

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr:	VO/GV09/2011-384
Gemeinde Bobitz		Status:	öffentlich
Federführend:		Aktenzeichen:	
Bauamt		Datum:	20.01.2011
		Einreicher:	Bürgermeister
<b>vorhabenbezogener B-Plan Nr. 03 "Fischzuchtanlage Glashagen"</b>			
<b>Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>			
Beratungsfolge:			
Beratung Ö / N	Datum	Gremium	
Ö	02.02.2011	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz	
Ö	14.02.2011	Gemeindevertretung Bobitz	

### Beschlussvorschlag:

1. Die zum Vorentwurf v. 25.10.2010 abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger wurden geprüft und gem. Anlage 1 berücksichtigt.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 03 vom 19.01.2011 und der Entwurf der dazugehörigen Begründung werden gem. Anlage 2, 3 gebilligt.
3. Zur Umweltprüfung wurden im Zuge der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB keine zusätzlichen, über die Darlegungen des Entwurfs des Umweltberichts von 10/2010 hinausgehende Forderungen erhoben. Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. Anlage 3 werden gebilligt.
4. Die Entwürfe des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 03 und der Begründung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

### Sachverhalt:

Der am 25.10.2010 gebilligte Vorentwurf der Planung durchlief die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

In der Bürgerbeteiligung nahmen die Nachbarn (Anwohner Glashagen) das Projekt zustimmend zur Kenntnis. Außerdem wurde eine Prüfung angeregt, inwieweit eine Energieversorgung der Anlage über das Gasnetz der E-on Hanse zweckmäßig und möglich ist. Der Vorhabenträger steht hierzu bereits in Kontakt mit E-on Hanse; ein abschließendes Prüfergebnis kann jedoch noch nicht vorgelegt werden.

Zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wird ein Abwägungsvorschlag zur Entscheidung vorgelegt. Dabei werden folgende Schwerpunkte behandelt:

- Bedingungen für raumordnerische Zulässigkeit des Vorhabens (Aufhebung BP 08, künftige Sondergebietsdarstellung im F-Plan)
- Abwasserableitung
- Erfordernis/Größe der vorgesehenen betriebsgebundenen Wohnhäuser
- Zulässigkeit der PV-Dachanlage vor Aufnahme der Fischproduktion
- Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Gemeinde legt den Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung entsprechend § 2 (4) BauGB fest. Mit dem Vorentwurf wurde eine Umweltprüfung vorgelegt. Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Prüfungsumfang ausreichend, es werden keine zusätzlichen Erhebungen oder Detailuntersuchungen erforderlich.

**Anlage/n:**

Planzeichnung

Übersicht Behördenbeteiligung/Abwägungsentscheidungen

Abwägungsvorschlag

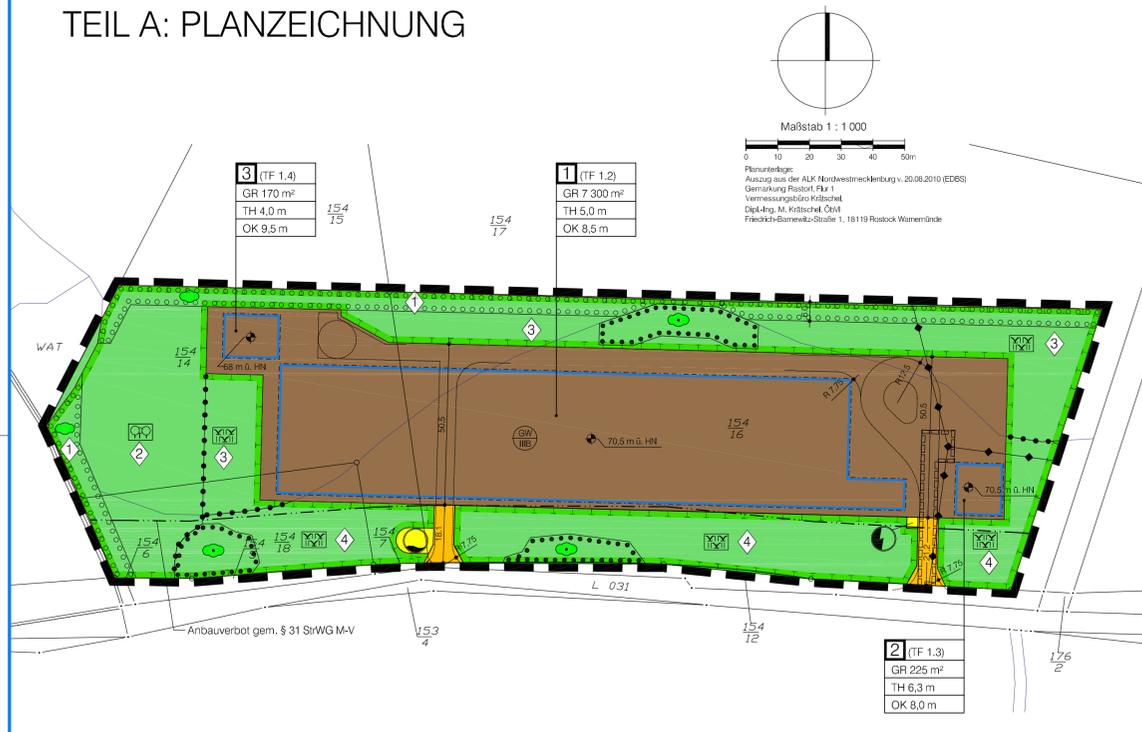
Planbegründung

<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	

# SATZUNG DER GEMEINDE BOBITZ

## ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS GEBIET "FISCHZUCHTANLAGE GLASHAGEN"

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



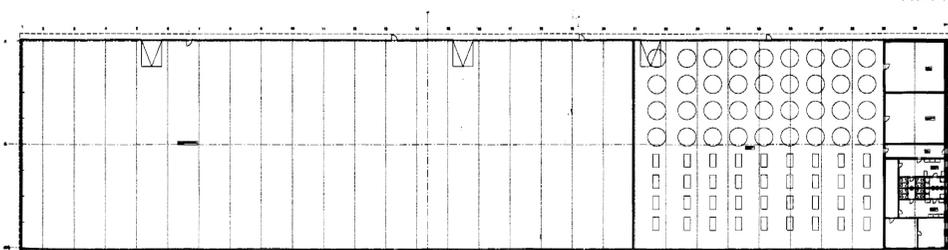
### VORHABEN:

(DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER)

Hinweis: Die Darstellung des Vorhabens (Grundrisse, Ansichten) entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers und bildet gem. § 12 (1) BauGB die Grundlage des Durchführungsvertrags vom .....  
Die Darstellung nimmt jedoch nicht am Normcharakter dieses vorhabenbezogenen B-Plans teil (vgl. § 12 (3a) BauGB)

### Neubau einer Fischzucht- und Verarbeitungsanlage mit Verwaltungsgebäude und Wohnhaus

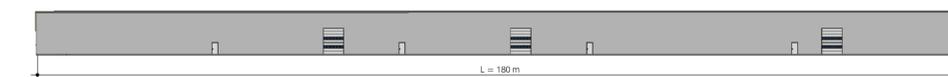
Ingenieurbüro S. Peters  
23.08.2010



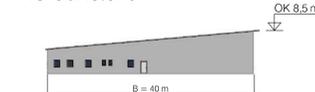
Grundriß Fischzucht- und Verarbeitungshalle, 1. Ausbaustufe: Fischzuchtanlage



Südsansicht der Fischzucht- und Verarbeitungshalle, Dachnutzung durch Photovoltaikanlage



Nordansicht



Ostansicht



Westansicht

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.10.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt „Mackelbörger Wegweiser“ vom 24.11.2010 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde am 02.12.2010 durchgeführt.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.12.2010.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist durch Abdruck im Amtsblatt „Mackelbörger Wegweiser“ vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei wurde darauf hingewiesen, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensdienstordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand am 20.08.2010 im Geltungsbereich des Planes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte ALK im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bobitz, (Siegel) Haase Bürgermeister

Warnemünde, (Siegel) Krätchel ÖbV

Bobitz, (Siegel) Haase Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990-PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

#### I. FESTSETZUNGEN

	Fläche des Baugrundstücks i.S.v. § 19 Abs. 3 BauNVO	(§ 9 (1) i.V.m. 12 (3a) BauGB)
GR	Grundfläche baulicher Anlagen als Höchstmaß	(§ 9 (1) BauGB, § 16 BauNVO)
	Höhenbezugspunkt	(§ 9 (1) BauGB, § 18 BauNVO)
TH 5,0 m	Traufhöhe als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (vgl. TF 2.1)	(§ 9 (1) BauGB, § 16 BauNVO)
OK 8,5 m	Oberkante als Höchstmaß in m über Bezugspunkt	(§ 9 (1) BauGB, § 16 BauNVO)
	Überbaubare Grundstücksflächen hier: Baugrenze	(§ 9 (1) BauGB, § 23 BauNVO)
	private Verkehrsflächen, hier: Grundstückszufahrt	(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
	Flächen für Versorgungsanlagen	(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

#### Zweckbestimmung:

	Elektrizität
	Wasser, hier: Löschwasserzisterne

#### Zweckbestimmung:

	Private Grünflächen
--	---------------------

#### Zweckbestimmung:

	Streuobstwiese
	Extensive Wiese

	Umgränzung von Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Bezeichnung der Maßnahme	(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
--	---	--------------------------	------------------------

	Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
--	--	--------------------------

	Anpflanzen von Sträuchern
--	---------------------------

	Umgränzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
--	---	--------------------------

	Erhaltung von Sträuchern
--	--------------------------

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugrundstücks und der Grünflächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

#### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

	Trinkwasserschutzgebiet; Schutzzone III B (Wasserfassung Dorf Mecklenburg)	Hinweis auf die im Plangebiet geltende Nutzungsbeschränkungen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung vom 21. 09. 2005 (GVÖBl. M-V 2005, S. 514)
--	--	--

	Oberirdische Hauptversorgungsleitung; hier: Elektroenergie, 20 kV	(§ 9 (6) BauGB)
--	---	-----------------

	Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der E.on e-dis AG zu belastende Flächen
--	--

	Begrenzung des Anbauverbotsstreifens entlang der L 31	(§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 31 StrWG M-V)
--	---	---------------------------------------

#### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Bezeichnung der überbaubaren Flächen (vgl. Teil B Nr. 1.2 - 1.5)
--	--

	Geplanter Fahrverlauf im privaten Bereich
--	---

	Bemäßung in m
--	---------------

### TEIL B: TEXT

- Zulässige Art der baulichen Nutzung (§ 12 (3a) BauGB)**
  - Die in Teil A als Baugrundstück festgesetzten Flächen dienen gewerblichen Zwecken zur Unterbringung einer Fischzucht- und Verarbeitungsanlage und der Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik.
  - Auf der in Teil A mit Nr. 1 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:
    - Gebäude für die Unterbringung von Anlagen der Fischproduktion und der Betriebswasseraufbereitung sowie von Anlagen und Einrichtungen der Fischverarbeitung, der Kühl- und der Lagerhaltung,
    - Futtertanks und Saueinstänke für den Bedarf der Fischproduktionsanlage,
    - Photovoltaik-Module, die unbeweglich auf den Dachflächen der Gebäude installiert werden,
    - Räume und Anlagen für die technische Infrastruktur (Blockheizkraftwerk, Wechselfächer, Mess- und Steuerungseinrichtungen) und
    - Personal-, Büro- und Sanitärräume sowie Räume für Werkstätten zur Wartung und Instandhaltung der Gesamtanlage.
  - Auf der in Teil A mit Nr. 2 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist zulässig
    - ein Verwaltungsgebäude für die Unterbringung von Räumen für die Verwaltung, die Betriebsüberwachung und die Transportabfertigung sowie einer Personalunterkunft für Bereitschaftszwecke, das der Fischproduktion nach Nr. 1.2 dauerhaft zugeordnet ist
    - Photovoltaik-Module, die unbeweglich auf den Dachflächen des Gebäudes installiert werden.
  - Auf der in Teil A mit Nr. 3 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist zulässig
    - ein Wohngebäude für den Betriebsinhaber oder -leiter, das der Fischproduktion nach Nr. 1.2 dauerhaft zugeordnet ist und nicht mehr als eine Wohnung enthält.
  - Neben den in Nr. 1.2 bis 1.4 festgesetzten Nutzungsarten sind auf den als Baugrundstück festgesetzten Flächen zulässig:
    - Kfz-Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf und je Wohngebäude eine Pkw-Garage oder ein Pkw-Carport
    - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugrundstücks dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, und
    - die der Versorgung des Baugrundstücks mit Löschwasser, Gas und Elektrizität sowie zur Abwasserableitung dienenden Nebenanlagen.
  - Im Rahmen der nach Nr. 1.1 bis Nr. 1.5 festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 16 (3) BauNVO)**
  - Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug: Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung in Teil A ist die Höhe der Schnittlinie der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Bei Putzdächern ist die jeweils untere Schnittlinie zu Grunde zu legen. Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage des jeweils zugeordneten Bezugspunktes
  - Die Grundfläche von Garagen bzw. Carports und von Nebenanlagen für die Betriebswohnung nach Nr. 1.4 wird auf 50 m² beschränkt. (§ 19 (3) BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Die nach Nr. 1.6 vorgesehenen Garagen, Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. (§ 23 (5) BauNVO)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, b BauGB)
- In den mit der Nr. 1 (in einer Raute) bezeichneten Flächen sind durchgehende 3-reihige Feldhecken anzupflanzen. Für die Anpflanzungen ist eine 3-jährige Fertigstellungs-/ Unterhaltungsperiode zu gewährleisten; abgelaufene Gehölze sind gleichzeitig zu ersetzen. Der Abstand der Stücker zwischen den Reihen und untereinander soll 1,50 m betragen. Die Anpflanzungen sind in den Reihen versetzt vorzunehmen. Für die Anpflanzung sind die folgenden Pflanzqualitäten und Arten zu verwenden: Sträucher 60-100 cm: Pfaffenhütchen, Hartriegel, Hundsrose, Schlehe, Holunder, Weißdorn, Hasel Bäume 150 - 175 cm: Bergahorn, Feldahorn
- In der mit der Nr. 2 (in einer Raute) bezeichneten Fläche ist eine Obstwiese anzulegen. Auf der Fläche sind 18 Obststämme (StU 10 - 12 cm) in alten Sorten (Pflaume, Birne, Apfel) mit einem Mindestabstand untereinander von 10 m anzupflanzen. Im westlichen Randbereich sind 4 Silberweiden (Salix alba, 3xv. StU 16 - 18 cm) anzupflanzen. Die Bodenfläche ist mit einer Landschaftsrasenmischung anzubäuen und 1-mal jährlich ab Mitte September zu mähen; das Schnittgut ist abzutransportieren.
- Die mit der Nr. 3 (in einer Raute) bezeichneten Flächen sind als extensive Wiese anzulegen und zu entwickeln. Eine Beweidung oder Mahd darf erst nach dem 15. Juni erfolgen; bei Beweidung ist die Besatzstärke auf 1,5m Großvieheinheiten zu beschränken. Maßnahmen der Grünlandpflege sind auf den Zeitraum von Oktober bis 15. März zu beschränken.
- Die mit der Nr. 4 (in einer Raute) bezeichneten Flächen sind von Urnat und Schutz zu beräumen und als extensive Wiese entsprechend Nr. 4.3 anzulegen und zu entwickeln.
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
  - Die mit den Nrn. 1 bis 4 (in einer Raute) bezeichneten Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen i.S.v. § 1a (3) BauGB werden dem Baugrundstück gesammelt zugeordnet.

#### HINWEISE:

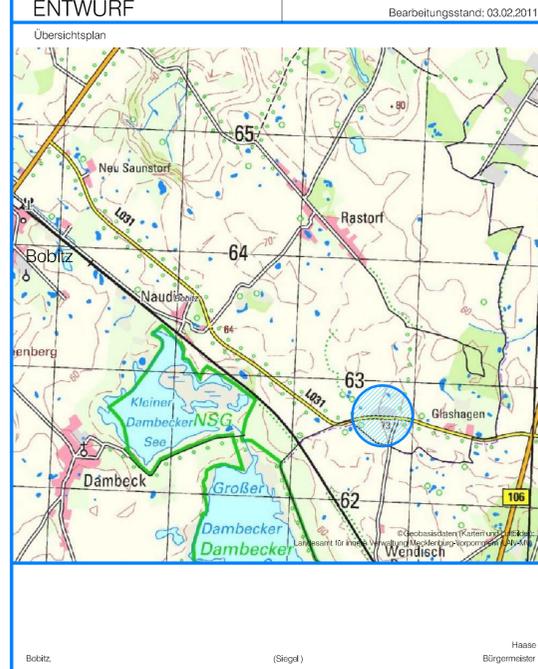
- Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)
- In einem leer stehenden Container im Plangebiet befinden sich 2 Nester der Rauchschnabe und 1 Nest des Hausrotschwanzes. Die Beseitigung des Containers berührt Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gem. § 44 (5) BNatSchG erfolgt vor Beräumung des Containers und vor Beginn der Brutzeit die Anbringung von 4 Nisthilfen für Rauchschnaben und 1 Nisthilfe für den Hausrotschwanz im stillgelegten Trafoturm Naudin durch den Vorhabenträger (4 Stck. Rauchschnabennester Nr. 10, Best.-Nr. 00 330/0 und 1 Stck. Nischenbrütemöhle Typ 1N der Fa. Schwegler). Die Umsetzung der CEF-Maßnahme ist im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan gesichert.
- Bestandteil des Anpflanzgebotes nach Nr. 4.2 sind 4 Bäume (Salix alba), die gem. Baumschutzkompensationsflass v. 15.10.2007 festgesetzt sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die erforderliche Fällung einer mehrstämmigen Weide im Bereich des vorgesehenen Wendekreises. Auf den Ausnahmevorbehalt gem. § 18 NatSchAG wird hingewiesen.
- Zur Gewährleistung des Brutvogelschutzes gem. § 44 (1) Nr. 1, 3 BNatSchG sind Abbrucharbeiten und Baumfällungen nicht im Zeitraum 01.03 - 15.08. durchzuführen.

### Gemeinde Bobitz Landkreis Nordwestmecklenburg

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3

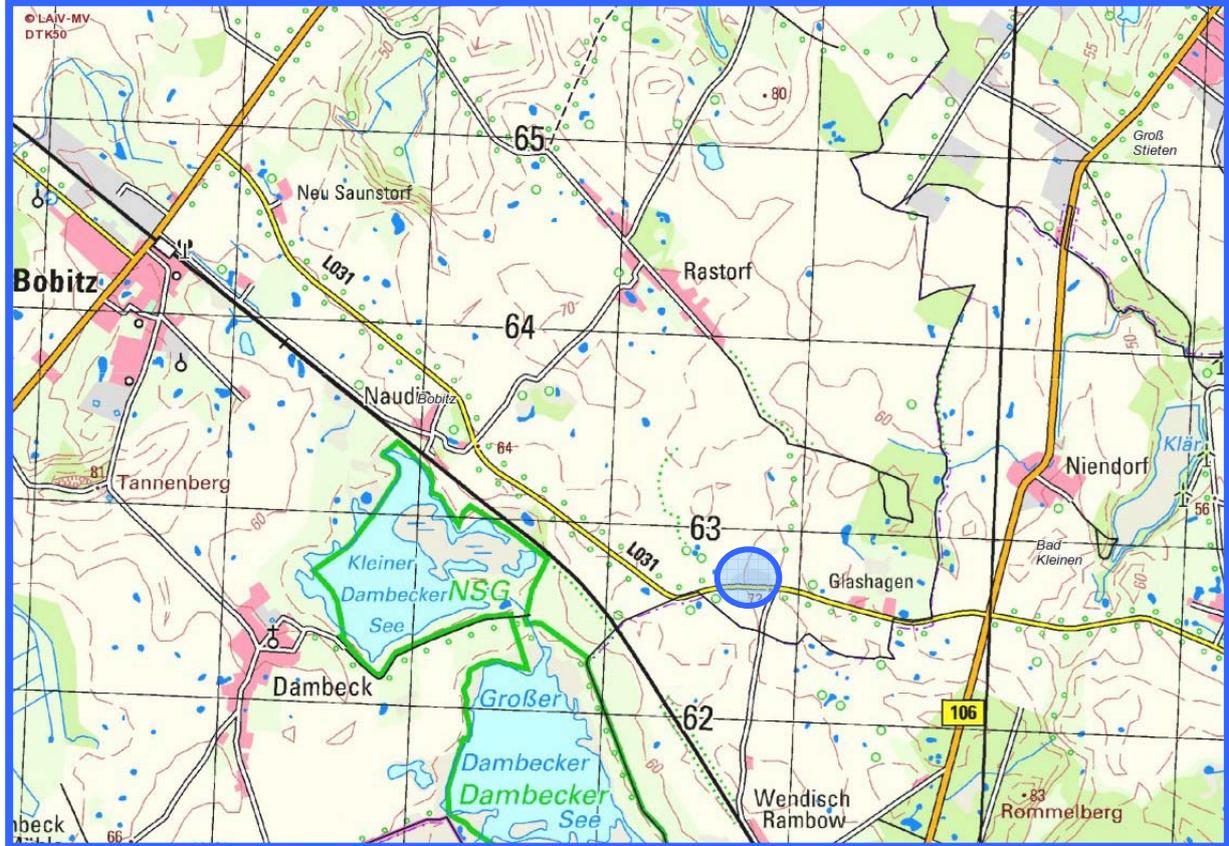
für das Gebiet "Fischzuchtanlage Glashagen" westlich von Glashagen, südlich von Rastorf und nördlich der Landesstraße 31

Bearbeitungsstand: 03.02.2011



Bobitz, (Siegel) Haase Bürgermeister

- ENTWURF -



Übersichtsplan (o. M.)

© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV); Geobasisdaten (Karten und Luftbilder)

# Begründung

zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03  
der Gemeinde Bobitz  
Landkreis Nordwestmecklenburg

für das Gebiet "Fischzuchtanlage Glashagen"  
westlich von Glashagen, südlich von Rastorf und nördlich der Landesstraße 31

Bobitz,

Haase, Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

ausgefertigt am:

Inhalt	Seite
<b>Teil I: Planbegründung</b>	
I.1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen .....	3
I.2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen, Planungsvorgaben .....	5
I.3. Grundzüge der Planung.....	8
I.4. Bauliche und sonstige Nutzung.....	8
I.5. Immissionsschutz: .....	10
I.6. Erschließung des Plangebietes .....	13
I.6.1. Verkehr .....	13
I.6.2. Technische Infrastruktur.....	13
I.7. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB.....	16
Kurzbeschreibung der Eingriffe.....	16
Methodik für die Eingriffsregelung in den Arten- und Biotopschutz.....	16
Methodik für die Eingriffsregelung in das Landschaftsbild .....	16
Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung der Eingriffe .....	18
Eingriffsermittlung .....	19
Ausgleich der Eingriffe.....	19
Ergebnis der Bilanzierung .....	19
Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes .....	19
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
I.8. Flächenbilanz .....	20
I.9. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges.....	20
<b>Teil II. Umweltbericht</b>	
II.1. Vorbemerkungen.....	21
II.2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen.....	21
II.3. Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen.....	22
Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang.....	23
II.4. Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen.....	24
Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit .....	24
Schutzgut Boden.....	25
Schutzgut Wasser .....	25
Oberflächenwasser	25
Grundwasser	26
Schutzgut Klima/Klimaschutz .....	26
Schutzgüter Pflanzen /Tiere/ Biologische Vielfalt.....	27
entnommen aus der Anlage „Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzgutachten“	28
Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild.....	30
Kultur- und Sachgüter .....	31
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	31
II.5. Variantenprüfung.....	31
II.6. Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen.....	32
II.7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	32
II.8. Hinweise, Grundlagen und Methodik .....	32
Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen .....	32
Informations- und Datengrundlagen .....	32
Bewertungsmethodik.....	32
II.9. Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen .....	34

## I.1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

### Planungsziele:

Die ehemalige Siloanlage Glashagen stellt aufgrund der aufgelassenen Silobauwerke und der befestigten Flächen sowie wegen der ungeordneten Ablagerungen einen städtebaulichen Missstand im Gemeindegebiet dar, der beseitigt werden soll. Die Gemeinde Bobitz hat in diesem Zusammenhang den Bebauungsplan Nr. 8 aufgestellt, der am 28.07.2010 rechtskräftig wurde. Mit der Einräumung einer gewerblichen Nachnutzungsmöglichkeit und fünf z.T. kleinteiligen überbaubaren Flächen sollte ein investiver Anreiz für eine Beräumung und Neuordnung der Fläche geschaffen werden. Da inzwischen ersichtlich wurde, dass das bisher verfolgte Nachnutzungskonzept nicht erfolgreich umgesetzt werden kann, soll nunmehr ein konkretes Einzelvorhaben realisiert werden, das bei der Gemeinde beantragt wurde und das nach der Nutzungsart und der Fläche, die zusammenhängend überbaut werden soll, nicht mit den Grundzügen des B-Plans Nr. 08 vereinbar ist.

Das private Vorhaben beinhaltet

- die Beräumung der baulichen Altsubstanz und der ungeordneten Ablagerungen
- die Errichtung einer Fischzucht- und -verarbeitungshalle (L x B = 40 x 180 m)
- die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Hallendach
- die Errichtung eines Betriebsgebäudes für Empfangs-, Überwachungs- und Bürozwwecke sowie zur Unterbringung einer Bereitschaftsunterkunft
- die Errichtung eines Wohnhauses für den Betriebsleiter bzw. den Fischereimeister
- die Herstellung der für die Betriebszwecke notwendigen privaten Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen

Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Durchführung in mehreren Bauabschnitten. Im ersten Bauabschnitt ist die Errichtung der Betriebshalle und der PV-Dachanlage vorgesehen. Im zweiten Bauabschnitt erfolgt die Errichtung des Büro- und Empfangsgebäudes und der betriebsgebundenen Wohnhäuser.

