

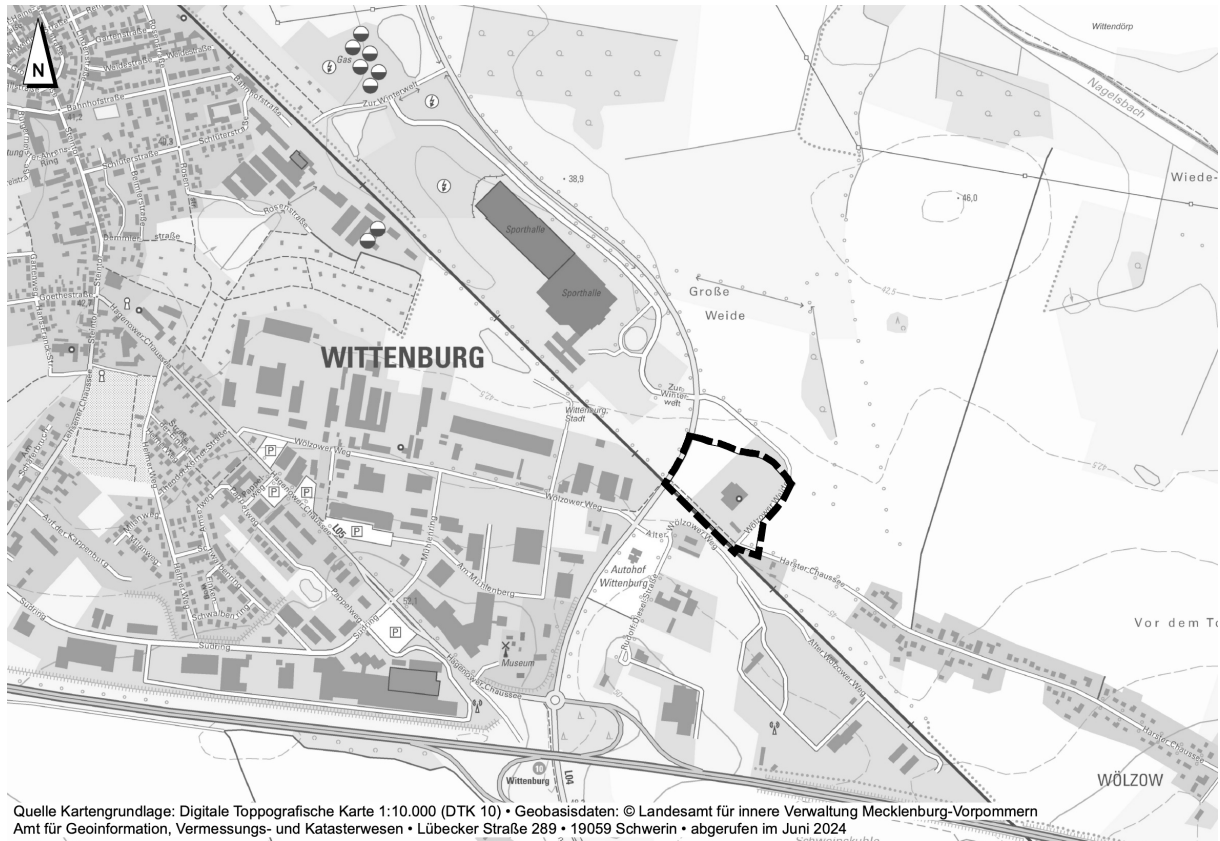
# Stadt Wittenburg

## Landkreis Ludwigslust-Parchim

### Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“

#### Vorentwurf des Umweltberichts

Fassung für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Quelle Kartengrundlage: Digitale Topografische Karte 1:10.000 (DTK 10) • Geobasisdaten: © Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen • Lübecker Straße 289 • 19059 Schwerin • abgerufen im Juni 2024

Stand August 2024

Stadt Wittenburg  
Molkereistraße 4  
19243 Wittenburg

Bearbeitung im Auftrag und in Abstimmung mit der Stadt Wittenburg durch:

**Plankontor** Stadt und Land GmbH  
Am Born 6b • 22765 Hamburg  
Tel./E-Mail: 040-298 120 99 0 • [info@plankontor-hh.de](mailto:info@plankontor-hh.de)  
Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)  
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / B.Sc. Henrik Kell

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0 Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1 Methodik der Umweltprüfung</b> .....	<b>1</b>
<b>1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b> .....	<b>2</b>
<b>1.3 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>3</b>
<b>2.0 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne</b> ..	<b>4</b>
<b>2.1 Fachgesetze</b> .....	<b>4</b>
<b>2.2 Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>8</b>
<b>2.3 Flächennutzungsplan</b> .....	<b>8</b>
<b>2.4 Schutzgebiete</b> .....	<b>8</b>
<b>3.0 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b> .....	<b>10</b>
<b>3.1 Schutzgut Mensch</b> .....	<b>10</b>
<b>3.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope</b> .....	<b>11</b>
<b>3.3 Schutzgut Tiere</b> .....	<b>12</b>
<b>3.4 Schutzgut Boden</b> .....	<b>14</b>
<b>3.5 Schutzgut Wasser</b> .....	<b>15</b>
<b>3.6 Schutzgut Klima/Luft</b> .....	<b>15</b>
<b>3.7 Schutzgut Landschaftsbild</b> .....	<b>16</b>
<b>3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b> .....	<b>16</b>
<b>3.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter</b> .....	<b>16</b>
<b>4.0 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>17</b>
<b>5.0 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")</b> .....	<b>17</b>
<b>6.0 Alternativprüfung</b> .....	<b>17</b>
<b>7.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen sowie Ausgleichs- und Ersatz- bzw. artenschutzfachlich erforderliche Maßnahmen</b> .....	<b>18</b>
<b>7.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</b> .....	<b>18</b>
7.1.1 Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope .....	18
7.1.2 Kultur- und Sachgüter .....	19
7.1.3 Schutzgut Tiere.....	19
<b>7.2 Kompensationsmaßnahmen</b> .....	<b>20</b>
7.2.1 Berechnung der Grundfläche.....	20
7.2.2 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarf .....	21
<b>8.0 Überwachung der Umweltmaßnahmen</b> .....	<b>1</b>
<b>9.0 Zusammenfassung</b> .....	<b>1</b>
<b>9.1 Lage und Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>1</b>
<b>9.2 Planverfahren</b> .....	<b>1</b>
<b>9.3 Umweltbewertung</b> .....	<b>1</b>

**Anlagen:** - *wird im weiteren Verfahren ergänzt* -

## 1.0 Einleitung

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L04), westlich Wölzower Weiden“ sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Daher wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese werden in Form dieses Umweltberichtes gemäß § 2a Nr. 2 BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L04), westlich Wölzower Weiden“ dargestellt.

