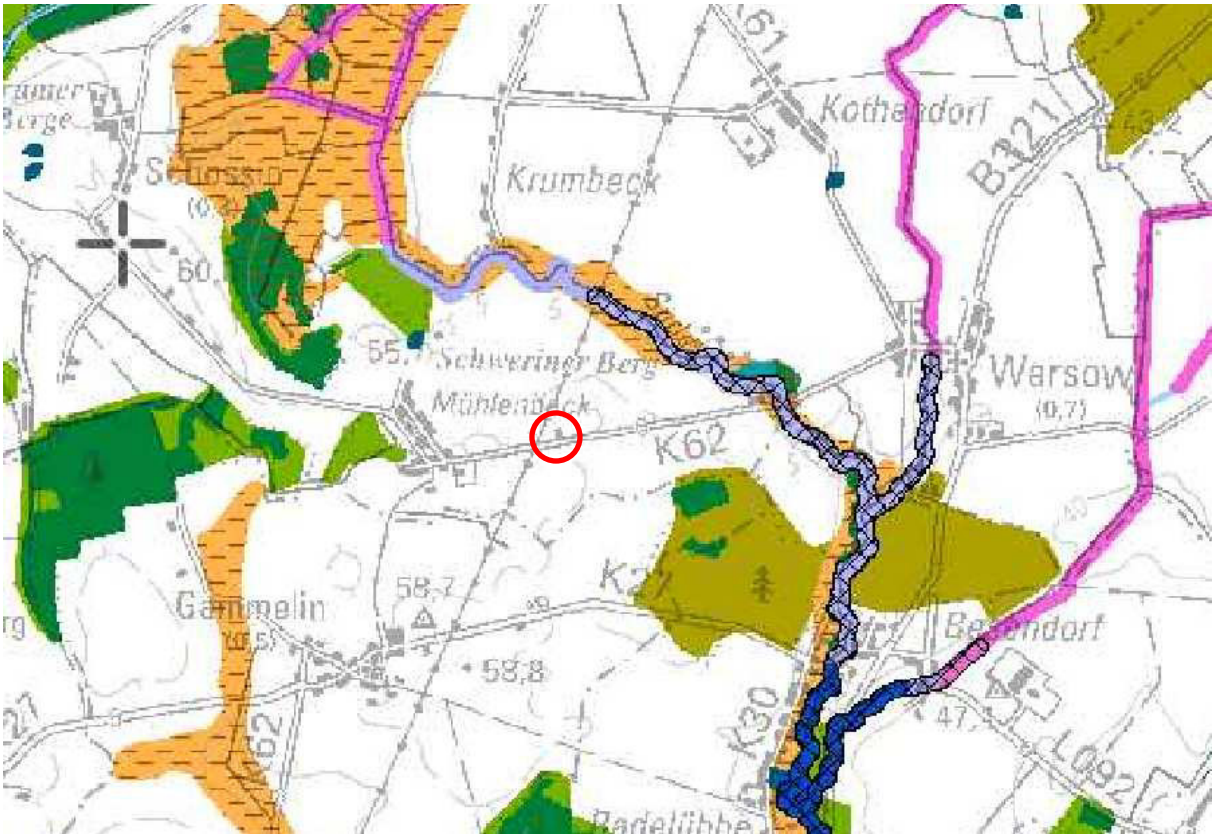

Abb. 6 Vorkommen bedeutender Lebensräume und Arten im Umfeld des Plangebietes (roter Kreis). Quelle: GLRP WM, 2008, Planungskarte 1 Analyse der Arten und Lebensräume - Westblatt

2.9 Kulturgüter

Relevante Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.10 Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

3. Wirkung des Planvorhabens auf die Umwelt

3.1 Umweltentwicklung ohne Realisierung des Planvorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Rahmenbedingungen für eine Entwicklungsperspektive der Firma MGB, Fliesen & Naturstein GmbH am Standort Mühlenbeck geschaffen werden. Ohne die Realisierung der Planungsinhalte würde sich an der bestehenden Situation mit vorhandener Halle und überdimensionierten, mit Ortbetonplatten befestigten Flächen nichts ändern.