In der ersten Ausbaustufe der Betriebshalle wird auf ca. 30% ihrer Grundfläche eine Fischzuchtanlage mit den Hälterungen und zugehörigen Wasseraufbereitungsanlagen errichtet sowie entsprechende Personalräume und ein Blockheizkraftwerk eingerichtet. In nachfolgenden Ausbaustufen wird die Fischzuchtanlage auf bis zu insgesamt ca. 60% der Hallenfläche erweitert; im Westteil der Halle wird eine Fischverarbeitungsstrecke mit Kühl- und Lagerhaltung errichtet. Für Transportabfertigungszwecke wird im Westteil der Betriebshalle eine Durchfahrt für Lastzüge mit einer direkten (zweiten) Straßenanbindung vorgesehen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 03 dient damit der Herstellung des erforderlichen Planungsrechts als Genehmigungsgrundlage für die Realisierung des mit der Gemeinde Bobitz einvernehmlich abgestimmten Vorhabens.

### Planungserfordernis:

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Bobitz und unterliegt keinem der Privilegierungstatbestände des § 35 BauGB. Das für das Vorhaben erforderliche Baurecht kann deshalb gem. § 29 BauGB nur durch Aufstellung eines Bebauungsplans hergestellt werden. Auf der Grundlage des rechtskräftigen B-Plans Nr. 08 ist das beschriebene Vorhaben nicht zulassungsfähig, weil hier die Nutzungsart überwiegend auf Lager- und Büronutzung beschränkt ist und die überbaubaren Flächen für das Vorhaben z.T. zu kleinteilig gegliedert sind. Die Differenzen zwischen dem beabsichtigten privaten Vorhaben und dem B-Plan Nr. 08 berühren dabei Grundzüge der bisherigen Planung, die zumindest ein Änderungsverfahren erfordern.

Die Gemeinde erlässt deshalb den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 03, der das bisherige B-Plangebiet vollständig überplant. Die Entscheidung zu einer vorhabenbezogenen Planung wird auch unter Würdigung der besonderen Konstellation zwischen den gemeindlichen Neuordnungsabsichten und den Anpassungspflichten an Ziele der Raumordnung bzgl. der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen getroffen. Neben der vertraglichen Bindung an die Vorhabensdurchführung beinhaltet der Vorhabenbezug dabei gem. § 12 (6) BauGB insbesondere auch eine nicht entschädigungspflichtige Aufhebungsmöglichkeit der Planung im Falle der Nichtrealisierung des Vorhabens. Der Bebauungsplan Nr. 08 wird vollständig überplant und verliert damit seine rechtliche Wirkung. Er wird deshalb mit der Inkraftsetzung des neuen vB-Plans Nr. 03 vollständig aufgehoben.

Das Ziel der Planaufstellung besteht in einer vorhabengerechten Konkretisierung des bisher festgesetzten Baurechts.

Neben der Festlegung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für das geplante Vorhaben ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans auch erforderlich, um die durch mögliche Auswirkungen des Vorhabens potentiell betroffenen Belange und privaten Interessen zu ermitteln und zu koordinieren. Dies kann hier nicht dem Bauherrn allein im Wege des Bauantragsverfahrens überlassen werden, sondern erfordert eine spezifische planerische Abwägung.

#### **Rechtsgrundlagen:**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8,10,12 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542)
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66)
- Raumordnungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.97 (BGBl. I S. 2081, 2102), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102).

Nach dem Rechtsgrundsatz ‚Lex posterior derogat legi priori‘, der besagt, dass ein späteres Gesetz einem ranggleichen früheren Gesetz vorgeht, tritt der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 03 an die Stelle des B-Plans Nr. 08.

#### **Aufstellungsverfahren:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 03 wird im umfassenden Verfahren gem. §§ 2 – 4c BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Änderungsverfahren des bestehenden B-Plans Nr. 08 liegen nicht vor, da mit der geplanten Art der Nutzung und der überbaubaren Fläche planerische Grundzüge berührt werden. Die Anwendung des beschleunigten Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB ist aufgrund der baulich nicht integrierten Standortlage unzulässig.

Im Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 03 wird auf die Inhalte und Ergebnisse der Umweltprüfung zum B-Plan Nr. 08 zurückgegriffen (Abschichtung gem. § 2 (4) BauGB). Die Bestimmung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a (3) BauGB orientiert sich ebenfalls an den Festsetzungen des B-Plans Nr. 08.

Die Gemeindevertretung hat am 25.10.2010 auf Antrag des Vorhabenträgers beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03 aufzustellen.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 03 wurde gem. § 3 (1) BauGB am 02.12.2010 öffentlich vorgestellt; es bestand dabei für die Bürger Gelegenheit zur Erörterung und zur Abgabe von Stellungnahmen.

Die Behörden und sonstigen TöB wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 06.12.2010 zur Stellungnahme zum Vorentwurf und zur Mitteilung über den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert; sie hatten 1 Monat Gelegenheit, sich über Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am ..... durch die Gemeindevertretung gebilligt.

Der Planentwurf wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 03 wurde am ..... durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und durch Bekanntmachung im Amtsblatt „Mäckelbörger Wegweiser“ am ..... in Kraft gesetzt.

## I.2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen, Planungsvorgaben

### Geltungsbereich / Bestand:

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich zwischen Naudin und Glashagen an der Nordseite der Naudiner Straße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,66 ha; es schließt die Flurstücke 154/14, 154/16 und 154/18 der Flur 1 in der Gemarkung Rastorf ein.

Das Vorhabensgebiet ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 03 überwiegend als Nutzungsbrache anzusprechen. Auf der Fläche befinden sich 3 aufgelassene Durchfahrtsilos mit zugehörigen Sickersaftdrainagen und –behältern. In diesen flächig durch Ort beton oder bewehrte Platten versiegelten Bereichen befinden sich Ablagerungen von Müll, Betonbruch und von Naturstein-Altmaterial sowie zwei ruinöse Büro-Container.

Die ehem. Siloanlagen werden von einer Ruderalfläche umgeben, die ebenfalls von Schrott- und Müllablagern (Gittermasten, Sandwichplatten, Erdstoff-Müll-Gemisch) durchsetzt ist.

Der nordwestliche und der nordöstliche Teil des Plangebietes sind als Ackerfläche genutzt.





Abb. - Zustand des Plangebietes am 15.10.2010

**Baugrund / Versickerungsfähigkeit:**

Z.Zt. liegen keine Unterlagen zur lokalen Beurteilung des Baugrunds vor.

Das Plangebiet ist zugehörig zu einer Grundmoräne mit Lehm- und Tieflehm-Pseudogleyböden, die für die Aufnahme von Bauwerken auf Flachgründungen i.d.R. ausreichend tragfähig sind. Eine bauwerksbezogene Baugrunderkundung ist jedoch erforderlich.

Die anstehenden lehmigen Böden neigen zur Stauwasserbildung. Bei der Herstellung von Verkehrsanlagen ist dies bei der Gewährleistung eines frostsicheren Oberbaus zu beachten.

**Nutzungsbeschränkungen:****Grund-/Oberflächenwasser:**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des Grundwasserschutzgebietes Dorf Mecklenburg (Wasserschutzgebietsverordnung vom 21. 09. 2005, GVOBl. M-V 2005, S. 514). Der obere zusammenhängende Grundwasserleiter stellt sich mit einem Flurabstand > 10 m bei 45 .. 50 m NHN ein<sup>1</sup>.

**Altlasten:**

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsstandorte i.S.d. § 22 AbfAlG M-V erfasst. Jedoch sind auf dem Gelände der ehemaligen Siloanlage noch Reste alter Müllablagerungen vorhanden; es handelt sich hier um ungenehmigte Abfallablagerungen außerhalb einer zugelassenen Entsorgungsanlage, die durch den Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zu beseitigen sind (§§ 11, 27 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz)

Die Reste baulicher Anlagen sind auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises zu entsorgen.

**Schutzgebiete für Natur und Landschaft**

Von der Planung sind keine Schutzgebiete gem. §§ 23 bis 27 BNatSchG oder geschützte Bestandteile der Natur und Landschaft gem. §§ 28 - 30 BNatSchG oder Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ gem. § 32 BNatSchG berührt.

Das Naturschutzgebiet „Dambecker Seen“ liegt ca. 900 m südwestlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet Nr. DE 2234-302 „Wald- und Kleingewässerlandschaft Dambecker Seen und Buchholz“ beginnt ca. 625 m südwestlich des Plangebietes südwestlich der Bahnstrecke Bad-Kleinen – Grevesmühlen. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzziele.

**Vorflut:**

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Grabens Nr. 4/6/1/3 des WBV Wallensteingraben / Küste, der beginnend an der Landesstraße 31 auf den ersten ca. 200 m als offenes und weiter nördlich als verrohrtes Gewässer verläuft und in die Rummelbeck entwässert.

**Bodendenkmale:**

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde entdeckt werden. (sh. Pkt. I.8).

**Kampfmittel:**

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Munitionsfunde sind jedoch nicht auszuschließen (sh. Pkt. I.9)

<sup>1</sup> Kartenportal des LUNG; <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>

Festpunkte des amtl. geodätischen Grundlagentznetzes:

Im Geltungsbereich befinden sich keine Festpunkte.

Vorgaben übergeordneter Planungen:Raumordnung und Landesplanung:

Die Gemeinden sind nach § 1(4) BauGB verpflichtet, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005 (LEP M-V) und im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg festgesetzt (RROP). Im laufenden Verfahren zur Neuauflstellung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) endete am 30.09.09 die Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Entwurf der Regionalplanung. In der Versammlung des Regionalen Planungsverbandes am 03.11.2010 wurde über den 3. RREP-Entwurf und ein weiteres öffentliches Beteiligungsverfahren zu entscheiden. Fragen der Siedlungsentwicklung nehmen an der 3. Beteiligungsrunde nicht mehr teil. Sie gelten somit als endgültig abgewogen i.S.v. § 4 (8) LPlG und sind als Ziele der Raumordnung beachtlich.

Die Gemeinde Bobitz liegt im Norden der Planungsregion Westmecklenburg in einem strukturschwachen ländlichen Raum, der als landesplanerisches Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft fungiert.

Vorhandene Entwicklungspotenziale sollen hier im Sinne der Daseinsvorsorge der Einwohner und zugunsten einer Stabilisierung des Gesamttraumes gestärkt werden (3.1.1 (3) LEP, 3.1.1 (5) RREP-Entwurf). Der Erhaltung/Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsstätten, auch vor- oder nachgelagerter Bereiche, ist in der Abwägung mit anderen Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen (3.1.4 (1) LEP).

Im Zentralortssystem wird die Gemeinde Bobitz seitens der Raumordnung und Landesplanung dem Nahbereich Bad Kleinen zugeordnet. Die Gemeinde selbst übernimmt keine zentralörtlichen Funktionen; Entwicklungsplanungen sind insoweit am Eigenbedarf der Gemeinde zu orientieren.

Die Außenbereichslage des Plangebietes ist mit dem grundsätzlich angestrebten Planungsvorrang der Innenentwicklung nur bedingt vereinbar. Zur Begründung für die Wiederaufnahme einer baulichen Nutzung des Standortes werden die Vornutzung der Fläche und das besondere Neuordnungsbedürfnis der Gemeinde angeführt. Auf die mit dem B-Plan Nr. 08 bereits verbindlich festgesetzten baulichen Nutzungsrechte wird zusätzlich hingewiesen. Mit dem vorhabenbezogenen Planungskonzept und der schwerpunktmäßigen Inanspruchnahme der durch Altanlagen bereits genutzten/versiegelten Grundstücksteile trägt die Gemeinde der Besonderheit dieser Planungssituation Rechnung: Die Inanspruchnahme des Solitärstandorts wird an den Realisierungserfolg der bezweckten Grundstücksneuordnung und Missstandseseitigung geknüpft und beinhaltet für die Gemeinde Bobitz eine Rücknahmemöglichkeit des Baurechts im Falle der Nichtdurchführung des mit dem Vorhabenträger vereinbarten Vorhabens (vgl. § 12 (6) BauGB). Damit werden Planungsschadensansprüche vermieden und gleichzeitig eine Möglichkeit zur Aufhebung des B-Plans Nr. 08 eröffnet, die der nachhaltigen Durchsetzung des raumordnerischen Ziels ‚Vorrangs der Innenentwicklung‘ dient. Die Aufhebung des B-Plans Nr. 08 erfolgt im Parallelverfahren.

Aufgrund des insgesamt geringen Planungsumfanges und des verwendeten Planungsinstruments ist auch gewährleistet, dass die geplante Produktionsanlage nicht als Siedlungsansatz für weiter gehende Entwicklungen geeignet ist, die mit den Grundsätzen des BauGB und den Zielen der Raumordnung unvereinbar wären. Angesichts der vergleichbar geringen Größenordnung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und der baulichen Gesamtentwicklung im Plangebiet wird insoweit die Durchsetzung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung insgesamt nicht beeinträchtigt.

Sonstige Fachplanungen:

Zurzeit sind keine für das Vorhabensgebiet relevanten Fachplanungen bekannt.

Die 20m - Anbauverbotszone entlang der Landesstraße 31 ist gem. § 31 StrWG M-V zu beachten.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz wurde neu aufgestellt; die Genehmigung ist beantragt. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 03 hat die Gemeinde eine Darstellung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO vorgenommen – der Vorbehalt einer Plangenehmigung nach § 6 BauGB und die noch fehlende Rechtswirksamkeit des F-Plans sind dabei zu beachten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 03 ist bis zur Wirksamkeit des neu aufgestellten FNP nicht aus dem F-Plan entwickelt und wird insoweit im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB aufgestellt. Soweit der vorhabenbezogene B-Plan vor Wirksamkeit des FNP als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt werden soll, besteht ein Genehmigungsvorbehalt nach § 10 (2) BauGB.

### I.3. Grundzüge der Planung

Nach seinen Grundzügen wird mit dem geplanten Vorhaben eine gewerbliche Bebauung mit einer Längenausdehnung im Einzelnen bis zu 180 m vorgesehen, die von privaten, naturnah angelegten Grünflächen umgeben wird.

Aus Gründen der Raumordnung beinhaltet die zugelassene bauliche Entwicklung die Obergrenze des am Standort möglichen Entwicklungsrahmens. Eine Betriebserweiterung, die bauliche Ausdehnungen über die bisherigen Festsetzungen hinaus beinhaltet, ist deshalb am Standort nicht möglich.

### I.4. Bauliche und sonstige Nutzung

#### Art der Nutzung:

Das Plangebiet wird im zentralen Bereich als Baugrundstück festgesetzt, das damit die Bezugsfläche für die Beurteilung der zulässigen Nutzungsart und des zulässigen Maßes der Nutzung bildet.

Die Fläche des Baugrundstücks ist dabei im Sinne des § 19 (3) BauNVO zu verstehen.

Die Nutzung des Vorhabengebietes wird gem. Teil B Nr. 1.1 durch eine Fischzucht- und Verarbeitungsanlage und eine Photovoltaik-Dachanlage bestimmt. Die Festsetzung dient der Bestimmung eines allgemeinen Beurteilungsrahmens bei der Ausübung von planungsrechtlichen Ermessensentscheidungen.

Die zulässigen Nutzungen werden jeweils für die einzelnen überbaubaren Flächen auf der Grundlage des zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgestimmten Vorhabens in Teil B Nr. 1.2 – 1.5 bestimmt. Die Gemeinde macht diesbezüglich von § 12 (3) BauGB Gebrauch und bindet sich hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung nicht an die Gebietstypologie der BauNVO. Mit der vorhabenskonkreten Beschränkung der zulässigen Nutzungen trägt sie damit dem unter Pkt. I.1 erläuterten besonderen Verhältnis zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Rechnung.

Die Zulässigkeit ergänzender Nutzungen (Anlagen für den ruhenden Verkehr, Nebenanlagen) wird in Teil B Nr. 1.6 gesondert festgesetzt, da mangels Baugebietsfestsetzung auch die Vorschriften der §§ 12-14 BauNVO nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Plans sind (vgl. § 1 (3) BauNVO). Die Zulassung dieser Einrichtungen und Anlagen ist dahingehend zu prüfen, ob sie der vg. Hauptnutzung dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen (Teil B Nr. 1.1).

Der überwiegende Teil des Baugrundstücks (Teilflächen ,1' und ,2' in Teil A der Satzung wird der Kernnutzung des beantragten Vorhabens gewidmet. Entsprechend der unter Pkt. I.1. dargelegten Vorhabensplanung wird eine Fischzucht- und Verarbeitungshalle mit einer PV-Nutzung der Dachfläche zugelassen. Die wesentlichen Bestandteile der zugehörigen Betriebsanlagen wie Futtersilos und Sauerstofftanks, Versorgungs- und Steuereinrichtungen sowie Büro- und Personalräume und ein auf der Teilfläche 2 konzipiertes Empfangs-/Abfertigungsgebäude mit einer Bereitschaftsunterkunft werden in einem konkreten Zulässigkeitskatalog angeführt (TF 1.2, 1.3). Weitere untergeordnete Nutzungen können auf der Grundlage der Textfestsetzung Nr. 1.5 nach Maßgabe ihres dienenden Charakters gegenüber der in Nr. 1.2 und Nr. 1.3 festgesetzten Hauptnutzung zugelassen werden.

Die Zulassung des Fischzuchtbetriebes und der PV-Anlage liegt im besonderen Interesse der Gemeinde. Neben der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes stärkt die Planung die örtliche Wirtschaftsbasis und leistet einen Beitrag zur der Erschließung neuer Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung.

Auf der Teilfläche ,3' in Teil A der Satzung wird je ein Wohnhaus mit einer Wohnung zugelassen (TF 1.4). Möglichkeiten für die Unterbringung von Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen des Wohnens werden durch die Textfestsetzung 1.5 geregelt und flächenmäßig auf 50 m<sup>2</sup> beschränkt (TF 2.2).

Die Zulässigkeit des Wohnhauses wird ausdrücklich auf einen betriebsnotwendigen Nutzerkreis beschränkt und dem Fischzuchtbetrieb zugeordnet. Eine allgemeine Wohnnutzung wäre an diesem nicht integrierten Standort mit den Planungsgrundsätzen des § 1 (4, 5) BauGB und dem darin angelegten Schutz des Außenbereichs vor Zersiedelungstendenzen unvereinbar. Das besondere betriebliche Erfordernis des Wohnhauses (TF 1.4) und einer zusätzlichen Unterkunft für eine Bereitschaftsperson (TF 1.3) wird mit der Gewährleistung kurzer Reaktionszeiten bei Havariefällen an der Fischzuchtanlage begründet. Es muss sichergestellt sein, dass zu jeder Tag- und Nachtzeit, auch in Urlaubs- oder Krankheitsperioden die Gesamtanlage in einem manuell gesteuerten Notregime gefahren werden kann. Dazu müssen mindestens zwei mit der Fischzuchtanlage vertraute Personen verfügbar sein, die das technische Verständnis zur Beurteilung und Einschätzung einer Havariesituation besitzen. Sie müssen den Reifezustand der Zuchtbottiche kennen und aufgrund ihrer Betriebserfahrung in der Lage sein, die Sauerstoffversorgung der Bottiche manuell zu regeln sowie chemische Analysen und pH-Wert-Bestimmungen manuell vorzunehmen, um ein Optimum erforderlicher Chemikalienzugaben (Kalk, u.U. Salz) zu bestimmen. Eine Fern-

steuerung im Havariefall oder der Einsatz betriebsfremder Servicekräfte ist dabei aufgrund einer auf max. 15 min begrenzten Reaktionszeit und der erforderlichen internen Betriebskenntnisse nicht möglich.

Die Zuordnung des Wohnhauses und der Personalunterkunft zum Fischzuchtbetrieb und die Nutzungsbeschränkung auf Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonen bedeutet nach der geltenden obergerichtlichen Rechtsprechung<sup>2</sup>, dass eine Baugenehmigung gegenstandslos wird, wenn der Fischzucht- und verarbeitungsbetrieb, dem die Wohnung zugeordnet ist, aufgegeben wird. Dasselbe gilt, wenn die Wohnung bzw. das Wohngrundstück unabhängig von dem Betrieb an betriebsfremde Dritte veräußert bzw. vermietet werden soll. Sowohl eine Nutzung als Betriebsleiterwohnung für einen anderen Betrieb als auch eine allgemeine Wohnnutzung ohne Betriebsbindung stellt planungsrechtlich eine Nutzungsänderung dar, die nach den Textfestsetzungen Nr. 1.4 bzw. 1.3 nicht zulassungsfähig und damit baurechtswidrig wäre.

Eine allgemeine Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu der geplanten Fischzuchtanlage wäre auch aus Gründen der städtebaulichen Ordnung unzulässig, weil sie schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt sein könnte (Betriebsgeräusche, Gerüche, Lieferverkehre in den Ruhezeiträumen etc.) und insoweit bodenrechtlich beachtliche Spannungen begründen würde. Demgegenüber setzt die Gemeinde voraus, dass Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber oder -leiter, die aus betrieblichen Gründen in unmittelbarer Nähe zum Betrieb wohnen (müssen), ein höheres Maß an Störungen für das Wohnen hinnehmen müssen, als dies für die allgemeine Wohnnutzung gilt.

Die Festsetzung der Art der Nutzung erfolgt gem. § 12 (3a) BauGB zum Teil allgemein. Damit sollen unnötige Bindungen vermieden und eine Anpassung des künftigen Bauwerks an veränderte Bedarfssituationen ermöglicht werden, ohne dafür den vorhabenbezogenen B-Plan als planungsrechtliche Grundlage ändern zu müssen. Pflichtgemäß wird deshalb festgesetzt, dass nur solche Vorhaben im Plangebiet zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde vertraglich erklärt (Teil B Nr. 1.6). Auf die Möglichkeiten der Änderung oder Ergänzung des Durchführungsvertrages wird dabei hingewiesen.

#### **Maß der Nutzung:**

Das Maß der Nutzung wird gem. § 16 (3) BauNVO durch die in den Baufeldern 1 - 3 jeweils zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen und durch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in Teil A der Satzung festgesetzt. Der Festsetzung liegt dabei das beantragte Gesamtvorhaben zugrunde.

Bei der Ermittlung der Grundfläche der geplanten baulichen Anlagen ist § 19 (4) BauNVO anzuwenden. Die zugelassene Grundfläche darf mit Garagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten, mit Nebenanlagen und mit Bauwerken, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (80% der festgesetzten Baugrundstücksfläche) überschritten werden; weitere Überschreitungen liegen im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

Zur Gewährleistung der untergeordneten Funktion der zugelassenen Wohnnutzungen werden die dem Wohnen dienenden Garagen und Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO auf 50 m<sup>2</sup> beschränkt; die zugelassene Grundfläche ist ausreichend z.B. für die Errichtung eines Doppelcarports mit einem kleinen Schuppen (TF 2.2).

Bei der gem. Teil A der Satzung zugelassenen Bauhöhe (Oberkante bzw. Firsthöhe: 8,0 .. 9,5 m, Traufhöhe 4,0 .. 5,0 m) orientiert sich die Gemeinde neben den Anforderungen des beantragten Vorhabens am Maßstab der bisherigen Höhenfestsetzungen des B-Plans Nr. 08. Dabei werden insbesondere Aspekte des Landschaftsbildes zusätzlich berücksichtigt. Die Höhenfestsetzung ist über die Verpflichtung des § 16 (3) BauNVO hinaus erforderlich, um eine verlässliche Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild zu ermöglichen und sachgerecht über erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in das Landschaftsbild zu entscheiden (vgl. Anlage E-/A-Bilanz, S. A5).

Auf die gem. Teil B Nr. 2.1 jeweils anzuwendenden Bezugshöhen ü. HN wird hingewiesen. Der Höhenbezug des bisher geltenden B-Plans Nr. 08 wird insoweit unverändert beibehalten.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Sinne von § 23 BauNVO abgegrenzt (sh. Teil A). Gebäude und Anlagen der nach Teil B Nr. 1.1 – 1.4 zulässigen Hauptnutzungen müssen innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden; ein Vortreten i.S.v. § 23 (3) BauNVO kann nach Ermessen der

<sup>2</sup> BVerwG, Beschluss v. 21. 11. 2000 - 4 B 36.00, OVG NRW, Beschluss v. 17.03.2008, 8 A 929/07

Baugenehmigungsbehörde gestattet werden – jedoch lediglich in geringfügigem Ausmaß (bis ca. 0,5 m) und nur für Teile des Gebäudes (Pfeilervorlagen, Eingangstreppe, Windfang etc.). Weitergehende Überschreitungen durch Gebäude der zugelassenen Hauptnutzungen sind unzulässig.

Die Baugrenze im Baufeld Nr. 1 wird mit einer Tiefe von 41 m festgesetzt, über die geplante, 40 m tiefe Fischhalle hinaus wird hierbei berücksichtigt, dass zur Erreichbarkeit der am Dach zu montierenden Wechselrichter für die PV-Anlage zusätzlich ein max. 1 m breiter Laufgang an der Nordfassade vorgesehen ist.

Für das Baufeld Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen einen Mindestabstand von 3 m zum ausgeschwungenen Leiter der benachbarten 20 kV-Freileitung einhalten müssen. Zur Gewährleistung des Mindestabstandes wird die Baugrenze des Baufensters Nr. 2 mit einem Trassenabstand von 3 m festgesetzt. Ein örtliche Überprüfung der Schutzanforderung ist bei der Hochbauplanung jedoch erforderlich.

Die aufgrund von Teil B Nr. 1.5 zugelassenen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Der Ermächtigungsrahmen für diese Regelung ergibt sich aus § 23 (3, 5) BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 2 BauGB.