Trotz der Darstellung einer gewerblichen Baufläche des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Wittenburg, existiert durch den jahrelangen Leerstand und der „Nichtnutzung“ des früheren Gewerbegrundstücks (Flurstück 25/4) kein Bestandsschutz für eine gewerbliche Fläche mehr. Die Fläche ist somit planungsrechtlich ein nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilender Außenbereich.

Damit diese ehemals zu überwiegender Teil gewerbliche genutzte Fläche und die westlich angrenzende Ackerfläche als Gewerbegebiet genutzt werden können, stellten die Eigentümer im August 2020 der Flurstücke 25/1, 25/2 und 25/4 der Flur 8 der Gemarkung Wittenburg und des Flurstückes 28/5 der Flur 8 der Gemarkung Wittenburg erstmalig den Antrag, für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, um in diesem Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB muss eine Umweltprüfung inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt werden. Die Umweltprüfung befasst sich ausschließlich mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen, die vom Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgehen können. Auf der Grundlage des Umweltberichtes erfolgen im Teil B des Bebauungsplanes die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen. Das Ergebnis der Umweltprüfung findet in der Abwägung Berücksichtigung.

### 1.1 Methodik der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgt gemäß den rechtlichen Anforderungen, detailliert dargestellt im Kapitel 3. Dabei werden neben der Anlage 1 zum BauGB und dem Verfahrenserlass (gültig seit dem 01. Januar 2014) für die Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen des allgemeinen Städtebaurechts nach dem BauGB die „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (HzE) des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom Juni 2018 berücksichtigt.

Der Vollzug der Eingriffsregelung erfolgt in der gesetzlich vorgegebenen, systematischen Abfolge. Nachdem der Eingriff sowie der Umfang des Eingriffs und dessen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt sind, werden mögliche Vermeidungen und Minderungen geprüft. Darauffolgend werden die Gegebenheiten zur Kompensation der verbleibenden Eingriffe ermittelt. Verbleiben weiterhin erhebliche Beeinträchtigungen, werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit anderen Belangen abgewogen (Köppel *et al.*, 2004).

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturschutzes oder der Landschaftspflege liegt vor, wenn:

„...sie erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes hat und folglich deren Funktionsfähigkeit wesentlich stört...“ (Louis *et al.*, 2000),

das kurz- bis mittelfristige Regenerationsvermögen der Natur überfordert ist und sich als Folge andersartige Funktionen und Werte des Naturhaushaltes bzw. ein verändertes Landschaftsbild entwickeln (Köppel *et al.*, 1998), und

wenn die Beeinträchtigung länger als 5 Jahre wirksam ist (LANA, 1996).

Maßstab für die Eingriffsbewertung sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Bewertung erfolgt schutzgutbezogen und anhand eines zweistufigen Wertstufenmodells (erheblich, nicht erheblich). Die Beeinträchtigungen werden nach bau-, anlage- und betrieblichen Beeinträchtigungen unterschieden.

Grundlegende Daten zu einzelnen Schutzgütern werden auf der Basis einer Biotop- und Nutzungskartierung erarbeitet sowie folgenden Geoportalen:

dem Geoportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (<https://www.geoportal-mv.de/portal/>)

und

dem Geoportal des Bundesamtes für Naturschutz (<https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>).

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

### 1. Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Baufeld 1	7.094	qm
Baufeld 2	13.052	qm
Baufeld 3	1.569	qm
<b>Summe 1 Gewerbegebiet</b>	<b>21.715</b>	<b>qm</b>

### 2. Private Grünfläche

Grünfläche 1	1.339	qm
Grünfläche 2	407	qm
Grünfläche 3	1.608	qm
Grünfläche 4	482	qm
Grünfläche 5	281	qm
Grünfläche 6	425	qm
<b>Summe 2 Private Grünfläche</b>	<b>4.540</b>	<b>qm</b>

### 3. Öffentliche Verkehrsfläche

<b>Summe 3 Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>1.890</b>	<b>qm</b>
---	--------------	-----------

### 4. Private Verkehrsfläche

<b>Summe 4 Private Verkehrsfläche</b>	<b>975</b>	<b>qm</b>
---------------------------------------	------------	-----------

5. Verkehrsflächen besonderer Zeckbestimmung

<b>Summe 5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>1.100 qm</b>
---	-----------------

6. Wasserflächen

Regenversickerungsbecken 1	726 qm
Regenversickerungsbecken 2	735 qm
Regenversickerungsbecken 3	155 qm
<b>Summe 6 Wasserflächen</b>	<b>1.615 qm</b>

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen)

SPE-1	1.595 qm
SPE-2	2.616 qm
SPE-3	612 qm
SPE-4	2.550 qm
SPE-5	1375 qm
<b>Summe 6 SPE-Flächen</b>	<b>8.750 qm</b>

<b>Plangebiet Summe</b>	<b><u>40.585 qm</u></b>
<b>Plangebiet Summe (gerundet in Hektar)</b>	<b>4,6 ha</b>

Der ca. 4,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L04), westlich Wölzower Weiden“ befindet sich südöstlich gelegen am Rand der Stadt Wittenburg im Landkreis Ludwigslust-Parchim und umfasst die Flurstücke 25/1, 25/2 und 25/4 der Flur 8 der Gemarkung Wittenburg sowie das Flurstück 28/5 der Flur 8 der Gemarkung Wittenburg.

Das Plangebiet liegt in ca. 400 m Entfernung nordwestlich des Ortsteils Wölzow und in ca. 500 m Entfernung südöstlich des Alpincenter Wittenburg und ist somit im nach § 35 BauGB zu bewertendem planungsrechtlichen Außenbereich. Eine Erschließung des Plangebietes erfolgt von der A 24 kommend über die L04 in nördliche Richtung und weiter über die öffentliche Verkehrsfläche „Wölzower Weiden“.

### 1.3 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Planungsziel ist die Festsetzung eines nach § 8 BauNVO eingeschränkten Gewerbegebiets wobei in dem nördlichen Teil festgesetzt wird, dass dort nur Betriebe zulässig sind, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen (Schall, Geruch) auch in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässig wären. Innerhalb des gesamten Plangebietes werden Einzelhandelsbetriebe (auf Grundlage des durch die Stadtvertretung am 19.07.2017 beschlossenen Zentrenkonzeptes), Vergnügungsstätten, Kfz-Handel aller Art, Speditionen, metallverarbeitende und metallverwertende Betriebe ausgeschlossen.