3.2 Umweltentwicklung bei Realisierung des Plangebietes

3.2.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes soll weiterhin über die Warsower Straße (K062) und die vorhandene Einfahrt erfolgen. Ausbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

3.2.2 Baubedingte Wirkung

Die baubedingten Wirkungen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter, die während der ca. halbjährigen Bauzeit für den Hallenneubau einschließlich der Ergänzung der befestigten Flächen entstehen. Für die Zeit der Bautätigkeit ist mit einer leicht erhöhten Staub- und Emissionsbelastung durch Baufahrzeuge zu rechen. Diese sind in Relation zu den bestehenden Emissionen aus der Landwirtschaft zu vernachlässigen. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft entsteht hieraus nicht.

3.2.3 Anlage- und betriebsbedingte Wirkung

Mit den anlagebedingten Auswirkungen sind die dauerhaften, von der baulichen Anlage verursachten Beeinträchtigungen auf die Umwelt zu verstehen, z. B. durch die Herstellung von Gebäuden, Fahrstraßen und Lagerflächen.

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Plangebiets entsprechen einer Verkehrs-, Gewerbe- und Freiraumflächennutzung. Die Frequentierung des Plangebietes wird sich erhöhen, bleibt jedoch im Hinblick auf die bestehende gewerbliche Nutzung in einem verträglichen Rahmen. Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Lager- und Produktionshalle bereits gestört. Mit der geplanten Errichtung einer zweiten Halle wird diese Störung nur unerheblich vergrößert. Eine zusätzliche Flächenversiegelung sowie eine Inanspruchnahme von Biotopen auf diesen Flächen erfolgt nur in einem geringen Umfang, da große Teile des bereits vollversiegelt sind.

3.2.4 Wechselwirkungen

Durch die Maßnahme können negative Umweltauswirkungen in Form von Bodenversiegelung, Biotopverlust sowie einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entstehen. Wechselwirkungen, die die Auswirkungen auf ein oder mehrere Schutzgüter verstärken würden, sind nicht erkennbar.

3.3 Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen

Mit den folgenden Aspekten wird eine Beeinträchtigung von Natur und Umwelt in erheblichem Ausmaß vermieden bzw. minimiert:

- Die geplante Nutzung ist im Plangebiet bereits vorhanden. Die Erweiterung der Baukörper erfolgt überwiegend auf bereits vollversiegelten Flächen.
- Durch die Umsetzung der Planinhalte auf der bestehenden Gewerbefläche wird eine Belastung / Beanspruchung von neuen Flächen vermieden.
- Die vorhandene Erschließung bleibt bestehen. Es müssen keine zusätzlichen störungsarmen Flächen hierzu in Anspruch genommen werden.
- Der Eingriff in das Landschaftsbild durch den Bau einer zweiten Halle kann durch die Anpflanzung einer Feldhecke mit Überhältern minimiert werden.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden vorgeschlagen:

1. **V1** Verzicht auf Bautätigkeit während der Dämmerungs- und Nachtzeit zur Gewährleistung der ungestörten Migration der Fledermäuse und Amphibien im Gebiet.

2. **V2** Bautätigkeit nur im Winterhalbjahr, wenn sich die Lurche, Kriechtiere, Fledermäuse und Brutvögel in Winterruhe bzw. Winterschlaf befinden (01.09. bis 01.04.)

   Wenn durch einen Sachverständigen / Biologen festgestellt wird, dass keine der oben genannten Tierarten sich im Baufeld befinden, kann der Bau auch nach dem 01.04. fortgesetzt werden.

3. **V3** Abzäunung des Baufeldes mit einem Amphibien- und Reptilienzaun nach Norden zu den beiden Regenrückhaltebecken, damit keine Tiere ins Baufeld einwandern können.

Die Umsetzung der Maßnahmen dient dem Schutz besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG. Die Verwirklichung von Verbotstatbeständen kann dadurch vermieden werden.

3.4 Alternative Planungsansätze

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB alternative Planungsmöglichkeiten betrachtet. Hierbei ist der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu beachten. Für das vorliegende Verfahren wurden mögliche Varianten zur Ausnutzungsintensität und Varianten zur räumlichen Anordnung des Vorhabens im Plangebiet geprüft. Bei einer Ausdehnung des Baufeldes nach Norden müssen deutlich mehr Flächen zusätzlich versiegelt werden. Die Übergangsflächen als Puffer zur Landschaft verringern sich. Aus diesen Gründen wurde auf eine Verlängerung der vorhandenen Halle und eine im Norden angedachte Wohnbebauung verzichtet.

