

|   |  |
|---|--|
| <b>Beschlussvorlage</b><br>Gemeinde Barnekow  | Vorlage-Nr: VO/GV12/2021-0802<br>Status: öffentlich<br>Aktenzeichen: |
| Federführend:<br>Bauamt   | Datum: 04.02.2021<br>Einreicher: Bürgermeisterin                     |
| <b>Stellungnahme der Gemeinde zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 23 "Stofferstorf Süd" der Gemeinde Gägelow</b> |  |
| Beratungsfolge:   |  |
| Beratung Ö / N  | Datum  |
| Ö   | 25.02.2021   |
| Gremium   |  |
| Ausschuss für Bauwesen, Gemeindeentwicklung, Umwelt, Wohnungswirtschaft und Liegenschaften Barnekow               |  |

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 23 „Stofferstorf Süd“ der Gemeinde Gägelow zuzustimmen. Der Bauausschuss hat keine Hinweise oder Bedenken.

**Sachverhalt:**

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.

Da die Frist zur Stellungnahme am 26.02.21 abläuft, wird diesmal die Stellungnahme des Bauausschusses weitergereicht, ohne abschließenden Beschluss in der Gemeindevertretung.

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Anlage/n:**

Auszug Vorentwurf B-Plan und Begründung

|  |  |
|--|--|
| <b>Abstimmungsergebnis:</b>                    |  |
| Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums |  |
| Davon besetzte Mandate                         |  |
| Davon anwesend                                 |  |
| Davon Ja- Stimmen                              |  |
| Davon Nein- Stimmen                            |  |
| Davon Stimmenthaltungen                        |  |
| Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V            |  |



| GE        | a       |
|-----------|---------|
| GRZ 0,6   | FH 10,0 |
| DNmax 25° | FD, SD  |

11

12

43

3,0

3,0

25,0  
20,0

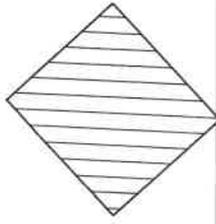
10,0

8,0

LPB IV

LPB

34





## 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:



**PLANUNGSBÜRO  
HUFMANN**  
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

**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 Gägelow  
über den  
Bebauungsplan Nr. 23

| Inhalt   | Seite     |
|--|-----------|
| <b>Teil 1 - Begründung</b>   |           |
| <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> |
| <b>Teil 2 - Umweltbericht</b>  |           |
| <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 Vorentwurfes 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

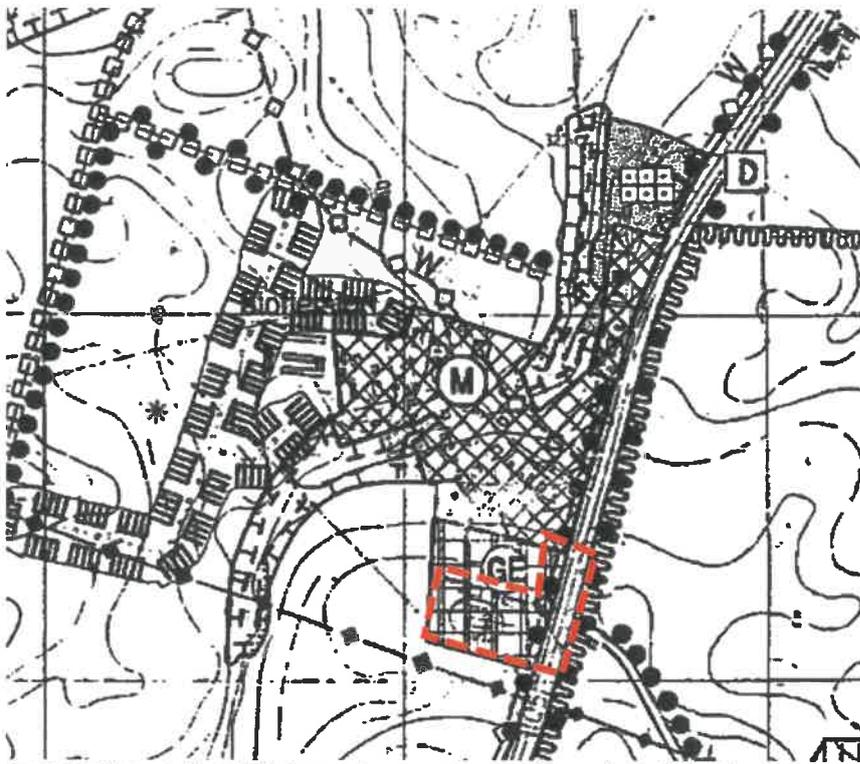
Die Gemeinde Gägelow verfügt über einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999. Er liegt vor in der wirksamen Fassung der 3. Änderung. Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 als Gewerbegebiet dargestellt. Aufgrund der geringen Größe der Fläche für Gemeinbedarf stellt 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 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 Gägelow verwendet.