### 1.5. Immissionsschutz:

Das geplante Vorhaben ist immissionsrechtlich als gewerbliche Anlage zu qualifizieren für die kein immissionsschutzrechtliches Genehmigungserfordernis besteht (§ 4 BImSchG i.V.m. § 1 der 4. BImSchV). Anlagen zum Räuchern von Fischwaren (vgl. Nr. 7.5 des Anhangs zur 4. BImSchV) sind im Rahmen des Vorhabens nicht vorgesehen. Die allgemeinen Betreiberpflichten des § 22 BImSchG über das Gebot der Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen sind gleichwohl zu beachten.

Aufgrund der solitären Standortlage des Vorhabens und des Anlagenbetriebes innerhalb geschlossener Räume (mit Ausnahme von gewerblichen Transportverkehren) bestehen keine Anhaltspunkte für das Entstehen unzumutbarer Immissionen. Aufgrund der Charakteristik des Vorhabens kommen dabei insbesondere Lärm- und Geruchsimmissionen sowie etwaige Blendwirkungen in Frage. Weitergehende Immissionsauswirkungen auf die Erhaltung der Luftqualität (Gase, Stäube) oder Auswirkungen von Vibrationen kommen aufgrund des geplanten Betriebszwecks nicht in Betracht.

Im unmittelbaren Umgebungsbereich des geplanten Vorhabens befinden sich keine baulichen oder sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen.

Die nächstgelegenen baulichen Nutzungen sind die Außenbereichsgehöfte in Glashagen, ca. 440 m östlich und in Wendisch Rambow, ca. 850 m südlich des Vorhabenstandorts. Nach der fortentwickelten Rechtsprechung ist ihnen in den Kern-, Dorf- und Mischgebieten vergleichbarer Schutzanspruch zuzuordnen, da jederzeit damit gerechnet werden muss, dass in ihrer Umgebung privilegierte Anlagen errichtet werden, die land- oder forstwirtschaftlichen oder auch gewerblichen Charakter haben.

Gewerbliche Lärmimmissionen sind für Wohnnutzungen im Außenbereich danach zumutbar, wenn die schalltechnischen Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden (DIN 18005-1 Beiblatt 1; 05/1987; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung).

Ausgehend von einem Flächenschalleistungspegel von 60 dB(A) je m<sup>2</sup> tags/nachts (entspricht einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzung des Vorhabengebietes) wird die Gewerbelärmemission des Vorhabengebietes gem. DIN 18005-1 Pkt. 4.1.3 ermittelt.

Die Berechnung des Beurteilungspegels  $L_r$  am nächstgelegenen Immissionsort (Außenbereichsgehöft in Glashagen – s.o.) erfolgt nach DIN ISO 9613-2 (Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren):

$$L_r = L_w + D_c - A = 100,96 + 0 - 71,61 = \underline{\underline{32,35 \text{ dB(A)}}} < 60/45 \text{ dB(A)}$$

$L_w$  = Schalleistungspegel

$$L_w = L_{w'} + 10 \lg(S) \text{ dB} = 100,96 \text{ dB(A)}$$

$L_{w'}$  = flächenbezogener Schalleistungspegel

S = Größe der Gewerbefläche (des gewerbl. Baugrundstücks); 12.479 m<sup>2</sup>

$D_c$  = Richtungswirkungskorrektur,

für eine in den Halbraum abstrahlende Punktschallquelle gilt:  $D_c = 3 \text{ dB}$

A = Dämpfung des Schallpegels, die während der Schallausbreitung von der Punktquelle zum Empfänger vorliegt

$$A = A_{\text{div}} + A_{\text{atm}} + A_{\text{gr}} + A_{\text{bar}} + A_{\text{misc}} = 71,61 \text{ dB(A)}$$

$A_{\text{div}}$  = Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung

$$A_{\text{div}} = 20 \lg(d) + 11 \text{ dB} = 65,81 \text{ dB(A)}$$

d = Abstand Schallquelle (Zentrum der Flächenschallquelle) und Immissionsort; 550 m

$A_{\text{atm}}$  = Dämpfung aufgrund Luftabsorption, in Dezibel

$$A_{\text{atm}} = \alpha d / 1000 = 1,04 \text{ dB(A)}$$

$\alpha$  = Absorptionskoeffizient; für 500 Hz, 10°C, 70 % relative Feuchte = 1,9

$A_{\text{gr}}$  = Dämpfung aufgrund des Bodeneffektes = 4,76 dB(A)

$$A_{\text{gr}} = 4,8 - (2h_m/d) [17 + (300/d)] \geq 0 \rightarrow \text{negative Werte werden gleich 0 gesetzt}$$

$h_m$  = mittlere Höhe des Schallausbreitungsweges über dem Boden, 0,5 m

$A_{\text{bar}}$  = Dämpfung aufgrund von Abschirmung (nicht berücksichtigt)

$A_{\text{misc}}$  = Dämpfung aufgrund verschiedener anderer Effekte (nicht berücksichtigt)

Soweit den Ortslagen Naudin (ca. 1600 m nordwestlich) und Rastorf (ca. 1250 m nördlich) Innenbereichsqualität und damit ein den Wohngebieten vergleichbarer Schutzanspruch zugeordnet wird, so bestehen aufgrund der großen Entfernung und der Lage beider Orte außerhalb der Hauptwindrichtung keine Anhaltspunkte für mögliche Belästigungen durch Immissionen, die von dem geplanten Vorhaben ausgehen können.

Für eine Prognose etwaiger Geruchsimmissionen wird derzeit keine Veranlassung gesehen, da der Betrieb der Anlage im geschlossenen Gebäude erfolgt und selbst geruchlos ist. Als geruchsrelevant sind zunächst grundsätzlich Abläufe im Umgang mit Spezialfutter sowie mit Abfällen und Exkrementen anzunehmen. Die Haltung und Anlieferung von geruchsintensiven eiweißhaltigen Futtermitteln erfolgt in geschlossenen Behältern. Wegen der Hochwertigkeit der Stoffe und zur Gewährleistung der hygienischen Mindeststandards kann bereits betriebsbedingt ein offener Umgang und damit eine Geruchsrelevanz ausgeschlossen werden. Das mit Exkrementen und Futterresten verunreinigte Wasser wird in getrennten Kreisläufen permanent mechanisch und biologisch gereinigt und aufbereitet; das Wasser wird somit stets im Kreislauf gehalten. Die Wasserqualität wird ständig geprüft und konstant gehalten. Auch hier bedingen die Anforderungen an die Keimreduktion und die Tierhygiene, dass die Entstehung von Geruchsbelästigungen nicht zu erwarten ist. Das Abwasser der Fischfarm wird ebenfalls mechanisch und biologisch aufbereitet und anschließend, gemäß den behördlichen Bestimmungen abgeleitet. Für den Verarbeitungsprozess wäre die Herstellung von Räucherware grundsätzlich geruchsrelevant, die jedoch nicht Bestandteil des Vorhabens ist.

Der Gesamtprozess der Fischzucht- und -verarbeitungsanlage ist nicht prädestiniert für die Auslösung erheblicher Geruchsbelästigungen. Nach der Geruchsimmissions-Richtlinie M-V vom 02.11.2006 sind Geruchsbelästigungen in Wohn- und Mischgebieten als erheblich zu bewerten, wenn die nach einem festgelegten Verfahren ermittelten Geruchsstunden im Jahr eine relative Häufigkeit von 0,1 überschreiten. Für eine derartige Häufigkeit unangenehm wahrnehmbarer Gerüche aufgrund des Vorhabens bestehen weder Anhaltspunkte noch entsprechende Erfahrungswerte von vergleichbaren Anlagen (z.B. Hohen Wangelin, Charlottenthal / Lkr. Güstrow, Woltow / Lkr. Bad Doberan, Pröttlin / Landkreis Prignitz).

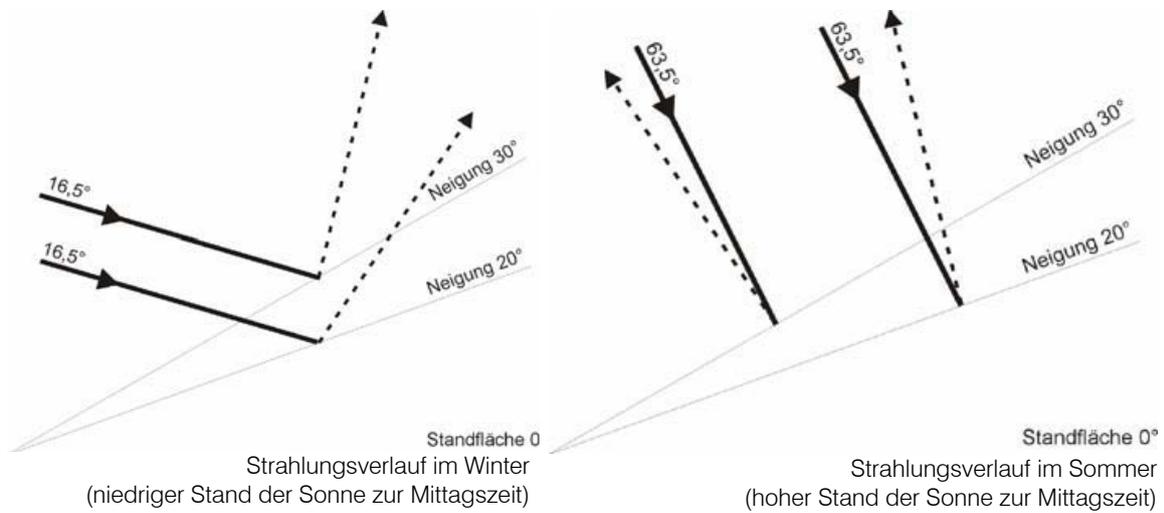
Wegen der geplanten Installation von PV-Modulen auf den Dachflächen der Halle wurde außerdem die Möglichkeit von Lichtreflexionen und Blendwirkungen untersucht.

Grundsätzlich kann aufgrund des Zwecks einer PV-Anlage zur Stromgewinnung aus Sonnenenergie und der Erreichung eines hohen Wirkungsgrades davon ausgegangen werden, dass die Module so hergestellt sind, dass die Oberfläche absorbierend wirkt und möglichst wenig Sonnenlicht reflektiert. Zu geläufigen PV-Anlagen wurde gutachterlich festgestellt, dass die gewöhnliche Umgebungshelligkeit (bis ca. 30 m Abstand) durch Lichtreflexionen an den Anlagenmodulen max. um 3 % erhöht wird<sup>3</sup>.

Bei festinstallierten Anlagen sind aufgrund der Reflexionscharakteristik des Sonnenlichtes vor allem südlich der PV-Dachanlage liegende Flächen betroffen, die bei hohem Sonnenstand durch Reflexe beeinträchtigt werden können. Eine Betroffenheit ist insbesondere relevant, wenn die südlich gelegenen Flächen auf einem im Vergleich zur PV-Anlage erhöhten Standort liegen. Aufgrund der dann günstigen Aus-

<sup>3</sup> Landgericht Frankfurt/M. U. v. 18.07.08 (AZ 2/12 O 322/06)

richtung der Module zur Sonne (nahezu senkrechter Einfallswinkel) ist die Reflexion jedoch reduziert. Standorte, die gegenüber dem Plangebiet erhöht und in Südrichtung liegen, sind von dem Vorhaben jedoch nicht betroffen. Die nachfolgende Darstellung zeigt, dass eine Blendwirkung für den terrestrischen Bereich ausgeschlossen werden kann, da eine Rückstrahlung nur nach oben erfolgt.



Weiterhin können abends bzw. morgens bei tiefstehender Sonne in den Bereichen westlich und östlich der PV-Freiflächenanlage Reflexionen auftreten, die allerdings durch (die dann ebenfalls in Sichtrichtung tiefstehende) Sonne relativiert werden.<sup>4</sup> Diese Fallkonstellation ist in Bezug auf die Verkehrssicherheit für den Verkehr auf der Landesstraße 31 grundsätzlich relevant. Aufgrund der im Vergleich zur PV-Anlage um  $\geq 4,5$  m tiefer gelegenen Fahrbahn sind jedoch Straßenfahrzeuge nicht betroffen, da sie gem. § 32 StVZO eine Höhe von max. 4,0 m haben dürfen.

Maßnahmen zur Minderung etwaiger Blendwirkungen (z.B. Sichtschutzpflanzung o.ä.) sind deshalb nicht erforderlich.

<sup>4</sup> Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von Freilandphotovoltaikanlagen, Bundesamt für Naturschutz, Bonn 2009

## I.6. Erschließung des Plangebietes

### I.6.1. Verkehr

Das Baugrundstück wird über zwei Grundstückszufahrten an die Landesstraße 31 angeschlossen. Die Anschlussstücke sind Bestandteil des Vorhabengrundstücks. Sie werden als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Beide Zufahrten sind örtlich vorhanden; sie sind mit überfahrbaren Grabendurchlässen ausgestattet und jeweils mit Granit-Großpflaster im wilden Verband befestigt.

Der 20-m-Anbauverbotsstreifen, gemessen vom Fahrbahnrand der südlich an das Plangebiet angrenzenden Landesstraße 31 ist gem. § 31 StrWG M-V zu beachten. Der Festsetzung eines Trafo-Standortes in einem Abstand von ca. 17m vom festen Fahrbahnrand der L 31 hat das Straßenbauamt Schwerin gem. (§ 31 (1, 5) StrWG) zugestimmt.

### I.6.2. Technische Infrastruktur

#### Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung wird über das öffentliche Leitungssystem des Zweckverbandes Wismar gewährleistet, für den gem. § 43 (1) LWaG die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung und die gewerbliche Wirtschaft besteht. An die auf der Südseite der Landesstraße 31 verlaufende TW-Versorgungsleitung DN 200 besteht Anschlussmöglichkeit. Der erforderliche Hausanschluss und etwaige Erweiterungen am vorhandenen Leitungssystem sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

Für die Fischzuchtanlage besteht einmalig ein Trinkwasser-Versorgungsbedarf über 2.500 m<sup>3</sup> für die Befüllung der Aufzuchtbottiche. Im laufenden Betrieb wird das Wasser in separaten Kreisläufen geführt und zur Weiterverwendung biologisch aufbereitet. Der Frischwasserbedarf der Anlage beträgt etwa 0,5 % jährlich, also ca. 12,5 m<sup>3</sup>. Zusätzlich ist der Trinkwasserbedarf für die geplante Fischverarbeitungsstrecke, für Sanitärzwecke (Personalbedarf/ bis etwa 20 Arbeitskräfte) und für zwei Haushalte (Betriebsleiter-Wohnhaus, Fischzuchtmeister-Wohnhaus) zu berücksichtigen.

In einer späteren Ausbaustufe (außerhalb des hier geplanten Vorhabens) ist die Erkundung des anstehenden Grundwassers mit dem Ziel beabsichtigt, die Betriebswasserversorgung aus eigenem Brunnen zu gewährleisten. Die Bohrung (bzw. jegliche sonstigen Erdaufschlüsse, mit denen auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird und notwendige Grundwasserabsenkungen) ist gem. § 49 (1) WHG einen Monat vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Auf die gesonderte Anzeigepflicht von Bohrungen beim LUNG M-V wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Eine Eigenwasserversorgung über die Entnahme von Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde und unterliegt auch dem Zustimmungsvorbehalt des versorgungspflichtigen Zweckverbandes Wismar.

#### Löschwasserversorgung:

Der sicherzustellende Grundschatz bezüglich der Löschwasserversorgung wird über eine Regenwasserspeicherung in der nachzunutzenden Sickersaftzisterne an der westlichen Grundstückszufahrt gewährleistet. Die entsprechende Fläche wird dazu als Versorgungsfläche festgesetzt.

Nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 ist unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen und der Nutzungsdichte sowie der vorgesehenen, mindestens feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungsmaterialien ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden abzusichern. In der vorhandenen Zisterne steht bei einem Durchmesser von 9,0 m und einer Tiefe von 3,2 m ein ausreichendes Behältervolumen zur Verfügung. Die Zisterne wird von der Dachentwässerung gespeist; der Überlauf wird in den Vorflutgraben Nr. 4/6/1/3 des WBV ‚Wallensteingraben / Küste‘ eingeleitet. Über den Grundschatz hinausgehende, ggf. spezielle Brandschutzerfordernisse sind im Bauantragsverfahren abzustimmen und nachzuweisen.

#### Schmutzwasserentsorgung:

Das Plangebiet ist nicht an die zentrale Abwasserentsorgung des zuständigen Zweckverbandes Wismar angeschlossen. Da ein Anschluss an das öffentliche Abwassernetz aufgrund der solitären Lage des Plangebietes wirtschaftlich dauerhaft unvertretbar ist, wird eine dezentrale Schmutzwasserlösung über eine private Kleinkläranlage konzipiert. Im Rahmen der Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für den Betrieb der KKA ist die Übertragung der Abwasserentsorgungspflicht auf den Grundstückseigentümer vorgesehen.

Das mit Exkrementen und Futterresten verunreinigte Betriebswasser wird in abgeschlossenen Kreisläufen permanent mechanisch und biologisch gereinigt und aufbereitet. Der dabei bei der mechanischen Reini-

gung des anfallenden Abwasser von Kot, Futtermittelresten und Stoffwechselprodukten ausgefilterte Schlamm kann als Düngemittel für die Landwirtschaft eingesetzt werden; die Maßgaben der WDüVO M-V<sup>5</sup> bzw. der WJGSA<sup>6</sup> sind dabei zu beachten.

Soweit das stickstoff- und phosphorreiche Abwasser der Fischfarm (5% Austauschwasser jährlich) nicht als Dünger zur Bewässerung auf Grünflächen oder in Gewächshäusern (außerhalb des Plangebietes) eingesetzt wird, wird es in der o.g. Kleinkläranlage zusammen mit den häuslichen Abwässern (Wohnungen, Personal-Sanitärbereich) ebenfalls mechanisch und biologisch aufbereitet und sodann der Vorflut zugeführt.

#### Regenwasser:

Die Beseitigungspflicht für Niederschlagswasser obliegt dem Grundstückseigentümer, da durch den Zweckverband Wismar im Plangebiet keine Anlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung vorgehalten werden.

Das Regenwasser soll gemäß § 55 (2) WHG möglichst ortsnah zu dem Grundstück, auf dem es anfällt, verdunstet und versickert werden. Ein Teil wird für Löschwasserzwecke zurückgehalten (s.o.). Aufgrund der anstehenden bindigen Böden und der Zunahme der Flächenversiegelung ist eine örtliche Versickerung nicht vollständig möglich; das Überschusswasser soll deshalb in den Vorflutgraben Nr. 4/6/1/3 des WBV ‚Wallensteingraben / Küste‘ eingeleitet werden. Die Einleitung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde und der Zustimmung des WBV; im Antrag sind Einleitstelle und Einleitmenge anzugeben.

Im Zuge der Gründungsarbeiten ist das Auffinden alter Drainagesysteme nicht auszuschließen. Die Funktionsfähigkeit des Gesamtsystems ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Verlegung eines Fangsammlers) uneingeschränkt zu erhalten.

#### Energie:

Die Wärmeversorgung der Fischfarm und der sonstigen zugehörigen Nutzungen erfolgt über ein im Ostgiebel der geplanten Halle installiertes Blockheizkraftwerk mit einer Leistung von 50 kW. Das BHKW wird mit Flüssiggas befeuert, das in zwei unterirdischen Tanks á 40.000 l gespeichert wird. Alternativ wird ein Anschluss über das Leitungsnetz der E-on HANSE AG geprüft.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt aus dem anliegenden Versorgungsnetz der E.ON-edis AG. Der Anschluss an das Versorgungsnetz ist durch Erweiterung des Anlagenbestandes möglich. Dazu sind geeignete Flächen im Bereich der Baugrundstücke und der standortkonkret festgesetzten Versorgungsflächen gem. DIN 1998 bereitzustellen; es sind Verlegetiefen von 0,6 .. 0,8 m vorgesehen.

Bei Kreuzungen bzw. Näherungen zu den im Plangebietes vorhandenen Versorgungsanlagen der E.ON edis AG. sind ggf. Baufeldfreimachungen einzuplanen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Zu den 20 kV-Freileitungen ist ein Schutzabstand von 3 m zum ausgeschwungenen Leiter freizuhalten, in den nicht eingedrungen werden darf. Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten. Zu elektrischen Kabeln sind Abstände nach DIN VDE 0100, 0101 einzuhalten

Innerhalb des Plangebietes wird gem. Teil B Nr. 1.2, 1.3 die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Dachanlage zugelassen. Die dazugehörigen Nebenanlagen werden in einem Schaltraum innerhalb der geplanten Halle vorgesehen. Der in den Wechselrichtern gewandelte Wechselstrom wird per Kabelverbindung über eine Trafostation in das Stromnetz der E-on|e.dis AG eingespeist. Für die Trafostation wird zum Zwecke der Abstimmung mit dem Baulastträger der Landesstraße 31 eine standortkonkrete Festsetzung vorgenommen (sh. Pkt. I.6.1)

#### Abfallwirtschaft

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen. Für das Baugebiet besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises.

Die Zufahrt bzw. Wendeschleife an den Teilflächen 1 und 2 entspricht Bild 60 der RAST 06 und ist für das Befahren mit Abfallsammelfahrzeugen (3-Achs-Fahrzeuge) geeignet. Damit ist die Abfallentsorgung für das geplante Betriebsgrundstück gewährleistet.

<sup>5</sup> (Düngeverordnung M-V) Verwaltungsvorschrift d. Landes Meckl.-Vorp. f.d. Vollzug d. Düngeverordnung v. 7.4.97 (VI 420)

<sup>6</sup> Verwaltungsvorschrift gemäß § 4 der Anlagenverordnung (VAwS) wasserwirtschaftliche Anforderungen an Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle, Festmist und Silagesickersäften vom 5. Oktober 1993

Nutzer des geplanten Wohngrundstückes auf der Teilfläche 3 müssen den/die Abfallbehälter an die Wendeanlage vor der Teilfläche 3 bringen. Die Wendeanlage darf dabei nicht zugestellt werden. Es muss sichergestellt werden, dass der Weg hinter der Teilfläche 1 befahrbar bleibt.

Alternativ dazu können bzw. müssten Abfallbehälter an der L031 zur Entsorgung bereit gestellt werden.

Bei der Umsetzung des Vorhabens ist zu gewährleisten, dass sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch Bodenaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV).

Unabhängig davon, dass ein Altlastenverdacht für Flächen des Plangebietes nicht besteht sind punktuelle Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen nicht grundsätzlich auszuschließen. Hinzuweisen ist deshalb auf die sich aus § 4 BBodSchG (BGBl. I 1998, 502) ergebenden Rechtspflichten für den Eigentümer einer Altlast.

Auf die Zuständigkeit des Grundstückseigentümers für die ordnungsgemäße Beseitigung der ungenehmigten Abfallablagerungen wird hingewiesen (vgl. S. 6). Notwendige Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen sind gem. § 13 BBodSchG mit dem StALU abzustimmen.

Soweit Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf den Grundstücken eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 – 12 BBodSchV sind zu beachten. Auf die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird hingewiesen.

#### Fernmeldetechnische Versorgung:

Im Plangebiet befinden sich keine fernmeldetechnischen Anlagen der Telekom Deutschland GmbH. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes im Plangebiet sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, mind. 6 Monate vor Baubeginn Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom AG anzuzeigen. Zur Sicherung eines jederzeit ungehinderten Zugangs und zur Vermeidung von Beschädigungen an bestehenden TK-Linien ist es für die Bauausführenden erforderlich mind. 2 Wochen vor Baubeginn aktuelle Informationen beim Ressort Produktion Technische >Infrastruktur (PTI) der Telekom einzuholen.

## I.7. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 12 des NatSchAG M-V die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgelegt werden können.

Die Ermittlung der Eingriffe sowie der Kompensationsmaßnahmen erfolgt aus technischen Gründen zusammengefasst in der Anlage „Eingriffs- und Ausgleichsbilanz“. Im Folgenden werden nur die Grundlagen und Ergebnisse dargestellt.

### Kurzbeschreibung der Eingriffe

Der Bebauungsplan sieht auf landwirtschaftlichen Silage-Lagerflächen von der Neuanlage von einer Fischzuchtanlage vor, dabei sollen die schon versiegelten bzw. gestörten Flächen genutzt werden. Die Randbereiche werden durch Bodensanierungen und Schuttberäumungen aufgewertet und können damit dem Biotopverbund und der Eingrünung dienen.

Der tatsächliche Eingriff wird durch folgende Maßnahmen geprägt:

- Neuerrichtung von baulichen Anlagen,
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Nutzungsänderung von Grünstrukturen

### Methodik für die Eingriffsregelung in den Arten- und Biotopschutz

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt für die Flächen-/ Biotopverluste auf der Grundlage "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/ 1999). Für die Eingriffe in das Landschaftsbild dienen die „Hinweise zur Eingriffsbewertung und Kompensationsplanung für Windkraftanlagen, Antennenträgern und vergleichbare Vertikalstrukturen“ erstellt vom Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie (2006), als Grundlage die aber im Kapitel Eingriffe auf das Landschaftsbild differenziert erläutert werden.

Neben der Erfassung des Zustandes von Natur und Landschaft anhand der Landschaftsfaktoren, der Landschaftselemente sowie der Funktionen werden auch die vorhabenbedingten Wirkungen und die dadurch verursachten potentiellen Beeinträchtigungen der Funktionen in jedem Einzelfall ermittelt. Erst in der Korrelation der Wirkungen, die von einem Vorhaben ausgehen, und der jeweils betroffenen Funktion in ihrer spezifischen Qualität und Empfindlichkeit kommt es zu Veränderungen und ggf. zu Beeinträchtigungen der Funktionen bzw. ihrer Ausprägung. Zur Berücksichtigung ökologischer Wirkungszusammenhänge soll eine Landschaftsfaktor und funktionsübergreifende Betrachtung erfolgen.