In Folge einer jahrelangen „Nichtnutzung“ der Fläche und der dort befindlichen baulichen Bestandsanlagen existiert auch kein Bestandsschutz für die ehemalige Gewerbefläche mit den dort noch vorhandenen baulichen Anlagen, wodurch sich nun das Erfordernis ergibt, in dem nach § 35 BauGB zu bewertendem Außenbereich einen Bebauungsplan zur Erlangung langfristiger Planungssicherheit aufzustellen.

Die Festsetzungen in dem Bebauungsplan sollen so getroffen werden, dass die Erholungsnutzungen im nördlichen angrenzenden Bebauungsplan Nr. 28 „Wittenburg Village“ der Stadt Wittenburg nicht beeinträchtigt werden.

## **2.0 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne**

### **2.1 Fachgesetze**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere:

- a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
- e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- g) *die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts,*
- h) *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
- i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d*

Daher ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese sind in Form eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung

zum Bebauungsplan zu beschreiben und zu bewerten. Die Anlage 1 (Inhaltsangabe zum Umweltbericht) zum BauGB ist anzuwenden.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange u.a. zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (UP) nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB haben sie auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam sein können. Verfügen die Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Stadt Wittenburg Verfügung zu stellen.

Sollten keine Informationen oder Unterlagen zur Verfügung gestellt werden, hat die Stadt daher im Sinne des § 4a Abs. 6 BauGB davon auszugehen, dass entsprechende Belange nicht betroffen sind, keine entsprechenden Informationen und Unterlagen zur Verfügung stehen, deren Inhalt die Stadt daher nicht kennt und hätte kennen müssen und für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung sind und dementsprechend bei der Beschlussfassung über das Bebauungsverfahren unberücksichtigt bleiben können.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Stadt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Als ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz dient § 1a BauGB wie folgt:

*Abs. 1: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.*

*Abs. 2: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*

*Abs. 3: Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen*



*städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.*

*Abs. 4: Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.*

*Abs. 5: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.*

Bezogen auf den besonderen Artenschutz ist das

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)**, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 geändert worden ist, anzuwenden.

Aus den nach EU-, Bundes- oder Landesrecht geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen können sich Hindernisse für die Zulassung eines Vorhabens ergeben. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sind daher umfangreiche Prüfschritte erforderlich, die jedoch in der Bearbeitungstiefe an die jeweilige Planungsebene angepasst werden müssen. Die europarechtlichen Artenschutzregelungen sind durch den § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes in nationales Recht umgesetzt worden.

### **Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG**

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind im § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verankert. Demnach ist es verboten:

*1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

*2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

*3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

*4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Diese Verbote werden u.a. für Eingriffsvorhaben um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden,

um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

*Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.*

Weiterhin gilt das / die:

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist;

**Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 geändert worden ist (BGBl. I S. 306);

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist;

**Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546);

**Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866);

**Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)** des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern in ihrer Neufassung von 2018

Sollten im Vorfeld der Planung oder nach Rechtskraft des Bauleitplanes Bäume gefällt werden, welche in den Teilen A und B zum Erhalt festgesetzt wurden, so ist zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs nicht die HzE, sondern der Baumschutzkompensationserlass – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz – vom 15. Oktober 2007, anzuwenden.

## 2.2 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) festgeschrieben. Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist am 28.05.2016 in Kraft getreten und zeigt eine fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung in Form von Leitlinien und Programmsätzen auf, die für eine nachhaltige Entwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern stehen (vgl. LEP M-V 2016, S. 3). Nachfolgend werden die Ziele und Grundsätze des LEP M-V aufgelistet, die für den Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“ besonders relevant sind.

Aus dem LEP M-V geht hervor, dass die Stadt Wittenburg einen Mittelbereich darstellt und dem Mittelzentrum Hagenow zugeordnet wird, welches wiederum zum Oberzentrum Schwerin gehört (LEP M-V 2016, S. 31) und als ländlicher Raum kategorisiert ist (LEP M-V 2016, S. 36). Durch die nahe des Planungsgebiet gelegene A 24 lässt sich die verkehrliche und überregionale Anbindung der Gewerbeansiedlung sicherstellen, gemäß LEP-M-V 2016 4.3.1 (7).

Das RREP WM gibt Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor. Das RREP WM wurde am 20. Juli 2011 von der 40. Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg abschließend beschlossen und ist mit der Veröffentlichung am 31. August 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern am 01. September 2011 in Kraft getreten.

Gemäß dem RREP WM 2011 4.3.1 wird Wittenburg als bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie gekennzeichnet, demnach ist die Gewerbliche Weiterentwicklung, insbesondere auf Grund der erschließungsgünstigen Anbindung zu der A 24 erstrebenswert und gleichermaßen den Zielen des RREP WM 2011 angepasst.

Die Grundsätze und Ziele des LEP M-V werden bei der Planung dieses Vorhabens nicht berührt.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wittenberge ist auf der Fläche des Bebauungsplans Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölzower Weiden“ eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 31 entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan und es muss keine parallele Flächennutzungsplanänderung erfolgen.

## 2.4 Schutzgebiete

Die nachfolgenden Schutzgebiete sowie deren Entfernungen zu dem Plangebiet wurden mit Hilfe des Geodatenviewer GDI-MV (<https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>) ermittelt. Bei der Entfernungsmessung wurde jeweils ungefähr die kürzeste Entfernung zwischen Schutzgebiet und Plangebiet herangezogen, wobei ein Suchradius von hier maximal 5.000 m berücksichtigt wurde. Eine Bewertung und Auflistung von Schutzgebieten über der Entfernung von 5.000 m wurde als nicht erforderlich eingestuft, da davon ausgegangen werden kann, dass die jeweiligen Schutzgebiete durch die Planungsabsicht nicht beeinträchtigt werden.

### Landschaftsschutzgebiet:

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 4.300 m das Landschaftsschutzgebiet LSG\_123 „Schaalseelandschaft“.

Östlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 3.000 m das Landschaftsschutzgebiet LSG\_014 „Schilde- und Motelniederung“.

### Naturschutzgebiet (NSG):

Innerhalb eines Radius von 5.000 m um das Plangebiet herum befinden sich keine Naturschutzgebiete.