Die Gemeinde Gägelow 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 Gägelow im Stadt-Umland-Raum des Mittelzentrums Wismar. Die Gemeinde Gägelow 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 Gägelow 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 Ausgleichsmaßnahmen 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 ausgeschlossenen 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 Gägelow 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 seitlichem 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, begrünter 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. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

## 2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Ortslage Stofferstorf verfügt über eine günstige Verkehrsanbindung innerhalb der Gemeinde Gägelow, 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 freizuhalten 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 wassersparenden 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 vorgesehene Löschwasserversorgung für den Grundschutz 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 zulässig.

### **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 unbekannt 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 Schalleistungspegel (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 Lärmpegelbereich 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 anzuzeigen. 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 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.

| <b>Schutzgut</b>             | <b>Fachgesetzliche Vorgaben</b>  |
|------------------------------|--|
| <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 Tourismusschwerpunktraum 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 der 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 Plangebietes 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 Gägelow 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 (Schalimmissionen 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 Schalleistungspegel (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 Baumschutzkompensationserlass 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 Stammbe-  
reiche) 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 Biotop 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 Biotop 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 Biotop 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 trockenwarmer 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 Eingrifflichem 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 Eingrifflichem Weißdorn.

**Strauchhecke mit Überschilderung (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 Ruderalfluren 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 ruderalen 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 unmittelbarem 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 beigelegt.