Neben den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen sind auch die positiven Wirkungen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu prognostizieren.

### Methodik für die Eingriffsregelung in das Landschaftsbild

Großen Hallenbaukörper mit Photovoltaik-Dachflächen zeichnen sich dadurch aus, dass sie – natur-schutzfachlich betrachtet auch das Landschaftsbild beeinträchtigen. Als technische Elemente beträchtlicher Fläche wirken sie in die Landschaft hinein und mindern damit oftmals ganz erheblich und wegen ihrer Langlebigkeit zugleich nachhaltig den landschaftsästhetischen Wert ihrer Umgebung.

Die Untersuchung der Eingriffsregelung orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsbewertung und Kompensationsplanung für Windkraftanlagen, Antennenträgern und vergleichbare Vertikalstrukturen“ erstellt vom Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie (2006).

Die Errichtung der Fischzuchthalle mit Photovoltaik-Dach stellt gemäß § 12 NatSchAG M-V einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Verursacher des Eingriffs ist gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Mit den o.g. Hinweisen als Bilanzierungsgrundlage werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nach einer nachvollziehbaren und landesweiten einheitlichen anzuwendenden Methode bewertet.

### Abgrenzung der visuellen Wirkzone

Jedes Landschaftselement, ob natürliches oder artifizielles, ob mit großem oder geringem ästhetischen Eigenwert, wirkt bei unverstellter Sicht ästhetisch-visuell nicht nur an seinem Standort sondern grundsätz-

lich auch in die Ferne. Dabei bleibt sein ästhetischer Einfluss, ausgehend vom Vordergrund, in dem noch Details erlebbar sind, über den Mittelgrund bis zum Hintergrund, in dem landschaftliche Großelemente nur noch silhouettenhaft wahrgenommen werden, nicht konstant. Vielmehr nimmt er mit zunehmender Entfernung zunächst langsam dann immer schneller ab, um sich schließlich ganz aufzulösen oder an einem Hindernis zu enden.

Visuell betrachtet endet die ästhetische Fernwirkung eines Landschaftselements dort, wo andere Elemente (Wald, Siedlung, Gehölz) als Hindernisse den Blick des Betrachters verstellen. Bei der Fischzuchthalle mit Photovoltaik-Dach sind nicht die Höhen entscheidend sondern die flächenmäßigen Ausmaße. Demnach ändert sich die Begrifflichkeit Anlagenhöhe  $H$  in Anlagenlänge  $L / m$  um. Mit einer Höhe von ca. 8,0 m OK und dem relativ gleichförmigen Relief, ist davon auszugehen, dass die Halle hinter den sichtverschattenden Gehölzen und Gebäuden nicht wieder sichtbar ist. Lediglich jüngere Hecken bieten nur einen kurzen Sichtschutz.

Innerhalb des visuellen Wirkzonenradius der Fischzuchthalle ist eine Darstellung der besonders schutzwürdigen Landschaftsbildelemente und der bestehenden erheblichen Vorbelastungen vorzunehmen.

### Eingriffsbewertung des Kompensationserfordernisses

Die Ermittlung wurde wie folgt ermittelt. Dabei werden die einzelnen Landschaftsbildräume differenziert eingeschätzt.

Der Kompensationsflächenbedarf –  $K$  wird mit folgender Formel ermittelt:

$$K = F \times S \times B$$

$K$  – Kompensationsflächenbedarf für eine Anlage (ha)

$F$  – sichtbeeinträchtigte Fläche (ha)

$S$  – Schutzwürdigkeitsgrad des Landschaftsbildes

$B$  – Beeinträchtigungsgrad

Zum besseren Verständnis vorab folgende Begriffsdefinitionen:

### Kompensationsflächenbedarf - $K$

Der Kompensationsflächenbedarf ( $K$ ) ist für jeden innerhalb der Abgrenzung der visuellen Wirkzone gelegenen Landschaftsbildraum getrennt zu ermitteln. Die ermittelten Werte sind dann zu addieren. Der ermittelte Wert ( $K$ ) ist ein Maß für den Wert und die Verletzbarkeit des durch die Errichtung der vertikalen Strukturen betroffenen Landschaftsraumes unter Berücksichtigung einer definierten Anlagenhöhe und konkreter Konstruktionsmerkmale.

### Schutzwürdigkeitsgrad des Landschaftsbildes - $S$

Innerhalb der Wirkzone sind die in der Landschaftsbildpotenzialanalyse (Quelle: LINFOS<sup>7</sup>) dargestellten und bewerteten Landschaftsbildräume zu übertragen. Die Werteinstufung geht entsprechend der Vorgabe als Faktor  $S$  – Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes in die Berechnung der Kompensationsfläche ein.

Schutzwürdigkeit der Landschaftsbildräume	Einstufung der Schutzwürdigkeit	Zonen im Untersuchungsgebiet
überbaute, versiegelte Fläche (urban)	1	
gering bis mittel	2	L 2.1 – L 2.3
mittel bis hoch	3	L 3.1
hoch bis sehr hoch	4	L 4.1
sehr hoch	5	

<sup>7</sup> LUNG: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

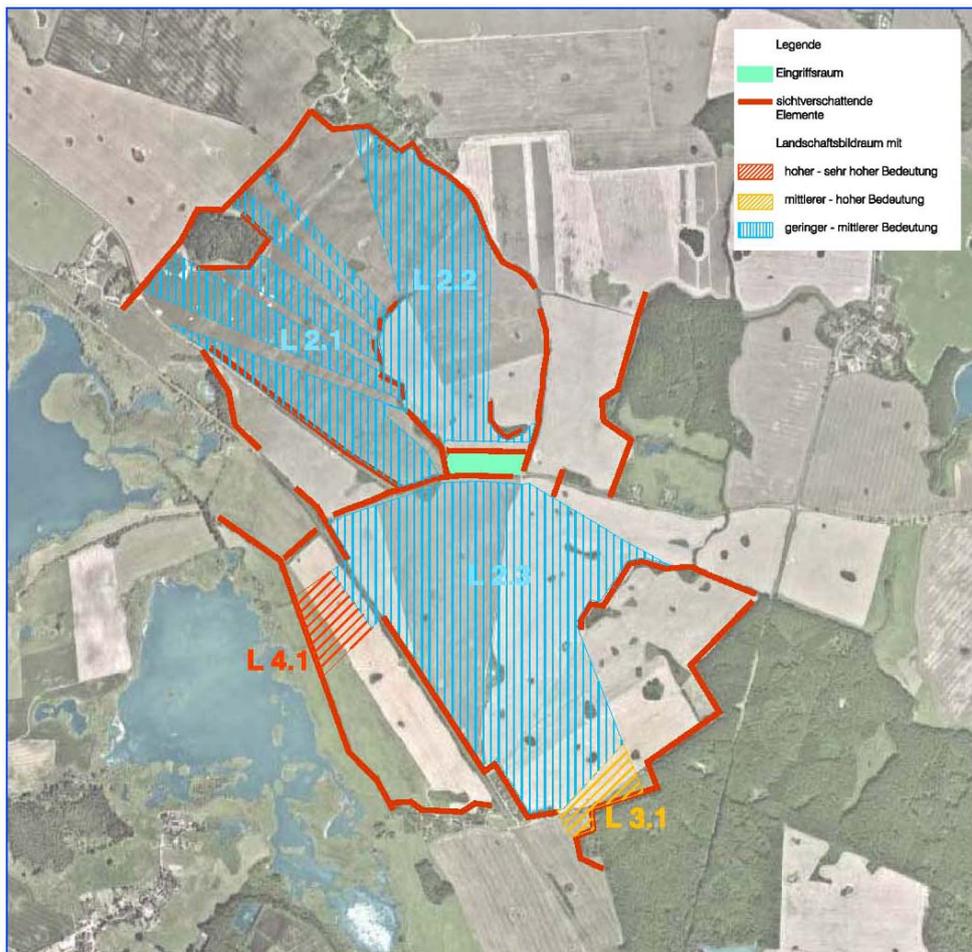


Abb. Visuelle Wirkzonen in den Landschaftsbildräumen, Grundlage: Luftbildportal google-map

### Beeinträchtigungsgrad - B

Der Beeinträchtigungsgrad als Faktor B ist eine Funktion der Gesamtlänge, der Länge der Halle, des Abstandes zwischen Halle und Landschaftsbildraum sowie der Bauart. Die Bauart der geplanten Anlagen wird bei der Festlegung des Beeinträchtigungsgrades durch einen Korrekturfaktor berücksichtigt. Beim Beeinträchtigungsgrad (B) sind die Korrekturfaktoren für Konstruktionsmerkmale zu berücksichtigen. Dadurch dass die Fischzuchtthalle ein feststehender Baukörper ist und auch die Dachneigung so gewählt ist, dass es keine wechselnden Reflektionen wie z. B. durch Rotoren gibt, erfolgen geringere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und demnach ein Abschlag von 30 %. Vorbelastungen stellen in den südlichen Wirkzonen nur die Eisenbahnstrecke dar. Hingegen ist die Region nordöstlich des Plangebietes von solchen Hallen-Bauten im Nahbereich und auch in der Weitsicht in Losten und Groß Stieten geprägt.

### sichtbeeinträchtigte Fläche - F

In der Karte sind alle sichtbeeinträchtigte Flächen (F) schraffiert dargestellt.

### Ermittlung des Kompensationserfordernisses

In der Anlage „Eingriffs- und Ausgleichsbilanz“ werden die Kompensationserfordernisse für die einzelnen Landschaftsbildräume berechnet und als Gesamtsumme zusammengefasst.

Grundlage hierfür ist die Karte „Eingriffe ins Landschaftsbild“ in der die sichtbeeinträchtigten Flächen in den einzelnen Landschaftsbildräumen markiert wurden.

### Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung der Eingriffe

Insgesamt sind für die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild größere Eingriffe zu erwarten.

Die Festsetzung von mehrreihigen Anpflanzungsflächen trägt zu einer Minderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaftsbild bei.

Ergänzend hierzu kann durch die festgesetzte Streuobstwiesen, die Gehölzpflanzungen und die Extensiv-Wiesen eine Strukturvielfalt und ein Biotopverbund zwischen den Feldgehölzen die sich östlich und westlich des Plangebietes befinden geschaffen werden.

## Eingriffsermittlung

In der Anlage Eingriffs- und Ausgleichsbilanz werden die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend des Modells ermittelt.

Der Kompensationsflächen-Bedarf für den Arten- und Biotopschutz auf den bereits vorbelasteten Flächen, den Ackerflächen und den ruderalen Staudenfluren ist mit 8.257 m<sup>2</sup>Ä auszugleichen.

Der Kompensationsflächen-Bedarf auf das Landschaftsbild ist mit 5.356 m<sup>2</sup>Ä auszugleichen.

Beeinträchtigungen angrenzender Wertbiotope, außerhalb des Geltungsbereiches, entstehen in einem geringen Maße während der Bautätigkeit. Diese Biotope sind schon jetzt durch die Nähe zu den Verkehrsflächen beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung der Straßen bleibt unverändert. Alle Aktivitäten bzw. mögliche Beeinträchtigungen, die mit dem Vorhaben verbunden sind, finden innerhalb der Fischzuchtanlage statt, selbst das Verladen. Es ist von keinen Beeinträchtigungen aus der geplanten Nutzung auszugehen. Die kurzzeitigen Auswirkungen während der Bauphase sind zu vernachlässigen.

Insgesamt ergibt sich aus der Bilanzierung ein Kompensationsflächenbedarf von 13.613 m<sup>2</sup>Ä.

## Ausgleich der Eingriffe

Als Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Freiwachsende Hecken heimischer Arten (TF 4.1)
- Neuanlage einer Streuobstwiese auf intensiv genutzten Ackerflächen (TF 4.2)
- Herstellung von Extensiv-Wiesen auf intensiv genutzten Ackerflächen und auf Lagerflächen (TF 4.3, 4.4)

Mit diesen Maßnahmen wird unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung durch die Landesstraße eine Kompensation in Höhe von 13.633 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent erreicht.

## Ergebnis der Bilanzierung

Trotz der Nutzung einer bereits versiegelten Fläche stellt der Neubau der Fischzuchtanlage einen Eingriff auf den Arten- und Biotopschutz dar. Ebenso wirkt sich die Fernwirkung des Hallen-Baukörpers auf die Landschaft aus.

Aus der Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich, dass die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit dem Bebauungsplan Nr. 03 innerhalb des Geltungsbereiches mit der Neuanpflanzungen mehrreihiger Hecken, der Umwandlung der Acker- und Lagerflächen in extensive Wiese und der Neuanlage der Streuobstwiese ausgeglichen werden.

## Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll ein strukturreicher, extensiv genutzter Lebensraum für Pflanzen und Tiere entstehen.

Wesentliches Element ist die Beräumung der Lagerflächen. Bauschutt und Baumaterialien sind fachgerecht zu entsorgen. Mit der Neuanlage von Gehölzpflanzungen, der Streuobstwiese und den extensiven Wiesen wird eine gute Vielfalt gesichert und ein Biotopverbund zwischen den östlich und westlich gelegenen Heckenstrukturen geschaffen.

Die Gehölze haben gleichzeitig eine Bedeutung als landschaftliche Eingrünung des langen Hallenkörpers.

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um das Baugebiet herum sollen freiwachsende Hecken angelegt werden. Diese Maßnahmen dienen der Eingrünung des Gebietes, erreichen aber auch in Verbindung mit der westlich und östlich angrenzenden Maßnahmenfläche des Bebauungsplanes wichtige Funktionen im Biotopverbund.

Im westlichen Bereich soll ein Streuobstwiese angelegt werden, somit lockern sich die dichten Heckenstrukturen zur Besiedlung hin auf.

Für die Pflanzgebote werden Mindestanforderungen an die Pflanzware festgesetzt, damit eine stabile und relativ sichere Entwicklung zum geschlossenen Bestand erfolgen kann.

Für die Pflanzungen innerhalb der Maßnahmenfläche wird die Verwendung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher vorgeschrieben. Damit wird die Entwicklung landschaftsgerechter Strukturen gesichert.

Im Bereich der östlichen Grundstückszufahrt und der vorgesehenen Wendeschleife müssen 2 Weiden gefällt werden, die gem. § 18 NatSchAG M-V als geschützte Einzelbäume anzusprechen sind. Die Fällung bedarf der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde. Im Vorgriff auf die noch zu bean-

tragende Ausnahmegenehmigung wird als Ersatz nach Maßgabe des Baumschutzkompensationserlasses vom 15.10.2007 die Anpflanzung von 4 Silberweiden an dem nordwestlich gelegenen Gehölz festgesetzt (TF 4.2).

### I.8. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m <sup>2</sup> )
1.	Baugrundstück	12.479,18
2.	Priv. Verkehrsflächen	289,02
3.	Priv. Grünflächen	13.772,59
4.	Versorgungsflächen	95,03
5.	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	26.635,82

Tabelle 1: Flächenbilanz

### I.9. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind grundsätzlich archäologische Funde möglich. Diese sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) DSchG M-V<sup>8</sup> gesetzlich geschützt. Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

Im Vorhabengebiet sind Munitionsfunde nicht auszuschließen; in Abhängigkeit von der Art der Bautätigkeit können Kampfmittelfunde, wie Bomben, Granaten auftreten. Dem Vorhabenträger wird deshalb vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer.

Über die Baugenehmigungsbehörde sind dem LAGuS M-V Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen vorzulegen. Mit dem Bauantrag sind dazu das Bauprojekt mit Baubeschreibung, ein Lageplan, eine Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten, eine Darstellung der Technologie und eine genaue Anlagenbeschreibung vorzulegen.

Bodenordnung: Im Wege von Grundstücksvereinigungen durch Bestandteilszuschreibungen können ggf. mehrere Flurstücksverschmelzungen mit anschließender zweckmäßiger Flurstückszerlegung unter Berücksichtigung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans ermöglicht werden. Die wird als bodenordnende Maßnahme empfohlen, um die Übersichtlichkeit der Automatisierten Liegenschaftskarte zu erhalten bzw. zu erreichen.

<sup>8</sup> Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern

## Teil II. Umweltbericht

---

### II.1. Vorbemerkungen

Die ehemalige Siloanlage Glashagen stellt aufgrund der aufgelassenen Silobauwerke und befestigten Flächen sowie wegen der ungeordneten Ablagerungen einen städtebaulichen Missstand im Gemeindegebiet dar, der beseitigt werden soll. Mit diesem Bebauungsplan soll nunmehr ein konkretes Einzelvorhaben realisiert werden.

Das private Vorhaben beinhaltet

- die Beräumung der baulichen Altsubstanz und der ungeordneten Ablagerungen
- die Errichtung einer Fischzucht- und -verarbeitungshalle (L x B = 40 x 180 m)
- die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Hallendach
- die Errichtung eines Betriebsgebäudes für Sicherheits-, Überwachungs- und Büro Zwecke mit einer Personalunterkunft (Bereitschaft)
- die Errichtung von 1 Betriebs-Wohnhaus (1 Betriebswohnungen)
- die Herstellung der für die Betriebszwecke notwendigen privaten Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen

Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Durchführung in mehreren Bauabschnitten. Im ersten Bauabschnitt ist die Errichtung der Betriebshalle und der PV-Dachanlage vorgesehen. Im zweiten Bauabschnitt erfolgt die Errichtung des Büro- und Empfangsgebäudes und des Wohnhauses für den Betriebsleiter.

Zur Gewährleistung einer reibungslosen Betriebsnachfolgelösung soll aus Planungsvorsorgegründen weiterhin die spätere Errichtung eines Altenteilerhauses ermöglicht werden.

In der ersten Ausbaustufe der Betriebshalle wird auf ca. 30% ihrer Grundfläche eine Fischzuchtanlage mit den Hälterungen und Wasseraufbereitungsanlagen errichtet sowie entsprechende Personalräume und ein Blockheizkraftwerk eingerichtet. In nachfolgenden Ausbaustufen wird die Fischzuchtanlage erweitert; im Westteil der Halle wird eine Fischverarbeitungsstrecke mit Kühl- und Lagerhaltung errichtet. Für Transportabfertigungszwecke wird im Westteil der Betriebshalle eine Durchfahrt für Lastzüge und eine direkte Straßenanbindung vorgesehen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 03 dient damit der Herstellung des erforderlichen Planungsrechts als Genehmigungsgrundlage für die Realisierung des mit der Gemeinde Bobitz einvernehmlich abgestimmten Vorhabens.

### II.2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen

#### Fachgesetze

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 12 des NatSchAG M-V zu beachten. Sie wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Anlage) nachvollziehbar dargestellt. Im Bebauungsplan werden die Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen rechtsverbindlich geregelt.

Die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB dient dem Ziel der Verringerung von zusätzlichem Flächenverbrauch und der Begrenzung der Bodenversiegelung. Das Ziel, die Bodenversiegelung zu minimieren, wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Mit dem Vorhaben, die Fischzuchtanlage auf bereits stark versiegelte und mittlerweile verwahrloste landwirtschaftlich genutzte Flächen zu errichten, wird der zusätzliche Flächenverbrauch minimiert.

#### Fachplanungen

##### Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg festgesetzt (RROP). Im laufenden Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) läuft z.Zt. die Öffentlichkeitsbeteiligung zum 3. Entwurf der Regionalplanung.

Die Gemeinde Bobitz liegt im Norden der Planungsregion Westmecklenburg in einem strukturschwachen ländlichen Raum, der als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft fungiert.

Die Außenbereichslage des Plangebietes ist mit dem grundsätzlich angestrebten Planungsvorrang der Innenentwicklung nur bedingt vereinbar. Zur Begründung für die Wiederaufnahme einer baulichen Nutzung des Standortes werden die Vornutzung der Fläche und das besondere Neuordnungsbedürfnis der Gemeinde angeführt. Mit dem vorhabenbezogenen Planungskonzept und der schwerpunktmäßigen Inanspruchnahme der durch Altanlagen bereits genutzten/versiegelten Grundstücksteile trägt die Gemeinde der Besonderheit dieser Planungssituation Rechnung. Aufgrund des insgesamt geringen Planungsumfanges und des verwendeten Planungsinstruments ist auch gewährleistet, dass die geplante Produktionsanlage nicht als Siedlungsansatz für weiter gehende Entwicklungen geeignet ist. Angesichts der vergleichbar geringen Größenordnung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und der baulichen Gesamtentwicklung sind insoweit Ziele der Raumordnung und Landesplanung insgesamt nicht berührt.

#### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist als Fläche für Gewerbe dargestellt. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

#### Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Zu dem Plangebiet werden keine Aussagen getroffen.

#### Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM/ September 2008) befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet, in dem auf den offenen Flächen die Rastplatzfunktion für Vögel zu sichern ist. Es sind keine weiteren Ziele der die Raumentwicklung festgesetzt.

Das Plangebiet umfasst brachgefallene Siedlungsflächen unmittelbar an der Landesstraße, dieser städtebauliche Missstand befindet sich in einem Gebiet mit einer mittleren Schutzwürdigkeit der landschaftlichen Freiräume. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf die Rastplatzfunktion ist auf Grund der Bestandssituation nicht wahrscheinlich. Die Offenlandschaften im Norden und Süden bleiben erhalten.

#### Schutzgebiete und -objekte

Folgende Schutzkriterien sind innerhalb des Plangebietes betroffen:

- Gesetzlich geschützte Bäume gem. § 18 NatSchAG M-V  
Im Plangebiet befindet sich eine 2stämmige Weide. Die Beseitigung und Schädigung geschützter Bäume ist nach dem Baumschutzkompensationserlass des MLUV M-V vom 15. Oktober 2007 zu kompensieren. Daher wird im Folgenden der Kompensationsbedarf entsprechend ermittelt. Über die erforderliche Ausnahme oder Befreiung nach den §§ 18 und 35 NatSchAG MV wird auf gesonderten Antrag entschieden.

Folgende Schutzkriterien sind nicht betroffen:

Der Grenzverlauf aller folgenden aufgeführten Gebiete verläuft zum Plangebiet > 300 m, daher sind keine weiteren Prüfungen durchzuführen.

- FFH-Gebiet: „Wald- und Kleingewässerlandschaft Dambecker Seen und Buchholz“, DE 2234-302
- Naturschutzgebiet „Dambecker Seen“, MV\_NSG\_053

Die junge Ahorn-Allee parallel verlaufend zur Landesstraße L 031 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und wird nicht berührt, da die Ein- und Ausfahrten des Grundstücks schon beachtet worden sind.

Ebenso unberührt bleiben die wertvollen Gehölzstrukturen östlich und westlich des Plangeltungsbereiches die sich bandartig Richtung Norden erstrecken.

### II.3. Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Der Bebauungsplan sieht auf landwirtschaftlichen Silage-Lagerflächen von ca. 2,66 ha die Neuanlage von einer Fischzuchtanlage vor, dabei sollen die schon versiegelten bzw. gestörten Flächen genutzt werden. Insgesamt werden ca. 9.512 m<sup>2</sup> versiegelt, wobei 6.621 m<sup>2</sup> bereits versiegelt, verdichtet oder gestört sind.

Die Randbereiche werden durch Bodensanierungen und Schuttberäumungen aufgewertet und können damit dem Biotopverbund und der Eingrünung dienen. Die genaue Flächenbilanz ist der Anlage „Eingriffs- und Ausgleichsbilanz“ zu entnehmen.

Die Eingriffsfläche stellt im Wesentlichen intensiv genutzte landwirtschaftliche Lagerflächen und Ackerflächen dar. Früher wurde auf diesen Flächen Silage gelagert und z.Z. Baustoffe jeglicher Art. Zwischen der

Landstraße L 031, den Lagerflächen und in den nördlichen und westlichen Randbereichen befinden sich Gehölzstrukturen und Staudenfluren. Diese Teilbereiche bleiben in ihrem Bestand erhalten und werden flächig verbunden.

In den Randbereichen werden umlaufend Grünflächen mit Anpflanzungs- und Pflegegeboten festgesetzt, die der landschaftlichen Einbindung und dem Sichtschutz dienen werden.

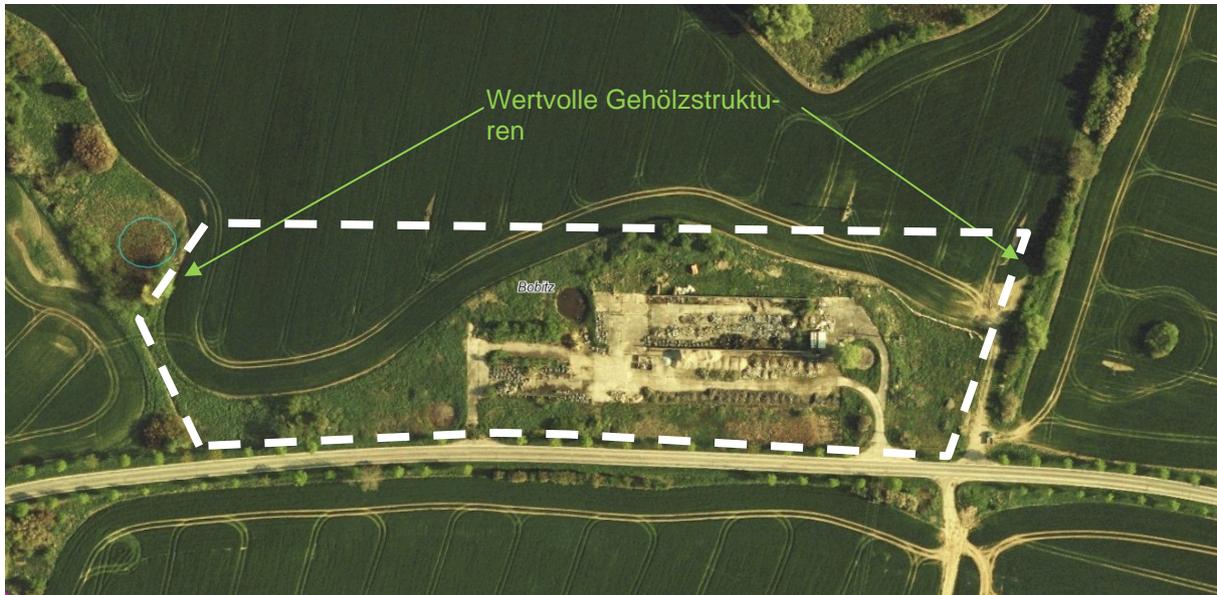


Abb. Luftbildportal GAIA M-V

### Abgrenzung von Untersuchungsraum und -umfang

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird das Bebauungsplangebiet als Untersuchungsraum herangezogen. Nur für die Themen Landschaftsbild, Mensch und Gesundheit geht der Untersuchungsraum über den Geltungsbereich hinaus.