### Wasserschutzgebiet (WSG):

Östlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 5.200 m die Schutzzone III des Wasserschutzgebietes MV\_WSG\_2433\_14 „Hülseburg“.

### Biosphärenreservat

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von 4.300 m das Biosphärenreservat BRN\_2 „Schaalsee“.

### Vogelschutzgebiet (SPA):

Südwestlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 4.500 m das Vogelschutzgebiet DE\_2531-401 „Schaale-Schildetal mit angrenzenden Wäldern und Feldmark“.

### Flora-Fauna-Habitat Gebiet (FFH; Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung)

Innerhalb eines Radius von 5.000 m um das Plangebiet herum befindet sich kein Flora-Fauna-Habitat Gebiet (FFH; Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung).

### Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes ist ein nach § 30 BNatSchG sowie § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop, ein Feldsoll, vorhanden.

Das Plangebiet ist im Nordwesten, auf dem Flurstück 28/5 der Flur 8 der Gemarkung Wittenburg sowie teilweise auf dem Flurstück 25/4 und 26/1 der Flur 8 der Gemarkung Wittenburg, als „Frisches Grünland“ ausgewiesen. Aktuell ist dort jedoch lediglich eine unversiegelte Freifläche mit Spontanvegetation zu finden. Der Südosten des Plangebietes bzw. der südliche Teil des Flurstücks 25/4 der Flur 8 der Gemarkung Wittenburg ist als „Gewerbe- und Industriegebiet“ und der nördliche Teil des Flurstücks 25/4 als „Freifläche“ ausgewiesen.

Im Norden grenzt das Plangebiet dazu an die 'Heutige Potenzielle Natürliche Vegetation' (HPNV 2003, Naturnahe Wälder) „Geophytenreicher Buchen-Eschen-Mischwald auf feuchten mineralischen Standorten“.

Da sich keine Schutzgebiete in der näheren Umgebung des Plangebiets befinden und im Rahmen der Planung der Feldsoll als SPE-Fläche festgesetzt und durch umliegende neu geplante SPE-Flächen abgegrenzt wird, werden derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planungsabsicht für die Schutzgebiete und gesetzlich geschützten Biotope erwartet.

### **3.0 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

Im Folgenden Kapitel wird eine Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter sowie die zu erwartende Eingriffe und deren Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt. Sofern die Eingriffe als erheblich bewertet werden, werden im Kapitel 7.0 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation vorgestellt.

#### **3.1 Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet befindet sich ca. 450 m von der westlichen Grenze vom Ortsteil Wölzow der Stadt Wittenburg sowie ca. 1.900 m südöstlich vom Stadtkern Wittenburg entfernt und ist über die L04 und weiter über den öffentlichen Verkehrsweg „Wölzower Weiden“ zu erreichen. Nördlich und östlich des Plangebietes findet auf sämtlichen Flächen eine intensive Landwirtschaft statt. Im Süden und Südwesten des Plangebietes innerhalb von 250 m, südwestlich der Bahntrasse Zarrentin – Hagenow-Land, findet überwiegend eine gewerbliche Nutzung durch Lebensmittelhändler, Restaurants, Autohändler sowie Tankstellen und Hotels statt. In ca. 40 m Entfernung der südöstlichsten Plangebietsgrenze befinden sich in südsüdöstlicher Richtung zwei Wohnnutzungen, hier zwei Einfamilienhäuser. Innerhalb des Plangebietes findet keine Wohnnutzung und keine Erholungsnutzung des Menschen statt.

Durch die intensive Landwirtschaft, der umliegenden gewerblichen Nutzungen sowie der südwestlich befindlichen Bahntrasse ergeben sich bereits Vorbelastungen für das Plangebiet in Form von Schall (Motorenlärm), Staub (Pflügen) und Geruch (Düngung).

In den gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebieten ist die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zulässig, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen (Schall, Geruch) auch in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässig wären. Als Ausnahme ist in den Gewerbegebieten die Ausstellung und der Verkauf von Wohnwagen und Wohnmobilen zulässig (§ 6 Abs. 4 BauNVO).

Einzelhandelbetriebe für Lebensmittel, Vergnügungsstätten, Gebrauchtwagenhandel, Speditionen, Lagerhäuser, Tankstellen, metallverarbeitende und metallverwertende Betriebe sowie die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Während der Bauphase wird es temporär zu erheblichen Emissionen aus dem Plangebiet und Immissionen auf die benachbarte vorhandene Gewerbe- und Wohnnutzung durch Staub, Schall und Licht kommen.

Anlagen und betriebsbedingt wird es ebenfalls zu erheblichen Emissionen und Immissionen von Schall, Licht und eventuell auch Geruch kommen. Die Wohnnutzung südsüdöstlich des Plangebietes ist jedoch bereits durch die umliegende landwirtschaftliche Nutzung, der Bahntrasse, durch die öffentliche Verkehrsfläche „Alter Wölzower Weg“ sowie durch die

südwestlich befindlichen Gewerbebetriebe vorbelastet, so dass langfristig gesehen mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch gerechnet wird.

Weiter muss der Bebauungsplan Nr. 28 „Wittenburg Village“ der Stadt Wittenburg im Rahmen der Schutzgutbetrachtung gesondert betrachtet werden. Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 grenzt das Sondergebiet 1.2 mit der Zweckbestimmung „Sport, Freizeit und Beherbergung“, wobei in nordwestlicher Richtung das Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum – „Factory – Outlet – Center“ angrenzt. Durch die Festsetzung von flächendeckenden SPE- und Grünflächen entlang der Grenze der Bebauungspläne Nr. 28 und Nr. 31 soll mittels Baumpflanzungen ein Lärm- und Sichtschutz hergestellt werden. Durch diese Maßnahme und der Tatsache, dass im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 31 störende Betriebe ausgeschlossen sind, wird mit keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch der Sondergebiete 1.2 und 2 des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wittenburg Village“ gerechnet.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass es durch das geplante Gewerbegebiet für die umliegenden Gewerbe- und Wohnnutzungen zu kurzfristigen Beeinträchtigungen (Bauphase) für das Schutzgut Mensch kommen kann. Langfristig gesehen wird aufgrund der eingeschränkten Nutzung des Gewerbegebietes jedoch mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch gerechnet.