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 berechnigte Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen 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, Barrierewirkungen 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 Nahrungsgästen 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 /<br>Vogelart / Arten-<br>gruppen | Vorkommen im<br>Geltungsbereich<br>und Umgebung | Prognose und Bewertung des Tötungs- und<br>Verletzungsgebotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1<br>BNatSchG   | Prognose und Bewertung des Störungs-<br>verbotes gem. § 44 Abs. a Nr. 2 BNatSchG   | Prognose und Bewertung der Schädigungs-<br>tat-<br>bestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m Abs. 5<br>BNatSchG   | erforderliche Maßnah-<br>men<br>Vermeidungsmaß-<br>nahme<br>(V <sub>AfB1</sub> - V <sub>AfB3</sub> )                      |
|---|---|--|--|---|---|
| Braunes Langohr /<br>Fransenfledermaus          | potentiell                                      | -potentielle Gefährdung von Fledermäusen durch<br>bauliche Veränderungen an den vorhandenen Gebäuden<br>und durch ggf. erforderlichen Baumfällungen<br>-die baubedingte Gefährdung von Individuen der Art ist<br>temporär und ein einmaliges Ergebnis (siehe V <sub>AfB1</sub> )   | -durch die gegenwärtigen Nutzungen im rele-<br>vanten Umfeld sind die potentiellen Quartiere<br>bereits heute die durch den Menschen verur-<br>sachten Stör- und Scheuchwirkungen vorhan-<br>den<br>-eine Verschlechterung des Erhaltungszustan-<br>des der lokalen Population durch Stör- und<br>Scheuchwirkungen wird ausgeschlossen   | -die Art nutzt ein System von Wechselquarte-<br>ren bevorzugt in/ an Bäumen im Laufe eines<br>Sommers. An den Gebäuden können potentielle<br>Einzelquartiere des Braunen Langohrs ange-<br>nommen werden.<br>-Der Verlust eines Sommer-/ Winterquartiers<br>(Baumhöhle) ist als erhebliche Beeinträchtigung<br>der Fortpflanzungsstätte durch Schädigung/ Zer-<br>störung von Habitatstrukturen zu beurteilen<br>-vorgezogene Ausgleichsmaßnahme erforderlich<br>(siehe V <sub>AfB1</sub> ) | V <sub>AfB1</sub> : Besiedlungskon-<br>trolle,<br>Festlegung von nachge-<br>ordneten Maßnahmen                            |
| Bluthänfling                                    | potentiell                                      | -bei möglichen Gehölzrodungen, kann es zu einer Zer-<br>störung der Gelege und zu Tötung von Jungvögeln kom-<br>men<br>-durch baubedingte Störeffekte Verscheuchung der<br>Brutvögel aus Gehölzen, dies kann zum Absterben von<br>Eiern und Jungvögeln führen<br>-Um Gefährdung von Einzelindividuen der Art zu ver-<br>meiden, Vermeidungsmaßnahme (V <sub>AfB3</sub> ) notwendig | -Der Bluthänfling besitzt eine vergleichsweise<br>geringe Lärmempfindlichkeit. Die Bruten in<br>Siedlungsräumen deuten auf eine (Teil-)<br>Gewöhnung bzw. Anpassung an die men-<br>schenverursachten Störeffekte hin<br>-eine Verschlechterung des Erhaltungszustan-<br>des der lokalen Population durch Stör- und<br>Scheuchwirkungen wird ausgeschlossen   | -temporäre und partielle Beschädigung oder<br>Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestät-<br>ten durch die ggf. erforderlichen Baumaßnah-<br>men und die potentiellen Gehölzrodungen<br>-die ökologische Funktion der Fortpflanzungs-<br>und Ruhestätten der Art bleibt im räumlichen Zu-<br>sammenhang erhalten  | V <sub>AfB3</sub> :<br>Zeitenregelung für die<br>Bauarbeiten und die Ge-<br>hölzfällungen, ökologi-<br>sche Baubegleitung |
| Feldsperling                                    | potentiell                                      | -bei möglichen Gehölzrodungen, kann es zu einer Zer-<br>störung der Gelege und zu Tötung von Jungvögeln kom-<br>men<br>-durch baubedingte Störeffekte Verscheuchung der<br>Brutvögel aus Gehölzen, dies kann zum Absterben von<br>Eiern und Jungvögeln führen<br>-Um Gefährdung von Einzelindividuen der Art zu ver-<br>meiden, Vermeidungsmaßnahme (V <sub>AfB3</sub> ) notwendig | -Die Art zeigt hochgradige Anpassung an die<br>Störungsgefüge der Kulturlandschaft (partieller<br>Kulturfolger). Feldsperlinge sind gegenüber<br>Lärm und sonstigen Störungen gering emp-<br>findlich<br>-durch die gegenwärtigen Nutzungen im rele-<br>vanten Umfeld sind die potentiellen Quartiere bereits<br>heute die durch den Menschen verursachten<br>Stör- und Scheuchwirkungen vorhanden<br>-eine Verschlechterung des Erhaltungszustan-<br>des der lokalen Population durch Stör- und<br>Scheuchwirkungen wird ausgeschlossen | -mit ggf. erforderlichen Gehölzrodung wird ein<br>Teilbereich des besiedelbaren Lebensraums<br>zerstört.<br>-Nach Berücksichtigung der Strukturausstattung<br>der Gehölze am Planstandort und nach Zugrun-<br>delegung der anzunehmenden Flächengröße<br>der Gehölzrodung können 0-2 Bäume mit rele-<br>vanten Kleinstrukturen betroffen werden.<br>-die ökologische Funktion der Fortpflanzungs-<br>und Ruhestätten der Art bleibt im räumlichen Zu-<br>sammenhang erhalten                | V <sub>AfB3</sub> :<br>Zeitenregelung für die<br>Bauarbeiten und die Ge-<br>hölzfällungen, ökologi-<br>sche Baubegleitung |