3.5 Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gemäß Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE 1999). Da es sich aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes, der Vorbelastungen im Planungsgebiet und dem begrenzten Vorhaben um einen weniger komplexen Eingriffsfall handelt, erfolgt eine vereinfachte Biotopwertansprache mit Hilfe des Biotoptypenkatalogs M-V . Dabei wird jedem vorkommenden Biotoptyp ein Wert entsprechend einer vorgegebenen Tabelle zugeordnet, der sich aus seiner Regenerationsfähigkeit bzw. Gefährdung ergibt.

Biotoptyp	**Fläche**	**Biotopwerteinstufung**
5.4 Nährstoffreiche Stillgewässer (SE)	90 m²	4
5.6.4 Feuerlöschteich (SYL)	330 m²	0
14.8.2 Gewerbegebiet (OLG)	8.272 m²	0
14.11.3 Brache der Verkehrs- u. Industrieflächen (OBV)	6.715 m²	1
12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	6.270 m²	1

Wie aus der Karte 02 „EAB – Eingriffe / Konflikte“ hervorgeht, müssen für den Neubau der zweiten Halle und der damit einhergehenden Neuordnung des Betriebshofes 995 m² Boden neu versiegelt werden (K1 – Verlust von Boden). Gleichzeitig werden die in diesem Bereich vorhandenen Biotope beseitigt. Es handelt sich dabei ausschließlich um den Biotoptyp „Brache der Verkehrs- und Industrieflächen“ (K2, vgl. Karte 02). Diesem Biotoptyp ist die Wertstufe 1 zugeordnet. Damit sind durch den unmittelbaren Eingriff nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und es ergibt sich laut HzE ein Kompensationserfordernis von 1,0 (d. h. die ermittelte Biotopfläche wird mit diesem Faktor multipliziert). Bei Vollversiegelung, wie im vorliegenden Fall, erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (vgl. HZE, Tab. 2, S. 95).

Weiterhin können von Eingriffen grundsätzlich auch erhebliche und nachhaltige Einwirkungen auf die umgebende Biotoptypen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgehen. Hierbei kann es sich um projektbezogene negative Randeinflüsse, wie z. B. Lärm, stoffliche Emissionen, Störungen, optische Reize und Eutrophierung handeln. Im vorliegenden Fall ist für die Zeit der Bautätigkeit mit einer leicht erhöhten Staub- und Emissionsbelastung durch Baufahrzeuge zu rechen. Diese sind in Relation zu den bestehenden Emissionen aus der Landwirtschaft zu vernachlässigen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umgebung entsteht hieraus nicht. Betriebsbedingt wird sich die Frequentierung des Plangebietes sich erhöhen. Sie bleibt jedoch im Hinblick auf die bestehende gewerbliche Nutzung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle für umgebende Biotope. Mit Ausnahme des Solls kommen in der Umgebung keine Wertbiotope im Sinne der HZE vor, so dass die Empfindlichkeit grundsätzlich gering ist. Das Soll liegt in einer ausreichenden Entfernung von den Eingriffen (25 m) und kann durch entsprechende Maßnahmen vor baubedingten Beeinträchtigungen geschützt werden (vgl. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen). Es ergeben sich keine zu berücksichtigen erheblichen mittelbaren Eingriffswirkungen.

Darüber hinaus ist gemäß den HzE zu prüfen, ob das Vorhaben geeignet ist, landschaftliche Freiräume zu beeinträchtigen. Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Diese Merkmale treffen auf das Plangebiet nicht zu, da es an einer Kreisstraße liegt und auf der Fläche bereits eine Produktionshalle mit umfangreichen Verkehrsflächen vorhanden ist. Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereiche liegt damit unter 50 m. Der Freiraum-Beeinträchtigungsgrad liegt damit bei 1. Das bedeutet, dass sich über einen Korrekturfaktor von 0,75 das Kompensationserfordernis auf 75 % reduziert (vgl. HzE, Tab. 5, S. 97).

Der vollständige Kompensationsbedarf ergibt sich aus folgender Tabelle:

		Fläche, gesamt in m²	Wert stufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Freiraum-Beeinträchtigungsgrad	Korrekturfaktor	Flächenäquivalent
Konflikt	**Verlust von Boden durch Versiegelung**							
K 1 / Vollversiegelung		995,00			0,50			497,5
K 2 / Totalverlust von 14.11.2 Brache Industriefläche		995,00	1	1,0		1	0,75	746,3
K3 / Eingriff in das Landschaftsbild durch Hallenneubau								
	Eingriff / Summe m²-Flächenäquivalent							**1.243,8**

Die additive Berücksichtigung von Sonderfunktionen ist für das Plangebiet nicht erforderlich, da die entsprechenden Kriterien nicht erfüllt werden. Es beeinträchtigt weder einen landschaftlichen Freiraum noch sind faunistische oder abiotische Sonderfunktionen oder Sonderfunktionen des Landschaftsbildes betroffen. Das Kompensationsflächenäquivalent bleibt damit bei 1.243,80.