### **3.2 Schutzgut Pflanzen und Biotop**

Das Plangebiet besitzt derzeit noch einen offenen und einsehbaren Charakter mit einigen lückenhaften Gehölzbeständen am äußeren Plangebietsrand. Lückenhafte Straßenbaumreihen sind überwiegend im Norden, Süden und Westen des Plangebietes zu finden, wobei im Osten nur die öffentliche Verkehrsfläche „Wölzower Weiden“ das Plangebiet räumlich von der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung und der südsüdöstlich liegenden Wohnnutzung trennt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben der südlich versiegelten Fläche, strukturarme Freiflächen. Trotz der vergangenen Nutzung des nordwestlichen Teils des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche ist diese aktuell als unversiegelte Freifläche mit Spontanvegetation zu klassifizieren.

Am nordöstlichen Rand des Flurstücks 25/4 der Flur 8 der Gemarkung Wittenburg, befindet sich zum Teil ein temporär wasserführender Feldsoll, der durch Bäume und Vegetation vollständig verschattet ist und in der Planzeichnung als SPE-Fläche (SPE-3) festgesetzt ist. Durch eine im Feldsoll stattfindende Müllentsorgung, einer umliegenden Ablagerung von Steinen und Bauschutt sowie der früheren Nutzung der umliegenden Flächen seitens eines Zirkus, ist der Feldsoll vorbelastet und in einem ökologisch schlechten Zustand. Durch gezielte Festsetzungen im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahren soll das geschützte Biotop stabilisiert und aufgewertet werden. Der nördliche Teil des Feldsolls ist bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wittenburg Village“ als Biotop gemäß § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt. Da dieses Biotop zukünftig innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 31 vollständig von SPE-Flächen umrandet wird, ist mit einer ökologischen Verbesserung des Feldsolls sowie der dort befindlichen Arten zu rechnen. Durch die zusätzliche Festsetzung von immissionsreduzierten Gewerbebetrieben im Plangebiet werden mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gegenüber dem Biotop gerechnet. Die spätere Nutzung des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet ermöglicht eine potentielle Erweiterung des Bestandsgebäude sowie Neubauten in den Baufeldern GE 1 bis GE 3, innerhalb der strukturarmen Grasflächen sowie der landwirtschaftlichen Fläche. Eine Fällung von Bäumen bzw. Eingriff in den vorhandenen Baumbestand sind nicht

beabsichtigt. Im Gegenteil soll der Baumbestand durch gezielte Festsetzungen erheblich erweitert werden, um die im Plangebiet mögliche Versiegelung zum größten Teil bereits innerhalb des Plangebietes zu kompensieren. Weitere Informationen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen sowie zu Ausgleichs- und Ersatz- bzw. artenschutzfachlich erforderliche Maßnahmen können dem Kapitel 7 entnommen werden.

Sollte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Fällungen von Bäumen notwendig werden, ist der Ausgleich dafür gemäß den Regelungen der Hinweise zur Eingriffsregelung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt zu bewerten. Wenn im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren Bäume im Plangebiet gefällt werden müssen, dann ist der Ausgleich nach den Maßgaben des Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg-Vorpommern des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (heute Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt) vom 15. Oktober 2007 zu regeln.

Für das Schutzgut Pflanzen und Biotope wird derzeit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

### **3.3 Schutzgut Tiere**

Das Plangebiet wird aufgrund landwirtschaftlicher Immissionen in Form von Schall, Geruch und Staub bereits als vorbelastet eingestuft.

#### Vögel:

Brutvögel sind überwiegend in den am Plangebietsrand befindlichen Baumreihen sowie in dem nördlichen Feldsoll, Gebäudebrüter in den Bestandsbauten bzw. der Gewerbehalle zu vermuten.

Eine Nutzung der im Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Fläche durch Bodenbrüter wie z. B. der Feldlerche wird nicht angenommen, da die entsprechenden landwirtschaftlichen Flächen nicht ausreichend Abstand zu dort befindlichen Vertikalstrukturen (Baumreihen und Gehölzkulissen) bieten. Mit einer Nutzung der restlichen strukturarmen Grasflächen wird aufgrund der hohen Frequentierung des Menschen sowie durch die teilweise hohen Laubbäume im Plangebiet nicht gerechnet.

Das Vorhandensein von Gebäudebrütern kann derzeit nicht ausgeschlossen werden. Da es im Rahmen von baulichen Veränderungen an den Bestandgebäuden oder im Falle eines Abrisses zu einem potentiellen Eingriff in den Lebensraum von Gebäudebrütern kommen kann, wird eine Potentialabschätzung für Brutvögel allgemein, hier insbesondere für Gebäudebrüter, durchgeführt werden. Sollte Potential von Arten erkannt werden, erfolgt im Ermessen des Gutachters eine vollumfängliche Kartierung.

#### Fledermäuse:

Das Vorhandensein von Baumhöhlen und Astlöchern, welche potentielle Quartiere für Fledermäuse bilden können, konnte im Rahmen einer Begehung nicht überprüft werden. Eingriffe in den Gehölzbestand sind nicht vorgesehen.

Im Plangebiet befindet sich eine Gewerbehalle. Aufgrund des Alters in Verbindung mit etwaig entstandenen Rissen und Fugen im Mauerwerk, kann das Vorhandensein von Fledermausquartieren derzeit nicht restlos ausgeschlossen werden.

### Reptilien:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahren des angrenzenden Bebauungsplan Nr. 28 „Wittenburg Village“ der Stadt Wittenburg wurden bereits südlich des Plangebietes des Bebauungsplan Nr. 31, nahe der dort befindlichen Bahntrasse, Zauneidechsen nachgewiesen. Daher ist eine vollumfängliche Kartierung für Reptilien durchzuführen. Diese wird durch das Gutachterbüro Hendrik Sönnichsen aus Schwerin im Jahre 2024 erfolgen.

### Amphibien:

Im Plangebiet befindet sich ein temporär wasserführender Soll. In diesem kann das Vorhandensein von Amphibien derzeit nicht ausgeschlossen werden.

### Xylobionte Käferarten:

Aufgrund der Arten der Laubbäume im Plangebiet (z.B. Traubeneichen) und deren teilweise fortgeschrittenen Alters kann eine Nutzung durch xylobionte Käferarten nicht ausgeschlossen werden.

Durch die Nichtbeabsichtigung von Eingriffen in den Gehölzbestand wird derzeit jedoch mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für xylobionte Käferarten gerechnet.

### Schmetterlinge:

Bei der Biotopbestandserfassung im September 2023 konnten keine Futterpflanzen wie Nachtkerzen oder Rossminzen festgestellt werden. Eine Nutzung des Plangebiets als Lebensraum für den Nachtkerzenschwärmer oder den Großen Feuerfalter wird daher derzeit nicht angenommen und es wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für Schmetterlinge gerechnet.