<i>Schutzgut Mensch</i>	- Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung und auf das Erscheinungsbild im Gemeindebild Evtl. Blendwirkungen der PV-Dachanlage auf die Autofahrer
<i>Schutzgut Boden</i>	- natürliche Bodenfunktionen, Versiegelungsgrad
<i>Schutzgut Wasser</i>	- Beurteilung der Auswirkungen auf das Grundwasser
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	- Beurteilung der kleinklimatischen Folgen für die Kaltluftentstehung und -abfluss der geplanten Bebauung - Geruchsentwicklungen
<i>Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität</i>	- Beurteilung des Eingriffs auf der Grundlage einer präzisierten Biotoptypenkartierung; - Einfluss der Planung auf geschützte und gefährdete Arten sowie auf Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
<i>Schutzgut Landschaftsbild</i>	- Einfluss der Änderung auf das Erscheinungsbild der Landschaft, - Darlegung von Gestaltungsmaßnahmen: Anpflanzung und Erhaltung von Grünbeständen
<i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i>	- Vorkommen von Bodendenkmalen

## II.4. Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

### Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

#### **Bestandsaufnahme/ Vorbelastung**

Nach dem GLRP WM hat das Plangebiet und das Umfeld keine Erholungsfunktion in der Landschaft. Durch vorangegangene landwirtschaftliche Nutzungsformen ist der klar abgegrenzte Siedlungsraum stark anthropogen geprägt. Mittlerweile sind die Siloanlagen ungenutzt, Bauschutt und Müllablagerungen sind innerhalb des gesamten Plangebietes erkennbar.

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Landesstraße L 031.

Nachbarschaftliche Einzelgrundstücke befinden sich 300m weit östlich.

Lärmbelästigungen bestanden im Zusammenhang mit den intensiven Nutzungsformen des Plangebietes in der Vergangenheit. Zurzeit ist die einzige Lärmquelle die Landesstraße L 031.

#### **Prognose der Umweltauswirkungen**

Mit der Entwicklung des Plangebietes zu einer Fischzuchtanlage wird ein städtebaulicher Missstand neu geordnet, dabei wird ein großer Teil der intensiv genutzten Acker- und Randbereiche nach der Müllberäumung aufgewertet. Es entsteht ein Biotopverbund zwischen den angrenzenden äußeren Gehölzstrukturen. Die Offenlandschaft bleibt durch diese Maßnahmen unberührt.

Dadurch dass die Fischzuchthalle ein feststehender Baukörper ist und auch die Dachneigung so gewählt ist, dass es keine wechselnden Reflektionen oder Blendwirkungen geben kann, sind die Beeinträchtigungen auf Autofahrer auszuschließen.

Wesentliche Beeinträchtigungen durch Staub- oder andere Luftschadstoffe, Geruchsbelästigungen so wie Erschütterungen sind nicht zu erwarten, da die Produktions- und Verladeabläufe alle in der Halle geplant sind.

Grenzüberschreitungen bei Emissionen und Immissionen in Bezug auf die geplante Nutzungsform als Fischzuchthalle sind nicht zu erwarten.

Für die Erschließung ist keine gesonderte Zufahrt erforderlich. Das Aufkommen wird sich im geringen Umfang aber unwesentlich erhöhen.

Insgesamt ist die ermittelte Beeinträchtigung als gering, Stufe 1, einzuschätzen.

Die Auswirkungen werden als mäßig erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

#### **Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen**

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung, Blendwirkungen für den vorbeifließenden Verkehr	mehrrheilige Heckenpflanzungen heimischer Arten, Streuobstwiese

## Schutzgut Boden

### **Bestandsaufnahme/Vorbelastung**

Das Plangebiet gehört zur Großlandschaft *Schweriner Seengebiet*, innerhalb der Landschaftszone *Höhenrücken und mecklenburgische Seenplatte*

Die Böden im Untersuchungsgebiet sind staunässe- und grundwasserbestimmte Lehme und Tieflehme. Die hydromorphe Bewertung beträgt > 40%<sup>9</sup>.

Nach GLRP WM weisen die Böden um das Plangebiet herum insgesamt eine hohe - sehr hohe Funktionseignung, Stufe 2 auf.

Vorbelastungen existieren im Untersuchungsgebiet durch Bodenversiegelungen und Geländeänderungen. Die Ackerflächen sind intensiv genutzt. Es muss davon ausgegangen werden, dass zur Ertragssteigerung und Flächenpflege auch Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmittel eingesetzt worden sind.

### **Prognose der Umweltauswirkungen**

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich aus Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird die Flächeninanspruchnahme herangezogen.

Die Grundfläche (GR) ist für die einzelnen Gebäude des Vorhabens angegeben und geben die Versiegelung an.

Die ermittelten Auswirkungen werden auf Grund der Vorbelastungen als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

### **Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen**

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Neuversiegelung bzw. Verdichtung bisher unversiegelter Flächen in den Randbereichen der Siloanlage	Festsetzung einer Baugrenze auf den zentral versiegelten Flächen Festsetzung der GR und von Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 sowie gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

## Schutzgut Wasser

Nach dem GLRP WM haben die Grund- und Oberflächengewässer in diesem Gebiet eine mittlere – hohe Schutzwürdigkeit.

### Oberflächenwasser

#### **Bestandsaufnahme**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im nordwestlichen Bereich eine offene Wasserfläche, die sich naturfern darstellt. Ein Einfluss des Silo-Saftes in dieses Gewässer ist vorstellbar. Große alte Reifen sind mittlerweile schon eingewachsen.

#### **Prognose der Umweltauswirkungen**

Der vermüllte Teich wird geschlossen.

Die Dachflächen des Oberflächenwassers sollen in die Grünfläche eingeleitet werden, von hier aus erfolgt eine Fließrichtung in das nordwestlich gelegene Feuchtbiotop. Das auf den Modul-Dachflächen anfallende Regenwasser kann als unbelastet angesehen werden, so dass keine speziellen Reinigungsverfahren vor der Versickerung bzw. dem Oberflächenabfluss getroffen werden müssen.

Schadstoffeinträge in die Trinkwasserschutzzone gibt es nicht.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass sich mit der Bebauungsplanung geringe Beeinträchtigungen, auf das Schutzgut Oberflächenwasser ergeben, Stufe 1.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

### **Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen**

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Teichfüllung Amphibienschutz Oberflächenabfluss	Einschränkung der Bauzeiten Die natürlichen Senken, sollen weiterhin vom Oberflächenwasser gespeist werden

<sup>9</sup> LUNG: KartenportalUmwelt Mecklenburg-Vorpommern

## Grundwasser

### **Bestandsaufnahme/ Vorbelastungen**

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich des Wasserschutzgebietes Nr. 2134 „Dorf Mecklenburg“ und hat die Schutzkategorie IIIb.

Das Niederschlagswasser der Randbereiche, außerhalb der Siloplaten, fließt teilweise entlang der Erdoberfläche zu den tiefer gelegenen Feuchtsenken bzw. -mulden bzw. verdunstet. Die tiefsten Punkte im Plangebiet befinden sich im südlichen und weiterhin ziehend im westlichen Teilbereich des Plangebietes. Ein anderer Teil versickert im Boden bis zum Grundwasserspiegel. Die Grundwasserneubildung und damit das Grundwasserangebot hängen entscheidend von den Schichten ab, die über den Grundwasserleitern lagern.

Das Plangebiet hat ein nutzbares Grundwasserangebot der Klasse 4 (> 10.000 m<sup>3</sup>/d) und damit eine sehr hohe Bedeutung. Demnach ist die Grundwasserneubildung mit einem Durchschnittswert 10-15 % ebenfalls mit einer hohen Bedeutung einzustufen<sup>10</sup>.

Vorbelastungen existieren im Untersuchungsgebiet durch die Bewirtschaftung der Ackerflächen. Es besteht die Gefahr von Schadstoffeinträgen durch Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmittel.

### **Prognose der Umweltauswirkungen**

Eine Nutzung des Grundwassers ist durch die Bebauungsplanung nicht vorgesehen. Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf das Grundwasserangebot. Die Grundwasserneubildung im Bereich der Fischzuchtanlagen wird aufgrund der Regenwassereinspeisung der Dachflächen erhöht. Dieses Wasser wird so gelenkt, dass die Senken im Westen damit gespeist werden.

Mit der Umnutzung der Ackerfläche in die extensiven Wiesen und die Gehölzflächen kann das Regenwasser in den offenen Bereichen in der Oberfläche besser gehalten werden.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass sich mit dem Bebauungsplanung trotz der Versiegelungen sich die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser verbessern, also keine Beeinträchtigungen, Stufe 1.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

### **Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen**

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verbesserung der Oberflächenwasser-Gewinnung	Einspeisung des Regenwassers in die Senken

## Schutzgut Klima/Klimaschutz

### **Bestandsaufnahme**

Die Gemeinde Bobitz hat normale Niederschlagsmengen. Die mittlere Dauer der Vegetationsperiode beträgt 223,5 – 227 Tage.

Lokalklimatisch befindet sich das Bebauungsplangebiet in einem großen zusammenhängenden Kaltluftentstehungsgebiet, das Gebiet selbst ist aufgrund der versiegelten Fläche keines.

Als Kaltluftentstehungsgebiete (bzw. Frischluft-) kommt Acker- und Wiesenflächen (nachts) besondere Bedeutung zu.

Auf den versiegelten Flächen der Siloanlagen und auf der Landesstraße L031 führen die Flächenversiegelungen zu Aufheizungen, mit erhöhter Schadstoff- und Abwärmebelastung. Der Austausch reduziert sich und es herrscht z.T. belastendes Mikroklima.

Die klimaökologische Bedeutung des Bebauungsplangebietes ist aufgrund der starken Versiegelung als niedrig einzuschätzen. Der Abfluss der Kaltluft aus den Randbereichen erfolgt mit der Neubebauung wie gehabt.

### **Prognose der Umweltauswirkungen**

Im Bereich der Ackerfläche wird sich durch die Aufstellung der Hallen und damit der Schattenschläge und die damit einhergehende Überdeckung die klimaökologische Funktion des Bebauungsplangebietes verändern.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind hier als mäßig, Stufe 2 einzuschätzen. Der Einfluss der Planung auf das Lokalklima relativiert sich aufgrund der geringen Flächengröße gegenüber den angrenzenden großer Ackerflächen.

Insgesamt ist die ermittelte Beeinträchtigung als mäßig, Stufe 2, einzuschätzen.

<sup>10</sup> LUNG: KartenportalUmwelt Mecklenburg-Vorpommern

Die Auswirkungen werden als mäßig erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

### Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Veränderung der Klimafunktion durch geringfügige Neuversiegelung und Verschattungen treffen ebenso wenig umweltrelevante Aussagen zum Plangebiet,	Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Klima stehen in engem Zusammenhang mit der Festsetzung der GR und von Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 sowie gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zu grünplanerischen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet, z.B.: Anpflanzungen

### Schutzgüter Pflanzen /Tiere/ Biologische Vielfalt

#### Bestandsaufnahme

Nach dem GLRP WM befindet sich das Plangebiet im Randbereich des stark frequentierten Nahrungs- und Rastgebietes. Die Offenlandbereiche haben eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für Rast- und Zugvögel außerhalb der Europäischen Vogelschutzgebiete.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich weder innerhalb internationaler oder nationaler Schutzgebiete.

#### Biotop

#### Aktuelle Vegetation – Biotoptypen

Die Biotop- und Nutzungstypenkartierung im Untersuchungsgebiet wurde im Oktober 2010 mit einer Geländebegehung und einem Abgleich mit dem Luftbild durchgeführt.

Die Eingriffsfläche stellt im Wesentlichen intensiv genutzte landwirtschaftliche Lagerflächen dar. Früher wurde auf diesen Flächen Silage gelagert und z.Z. Baustoffe jeglicher Art. Zwischen der Landstraße L 031, den Lagerflächen und in den nördlichen und westlichen Randbereichen befinden sich Gehölzstrukturen und Staudenfluren.

Biototyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis		Biotopwert	Kompensationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad - ^ Korrekturfaktor
2.1.4	Ruderalgebüsch	3	4	Lager- u. Ackerflächen	1 -> 0,75
2.7.1	Ältere Einzelbäume, Weiden	Bewertung nach Baumschutzkompensationserlass, Siehe Kapitel 2.2			
5.6.6	naturfernes Abgrabungsgewässer	0	0,3	Lager- u. Straßenflächen	1 -> 0,75
6.4.3	Hochstaudenflur sumpfiger Standort	2	3	Lager- u. Straßenflächen	1 -> 0,75
10.1.2	Ruderales Staudenflur	2	2	Lager- u. Straßenflächen	1 -> 0,75
12.1.2	Lehmacker	1	1	Lager- u. Straßenflächen	1 -> 0,75
14.5.6	Anlagen d. industriellen Landwirtschaft	0	0,3	Straßenflächen	1 -> 0,75

#### *Biotoptypen mit hoher bis sehr hoher Bedeutung*

Es wurden zwei Biotoptypen und ein Baum kartiert, denen eine sehr hohe bis hohe Bedeutung, Stufe 3, zugeordnet ist:

#### Ruderalgebüsch, 2.1.4:

- Entsprechend des Geländeprofiles befinden sich auf dem nördlichen Hügeln und in den südlichen Senken an der Landesstraße drei Ruderalgebüsche. Sie setzen sich aus Holunder, Weiden und Schlehen zusammen.

- keins von den Gehölzen erreicht den Schutzstatus nach § 20 NatSchAG M-V, Abs.1.

#### Ältere Weide 2.7.1, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V:

- im östlichen Plangebiet konnte sich diese 2stämmige Weide entwickeln

Hochstaudenflur sumpfiger Standort, 6.4.3:

- in der südlichen Senke an der Landesstraße sind sumpfige Brennesselstrukturen

*Biotoptypen mit mittlerer Bedeutung*

Es wurde ein Biotoptyp kartiert, dem eine mittlere Bedeutung, Stufe 2, zugeordnet ist:

Ruderale Staudenflur, 10.1.2:

- Dieser Biotoptyp konnte sich in allen ungestörten Randbereichen entwickeln, teilweise auch über Bau-  
schuttablagerungen.

*Biotoptypen mit geringer Bedeutung*

Die Biotoptypen mit der geringsten Bedeutung haben flächenmäßig den größten Anteil.

naturfernes Abgrabungsgewässer, 5.6.6

- Zwischen den Durchfahrtsilos befindet sich im nördlichen Randbereich ein stark vermülltes Gewässer, welches auch zeitweilig trockenfällt. Die alten Reifen sind teilweise schon eingewachsen. Dennoch konnten sich an dem Abgrabungsgewässer Staudenfluren entwickeln, demnach erhält dieser Biotoptyp trotz der wertlosen Einstufung einen Kompensationswert von 0,3

Lehmacker, 12.1.2:

- Der nördliche Bereich des Untersuchungsgebiets gehört zu einer großen zusammenhängenden Ackerfläche, die sich weiterhin nach Norden erstreckt. Diese wird der Wertstufe 1 mit einem Kompensationserfordernis von 1 zugeordnet.

Anlagen der industriellen Landwirtschaft, 14.5.6

-Dieser Biotoptyp wird trotz seiner wertlosen Einstufung mit 0,3 als Kompensationswert bilanziert. Da die Randbereiche das Oberflächenwasser aufnehmen und sich auch diverse Staudenfluren entwickeln konnten.

Insgesamt weist das Bebauungsplangebiet durch die Flächendominanz der Ackerfläche und der Anlagen der industriellen Landwirtschaft einen geringen Biotopwert, Stufe 1, auf.

Tiere / Artenschutz,

entnommen aus der Anlage „Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzgutachten“ zum B-Plan Nr. 08

Vögel

Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt zweimal in den Monaten Juli und August 2009 begangen. Zu diesem Zeitpunkt ist das Brutgeschehen zwar überwiegend abgeschlossen, da sich aber die erwarteten ubiquitären Arten zu diesem Zeitpunkt noch im Brutrevier aufhalten, ist die Anzahl der Begehungen als ausreichend zu bewerten. Die Beobachtungsergebnisse werden in Form einer Tabelle mit der Einstufung der Gefährdung nach den Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland (SÜDBECK ET AL. 2007) und des Landes Mecklenburg-Vorpommerns (EICHSTÄDT et al. 2003) im gesamten Untersuchungsgebiet zusammengefasst. Das Vorhabensgebiet ist dem Gutachter langjährig bekannt. Entsprechend ist die Erfassungsmethodik als ausreichend zu bewerten.

Es konnten 13 Brutvogelarten im Vorhabensgebiet und den angrenzenden Strukturen festgestellt werden. Es handelt sich überwiegend um allgemein verbreitete, häufige Arten. Die Wertarten sind Neuntöter und Rauchschwalbe.

In der folgenden Tabelle werden alle im UG festgestellten Brutvogelarten dargestellt.

lfd. Nr.	Deutscher Arname	wissenschaftlicher Arname	RL M-V (2003)	RL D (2007)	EG-VRL	Status	Artkürzel
1	Neuntöter	Lanius collurio			I	BV	Nt
2	Kohlmeise	Parus major				BV	K
3	Rauchschwalbe	Hirundo rustica		V		BV	Rs
4	Sumpfrohrsänger	Acrocephalus palustris				BV	Su
5	Dorngrasmücke	Sylvia communis				BV	Dg
6	Star	Sturnus vulgaris				BV	S
7	Amsel	Turdus merula				BV	A
8	Rotkehlchen	Erithacus rubecula				BV	R
9	Hausrotschwanz	Phoenicurus ochrurus				BV	Hr
10	Bachstelze	Motacilla alba				BV	Ba
11	Stieglitz	Carduelis carduelis				BV	Sti
12	Bluthänfling	Carduelis cannabina		V		BV	Hä
13	Goldammer	Emberiza citrinella				BV	G

Tabelle: Gesamtartenliste Brutvögel

### Amphibien und Reptilien

Im Untersuchungsgebiet wurden bei den Kartierungen keine Amphibienarten nachgewiesen. Insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen den angrenzenden Gewässern und Feuchtgebieten wurden untersucht. Hierzu erfolgten zwei Begehungen im Juli und August 2009. Das Gewässer innerhalb des Vorhabensgebietes ist ausgetrocknet. Es handelt sich um eine Sickergrube für den Silosaft. Das Vorkommen von Kammolch und Rotbauchunke ist definitiv auszuschließen. Es fehlen geeignete Laichgewässer und weitere elementare Habitatstrukturen in der unmittelbaren Umgebung.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden die nächstgelegenen potenziellen Laichgewässer um das Vorhabensgebiet sowie das Gewässer innerhalb des Gebietes untersucht und bewertet. Es wurde auch nach Larvalstadien gekäschert.

### **Prognose der Umweltauswirkungen**

#### Biotope

Die Biotoptypen mit mittlerer bis hoher Bedeutung bleiben in ihrem Bestand erhalten und können sich weiter im Biotopverbund entwickeln. Für die Erhaltung der Biotope ist es von Bedeutung, dass das Regenwasser bzw. Grundwasser der Fläche weiterhin dorthin abfließen kann. Durch die Extensivierung der Ackerfläche und die Heckenanpflanzungen werden die isolierten Lagen der Biotope aufgehoben, es erfolgt ein Verbund, der wichtig für die Artenerhaltung ist.

Durch die Umwandlung der Ackerfläche in eine Extensiv-Wiese mit einem entsprechenden Pflegeprogramm und durch die Neuanpflanzungen erfolgt eine Biotopaufwertung auf dieser Fläche.

#### Fauna

##### Vögel

Das festgestellte Arteninventar weist nur die Wertarten Neuntöter, Hausrotschwanz und Rauchschwalbe auf. Beim sonstigen Artenspektrum handelt es sich um Arten der Brachen und Gebüsche. Alle festgestellten Brutvogelarten sind wenig störungsempfindlich. Brutplätze gefährdeter Arten sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Der Neuntöter brütet am Rand des Vorhabensgebietes. Da für die betroffenen Bereiche eine Bestandserhaltung im geplanten Geltungsbereich vorgesehen ist, werden sich für dort vorkommenden Lebensstätten keine Beeinträchtigungen ergeben.

Die Rauchschwalbe brütete mit zwei Brutpaaren in einem leeren Container, der als Abfall zu beseitigen ist. Die Nester sind gemäß Artenschutzrecht auszugleichen. Nach gutachterlicher Empfehlung wird als CEF-Maßnahme der Anbau von 4 Nisthilfen für Rauchschwalben im stillgelegten Trafohaus in Naudin vorgesehen und im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger verbindlich vereinbart (sh. Hinweis B). Die Maßnahme ist bereits im Zuge des B-Plans Nr. 08 mit dem LUNG als zuständiger Behörde abgestimmt. Die Nisthilfen sind vor Beginn der Brutsaison auszubringen. Erneute Nestbauten im Container sind zu verhindern. Die Beseitigung von Vegetation im Vorhabensgebiet sollte außerhalb der Brutzeit erfolgen. In besagtem Container wurde weiterhin ein Nistplatz des Hausrotschwanzes nachgewiesen. Da diese Art ihre Nistplätze auch in den Folgejahren nutzt, besteht ebenfalls ein ganzjähriger Schutz gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG. Der plangemäße Verlust des Nistplatzes wird im Rahmen einer CEF-Maßnahme gem. § 44 (5) BNatSchG durch Anbringung einer Nischenbrüterhöhle (Typ 1N, Fa Schwegler) am Trafo Naudin ausgeglichen und entsprechend im Durchführungsvertrag vereinbart.

Weiterhin können durch die Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen und die Extensivierung der Ackerflächen neue Lebensräume geschaffen werden. Bei der Pflanzenverwendung sollen einheimische Sträucher, teilweise auch Bienen- und Vogelnährgehölze verwendet werden.

Durch die Reflexion von Licht sind derzeit Verwechslungen der PV-Module mit Wasserflächen durch einige Tierarten nicht auszuschließen. Das Kollisionsrisiko von Vögeln mit den PV-Modulen (z.B. aufgrund einer Verwechslung mit Wasserflächen) wird als insgesamt gering eingeschätzt, obgleich unter besonders ungünstigen Umweltbedingungen einzelne Fälle nicht auszuschließen sind. Als empfindlich sind hier vor allem nachts ziehende schlechte Flieger wie z.B. See- und Lappentaucher oder Alken einzustufen. Insgesamt ist mit geringen Beeinträchtigungen für Vögel zu rechnen.

### Amphibien und Reptilien

Das eigentliche Vorhabensgebiet besitzt keine Bedeutung als maßgeblicher Lebensraumbestandteil für Amphibien und Reptilien. Durch die Umsetzung des Vorhabens sind keine Auswirkungen auf die Artengruppe der Amphibien und Reptilien zu erwarten, die einen artenschutzrechtlichen Genehmigungstatbestand darstellen.

**Biologische Vielfalt**

Das Plangebiet befindet sich in keinem überregionalen Biotopverbundsystem, hingegen können durch die neuen Biotopstrukturen das westliche und östliche Biotop miteinander verbunden werden. Durch die Abwechslung offener extensiver Flächen mit Gebüsch und Obstgehölzen entstehen vielfältige Lebensräume.

**Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung**

**Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und Vorkommen von Vogelarten nach Vogelschutzrichtlinie Anhang I**  
Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse des **Anhangs IV** der FFH-Richtlinie sind streng zu schützen. Im Bebauungsplangebiet werden keine Arten des Anhangs angetroffen.

Im Plangebiet sind keine Vogelarten des Anhangs I der europäischen Vogelrichtlinie anzutreffen.

Es sind keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt, die einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedürfen.

Unter Berücksichtigung der Biotopwerte im Plangebiet und der bereits bestehenden Umweltbeeinträchtigungen durch die intensiv landwirtschaftlichen Nutzungen werden die Auswirkungen auf die Tier und Pflanzenwelt durch das Planvorhaben als nicht erheblich eingeschätzt. Mit den geplanten Kompensationsmaßnahmen werden neue Lebensräume entwickelt, die zur Aufwertung der Vielfalt beitragen.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

**Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen**

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Aufwertung von Biototypen geringer bis mittlerer Wertigkeit	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz2 BauGB Erhaltung und Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 25, 25 a, b BauGB Ausschluss von Geländeprofilierungen, die natürlichen Senken, sollen weiterhin vom Oberflächenwasser gespeist werden Bei der Anlage von Einfriedungen / Zaunanlagen ist eine Bodenfreiheit von 15 cm zu gewährleisten; die Anlage eines Sockels ist unzulässig.

**Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild****Bestandsaufnahme**

Nach dem GLRP WM ist das Landschaftsbildpotential im Untersuchungsraum als mittel bis gering einzu-stufen.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Bobitz, nur noch 2 Einzelgehöfte befinden 300 m östlich des Gebietes ebenfalls an der Landesstraße L 031. Das Plangebiet stellt innerhalb des Geltungsbereichs als ein städtebaulicher Missstand dar, der sich auch negativ auf das Ortsbild auswirkt. Die äußeren Bereiche mit den ruderalen Stauden- und Gehölzstrukturen geben eine gewisse Aufwertung bzw. Sichtschutz.

Ebenso strukturgebende Elemente für das Schutzgut Landschaftsbild sind die jungen Alleepflanzungen. Mit den ausgedehnten Ackerflächen bestehen im Untersuchungsgebiet keine Angebote in Bezug auf die landschaftsgebundene Erholung, sodass hier insgesamt von einer geringen Bedeutung für das Landschaftsbild, Stufe 1, des Plangebietes ausgegangen wird.

**Prognose der Umweltauswirkungen**

Da das Vorhaben bereits versiegelte Flächen nachnutzt und dabei den städtebaulichen Missstand direkt an der Landesstraße L 031 beseitigt, ist keine Zerschneidung von Landschaft zu erwarten. Dennoch wird der kompakte Gebäudekörper das Schutzgut Landschaftsbild sehr beeinträchtigen.

Durch die geringe Wertigkeit im Bestand ist sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild/landschaftsgebundene Erholung mittel, Stufe 2.

Die ermittelten Auswirkungen werden als mäßig erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

**Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen**

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Mehrreihige Grünstreifen zur landschaftsgebundenen Eingrünung	Private Grünfläche mit Anpflanzungsgebot gem. § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

**Kultur- und Sachgüter**

Im Bereich des Bebauungsplangebietes gibt es keine denkmalschutzrelevanten Objekte; archäologisch Bedeutsames ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

**Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.

*Geländemodellierung → Regenwasserabfluß → Biotopveränderungen*

Erhaltung der Reliefprofilierung und damit unveränderte Wasserabflüsse haben eine große Bedeutung für den Erhalt und die dauerhafte Entwicklung der wertvollen Feuchtbiopte in den Randbereichen.

*Biotope → Pflanzen und Tiere*

Veränderungen, Beseitigungen von Biotopen oder die Aufwertung bzw. Verbindung von Vegetationsbeständen haben hingegen immer auch Auswirkungen auf das Vorkommen von Tierarten an einem bestimmten Standort.

**II.5. Variantenprüfung****Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Der städtebauliche Missstand bliebe im Ortsbild enthalten, weitere Ablagerungen würden unkontrolliert hinzukommen.

Die wertvollen Biotope würden weiterhin isoliert bleiben.

**Varianten der baulichen Nutzung**

keine geprüft, vgl. jedoch B-Plan Nr. 08

**Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

keine geprüft

## II.6. Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen

### **Herstellung von Extensive Wiesen auf intensiv genutzter Ackerfläche**

Die westlichen intensiv genutzten Ackerflächen werden teilweise zu einem Extensiv-Grünland umgewandelt. Bei der extensiven Bewirtschaftung müssen die Aussaatzeiten eingehalten werden, somit wird die Fläche ein wichtiger Lebensraum von Pflanzen- und Tierarten. Zur Aushagerung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche ist keine weitere Gülleanwendung zugelassen. Die Nutzung der Flächen als Schafkoppel mit den notwendigen Schutzmaßnahmen widerspricht dem nicht. Anzustreben ist eine zeitlich versetzte Mahd und Koppelhaltung einzelner Flächen, damit Rückzugsmöglichkeiten für Tiere bleiben.

### **Anlage von freiwachsenden Hecken**

Nördlich und westlich des Plangebietes sind Heckenanpflanzungen als private Grünfläche festgesetzt. Der Grünstreifen dient als Ausgleichsmaßnahme, da er zu einer landschaftsgerechten Gestaltung der Anlage führt. Außerdem bietet er einen Lebensraum für Vögel und Kleintiere.

### **Anlage von Streuobstwiesen**

Im westlichen Bereich soll ein Streuobstwiese angelegt werden, somit lockern sich die dichten Heckenstrukturen zur Besiedlung hin auf.

Für die Anpflanzgebote werden Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials festgesetzt, um ein gutes Anwachsen und eine stabile Entwicklung der Pflanzungen zu sichern. Die Pflanzenauswahl für die Anpflanzgebote wird eingeschränkt, damit eine landschaftsgerechte Begrünung des Gebietes erfolgen kann. In den Festsetzungen wird die Verwendung von standortgerechten Gehölzen vorgeschrieben.

### **Bestandserhaltung vorhandener Gehölzstrukturen**

Bestehende Strukturen können während der Baumaßnahmen ein Rückzugsort für die Tierarten darstellen und sie erhalten die landschaftliche Einbindung.

## II.7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Der Planung wurden keine umweltrelevanten Prognosen zugrunde gelegt, deren tatsächliche Entwicklung einer Überprüfung bedürfen. Ein besonderer Überwachungsbedarf ergibt sich für die Planung deshalb nicht. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen. Eine Überwachung des Erfolgs der CEF-Maßnahmen am Trafo Naudin soll durch den NABU erfolgen, der auch mit der Anbringung der 4 Nisthilfen für die Rauchschnalbe und der Bruthöhle für den Hausrotschwanz beauftragt wird.

## II.8. Hinweise, Grundlagen und Methodik

### Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Die Angaben und Wirkungsabschätzungen für die Schutzgüter basieren auf vorhandenem Kenntnisstand der aufgeführten Informations- und Datengrundlagen. Auf dieser Grundlage ließen sich Aussagen bspw. zu Auswirkungen auf die Luftqualität, das Lokalklima oder die hydrogeologischen Verhältnisse relativ genau treffen, ohne dass konkrete Berechnungen oder Modellierungen erforderlich waren. Diese ständen, gemessen am gering erhöhten Aussagewert, in keinem vertretbaren Aufwand.

### Informations- und Datengrundlagen

Für alle Schutzgüter wurden generell als Informations- und Planungsgrundlagen die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes, die Aussagen aus dem Gutachtlichem Landschaftsplan der Region Westmecklenburg, die Aussagen aus dem „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie herangezogen.

### Bewertungsmethodik

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Bebauungsplanung bzw. die Einschätzung der Umwelterheblichkeit stehen zwei Informationsebenen zur Verfügung: die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und die Intensität der geplanten Nutzung.

Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung.

Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen. Sie sind auch unter dem Begriff Indikatoren bekannt. Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden. Gemessen an der wenig höheren Aussagequalität vielstufiger Modelle gegenüber einfacheren Varianten, der besseren Datenverfügbarkeit bei weniger differenziert zu treffenden Aussagen und der für Planer und Bearbeiter erforderlichen Information, wird für das Bewertungskonzept im Bebauungsplanverfahren die dreistufige Variante gewählt. Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

Funktionseignung des Schutzgutes ↓	Intensität der Nutzung →		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Beispiel für die Lesart:

Hohe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 3) und mittlere Intensität der Nutzung durch die Planung (Stufe 2) führt zu hoher Beeinträchtigung für das Schutzgut (Stufe 3).

Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Aussagewert maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Zur Bestätigung der Bewertung werden Abstimmungen mit dem zuständigen Sachgebiet geführt. Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung.

## II.9. Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet:

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
<p>A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche umfasst insgesamt ca. 2,66 ha zur Errichtung einer Fischzuchtanlage (Halle 180x40 m, 1 Betriebsgebäude, 2 betriebsgebundene Wohnhäuser</li> <li>- im südlichen und nördlichen Randbereich befinden sich ruderale Staudenfluren und Ruderalgebüsche, welche als solche im Bestand gesichert werden</li> <li>- in den Randbereichen werden umlaufend Grünflächen mit Anpflanzungsgeboten festgesetzt, die der landschaftlichen Einbindung und dem Sichtschutz dienen werden</li> </ul>
<p>B) Auswirkungen auf: Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- besondere Bedeutung des Gebietes als Rast- und Brutgebiet außerhalb der Europäischen Vogelschutzgebiete</li> <li>- keine Beeinträchtigungen für Arten in den Ruderalgebüschchen, da diese im Bestand geschützt werden</li> <li>- keine Amphibien- und Reptilienvorkommen</li> <li>- Rauchschwalbe brütete mit zwei Brutpaaren in einem leeren Container. Die Nester sind gemäß Artenschutzrecht auszugleichen. Hier bietet sich der Anbau von 4 Nisthilfen für Rauchschwalben im stillgelegten Trafohaus in Naudin an</li> <li>- positiver Einfluss auf Biotopverbundentwicklung, keine Verbotstatbestände des § 44Abs. 1 BNatSchG erfüllt, die einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedürfen</li> </ul>
<p>Boden</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überwiegend Überplanung von Böden mit mittlerer – hoher Funktionseignung: mittlere Beeinträchtigung, Stufe 2</li> <li>- mittlere Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben</li> <li>- Vorbelastungen durch versiegelten Flächen in den Siloanlagen und auf den Ackerflächen durch die Zugabe von Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmittel zur Ertragssteigerung und Flächenpflege</li> <li>- intensivgenutzte Landwirtschaftsfläche werden als extensive Wiesenflächen, Streuobstwiese und Heckenpflanzungen festgeschrieben, innerhalb dieser Fläche kann sich der Boden standorttypisch und naturnah regenerieren</li> </ul>
<p>Wasser Oberflächenwasser</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trinkwasserschutzzone IIIb, relative Geschüttheit des oberen GW-Leiters,</li> <li>- Regenwasserversickerung, oberflächiger Abfluss von Überschusswasser in die Feuchtgebüsche / Vorflutgraben Nr. 4/6/1/3</li> </ul>
<p>Grundwasser</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser,</li> <li>- eine Nutzung des Grundwassers ist durch die Bebauungsplanung nicht vorgesehen</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Grundwasserneubildung im Bereich der Fischzuchtanlage wird aufgrund der geregelten Dachentwässerung gefördert</li> <li>- insgesamt geringe Beeinträchtigungen, Stufe 1</li> </ul>
Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umland mit Ausprägung als Freilandklimatop, hohe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, wird nicht berührt ;</li> <li>- überwiegend geringe Beeinträchtigungen, kein Einfluss auf bedeutende Frischluftbahnen</li> </ul>
Landschaft(sbild)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorherrschen eines anthropogen beeinflussten Siedlungsfleckens,</li> <li>- städtebaulicher Missstand im Ortsbild;</li> <li>- die nachbarschaftlichen Höfe haben sich durch Anpflanzungen dem Blick zum Plangebiet verschlossen</li> <li>- mit den neuen Heckenstrukturen werden die geplanten und vorhandenen Infrastrukturen eingegrünt</li> </ul>
menschliche Gesundheit und Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für das Bebauungsplangebiet und die umgebenden Nutzungen also auch auf die Erholungsnutzung sind erhebliche Vorbelastungen im Landschaftsbild und verkehrsbedingte Lärmimmissionen durch die Landesstraße L 031</li> <li>- mehrreihige Heckenpflanzungen schwächen die große Fassade ab</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter Wechselwirkungen	keine bekannt Erhaltung der Wasserabflüsse, diese haben eine große Bedeutung für den Erhalt und die dauerhafte Entwicklung der benachbarten Feuchtbiotope.
C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	nicht vorhanden
C)c) Schutzgebiete	nicht vorhanden
D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Emissionen, Abfälle und Schmutz-Abwasser werden nicht anfallen
E) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Hauptziel
F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	nicht betroffen
G) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	so ein Gebiet ist hier nicht betroffen
H) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß	Mit der Bebauungsplanung kann sich auf einer bereits stark versiegelten fläche Fläche Gewerbe ansiedeln und die Dachflächen werden zur Energiegewinnung ausgenutzt. Die Eingriffe können durch die flächige Extensivie-

Nachweis der Notwendigkeit der Nutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	rung, Pflanzung von Obstbäumen und den Heckenanpflanzungen ausgeglichen werden. Es werden keine besonders wertvollen Flächen für den Natur- und Artenschutz beansprucht.
I) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung ist nach BNatSchG	in der Anlage Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist der Ausgleich nachgewiesen
J) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	<u>Durchführung</u> : siehe Aussagen zu den Schutzgütern <u>Nichtdurchführung</u> : - Der städtebauliche Missstand bliebe im Ortsbild enthalten, weitere Ablagerungen würden unkontrolliert hinzukommen. Die wertvollen Biotopie würden weiterhin isoliert bleiben.
K) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt	keine geprüft
L) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	Der Planung wurden keine umweltrelevanten Prognosen zugrunde gelegt, deren tatsächliche Entwicklung einer Überprüfung bedarf. Ein besonderer Überwachungsbedarf ergibt sich für die Planung deshalb nicht

Betr.: Gem. Bobitz, vB-Plan Nr. 03

Übersicht zur Beteiligung der Behörden/TöB gem. § 4 (1) BauGB (Vorentwurf v. 25.10.10)

Nr.	Anschrift	Versand der Unterlagen am ...	Anzahl der ausgegeb. Expl.	Rücklauf vom ...	Bedenken, Anregungen,  <b>Berücksichtigung</b>
1.	Landkreis Nordwestmecklenburg Börzower Weg 1 – 3 23936 Grevesmühlen	06.12.10	2 + CD	10.01.11	-Ableitung Produktions-AW -Einleitgenehmigung RW -E/A-Bilanz, mittelbare Störwirkungen, geminderte Kompensationsleistung -Ersatz für Baumfällung -Berücksicht. Artenschutz -Darlegung von Kostenfolgen für Gemeindehaush. -PV-Dachanlage nur nachrangig zulässig -Prüfung der Voraussetzungen für Durchführungsvertrag -Anzahl, Größe der Betriebswohnungen -Zuordnung d. Ausgleichs  <b>Teilweise berücksichtigt</b>
2.	StALU Westmecklenburg Bleicher Ufer 13 19053 Schwerin	06.12.10	2 + CD	04.01.11 07.01.11	-Hinweise Bodenschutz - nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen  <b>Vollständig berücksichtigt</b>
3.	MABL Abt. Landesentwicklung Schloßstraße 6-8 19053 Schwerin	06.12.10	1	-	-
4.	ARL Westmecklenburg Wismarsche Straße 159 19053 Schwerin	06.12.10	1	06.01.11	-Aufhebung BP08 -SO-Darstellg. FNP -Betriebswohnungen -keine Betriebserweiterungen am Standort <b>Vollständig berücksichtigt</b>
5.	Bergamt Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund	06.12.10	1	06.01.10	-
6.	LUNG Goldberger Straße 12 18273 Güstrow	06.12.10	1 + CD	21.01.11	-Artenschutzauflagen  <b>Teilweise berücksichtigt</b>
7.	Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 68 19061 Schwerin	06.12.10	1	21.12.10	-
8.	IHK Schwerin Graf-Schack-Allee 12 19053 Schwerin	06.12.10	1	07.01.10	-
9.	Handwerkskammer Schwerin Friedensstraße 4A 19055 Schwerin	06.12.10	1	-	-

Nr.	Anschrift	Versand der Unterlagen am ...	Anzahl der ausgegeb. Expl.	Rücklauf vom ...	Bedenken, Anregungen, <b>Berücksichtigung</b>
10.	Ev.-luth. Landeskirche Kirchenkreisverwaltung Dr.-Leber-Straße 56 23966 Wismar	06.12.10	1	-	-
11.	Deutsche Telekom AG T-Com Güterfelder Damm 87-91 14532 Stahnsdorf	06-12-10	1	30.12.10	-Hinweis auf erford. Planungsvorlauf <b>Vollständig berücksichtigt</b>
12.	Zweckverband Wismar Wasser, Abwasser, Fernwärme, Gas Dorfstraße 28 23972 Lübow	06.12.10	1	-	-
13	Busbetriebe Wismar GmbH Rüggower Weg 14 23970 Kritzow	06.12.10	1	10.12.10	-
14..	E.ON edis AG Regionalbereich Nordmecklenburg Am Stellwerk 12 18233 Neubukow	06.12.10	1	20.12.10	-Hinweise auf Schutzanforderungen für vorhandene Leitungen <b>Vollständig berücksichtigt</b>
15.	E.ON HANSE AG Jägersteg 2 18246 Bützow	06.12.10	1	-	-
16.	BlmA Bleicher Ufer 21 19053 Schwerin	06.12.10	1	-	-
17.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege FB Archäologie und Denkmalpflege Domhof 4 – 5 19055 Schwerin	06.12.10	1	-	-
18.	LPBK Graf-Yorck-Straße 6 19048 Schwerin	06.12.10	1	17.12.10	-Kampfmittelbelastung kein öff. Belang/nicht geprüft <b>Vollständig berücksichtigt</b>
19	LAGuS, Außenstelle Schwerin Wismarsche Straße 159 19053 Schwerin	06.12.10	1	-	-
20	50 Hertz Transmission GmbH Regionalmanagement Eichenstraße 3A 12435 Berlin	06.12.10	1	09.12.10	-
21	BBL, Geschäftsbereich Schwerin Werderstraße 4 19055 Schwerin	06.12.10	1	-	-
22	Wehrbereichsverwaltung Nord Außenstelle Kiel Feldstraße 234 24106 Kiel	06.12.10	1	29.12.10	-
23	Deutscher Wetterdienst Michendorfer Chaussee 23 14473 Potsdam	06.12.10	1	15.12.10	-

Nr.	Anschrift	Versand der Unter- lagen am ...	Anzahl der aus- gegeben. Expl.	Rücklauf vom ...	Bedenken, Anregungen,  <b>Berücksichtigung</b>
24.	Hauptzollamt Stralsund Hiddenseer Straße 2 18439 Stralsund	06.12.10	1	-	-
25.	LAiV M-V Lübecker Straße 289 19059 Schwerin	06.12.10	1	13.12.10	-
26.	Verbundnetz Gas AG GDMcom/ Genehmigungswesen Maximilianallee 4 04129 Leipzig	06.12.10	1	04.01.10	-
27.	Polizeidirektion Schwerin Polizeiinspektion Wismar Rostocker Straße 80 23970 Wismar	06.12.10	1	13.12.10	-
28.	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit u. Tourismus J.-Stelling-Straße 14 19053 Schwerin	06.12.10	1	-	-
30.	WBV „Wallensteingraben/Küste“ Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	06.12.10	1	20.12.10	-Hinweis auf Einleitgenehmigung und Zustimmungsvorbehalt WBV  <b>Vollständig berücksichtigt</b>

Amt DM-BK, Bauverwaltung		Gemeinde Bobitz, vB-Plan Nr. 03	Anl. 1 zum Beschluss vom 14.02.2011
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 25.10.2010</b>			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
01.	Lkr. NWM	10.01.11	
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<b>Fachdienst Umwelt</b> <b>Untere Wasserbehörde: Herr Behrendt</b>  Am 10.12.10 wurde der B-Plan der Gemeinde Bad Kleinen vorgelegt. Er bezieht sich auf die Ausweisung eines Gewerbebetriebes zur Fischzucht und zur betriebsbedingten Wohnbebauung. Als Träger öffentlicher Belange gibt die untere Wasserbehörde auf der Grundlage des WHG und LWaG folgende Stellungnahme ab:  <u>1. Wasserversorgung:</u> Das B-Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserversorgung Dorf Mecklenburg. Auf die Einhaltung der Nutzungsbeschränkungen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung GS Meck.-Vorp. GL Nr. 753-2-45 vom 21.09-2005 wird hingewiesen. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung und die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht für den Zweckverband Wismar nach § 43 Abs. 1 LWaG.  <u>2. Abwasserentsorgung:</u> Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde Bad Kleinen hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Für den vorliegenden B-Plan hat der ZV Wismar bisher die Abwasserbeseitigungspflicht. Gemäß den Unterlagen ist eine zentrale Erschließung zur Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen. Demnach ist eine Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf den Grundstückseigentümer zu prüfen. Das erfolgt im Rahmen des Antragsverfahrens zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für den Betrieb einer Kleinkläranlage. Die Behandlung und Beseitigung der Abwässer aus der Fischproduktion und der Fischverarbeitung sind in das Konzept konkret einzubinden. Die möglichen Verfahrensschritte und Komponenten einer geschlossenen Kreislaufanlage sind entsprechend zu erläutern und darzustellen. Die vorgesehene Kleinkläranlage wird auf die Anzahl der Arbeitskräfte und der Wohngebäude in Einwohnergleichwerten bemessen. Eine pauschale Ableitung von Abwasser aus der Produktion über die Kleinkläranlage ist unzulässig. Die Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen hat nach den VVDüVO M-V bzw. der VVJGSA zu erfolgen.  <u>3. Niederschlagswasser:</u> Für die Ableitung des hier anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers ist eine Zwischenspeicherung im ehemaligen Sickersaftbehälter vorgesehen. Der Überlauf soll dem Graben 4/6/1/3 zugeführt werden. Die Stellungnahme des unterhaltungspflichtigen Wasser – und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“ ist zu beachten.		<u>Untere Wasserbehörde:</u>  Zu 1.: Auf die Lage des Plangebietes in der TWSZ IIIB und die einschlägige Schutzgebietsverordnung wird in der Planbegründung unter Pkt. I.2/Nutzungsbeschränkungen (S. 6) bereits hingewiesen. Die Lage in der Schutzzone wird als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung ergänzt. Die zugelassene Nutzung im Plangebiet ist mit dem Trinkwasserschutzregime vereinbar. Ein Hinweis auf die bestehende Trinkwasser-/Brauchwasserversorgungspflicht des Zweckverbandes Wismar wird in der Planbegründung (Pkt. I.6.2) ergänzt. Ebenso wird klargestellt, dass die später beabsichtigte Erkundung des Grundwassers mit dem Ziel einer Eigenwasserversorgung nicht Bestandteil des geplanten Vorhabens ist (vgl. Hinweise Planungsamt).  Zu 2.: Auf die für den Betrieb der Kleinkläranlage notwendige Übertragung der AW-Entsorgungspflicht auf den Grundstückseigentümer wird in der Planbegründung (Pkt. I.6.2) ergänzend hingewiesen. Die noch bestehenden Bedenken gegen eine Einleitung von Produktionsabwässern in die KKA werden zur Kenntnis genommen. Anhand bestehender vergleichbarer Fischzuchtanlagen sowie von Versuchsanlagen kann jedoch nachgewiesen werden, dass es sich hier ausschließlich um Abwasser häuslicher Art handelt. In dem Kreislaufsystem wird das anfallende Abwasser zunächst mechanisch von Kot, Futtermittelresten und Stoffwechselprodukten gereinigt. Aus dem ausgefilterten Schlamm entstehen Düngemittelprodukte für die Landwirtschaft. Auf die Anwendung der zitierten Verwaltungsvorschriften für die Verwertung als Dünger wird in der Planbegründung ergänzend hingewiesen. In der biologischen Reinigungsstufe wird die fischtoxische Stickstofffracht in Form von Ammonium und Nitrit mithilfe eines speziell für die Anwendung entwickelten Biofilmreaktors in ungefährliches Nitrat umgewandelt. Da die Ansammlung von Kohlendioxid bei intensiver Fischzucht ein großes Problem darstellt, wird anschließend das Produktionswasser in einem belüfteten Tropfkörper zur Stabilisierung des Gashaushaltes nachbehandelt. Das gereinigte Wasser wird wieder als Frischwasser hoher Güte in der Fischfarm eingesetzt. Eine Abwasserableitung erfolgt hier nicht. Der Wasserbedarf von 0,5% bzw. 12,5m³/a (Berichtigung begr. S. 14) dient dem Ausgleich von Verlusten bei der Fischentnahme aus den Behältern und durch Verdunstung. Eine umfassende Prozessbeschreibung wird vom Vorhabenträger bereitgestellt, um die Entsorgungsmöglichkeit über die gepl. KKA nachzuweisen. Der Begründungstext wird auf dieser Grundlage ergänzt. Eine vergleichbare Lösung mit AW-Ableitung über eine Kleinkläranlage ist in der Fischzuchtanlage Charlottenthal (Krakow am See) im Betrieb.	