4. Kompensationsmaßnahmen

Die Wertigkeit geplanter Kompensationsmaßnahmen richtet sich ebenfalls nach festgelegten Wertstufen (vgl. HzE, Anlage 11). Nach der Bestimmung der Wertstufe des Zielbiotoptyps ist die mögliche Spannbreite der Kompensationswertzahl zu ermitteln, die die besondere Lage und standörtliche Bedingungen berücksichtigt (vgl. HzE, Tab. 2, S. 95). Für die Entsiegelung vollversiegelter Flächen ergibt sich ein Zuschlag von 50 % (Faktor 0,5). Für die Wertigkeit ist weiterhin der Freiraum-Beeinträchtigungsgrad heranzuziehen. Da im vorliegenden Fall die Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen sind, liegt der Beeinträchtigungsgrad bei 1 (s. o.) und der Wert reduziert sich um den Korrekturfaktor 0,75.

In der nachfolgenden Tabelle sowie in Karte 03 „EAB – Ausgleich“ sind die vorgesehenen Maßnahmen dargestellt:

		Fläche, gesamt in m²	Wertstufe	Kompenations-wertzahl	Zuschlag Entsiegelung	Freiraum-Beeinträchtigungsgrad	Korrekturfaktor	Flächenäquivalent	
	Herstellung von:								
A 1	Entsiegelung von versiegelten Flächen	225		1	0,5			112,5	Ausgleich K1
A 2	Anpflanzung einer mehrreihige Hecken mit Überhältern, einschl. min 5 m Brachesaum	1.185	2	2	0	1	0,75	1.777,5	Ausgleich K2+1
A 3	Anpflanzung von Überhältern in der Hecke A2		X						Ausgleich K3
A 4	Anpflanzung von 3 Laubbäumen als Ergänzung der Baumreihe an der Kreisstraße	36	2	2	0	1	0,75	54,0	Ausgleich K3
	Ausgleich, innerhalb des Planungsgebietes / Summe m²-Flächenäquivalent							**1.944,0**	

Bei Aufsummierung der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich bei Anwendung der HzE ein Flächenäquivalent von 1.944,00. Dem steht ein Bedarf von 1.243,80 entgegen. Die Bilanz ist daher mehr als ausgeglichen und der Eingriff damit kompensiert.

5. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Durchführung der Planung

Bei einer Realisierung der Planung soll die Überwachung der Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erfolgen. Das gilt insbesondere für die Einhaltung der Festsetzungen und die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben sind Bebauungspläne einer Umweltprüfung zu unterziehen. Ziel der Umweltprüfung ist es, frühzeitig umfassend und medienübergreifend die jeweiligen Umwelt-

folgen des Planes zu prognostizieren und zu bewerten sowie in angemessener Weise bei der Formulierung der Planaussagen diese Umweltfolgen zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Er enthält eine Beschreibung und Bewertung zu den Umweltbelangen “Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt”, “Boden”, “Wasser”, “Luft”, “Klima”, “Landschaft” “Mensch und Gesundheit”, sowie “Kultur- und Sachgüter”. Des Weiteren sollen die Wechselwirkungen zwischen ihnen berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan sieht den Neubau einer Gewerbehalle auf einer bereits überwiegend versiegelten Fläche von 995 m² vor. Bei Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des Gesetzes bewirkt. Im Sinne der Eingriffsregelung ist der Eingriff damit ausgeglichen. Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG wird nicht verwirklicht.

7. Rechtsgrundlagen / Quellen

7.1 Rechtsgrundlagen

- BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBL. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2007 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.

- BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.

7.2 Quellenverzeichnis

- Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern, 1995 – Geologisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern: http://esdac.jrc.ec.europa.eu/images/Eudasm/DE/PDF/frg_x33.pdf

- GeoPortal MV, 2017 – Geodatenviewer des Landes Mecklenburg-Vorpommern: https://www.geoportal-mv.de/portal/

- GLP MV, 2003- Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern.

- GLRP WM, 2008 - Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung September 2008. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.

- HzE, 1999 – Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.