### Untersuchungen Tiere:

Für das Plangebiet müssen nach derzeitigem Kenntnisstand die folgenden Untersuchungen durchgeführt werden:

Potentialabschätzung für

- Brutvögel, hier insbesondere Gebäudebrüter
- Fledermäuse
- Reptilien

Die Potentialabschätzung sind im Ermessen des Gutachters auf vollständige Kartierungen auszuweiten. Sofern das Vorhandensein von gemäß dem Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. der Roten Liste Deutschland streng geschützte Tierarten im Plangebiet festgestellt werden sollten, muss zusätzlich ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt werden.

Mit Schreiben vom 14. Juli 2023 wurde der artenschutzfachliche Untersuchungsrahmen seitens der Plankontor Stadt und Land GmbH mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim abgestimmt. Daraufhin wurde das Gutachterbüro Hendrik Sönnichsen Landschaftsökologie und Umweltplanung aus Schwerin mit der artenschutzfachlichen



Untersuchung beauftragt. Gemäß gutachterlicher Aussage wird im Rahmen der Erstellung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) eine Potentialabschätzung der oben genannten Arten durchgeführt. Eine vollumfängliche Kartierung der Zielartengruppe Reptilien ist in jeden Fall erforderlich, da im Rahmen des Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 28 „Wittenburg Village“ nahe der südlich gelegenen Bahntrasse Zauneidechsen nachgewiesen wurden. Es wird angenommen, dass eine vollumfängliche Kartierung für Brutvögel nur für mögliche Gebäudebrüter in der im Plangebiet befindlichen Gewerbehalle durchgeführt werden muss, sollte es beabsichtigt sein, die Halle abzureißen oder baulich zu verändern. Ob eine vollumfängliche Kartierung von Brutvögeln auf den Flächen innerhalb des Plangebietes erfolgen muss, wird im weiteren Verfahren durch das Gutachterbüro untersucht.

Ohne gutachterliche Aussagen zu dem Vorhandensein von bestimmten Tierarten im Plangebiet kann keine abschließende Aussage zu den Beeinträchtigungen getätigt werden. Allgemein ist baubedingt mit temporären Beeinträchtigungen in Form von Immissionen durch Schall, Staub und Licht zu rechnen. Anlagenbedingt ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Bereits jetzt steht fest, dass durch die mögliche Versiegelung im Plangebiet Habitatsstrukturen für dort möglich vorkommende Arten entfallen werden. Durch die festgesetzten SPE- und Grünflächen sowie durch die Anpflanzgebote wird jedoch mit einer Aufwertung der örtlichen Habitatsstrukturen gerechnet. Die gutachterlichen Untersuchungen sind zum Stand des Vorentwurfes noch nicht abgeschlossen und werden im Rahmen der Entwurfsfassung in die Planunterlagen eingearbeitet.

### 3.4 Schutzgut Boden

In der Bodenübersichtskarte der Bundesrepublik Deutschland im Maßstab 1 : 200.000, abzurufen im Geoportal der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (<https://geoportal.bgr.de/mapapps/resources/apps/geoportal/index.html?lang=de#/geoviewer?meta-dataId=0f71e68f-8c83-4371-8842-1a26abed1854>), werden folgende Bodenarten für das Plangebiet benannt:

Im Plangebiet können Braunerden bis (Acker-) Braunerde-Podsole aus Geschiebedecksand über fluvioglazialen Sand vorkommen. Gering verbreitet sind Pseudogley-Braunerden aus Geschiebedecksand über Geschiebelehm (unter Wald häufig mit stärkerer Podsolierung), seltener Regosole aus Schmelzwassersand und Kolluvisole aus Sand über Schmelzwassersand.

Da es sich bei den Bodenarten im Plangebiet überwiegend um Braunerden handelt und diese aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrad und der früheren landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche als vorbelastet eingestuft werden können, werden die Böden im Plangebiet als nicht besonders schützenswert eingestuft.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass die mögliche Neuversiegelung im Plangebiet im Rahmen des Baus neuer Gebäude nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden führen wird.

Baubedingt wird ein direkter Eingriff in die oberen Meter des Bodens durch das Ausheben von Bodenmaterial und der Fundamentierung durchgeführt. Anlagenbedingt wird die Bodenversiegelung und das Gewicht der neuen Gebäude die Bodenfunktionen in den betreffenden Bereichen stark einschränken. Es wird zu Bodenverdichtungen kommen, die die im Boden stattfindenden Prozesse stark einschränken oder sogar permanent verhindern werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird im Kapitel 7.0 im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im weiteren Planungsverlauf ermittelt und entsprechend kompensiert.

Obwohl es sich bei den im Plangebiet vorkommenden Bodenarten um keine besonders schützenswerten Bodentypen handelt, wird für das Schutzgut Boden derzeit trotzdem mit erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

### **3.5 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Kleinstgewässer, ein Feldsoll, welcher temporär wasserführend und durch den dichten Gehölzbewuchs voll verschattet ist. Der Feldsoll ist innerhalb der Planzeichnung als SPE-Fläche (SPE 3) festgesetzt, wobei dieser zukünftig durch die SPE-Fläche 2, dem Regenversickerungsbecken und der SPE-Fläche 4 vollständig umrandet und somit weiter stabilisiert wird. Die in den SPE-Flächen angedachte Baum- und Gehölzpflanzungen sowie das Regenversickerungsbecken (RVB 2) bieten den in dem Feldoll möglich vorkommenden Arten einen ökologisch wertvollen Lebensraum und Bewegungskorridore zu benachbarten Flächen, im Gegensatz zu der aktuell angrenzenden strukturarmen Freifläche. Weitere offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich zudem nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet, die Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Hülseburg, befindet sich in einer Entfernung von rund 5.000 m östlich des Plangebietes.

Die beabsichtigte Bodenversiegelung wird zu einer Einschränkung der Infiltrationsfähigkeit des Bodens in den betroffenen Bereichen und damit zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate führen. Diesem Umstand kann mit der lokalen Versickerung des Niederschlags entgegengewirkt werden. Durch die Gehölz- und Baumpflanzungen kann mit einer erhöhten Aufnahme des Niederschlags gerechnet werden.

Mit den geplanten Regenversickerungsbecken, welche sich zukünftig im Plangebiet befinden sollen, soll der anfallende Niederschlag im Plangebiet zur Versickerung geführt werden. Ein Konzept der Regenversickerungsbecken wird im weiteren Verfahren durch einen Fachplaner erarbeitet. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung wird dies nicht Gegenstand des Vorentwurfes sein.