Amt DM-BK, Bauverwaltung		Gemeinde Bobitz, vB-Plan Nr. 03	Anl. 1 zum Beschluss vom 14.02.2011
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 25.10.2010</b>			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
01.	Lkr. NWM	10.01.11	
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Hat die Gemeinde entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungrechtliche Regelungen getroffen, ist die Versickerung erlaubnisfrei. Ohne diese Regelung ist die Versickerung und die Einleitung in ein Gewässer erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. ..</p> <p><b>4. Gewässerschutz:</b> Im Rahmen des Gewässerschutzes ist zu offenen Gewässern entsprechend § 38 WHG ein Abstand von 5 m jeweils landseits der Böschungskante mit jeglicher Bebauung einzuhalten. Verrohrte Bereiche einer eventuell auf dem Grundstück vorhandenen Vorflut sind nicht zu überbauen. Die Einhaltung notwendiger Abstände ist mit dem Unterhaltungspflichtigen dieser Rohrleitung abzustimmen. Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.</p> <p><b>Untere Abfallbehörde: Frau Ebel</b> Zur weiteren Bearbeitung übergebe ich Ihnen hiermit meine abfall- und bodenschutzrechtliche Stellungnahme. Im Geltungsbereich der ausgewiesenen Planungsfläche liegen dem Fachdienst Umwelt des Landkreises keine Erkenntnisse über Altlasten oder den Verdacht auf eine altlastverdächtige Fläche vor. Es wird jedoch durch Negativauskunft keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von Altlasten oder Sachverhalten, die eine altlastverdächtige Fläche begründen können, übernommen. Auf dem o.g. Planungsgebiet befinden sich diverse ungeordnete Ablagerungen. Diese sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubes verpflichtet sowie den Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren.</p>		<p>Zu 3.: In der Planbegründung (Pkt. I.6.2) wird ein Hinweis auf den wasserrechtl. Erlaubnisvorbehalt und den Zustimmungsvorbehalt des WBV ergänzt (s.a. Stellungnahme WBV v. 20.12.10)</p> <p>Zu 4.: Der Gewässerrandstreifen (§ 5 WHG) wird durch die Planung nicht berührt. Hinweise auf Rohrleitungen haben sich für das Plangebiet nicht ergeben. Für den Umgang mit evtl. bei den Bauarbeiten aufzufindenden Drainageleitungen wird ein Hinweis in der Planbegründung ergänzt (Pkt. I.6.2). Die Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die Anzeigepflicht von geplanten Erdaufschlüssen oder Grundwasserabsenkungen wurden in der Planbegründung ergänzt.</p> <p><u>Untere Abfallbehörde:</u> Die Hinweise sind bereits in der Planbegründung berücksichtigt.</p>	

Amt DM-BK, Bauverwaltung		Gemeinde Bobitz, vB-Plan Nr. 03	Anl. 1 zum Beschluss vom 14.02.2011
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 25.10.2010</b>			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
01.	Lkr. NWM	10.01.11	
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p><b>Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Krüger</b>  Der Teil ‚15 Immissionsschutz‘ wurde sehr gründlich behandelt. Die beiliegende Berechnung behandelt das Vorhaben fälschlicherweise zwar als frei strahlende Kugelquelle aber auch mit einem um 3dB<sub>(A)</sub> höheren Schalleistungspegel (Raumwinkelmaß für den Halbraum) sind zweifelsfrei keine relevanten Einflüsse an den nächstliegenden Wohnnutzungen zu erwarten. Das Vorhaben kann, soweit der Stand der Technik eingehalten wird, demzufolge ohne weitere immissionsschutzrechtliche Einschränkungen umgesetzt werden.</p> <p><b>Untere Naturschutzbehörde: Herr Ott</b>  <b>1. Eingriffsregelung</b>  Der in den Unterlagen ausgewiesene hohe Kompensationsüberschuss kann, wie nachfolgend näher erläutert, nicht bestätigt werden.  1.1 mittelbare Beeinträchtigungen  Das Auftreten mittelbarer Eingriffswirkungen in die Umgebung wird in den vorliegenden Unterlagen verneint. Dieser Annahme wird nicht gefolgt. Richtig ist, dass bereits eine Vorbelastung durch die Landesstraße vorliegt. Durch die Nutzung des Gewerbestandortes und die vorgesehenen Wohnnutzung ist jedoch mit einer Verstärkung der Störwirkungen, insbesondere auf die außerhalb des Plangeltungsbereiches nördlich der Straße liegenden Wertbiotope, zu rechnen.  Hinsichtlich der Bewertung der Störwirkungen der Straße wird auf den „Leitfaden zur Erstellung und Prüfung Landschaftspflegerischer Begleitpläne zu Straßenbauvorhaben in Mecklenburg-Vorpommern“ (Fröhlich &amp; Sporbeck 2000), hinsichtlich der vom Vorhaben ausgehenden Störungen auf Anlage 10 Nr. 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) verwiesen. Durch entsprechende Überschneidung der Wirkzonen wäre zu überprüfen, inwiefern eine Verstärkung der mittelbaren Beeinträchtigungen durch das Vorhaben stattfindet.  1.2 Kompensationsmaßnahmen  1.2.1  Die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereichs werden in den Unterlagen mit einem Leistungsfaktor von 0,8 zu hoch bewertet. Die Maßnahmeflächen liegen alle in der Wirkzone I (50m) des Vorhabens, Teile davon gleichzeitig in der Wirkzone I der Landesstraße. Gemäß Anlage 10 Tabelle 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ ist für Kompensationsflächen in der Wirkzone I damit zu rechnen, dass sie mittelbaren Beeinträchtigungen mit einem Intensitätsgrad von 50 – 80% ausgesetzt sind. Das heißt, der Leistungsfaktor der Maßnahmen kann nur innerhalb einer Spanne von 0,2 bis 0,5 liegen.  1.2.2  Den Maßnahmen 1 und 2 kann ggf. wegen der Verbundwirkung und Pufferfunktion für geschützte Biotope eine höhere Kompensationswertzahl zugeordnet werden.</p> <p><b>2. Baumschutz</b></p>		<p><u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u>  Die Planbegründung wurde entsprechend dem Hinweis berichtigt (Pkt. I.5).</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u>  <b>Die Anregungen sind vollständig berücksichtigt.</b>  Zu 1.:  Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde unter Berücksichtigung der Hinweise überarbeitet. Im Ergebnis verbleibt ein zu vernachlässigender Kompensationsüberschuss.  Für die Gehölzfläche nordwestlich des Plangebietes wird aufgrund der antropogenen Störwirkungen, die durch die heranrückende Planung eines Wohnhauses (Nr. 3) zu erwarten ist, eine mittelbare Eingriffswirkung von 30% zusätzlich in die Bilanz eingestellt (Anlage EAB, S. A3). Für die Feldhecke östlich des Plangebietes wird aufgrund des Vorhabens keine zusätzliche mittelbare Beeinträchtigung bilanziert, da von der Planung keine zusätzlichen oder veränderten Auswirkungen im Vergleich zu der bestehenden Situation (Ackerzufahrt, Zufahrt in die Siloanlage, Ablagerungen) zu erwarten sind.  Mit dem Leistungsfaktor wird der in der LUNG-Methodik (Anl. 10, Tab.6) verwendete Wertfaktor angesprochen. Der Stellungnahme liegt ein Interpretationsfehler zugrunde. Die in der Methodik angeführte Intensität der Beeinträchtigung beinhaltet bereits den verbleibenden ökologischen Wert, nicht die Wertminderung durch mittelbare Beeinträchtigungen. Gleichwohl wird den Hinweisen insoweit gefolgt, dass im 50m-Wirkbereich der Landesstraße der Wertfaktor der Maßnahmen 1, 2, 4 (Anpflanzung, Streuobstwiese, Extensivwiese) im Wirkbereich I (50m ab Straße) auf 0,7 reduziert wird. Bei der Werteinstufung wird dabei auch berücksichtigt, dass die geplante Fischproduktion einschließlich Verladearbeiten ausschließlich in Gebäuden stattfindet und dass es sich bei den Zielbiotopen nicht um störungsempfindliche Biotoptypen handelt, sondern um siedlungsnahen Biotope, die sich typischerweise in Übergangsbereichen mit entsprechenden Störwirkungen herausbilden.  Nach Überarbeitung der E-/A-Bilanz wurde die Planbegründung (Pkt. I.7; S. 18) entsprechend korrigiert.</p>	

Amt DM-BK, Bauverwaltung		Gemeinde Bobitz, vB-Plan Nr. 03	Anl. 1 zum Beschluss vom 14.02.2011
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 25.10.2010			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
01.	Lkr. NWM	10.01.11	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p><u>2. Baumschutz</u> Die Beseitigung der gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume (2 Weiden) bedarf der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde. Die Erteilung der Genehmigung wird in Aussicht gestellt, wenn die erforderlichen Ersatzpflanzungen (4 Hochstämme heimischer Großbaumarten, 3xv, StU 16-18cm) in der Satzung konkret festgesetzt werden und der Plan den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat.</p> <p><u>3. Artenschutz</u> Bei der Aufstellung des Planes sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Schutz der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Durch den Plangeber ist im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen werden. Von Festsetzungen, denen ein dauerhaft rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht, ist Abstand zu nehmen. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG), Abt. Naturschutz, Postfach 13 38, 18263 Güstrow ist die für die Belange des Artenschutzes zuständige Naturschutzbehörde und als TÖB zu beteiligen.</p> <p><u>4. Hinweise und Anregungen</u></p> <p>4.1 Schmutz- und Regenwasser sollen lt. Begründung der Vorflut (Graben Nr. 4/6/1/3) zugeführt werden. Weitere Angaben dazu werden nicht gemacht. Die Ableitung kann mit weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Plangeltungsbereiches verbunden sein. In dem Fall ist, falls kein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich ist, die Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.</p> <p>4.2 Im Umweltbericht wird die geplante 2. Wohneinheit Altenteilerhaus genannt. Ich gehe davon aus, dass ein Altenteilerhaus hier m. A. n. nicht erforderlich ist. Zumindest brauchte dafür kein separates zweites Gebäude errichtet werden. Die Altenteilerwohnung könnte im anderen Wohngebäude mit untergebracht werden.</p> <p>4.3 In der Tabelle auf S. 26 der Begründung fehlt die Kopfzeile.</p> <p>4.4 Bezüglich artenschutzrechtlicher Vorschriften wird in der Begründung mit § 42 Bundesnaturschutzgesetz eine veraltete Rechtsgrundlage genannt – neu: § 44 BNatSchG.</p>		<p>Zu 2.: Auf den Genehmigungsvorbehalt nach § 18 NatSchAG zur Fällung der 2 Weiden wird in der Planbegründung hingewiesen. In der E-/A-Bilanz ist eine entsprechende Ersatzvornahme gem. Baumschutzkompensationserlass bereits berücksichtigt. Sie wurde im Vorentwurf Bestandteil der Festsetzung 4.2 (Anpflanzung 22 Obstbäume). Nach Überarbeitung der E-/A-Bilanz ergibt sich ein zusätzliches Anpflanzgebot, das am Rand des nordwestlich gelegenen Gehölzes mit 4 Silberweiden anforderungsgerecht umgesetzt werden soll (Korrektur Textfestsetzung 4.2, Ergänzung Planbegründung Pkt. I.7, S. 19).</p> <p>Zu 3.: Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde bereits im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr 08 vorgenommen (Gutachterbüro Bauer, 14.09.2009). Da sich aus der Vorhabensplanung gegenüber dem bisherigen B-Plan Nr. 08 keine andersartigen oder zusätzlichen artenschutzrechtlichen Auswirkungen ergeben, wird auf die vorliegende Untersuchung zurückgegriffen, die bezüglich des Untersuchungszeitraumes auch hinreichend aktuell ist (vgl. Leitfaden Artenschutz in M-V, Fröhlich&amp;Sporbeck, 2010). Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab das Vorhandensein von 2 Rauchschwalbennestern in den Containern im Zentrum des Plangebietes und einem Nistplatz des Neuntötters in einem Schlehenstrauch am Plangebietsrand. Während letzterer nach den Planfestsetzungen zu erhalten ist und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände somit ausgeschlossen sind, werden mit der notwendigen Verschrottung der Container Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG berührt. Nach Hinweisen des LUNG wird zusätzlich ein Nistplatz des Hausrotschwanzes in dem besagten Container berücksichtigt. Nach § 44 (5) S. 2, 3 BNatSchG liegt ein Verbotstatbestand bei Festsetzung entsprechender CEF-Maßnahmen nicht vor. Durch den Gutachter wird die Anbringung von Nisthilfen am Trafo Naudin empfohlen (4 Stck Rauchschwalbennester Nr. 10, Best.-Nr. 00 330/0 der Fa. Schwegler); das LUNG beauftragte als CEF-Maßnahme weiterhin die Anbringung einer Nischenbrüterhöhle Typ 1N der Fa. Schwegler für den Hausrotschwanz - sh. Hinweis B. Da eine rechtsverbindliche Festsetzung und Zuordnung der Maßnahme außerhalb des Plangebietes durch B-Plan rechtlich nicht möglich ist, muss die Durchführung dieser Maßnahme dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auferlegt werden. Die Planbegründung und Hinweis B wurden entsprechend ergänzt. Vom Vorhabenträger ist beabsichtigt, den NABU mit der fachgerechten Durchführung der beiden CEF-Maßnahmen vor Verfahrensabschluss zu beauftragen.</p> <p>Zu 4.1: Die RW-Einleitung in den Graben Nr. 4/6/1/3 bedarf einer wasserrechtl. Genehmigung, ein entsprechender Hinweis wurde in der Planbegründung ergänzt. Zu 4.2: Der Begriff ‚Altenteilerhaus‘ im Umweltbericht war fehlerhaft. Nach raumordnerischer Abstimmung wird nunmehr 1 Wohnhaus (Betriebsleiterwohnung) und innerhalb des gepl. Verwaltungsgebäudes (Nr. 2) eine Bereitschaftsunterkunft vorgesehen. Die Darstellung des geplanten Vorhabens wird entsprechend korrigiert. Das 2. Wohnhaus (Nr. 4) entfällt. Zu 4.3: Die Tabelle wurde ergänzt. Zu 4.4: Der artenschutzrechtliche Gesetzesbezug wurde aktualisiert.</p>	

Amt DM-BK, Bauverwaltung		Gemeinde Bobitz, vB-Plan Nr. 03	Anl. 1 zum Beschluss vom 14.02.2011
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 25.10.2010</b>			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
01.	Lkr. NWM	10.01.11	
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p><b>Bereich Kommunalaufsicht</b> Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung: Zur finanziellen Auswirkung der Planung auf die Gemeinde kann keine Aussage getroffen werden, da Kosten nicht angegeben wurden. Vorstehende Stellungnahme gilt im Übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/Gemeinde ihre Einnahmelmöglichkeiten vollständig ausschöpft, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend zu refinanzieren. Hierzu zählt sowohl die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. von Beiträgen nach dem KAG als auch die Abwälzung anderer Folgekosten (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, Aufforstung usw.) durch den Abschluss von Folgekostenverträgen.</p> <p><b>Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt</b> Aus veterinärrechtlicher Sicht ist das Vorhaben grundsätzlich zulässig. Aus lebensmittelrechtlicher Sicht sind nach den vorliegenden Unterlagen keine Hindernisgründe erkennbar. Eine Genehmigungsfähigkeit aus lebensmittelrechtlicher Sicht kann erst bei Vorlage der Detailplanung geprüft werden.</p> <p><b>SG Bauordnung und Bauleitplanung</b> <b>Brandschutz</b> <u>Löschwasserversorgung</u> Die in der Begründung zum B-Plan-Entwurf enthaltenen Angaben zur Löschwasserversorgung beziehen sich ausschließlich auf den sicherzustellenden Grundschutz gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405.</p> <p><b>Bauleitplanung</b> <b>I. Allgemeines</b> Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Gemeinde hat den geänderten Gesamtplan für die fusionierten Gemeinden Groß Krankow und Bobitz in dem die geänderten städtebaulichen Entwicklungsziele dargestellt wurden zur Genehmigung eingereicht. Der F- Plan stellt die hier zu beurteilende Fläche als GE – Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dar. Der B- Plan Nr. 8 wurde im Parallelverfahren aufgestellt und gem. § 8 Abs.3 Satz 2 BauGB genehmigt und zur Rechtskraft gebracht. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Davon kann nach der vorliegenden Begründung für die Fischzucht- und Verarbeitungsanlage ausgegangen werden. Von daher sehe ich eine Entwicklung als gegeben. Da Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von produzierendem Gewerbe dienen, sind großflächige freistehende Photovoltaikanlagen in Gewerbe- oder Industriegebieten i. d. R. nicht zulässig. Im vorliegenden Bebauungsplan soll die Anlage auf dem Dach der Fischzucht- und Verarbeitungshalle installiert werden, so dass von der Errichtung eines ausschließlich nicht produzierenden Gewerbes nicht ausgegangen werden kann. Die A-Typik der Fischzucht- und Verarbeitungsanlage in Kombination mit der Photovoltaikanlage rechtfertigen jedoch die hier von der Gemeinde beabsichtigte Sondergebietsdarstellung.</p>		<p><u>Kommunalaufsicht:</u> Mit der Planung entstehen für die Gemeinde keine Kostenauswirkungen; öff. Aufgaben werden nicht berührt. Kosten für Ausgleichsmaßnahmen werden in Teil B Nr. 5 dem privaten Vorhaben zugeordnet; die Durchführung wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt. Erschließungsbeiträge fallen nicht an, da Gemeinestraßen nicht berührt sind und im Plangebiet ausschließlich private Flächen geplant werden. Die Planungskosten trägt der Vorhabenträger von Gesetzes wegen (§ 12 BauGB).</p> <p><u>Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt:</u> Die lebensmittelrechtlicher Genehmigungsfähigkeit ist Gegenstand des Bauantragsverfahrens.</p> <p><u>Brandschutz</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Planbegründung (Pkt. I.6.2) aufgenommen. Über den Grundschutz hinausgehende, ggf. spezielle Brandschutzerfordernisse sind Gegenstand des Bauantragsverfahrens.</p> <p><u>Bauleitplanung:</u> F-Plan: Die angeführte Zulässigkeitsbeschränkung für GE- (und GI-) Gebiete vorwiegend auf <i>produzierendes</i> Gewerbe und die Ableitung einer Unzulässigkeit von PV-Freianlagen ist nicht nachvollziehbar. Auf §§ 8, 9 BauNVO wird verwiesen, die diese Beschränkung jwls. nicht enthalten. Die Zuordnung einer PV-Anlage zum nicht produzierenden Gewerbe erscheint angesichts der ‚Produktion‘ von el. Strom zudem unbegründet. Das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB ist gleichwohl beachtet, da das festgesetzte Vorhaben (ein Baugebiet i.S.v. § 1 (3) BauNVO wird durch den vB-Plan nicht festgesetzt) gewerbliche Nutzungen beinhaltet. Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 03 wird im Parallelverfahren zum FNP aufgestellt, solange der Gesamt-FNP Bobitz nicht rechtswirksam ist.</p>	

Amt DM-BK, Bauverwaltung		Gemeinde Bobitz, vB-Plan Nr. 03	Anl. 1 zum Beschluss vom 14.02.2011
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 25.10.2010</b>			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
01.	Lkr. NWM	10.01.11	
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p><b>Wahl des Planungsinstruments</b>  Ich möchte an dieser Stelle auf die Besonderheiten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB hinweisen.  Nach §12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist (Realisierungszeitraum) und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.</p> <p>Es ist zwingend notwendig, dass der Vertrag auch entsprechende Regelungen zum eigentlichen Vorhaben, konkret zu benennende geplante Maßnahmen im Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthält, Gemarkung, Flur und Flurstücksnummer. Der inhaltlich ordnungsgemäß abgeschlossene und wirksame Durchführungsvertrag muss vor Beschlussfassung über die Satzung vorliegen.  Der Vorhabenträger muss bereit und in der Lage zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sein. Aus der Begründung geht hervor, dass die Realisierung des Vorhabens in mehreren Bauabschnitten erfolgen soll. Dabei ist zunächst geplant die Halle zu errichten und die Photovoltaikanlage zu installieren. Im Weiteren erfolgt der Ausbau der Halle in mehreren Abschnitten. Ich weise darauf hin, dass diese Vorgehensweise den Festsetzungen widerspricht. Hier ist die Errichtung der Photovoltaikanlage auf dem Dach der Fischproduktionsgebäude zulässig, das heißt die Halle muss mit der entsprechenden Nutzung errichtet werden, andernfalls ist auch die Errichtung der Photovoltaikanlage nicht zulässig. Ein Plan, der nicht durchführbar ist, z. B. weil dem Investor die für die Errichtung der Fischproduktion und Verarbeitung erforderliche Leistungsfähigkeit fehlt, ist von Anfang an unwirksam.</p> <p>Die Gemeinde muss sich die Voraussetzungen für die Durchführbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch entsprechende Nachweise bestätigen lassen z. B. Wirtschaftlichkeitsberechnungen u. ä. Der Investor muss darüber hinaus zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten sowie der Kosten der Ausgleichsmaßnahmen ganz oder teilweise in der Lage sein.</p> <p>Der Vorhabenträger muss grundsätzlich auch Eigentümer oder dauerhaft Nutzungsberechtigter der Flächen sein, auf die sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan erstreckt. Im Einzelfall kann auch ein Erbbaurecht oder eine Vormerkung im Grundbuch zur Sicherung von Ansprüchen ausreichend sein.</p> <p>Die Gemeinde möge prüfen, ob die Bedingungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB erfüllt werden können.</p>		<p>Die allgemeinen Hinweise zu den planungsrechtlichen Besonderheiten des vorhabenbezogenen B-Plans und den Nachweispflichten des Vorhabenträgers werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Ausführungen zur Zulässigkeit der PV-Dachanlage ist zu widersprechen, sie sind rechtlich unbegründet. Die satzungsrechtliche Zulässigkeit der PV-Anlage wird in Teil B Nr. 1.2 geregelt und bezieht sich auf Dachflächen von Gebäuden. Eine Beschränkung auf Fischproduktionsgebäude ist nicht Gegenstand des vorgelegten Vorentwurfs. Die angeführte zeitliche Reihenfolge und die daran anknüpfenden Schlussfolgerungen über eine mögliche Unwirksamkeit des vB-Plans sind abwegig.</p> <p>Zur Klarstellung und mit Bezugnahme auf die vorangegangenen Ausführungen über die Zulässigkeit in Gewerbegebieten ist festzuhalten, dass vorliegend kein Baugebiet nach § 1 (3) BauNVO mit der allgemeinen Zulässigkeitsfolge der §§ 8, 12-14 BauNVO festgesetzt wird, sondern ein konkretes Vorhaben nach § 12 (3) BauGB. Zulässig werden demnach die aufgrund dieses vB-Plans unter Teil B Nr. 1.1 – 1.5 festgesetzten baulichen Nutzungen; die BauNVO spielt hierbei keine Rolle.</p> <p>Unabhängig davon soll auch klargestellt werden, dass eine PV-Anlage auch bzw. gerade in einem GE-Gebiet eine zulässige Nutzung ist. Der Gesetzgeber stellt u.a. in § 32 (3) S. 2 EEG (Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien) ausdrücklich auf die Zulässigkeit von PV-Anlagen in solchen B-Plangebieten ab, in denen die zulässige bauliche Nutzung entsprechend § 8 oder § 9 der Baunutzungsverordnung festgesetzt ist.</p> <p>Die Durchführung / Kostentragung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen einschl. der CEF-Maßnahme (sh. Hinweis B unter Teil B) wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.  Die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die vorhabenbezogene Planung sind gegeben.</p>	
<b>II. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>			

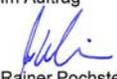
Amt DM-BK, Bauverwaltung		Gemeinde Bobitz, vB-Plan Nr. 03	Anl. 1 zum Beschluss vom 14.02.2011
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 25.10.2010</b>			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
01.	Lkr. NWM	10.01.11	
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p><b>II. Planungsrechtliche Festsetzungen</b></p> <p><b>Planzeichnung</b>  Es wurden mittels Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Da die genaue Lage dieser Linien eindeutig sein muss (§ 1 Abs.1 Satz 2 Planzeichenverordnung), muss sie entsprechend textlich beschrieben werden können. Dazu ist die Angabe eines Abstandsmaßes von einer Bezugslinie aus (tatsächliche Straßengrenze, Straßenbegrenzungslinie) erforderlich.</p> <p><b>Teil B: Text</b>  Zu Pkt. 1.4 und 1.5  Es wird jeweils ein Wohngebäude für den Betriebsinhaber oder Leiter bzw. ein Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen als zulässig festgesetzt. Schon in Gewerbegebieten sind betriebsbedingte Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Sie müssen erforderlich und dem Betrieb gegenüber deutlich untergeordnet sein. Es ist zu prüfen, ob in diesem Fall die Errichtung von 2 Wohngebäuden im Zusammenhang mit der Fischzuchtanlage, ausgehend vom Betriebsablauf und der eingesetzten Frühwarntechnik erforderlich ist. Zudem empfehle ich für eine eindeutige und unmissverständliche Festsetzung, die Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden mit max. einer festsetzen und diese, entsprechend der Begründung ausschließlich dem Fischproduktionsbetrieb zuzuordnen. Es ist weiter zu prüfen, ob unter diesen Voraussetzungen die Festsetzung einer Grundfläche von 260 m<sup>2</sup> im Baufeld 3 angemessen ist.</p> <p>Zu Pkt. 1.6  Die max. zulässigen Grundflächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind, um dem Bestimmtheitsgebot zu entsprechen festzusetzen.</p> <p>Zu Pkt. 5.1  Ich weise darauf hin, dass bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gem. § 12 Abs. 3 BauGB u. a. die § 135 a -c BauGB nicht greifen. Von daher können vertragliche Regelungen zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen nur im Durchführungsvertrag gesichert werden.</p> <p><b>Planzeichenerklärung</b>  Das Planzeichen 15.14 – Kordellinie hat hier eine andere Zweckbestimmung in der Planzeichnung, als erläutert wurde. Planzeichnung und Erklärung sind in Übereinstimmung zu bringen.</p> <p><b>Verfahrensvermerke</b>  Nr.6  Ich weise darauf hin, dass gem. § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB bei der Bekanntmachung darauf hinzuweisen ist, welche umweltbezogenen Stellungnahmen bereits vorliegen. Dies sollte auch im Verfahrensvermerk mit zum Ausdruck kommen.</p> <p>Nr.11  Aus gegebener Veranlassung empfehle ich den Verfahrensvermerk wie folgt zu formulieren:  „Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) werden hiermit <b>am.....(Datum)</b> ausgefertigt.“</p>		<p>Die planungsrechtliche Eindeutigkeit/ Bestimmtheit der zeichnerischen Festsetzungen ist dadurch gewährleistet, dass die Planzeichnung maßstabsgerecht i.M. 1:1.000 ausgeführt ist. Der Maßstab ist in Teil A angegeben.</p> <p>Das Erfordernis von zwei Wohnungen und deren nutzungsrechtliche Beschränkungen auf die ausschließliche Zuordnung zum Gewerbebetrieb wurden unter Pkt. 1.4 ausführlich dargelegt. Nach raumordnerischer Abstimmung wird nunmehr 1 Wohnhaus (Betriebsleiterwohnung) und innerhalb des gepl. Verwaltungsgebäudes (Nr. 2) eine Bereitschaftsunterkunft vorgesehen. Das 2. Wohnhaus (Nr. 4) entfällt.  Die deutliche Unterordnung des Wohnhauses (Nr. 3) gegenüber dem Gewerbebetrieb nach dem Maß der Nutzung geht aus der zulässigen Grundfläche hervor und ist nicht zusätzlich erläutersbedürftig. Zum Zwecke der rechtlichen Klarheit und der Vermeidung mißbräuchlicher Nutzung der Festsetzungen wird der Anregung über die Anzahl der Wohnungen gefolgt und in Teil B Nr. 1.4, max.1 Wohnung zugelassen. Gleichzeitig wird für die überbaubare Grundstücksfläche Nr. 3 die Grundfläche auf 170 m<sup>2</sup> reduziert. Die nutzungsrechtliche Zuordnung der Wohnungen zur Fischproduktion wird entsprechend der Anregung konkretisiert (Zuordnung zur Fischproduktion).</p> <p>Der Anregung wird gefolgt; die Grundfläche von Garagen/Carports und Nebenanlagen für die Betriebsleiterwohnung wird – abweichend von § 19 (3) BauNVO – mit 50 m<sup>2</sup> limitiert (Teil B Nr. 2.2). Dies ermöglicht die Errichtung eines Doppelcarports mit kleinem Nebengelass (z.B. Fahrradschuppen).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sicherung der Durchführung und Kostentragung der Naturschutzmaßnahmen ist im Durchführungsvertrag vorgesehen.</p> <p>Die Planzeichenerklärung wurde, dem Hinweis entsprechend, korrigiert.</p> <p>Der Verfahrensvermerk Nr. 6 wurde, dem Hinweis entsprechend, korrigiert.  Zum Vermerk Nr. 11 besteht kein Korrekturerfordernis, da die Eintragung des Ausfertigungsdatums bereits vorgesehen ist.</p>	