Baubedingt ist mit einem direkten Eingriff in den Oberboden und damit in die Infiltrationsfähigkeit des Bodens zu rechnen. Anlagenbedingt wird es, zumindest bei Bodenversiegelungen, zu Veränderungen in der Infiltrationsrate des Niederschlags kommen. Betriebsbedingt ist mit keinen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Für das Schutzgut Wasser wird derzeit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

### **3.6 Schutzgut Klima/Luft**

Die im Geltungsbereich vorhandenen Laubbaum- und Laubgehölzbestände fördern die Produktion von Frischluft im Plangebiet.

Durch die beabsichtigte Bodenversiegelung auf den Freiflächen, wird die Entstehung von Kaltluft gemindert und die Wärmerückstrahlung erhöht.

Durch die flächenhafte Neuanpflanzung von Bäumen und Gehölzen innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Grün- und SPE-Flächen wird die Bodenversiegelung zum größten Teil innerhalb des Plangebietes kompensiert. Die daraus resultierende ökologische Aufwertung wird zu einer Verbesserung des Schutzgut Klima/Luft beitragen und die Frischluftproduktion des Plangebietes weiter erhöhen.

Derzeit wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgut Klima/Luft gerechnet.

### **3.7 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsbildraum „Ackerlandschaft um Wittenburg“.

Da sich das Plangebiet zukünftig durch geschlossene Baumreihen sichtbar von der Umgebung und den nordöstlich und östlich befindlichen Ackerflächen abgrenzen wird, wird davon ausgegangen, dass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgut Landschaftsbild kommen wird. Außerdem ist der um das Plangebiet befindliche Raum durch das nordwestliche „Wittenburg Village“, der südwestlichen Bahntrasse sowie durch die östlich befindlichen Gewerbebetriebe im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild bereits vorbelastet. Zudem ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Stadt Wittenburg als gewerbliche Fläche dargestellt, so dass die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes hier kein Widerspruch darstellt.

Derzeit wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaftsbild gerechnet.

### **3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand (<https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>) sind im Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L04), westlich Wölzower Weiden“ keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird daher mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

### **3.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Die bau- und anlagenbedingte Versiegelung wird zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen führen und damit direkt die Schutzgüter Boden und Wasser beeinträchtigen. Die versiegelten Flächen werden zudem die Entstehung von Kaltluft mindern und die Wärmerückstrahlung erhöhen, was sich negativ auf das Schutzgut Klima/ Luft auswirken wird.

Die strukturarmen Freiflächen innerhalb des Plangebietes bieten den dort möglich befindlichen Arten keine sehr guten Habitatstrukturen. Durch die langfristig geplanten Baum- und Gehölzpflanzungen innerhalb der festgesetzten Grün- und SPE-Flächen wird mit einer Verbesserung für das Schutzgut Pflanzen/Biotope und damit für das Schutzgut Tiere gerechnet. Die Anlage der Regenversickerungsbecken (Begünstigt die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung und lässt über Nacht Kaltluft entstehen) sowie das Anpflanzen von weiteren Laubbäumen und Laubgehölzen als Kompensation der Bodenversiegelung wird die Schutzgüter Boden (Verbesserung des Bodengefüges im Wurzelbereich), Wasser (Verbesserung des Wasserhaushaltes im Wurzelbereich) und Klima/Luft (Erhöhung der Frischluftproduktion) langfristig verbessern.

Für die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen, sondern langfristig eher mit einer Verbesserung der einzelnen Schutzgüter und ihren Beziehungen zueinander gerechnet.

#### 4.0 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Potentieller Grad der Beeinträchtigung
Mensch	
Pflanzen / Biotope	
Tiere	(X)
Boden	X
Wasser	
Klima / Luft	
Landschaftsbild	
Kultur / Sachgüter	
Wechselwirkungen	

Anmerkung: „X“ = erheblich (es wird mit einer erheblichen Beeinträchtigung für das betreffende Schutzgut gerechnet); „-“, = nicht erheblich (es wird mit keiner erheblichen Beeinträchtigung für das entsprechende Schutzgut gerechnet); „(X)“ = derzeit erheblich, Untersuchungen müssen noch abgewartet werden

#### 5.0 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")

Bei einer Nichtdurchführung der beabsichtigten Planung würde es zu keinen erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter kommen. Die derzeitige Nichtnutzung des Plangebietes würde bis auf unbestimmte Zeit bestehen bleiben und die vorhandenen Gebäude würden weiter verfallen.. Es würde jedoch auch kein „grünes“ Gewerbegebiet entstehen, in dem störende Betriebe ausgeschlossen sind.

#### 6.0 Alternativprüfung

Die umliegenden Flächen werden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Dazu ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Stadt Wittenburg als gewerbliche Fläche dargestellt, wodurch die angestrebte Nutzung ohnehin an dieser Stelle erfolgen sollte. Weitere gewerbliche Flächen sind nicht in Besitz der Vorhabenträger.

## **7.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen sowie Ausgleichs- und Ersatz- bzw. artenschutzfachlich erforderliche Maßnahmen**

### **7.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

#### **7.1.1 Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope**

Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dies ist sowohl während der Planungs- als auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass während der Bauphase folgende Punkte zu beachten sind:

- Einsatz von schwerem Gerät: Der Einsatz von schwerem Gerät (Bagger, Lkw, Radlader, etc.) sollte vorwiegend nur auf dem zu bearbeitenden Gelände, also den eigentlichen Baufeldern erfolgen. Eine Überführung von nicht zu den Baufeldern oder deren Zuwegungen gehörigen Bodens, insbesondere im Wurzelbereich von Bäumen, sollte grundsätzlich vermieden werden.
- Sicherung von Bäumen an den Zuwegungen: Bäume und Gehölze, welche durch die Baumaßnahmen nicht betroffen sind, sich aber in unmittelbarer Nähe zu den Zuwegungen und zu den Baufeldern befinden, müssen durch einen Anfahrtsschutz gegen Beschädigungen gesichert werden.
- Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen: Grundsätzlich sollte die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen so platzsparend und bodenschonend wie möglich erfolgen. Bagger und andere Baumaschinen können beispielsweise auf breiten Stahlplatten geparkt werden, um das Gewicht der Maschinen gleichmäßiger auf den Boden zu verteilen und eine ungewollte Beschädigung der Grasnarbe und des Oberbodens zu vermeiden. Dabei ist in der Nähe von Bäumen und Gehölzen besonders darauf zu achten den Wurzelraum frei von schweren Materialien und Baumaschinen zu halten. Obwohl verschiedene Baumarten verschiedene Wurzelräume ausbilden, kann vereinfacht die Fläche des Kronenbereichs des jeweiligen Baumes als Wurzelraum angenommen werden.