Amt DM-BK, Bauverwaltung		Gemeinde Bobitz, vB-Plan Nr. 03	Anl. 1 zum Beschluss vom 14.02.2011
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 25.10.2010</b>			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
01.	Lkr. NWM	10.01.11	
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>Mit Siegelung und Unterzeichnung der Ursprungsfassung der Satzung nach Bekanntmachung erfolgt die Beurkundung der rechtstaatlichen Durchführung des formellen Bauleitplanverfahrens z. B. durch den Bürgermeister der Gebietskörperschaft.</p> <p>In zurückliegender Zeit haben sich dabei immer wieder Formfehler bzw. Verfahrensfehler, besonders bei der Bekanntmachung des Beschlusses über das Bauleitplan-verfahren (ortsübliche Bekanntmachung) eingestellt, die auf einen falsch datierten Ausfertigungstermin der Satzungsunterlagen zurückzuführen sind.</p> <p>Die Beurkundung und Siegelung durch den Bürgermeister der Gebietskörperschaft wurde dabei ohne den ausdrücklichen Hinweis auf den Termin der Ausfertigung, der stets vor ortsüblicher Bekanntmachung liegen muss, vorgenommen. In diesem Fall liegt ein sonstiger Verfahrensfehler nach Landesrecht in Sachen des § 214 Abs. 1 BauGB vor.</p> <p>Gemäß § 214 Abs. 4 BauGB kann bei Verletzung der in § 214 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorschriften oder sonstiger Verfahrens- oder Formfehler nach Landesrecht die Satzung mit Rückwirkung erneut in Kraft gesetzt werden. Beachtlich ist, dass gemäß § 5 Abs. 5 Satz 3 der Kommunalverfassung (KV M-V) abweichend vom § 5 Abs. 5 Satz 1 KV M-V eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften <u>stets</u> als über das im § 5 Abs. 5 Satz 1 und 2 KV M-V genannte Jahr hinausgeht.</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>In der Begründung ist auf die gegebenen Hinweise abzustellen. Aus der Begründung geht hervor, dass es Ziel ist, die Betriebswasserversorgung aus dem eigenen Brunnen in einer späteren Ausbaustufe zu gewährleisten. Die Zustimmung des Zweckverbandes für eine Eigenwasserversorgung und der unteren Wasserbehörde für die wasserrechtliche Genehmigung sind vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.</p> <p><b>Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises</b></p> <p>Zum vorgenannten B- Plan gibt es folgende Bemerkungen bzw. Anregungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Zufahrt bzw. Wendeschleife an den Teilflächen 1, 2 und 4 entspricht Bild 60 der RAST 06 und ist für das Befahren mit Abfallsammelfahrzeugen (3-Achs-Fahrzeuge) geeignet. Damit ist die Abfallentsorgung für das geplante Wohngrundstück auf der Teilfläche 4 gesichert.</li> <li>2. Nutzer des geplanten Wohngrundstückes auf der Teilfläche 3 müssen den/die Abfallbehälter an die Wendeanlage vor der Teilfläche 3 bringen. Die Wendeanlage darf dabei nicht zugestellt werden. Es muss sicher gestellt werden, dass der Weg hinter der Teilfläche 1 befahrbar bleibt.</li> <li>3. Alternativ dazu können bzw. müssten Abfallbehälter an der L031 zur Entsorgung bereit gestellt werden.</li> </ol>		<p>Die Planbegründung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Erwägung einer späteren Eigenwasserversorgung ist nicht Bestandteil des Vorhabens. Auf die zu gegebener Zeit entstehende Zustimmungserfordernisse wird in der Begründung Pkt. I.6.2 ausführlich hingewiesen</p> <p>Die Hinweise zur Müllentsorgung werden in der Planbegründung ergänzt.</p> <p>Die Anregungen des Landkreises werden teilweise berücksichtigt.</p>	

Amt DM-BK, Bauverwaltung		Gemeinde Bobitz, vB-Plan Nr. 03	Anl. 1 zum Beschluss vom 14.02.2011
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 25.10.2010</b>			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
02	StALU Westmecklenburg	04.01.10, 07.01.10	
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 „Fischzuchtanlage Glashagen“ der Gemeinde Bobitz</p> <p>Ihr Schreiben vom 06.12.2010</p> <p>Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Naturschutz und Landschaftspflege</b> (Bearbeiter: Frau Winkel; Durchwahl: -223)</p> <p>Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.</p> <p><b>2. Wasser und Boden</b> (Bearbeiterin: Frau Krüger, Durchwahl: -317)</p> <p><b>2.1 Wasser</b></p> <p>Gegen den B-Plan Nr. 3 bestehen keine wasserrechtlichen Bedenken. Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt.</p> <p><b>2.2 Boden</b></p> <p>Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.</p> <p>Werden in Bewertung dieser Auskünfte durch Sie schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit mir gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung).</p> <p>Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.</p> <p>Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabensträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.</p> <p>Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.</p> <p>Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabensträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.</p>		<p>Die bodenschutzrechtlichen Hinweise werden in der Planbegründung ergänzt.</p>	

Amt DM-BK, Bauverwaltung		Gemeinde Bobitz, vB-Plan Nr. 03	Anl. 1 zum Beschluss vom 14.02.2011
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 25.10.2010</b>			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
02	StALU Westmecklenburg	04.01.11, 07.01.11	
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p><b>3. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft</b> (Bearbeiterin: Frau Reinkober, Durchwahl: - 436)</p> <p>Ich ergänze Ihre Feststellungen in der Begründung wie folgt:</p> <p>3.1 Immissions- und Klimaschutz</p> <p>3.1.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)</p> <p>Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG durch mich genehmigt bzw. mir angezeigt wurden.</p> <p>Im Auftrag    Thomas Friebe</p> <p>Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher und agrarstruktureller Sicht geprüft.</p> <p>Durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg als Landwirtschaftsbehörde und als Flurneuordnungsbehörde wurden für das betreffende Gebiet keine Planungen und sonstige Maßnahmen eingeleitet.</p> <p>Anregungen und Bedenken werden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht geäußert.</p> <p>Rückantworten senden Sie bitte an untenstehende Hausanschrift.</p> <p>Im Auftrag</p> <p>Vossmeier</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er berührt keine Belange der vorgelegten Planung.</p> <p><b>Die Hinweise des StALU werden vollständig berücksichtigt.</b></p>	

Amt DM-BK, Bauverwaltung		Gemeinde Bobitz, vB-Plan Nr. 03	Anl. 1 zum Beschluss vom 14.02.2011
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 25.10.2010			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
04	ARL Westmecklenburg	06.01.11	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p><b>Raumordnerische Bewertung</b></p> <p>Die Gemeinde Bobitz befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen verwaltet. Gemäß RREP (in Aufstellung) liegt das Gemeindegebiet im strukturschwachen ländlichen Raum, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und teilweise sowohl im Vorranggebiet, als auch im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.</p> <p>Bis zum 31.12.2009 konnten in der Gemeinde Bobitz 2.646 Einwohner registriert werden.</p> <p>Zur vorliegenden Planung sind bereits Vorgespräche durchgeführt worden. Aus raumordnerischer Sicht liegt der Geltungsbereich im Außenbereich. Die Umsetzung würde zu einer Zersiedelung der Landschaft führen und gleichzeitig dem Ziel Innen- vor Außenentwicklung entgegenstehen (vgl. Pkt. 4.1 (2), (4) und (5) RREP in Aufstellung).</p> <p>Die Beurteilungsgrundlage für die positive landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 8 bildete das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahr 1996. Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 sollte ein Gewerbebetrieb (Steinmetz) aus einem Wohngebiet verlagert werden, um eine Wohnumfeldverbesserung für die Bewohner eines Ortes zu erzielen. Nicht ausschlaggebend, aber unterstützend war die Tatsache, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 eine starke Versiegelung aufwies und vor allem durch illegale Müllablagerungen einen städtebaulichen Missstand darstellte.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 8 ist von der Gemeinde zur Rechtskraft geführt worden. Gleichzeitig wurde der Flächennutzungsplan bearbeitet. Das geplante Vorhaben konnte jedoch nicht umgesetzt werden.</p> <p>Zwischenzeitlich ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm fortgeschrieben worden und befindet sich derzeit in der 3. Beteiligung. Die Erfordernisse der Siedlungsentwicklung nehmen an der 3. Beteiligung nicht mehr teil. Somit kann man bei diesen Plansätzen von in Aufstellung befindlichen Zielen bzw. Grundsätzen sprechen. Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben geändert haben (vgl. abschließender Hinweis). Ohne Beachtung der geschaffenen Rahmenbedingungen wäre dieses Vorhaben an diesem Standort nun nicht mehr umsetzbar, da es dem Ziel, wie es unter Pkt. 4.1 (2) formuliert ist, entgegensteht.</p> <p>Unter Beachtung der bereits geschaffenen Tatsachen (Rechtskraft B-Plan Nr. 8) soll die Gemeinde jedoch eine Möglichkeit erhalten, die begonnenen Planungen umzusetzen.</p> <p>Unter vollständiger Beachtung folgender Maßgaben stelle ich die raumordnerischen Bedenken zurück:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Bebauungsplan Nr. 8 ist parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 aufzuheben. Eine gewerbliche Entwicklung steht unter Beachtung des RREP (in Aufstellung) den raumordnerischen Erfordernissen entgegen. Sollte der Investor den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in dem gesetzlich vorgegebenen Zeitrahmen nicht umsetzen können, kann die Fläche aus raumordnerischer Sicht derzeit keiner gewerblichen Entwicklung mehr zur Verfügung stehen.</li> </ol>		<p>Mit dem akt. Stand des RREP (3. Entwurf) ist gegenüber dem Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens zum BP 08 eine veränderte landesplanerische Rechtssituation wie dargelegt zu berücksichtigen. Der Vorrang der Innenentwicklung ist als Ziel der Raumordnung (in Aufstellung) gem. § 4 (8) LPlG M-V beachtlich, da von einer abschließenden Abwägung auf der Ebene der Regionalplanung ausgegangen werden muss. Gleichzeitig sind die aufgrund des rechtskräftigen B-Plans Nr. 08 bestehenden Nutzungsansprüche zu beachten; eine Planaufhebung zur Durchsetzung der Ziele der Raumordnung begründet Planungsschadensansprüche nach § 42 (2) BauGB. Mit der Festsetzung konkretisierter baulicher Nutzungsrechte entsprechend der Antragstellung des Vorhabensträgers wird das Entstehen solcher Ansprüche jedoch vermieden.</p> <p>Zu 1.: Mit der Wahl des Planungsinstrumentes ‚Vorhabenbezogener B-Plan‘ berücksichtigte die Gemeinde bereits die landesplanerischen Hinweise vom 14.10.2010 und eröffnet die Möglichkeit einer Planaufhebung nach § 12 (6) BauGB im Falle der Nichtdurchführung des Vorhabens, ohne dabei Entschädigungspflichten auszulösen. Damit erfolgt eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Situation. Die geforderte parallele Aufhebung des B-Plans Nr. 08 dient als „zweite Seite der Medaille“ der konsequenten Umsetzung der Ziele der Raumordnung; die Maßgabe Nr. 1 wird deshalb beachtet. Der B-Plan Nr. 08 soll in einem selbständigen Verfahren aufgehoben werden.</p>	

Amt DM-BK, Bauverwaltung		Gemeinde Bobitz, vB-Plan Nr. 03	Anl. 1 zum Beschluss vom 14.02.2011
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 25.10.2010</b>			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
04	ARL Westmecklenburg	06.01.11	
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>2. Der Flächennutzungsplan ist zu ändern. Die Fläche ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fischzucht und Fischverarbeitung“ darzustellen. Um das laufende Flächennutzungsplanverfahren nicht unnötig aufzuhalten, kann die Darstellung auch in der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden.</p> <p>3. Die Betriebswohnungen sind auf <u>ein</u> Wohnhaus zu beschränken. Die Begründung zur Ausweisung von zwei Wohnhäusern ist nicht nachvollziehbar. Einerseits lässt die Betriebsgröße an dem Bedarf von zwei Wohnhäusern zweifeln, andererseits wird Personal höchstwahrscheinlich im Schichtbetrieb arbeiten. Somit wird zu jeder Tageszeit Fachpersonal zur Verfügung stehen, um auf Störfälle reagieren zu können. Insofern kann das Personal auch in den Büro- und Aufenthaltsräumen verweilen und muss nicht zwangsläufig am Standort wohnen.</p> <p>4. Die Betriebsfläche ist zukunftsfähig auszurichten, Betriebserweiterungen sind an diesem Standort auszuschließen. Sollte das Unternehmen zukünftig weitere Vergrößerungen planen, sind diese an diesem Standort nicht möglich. Dafür stehen dann in den umliegenden Gewerbegebieten ausreichend Flächen zur Verfügung.</p> <p><b>Abschließender Hinweis</b></p> <p>Die landesplanerischen Hinweise beziehen sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greifen der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gelten nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.</p> <p>Im Auftrag</p>  <p>Rainer Pochstein</p>		<p>Zu 2.: Unter Beachtung der Ausführungen oben besteht für Änderung des F-Plans kein zwingendes Erfordernis. Die derzeitige FNP-Darstellung über eine gewerbliche Baufläche ist für die Beachtung des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB ausreichend. Darüber hinaus wurde auf der Grundlage der Ziele der Raumordnung klargestellt, dass im Falle des Scheiterns des akt. Vorhabens eine raumordnerische Zustimmung zu einer baulichen Entwicklung nicht mehr möglich ist.</p> <p>Zur Herstellung der inhaltlichen Konsistenz der gemeindlichen Bauleitplanung wird die Anpassung des FNP bzgl. des Standortes Fischzuchtanlage deshalb in das nächste FNP-Änderungsverfahren mit aufgenommen.</p> <p>Zu 3.: Nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger ist das Havariemanagement, das maßgeblich zur Begründung des Erfordernisses von 2 Betriebswohnungen angeführt wird, nicht vom Schichtpersonal, sondern nur durch verantwortliches Leitungspersonal leistbar. Wie in der Planbegründung hierzu bereits ausgeführt, muss zu jeder Zeit die örtliche Anwesenheit mind. einer verantwortlichen Person gesichert sein, die mit dem Havariemanagement vertraut und hierzu in der Lage ist.</p> <p>In Anpassung an die Ziele der Raumordnung wird das geplante östliche Wohnhaus (Nr. 4) aufgegeben und für das Verwaltungsgebäude (Nr. 2) eine Bereitschaftsunterkunft zugelassen, da das Erfordernis eines zweiten Bereitschaftspostens untrennbar mit der Fischproduktion verknüpft ist. Das Verwaltungsgebäude wird in diesem Zusammenhang bei unveränderter Grundfläche zweigeschossig zugelassen.</p> <p>Unter Beachtung von Anregungen des Lkr. NWM erfolgten Konkretisierungen der Festsetzungen zu dem Wohnhaus (Nr. 3) bzgl. der Reduzierung der zulässigen Grundfläche, der Beschränkung auf 1 WE, der Bindung ausschließlich an die Fischproduktion und bzgl. des Umfangs von Garagen und Nebenanlagen.</p> <p>Zu 4.: Die Maßgabe ist aufgrund der Bestimmtheit des Plans erfüllt. Bauliche Veränderungsabsichten, die über die bisher vorgesehenen Festsetzungen hinausgehen, bedürften einer Änderung des vB-Plans, die dann mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar und deshalb unzulässig wäre.</p> <p>Dieser Sachverhalt wird als Grundzug der Planung in der Planbegründung ergänzt (Pkt. I.3).</p> <p><b>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</b></p>	

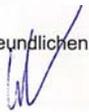
**Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 25.10.2010**

Lfd. Nr. TöB bzw. Bürger Schreiben vom

6.. LUNG 21.01.2011

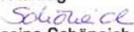
**Bedenken und Anregungen** **Behandlung**

<p><b>5. Ergänzend erforderliche Auflagen für die Festsetzung der Planung</b></p>	<p><b>Begründung</b></p> <p>Ausschluss des Schädigungsverbotes für den Hausrotschwanz</p> <p>Ausschluss des Schädigungs- und Tötungsverbots für Brutvögel.</p>	<p>Wegen des in einem der Container nachgewiesenen Hausrotschwanz-Nestes ist bei der notwendigen Verschrottung das Verbot des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG berührt. Entsprechend der Anregung und nach Rücksprache mit dem Gutachterbüro Bauer wird als zusätzliche CEF-Maßnahme die Anbringung einer Nischenbrüterhöhle Typ 1N der Fa. Schwegler am ehem. Trafo Naudin vorgesehen. Da eine rechtsverbindliche Festsetzung und Zuordnung der Maßnahme außerhalb des Plangebietes durch B-Plan rechtlich nicht möglich ist, muss die Durchführung dieser Maßnahme dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auferlegt werden. Die Planbegründung und Hinweis B werden entsprechend ergänzt. Mit der Maßnahmedurchführung wird die NABU-Ortsgruppe durch den Vorhabenträger beauftragt.</p> <p>Um dem Schädigungs- und Tötungsverbot für Brutvögel zu entsprechen, wird unter Teil B ein Hinweis darauf ergänzt, dass zum Schutz der Brutvögel Abrissarbeiten und Baumfällungen nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 15.08. durchgeführt werden dürfen.</p> <p>Für eine Festsetzung entsprechend der Anregung besteht keine Ermächtigungsgrundlage; der diesbezüglich einschlägige Festsetzungskatalog des § 9 (1) BauGB lässt lediglich Festsetzungen über die Art/Intensität der Bodennutzung sowie von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu. Für die Festsetzung von Zeiträumen, in denen bestimmte Handlungen zulässig sind, besteht keine Regelungsermächtigung. Eine Durchsetzung/Überwachung des Brutvogelschutzes muß insoweit den normalen naturschutzrechtlichen Zuständigkeiten überlassen bleiben.</p> <p><b>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</b></p>
<p>Lfd.Nr. gemäß Nr. 2</p>	<p><b>Auflage</b></p> <p>Durchführung von CEF-Maßnahmen für Hausrotschwanz, etwa Nischenbrüterhöhle Typ 1N der Fa. Schwendler</p> <p>Festsetzung, dass Abrissarbeiten (oder Gehölzentfernung) nicht im Zeitraum 1.3.-15.8. durchgeführt werden.</p>	<p>Bearbeiter: gez. Rahmlow</p>
<p><b>6. Hinweise</b></p> <p>ustrow, den 25.01.2011</p>		

Amt DM-BK, Bauverwaltung		Gemeinde Bobitz, vB-Plan Nr. 03	Anl. 1 zum Beschluss vom 14.02.2011
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 25.10.2010</b>			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
11.	Deutsche Telekom AG	30.12.2010	
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Bereich des B-Plan Nr.3 befinden sich keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom Deutschland GmbH.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI 23) in 18198 Kritzmow, Biestower Weg 20 so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH spätestens 2 Wochen vor Baubeginn beim zuständigen PTI 23, PuB 4 aktuelle Informationen einholen. Die Übergabe der Bestandspläne durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH an die bauausführende Firma ist kostenpflichtig. Eine kostenlose Trassenauskunft kann über die Internetadresse <a href="https://trassenauskunft-kabel.telekom.de">https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</a> eingeholt werden. Dieser Service der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH bietet registrierten Anwendern die Möglichkeit Lagepläne der Deutschen Telekom AG einzusehen und nach entsprechender Anforderung als PDF-Datei herunterzuladen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i.A. </p> <p>Steffen Weidenhagen</p>		<p>Die Hinweise zum erforderlichen Planungsvorlauf wurden in der Planbegründung ergänzt.</p> <p>Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.</p>	

Amt DM-BK, Bauverwaltung		Gemeinde Bobitz, vB-Plan Nr. 03	Anl. 1 zum Beschluss vom 14.02.2011
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 25.10.2010</b>			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
14.	E.ON edis AG	20.12.2010	
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>gegen die o.g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 035822 52 220 erfolgen muss.</p> <p>Für einen eventuell weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.</p> <p>Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;</li> <li>- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;</li> <li>- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ;</li> <li>- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;</li> </ul> <p>Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. In diesem sind ggf. auch anteilige Aufwendungen für Baufreiheitsmaßnahmen enthalten.</p> <p>Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:</p> <p>Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Daher ist es erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Bitte stellen Sie uns einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind zur Verfügung.</p> <p><b>Freileitungen 20 kV</b></p> <p>Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch unser Regionalzentrum erforderlich.</p> <p>In den Gefahrenbereich von Freileitungen (<math>U_n &gt; 1</math> kV: allgemeiner Schutzabstand von 3 m zum äußeren, ausgeschwungenen Leiter) darf nicht eingedrungen werden. Die Zugänglichkeit der Maststandorte muss jederzeit ge-</p>		<p>Zur Gewährleistung des Mindestabstandes zur 20 kV-Freileitung wird die Baugrenze des Baufensters Nr. 2 auf einen Trassenabstand von 3 m zurückgenommen (Änderung Planzeichnung).</p> <p>Die Zugänglichkeit des Maststandortes im Plangebiet wird durch Festsetzung einer Fläche mit Wegerecht zugunsten der E-on e.dis AG gesichert (Änderung Planzeichnung).</p>	

Amt DM-BK, Bauverwaltung		Gemeinde Bobitz, vB-Plan Nr. 03	Anl. 1 zum Beschluss vom 14.02.2011
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 25.10.2010			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
14.	E.ON edis AG	20.12.2010	
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>währleistet sein. Beeinträchtigungen der Standsicherheit sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Kabel</b> Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.</p> <p>Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>E.ON edis AG</p> <p> Norbert Lange</p> <p> Jörn Suhrbier</p> <p><b>Anlage:</b> Lageplan</p>		<p>Die Leitungsschutzbestimmungen und Abstandsanforderungen werden in der Planbegründung (Pkt. I.6.2) ergänzt.</p> <p>Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.</p>	

Amt DM-BK, Bauverwaltung		Gemeinde Bobitz, vB-Plan Nr. 03	Anl. 1 zum Beschluss vom 14.02.2011
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 25.10.2010</b>			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
18.	LPBK	17.12.10	
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p><b>Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange</b> Ihre Anfrage vom 06.12.2010 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Fischzuchtanlage Glashagen“ der Gemeinde Bobitz</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK) um eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben.</p> <p>Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brandschutz und Katastrophenschutz nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken. Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.</p> <p>Außerhalb der öffentlichen Belange weise ich darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK. Ein entsprechendes Auskunftersuchen empfehle ich ggf. rechtzeitig vor Bauausführung!</p> <p>Mit freundlich Grüßen im Auftrag  Gesine Schöneich</p>		<p>Die Gemeinde geht weiterhin davon aus, dass eine Erstinformation über bestehende Erkenntnisse zu möglichen Kampfmittelbelastungen des Plangebietes ein öff. Belang im Zusammenhang mit der Gefahrenabwehr ist. Aufgrund der hiervon abweichenden Positionierung des Landesamtes wurde in der Planbegründung ergänzt, dass Munitionsfunde nicht auszuschließen sind und dem Vorhabenträger eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst vor Bauausführung empfohlen wird.</p> <p><b>Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.</b></p>	

Amt DM-BK, Bauverwaltung		Gemeinde Bobitz, vB-Plan Nr. 03	Anl. 1 zum Beschluss vom 14.02.2011
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 25.10.2010</b>			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
30.	WBV „Wallensteingraben/Küste“	20.12.2010	
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p><b>Betr.: Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Fischzuchtanlage Glashagen“ der Gemeinde Bobitz</b></p> <p>Sehr geehrter Damen und Herren,</p> <p>dem o. g. Vorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind im Vorhabensgebiet nicht vorhanden.</p> <p>Westlich des B-Plangebietes beginnt das Gewässer Nr. 11:0:4/6/1/3, welches überwiegend verrohrt ist. Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer bedarf der Zustimmung des Verbandes und einer Wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM. Einleitmenge und Einleitstelle sind im Antrag zu benennen.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p> <p>Brüsewitz Geschäftsführer</p>		<p>Die Hinweise zum Genehmigungsvorbehalt und zur Benennung von Einleitpunkt und Einleitmenge für die RW-Einleitung in den Graben 11:0:4/6/1/3 wurden in der Planbegründung ergänzt (Pkt. I.6.2)</p> <p><b>Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.</b></p>	