Die Versiegelung des Bodens ist auf das notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze und Lagerflächen in Betracht zu ziehen. Es wären folgende Überlegungen zur weiteren Verwendung des abzutragenden Oberbodens denkbar:

- geordneter Abtrag des Oberbodens und fachgerechte Lagerung. Bei längerer Lagerung mit Ansaat von Gründünger
- Wiederverwendung des Oberbodens in den Grünflächen
- Wiederverwendung des überschüssigen Oberbodens außerhalb des Plangebiets, z.B. zur Bodenverbesserung auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Ackerflächen) oder zur Rekultivierung von Tagebauen (Sand-, Kiesgruben, etc.)

## 7.1.2 Kultur- und Sachgüter

Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## 7.1.3 Schutzgut Tiere

### Insekten

Anlagen- bzw. betriebsbedingt ist mit Lichtimmissionen zu rechnen. Unter Beachtung von insektenfreundlichen Beleuchtungskonzepten der Außenanlagen ist hier aber mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Folgende Hinweise sollten jedoch beachtet werden:

- Insektenverträgliche Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligeren (blauen) Lichtanteile) einsetzen
- Durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtemissionen vermeiden
- Möglichst niedrige Anbringung, um weitere Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- Gehäuse verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
- Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern
- Insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopen

### Brutvögel

Neben den Lichtemissionen seitens des Betriebs ist auch die Lichtreflektion von Scheiben und Dächern im Plangebiet zu beachten. Je nach Reflexionsgrad können dadurch Lichtimmissionen auf den benachbarten Flächen entstehen, welche sich nachteilig auf Brutvögel und andere Arten auswirken können.

Um das Mortalitätsrisiko für Vögel durch Scheiben-/Glasanflug zu verringern, sollten folgende Hinweise für ein vogelfreundliches Bauen mit Glas berücksichtigt werden:

- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (günstig sind Werte von maximal 15 %)
- Vermeidung von nächtlicher Außenbeleuchtung an Fassaden und Fenstern

- Verzicht auf großflächige Glasfronten; andernfalls Gestaltung unter Vermeidung von Durchsichten, mit Unterteilung in kleinere Teilflächen (z. B. durch Sprossen) und / oder mit außenseitigem Anbringen von für Vögel sichtbaren Markierungen (Punktraster).

## 7.2 Kompensationsmaßnahmen

### 7.2.1 Berechnung der Grundfläche

Das insgesamt 4,06 ha große Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Tab. 1

Nutzungsart	Fläche (qm)
Gewerbegebiet	21.715
Öffentliche Verkehrsfläche	1.890
Private Verkehrsfläche	975
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.100
Private Grünfläche	4.540
Wasserflächen	1.615
SPE - Flächen	8.750
<b>Gesamt</b>	<b>40.585</b>

Die Grundflächen bzw. der Anteil der Baufelder (GE 1 – GE 3), der durch Haupt- und Nebenanlagen überbaut werden darf, ist in der folgenden Tabelle je Baufeld dargestellt. Gemäß § 19 BauNVO errechnet sich die Grundfläche aus der Grundflächenzahl. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zusätzlich ist der § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche zu beachten. Demnach ist es generell zulässig, dass die Grundfläche um 0,5 bzw. 50 v. H. durch bauliche Nebenanlagen überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. In der Planzeichnung des Vorentwurfes des Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L 04), westlich Wölbzower Weiden“ sind für die Baufelder GE 1 bis GE 3 eine jeweilige GRZ von 0,8 festgesetzt, sodass eine Überschreitung um 50 v. H. nicht zulässig ist.

Tab. 2

Baufeld	Grundfläche (inkl. Nebenanlagen) (qm)
Gewerbegebiet 1	5.675,2
Gewerbegebiet 2	740,6
Gewerbegebiet 3	1.255,2
<b>Gesamt</b>	<b>7.671,0</b>

Unter Verwendung der GRZ von 0,8 ist im Plangebiet eine maximale Versiegelung von **7.671 qm** durch bauliche Haupt- und Nebenanlagen möglich. Bei der Berechnung der Grundfläche wurde innerhalb des Baufeldes 2 die bestehende Versiegelung von 9.701 qm berücksichtigt, so

dass maximal noch 740,6 qm durch bauliche Haupt- und Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.

Im weiteren Verfahren muss zudem geklärt werden, wie und wo eine entsprechende Kompensation der Bodenversiegelung durchgeführt werden kann.

### 7.2.2 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarf

Da es durch die mögliche Versiegelung von 7.671 qm Fläche zur Beseitigung- und Veränderung von im Plangebiet befindlichen Biotopen kommt, wird im Folgenden anhand der *Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) (Neufassung 2018)* der Multifunktionale Kompensationsbedarf (qm EFÄ) berechnet.

Gemäß der HzE ist vorerst der Wert sowie Durchschnittswert der im Plangebiet beeinträchtigten Biotope anhand der Naturschutzfachlichen Wertstufe „Regeneration“ (Reg.) und „Gefährdung“ (Gef.) zu ermitteln (Anlage 3, HzE), wobei als abschließender Biotopwert der Durchschnittswert anhand des höheren Wert (Reg. oder Gef.) ermittelt wird. Anhand der Datengrundlage des Geodatenviewer GDI-V (Themenkarte Biotope und Geotope) und einer Begehung des Plangebietes im September 2023 kann festgestellt werden, dass innerhalb des Baufeldes 1 auf dem Flurstück 28/5 und in den Baufeldern 2 und 3, auf den Flurstücken 25/4 und 21/2, der Biototyp „Nicht- oder teilversiegelte Freifläche mit Spontanvegetation“ beseitigt bzw. verändert wird. Die untenstehende Tabelle zeigt den im Plangebiet befindlichen Biototyp sowie die Wertigkeit:

Tab. 3

<b>Biotopcode- und typ</b>	<b>Baufeld</b>	<b>Reg.</b>	<b>Gef.</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>ØBiotopwert</b>
PEU - Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilw. mit Spontanvegetation	GE 1 - GE 3	0	1	1	1,5

Als Lagefaktor wurde der Wert 0,75 bestimmt, da sich die Flächen in einem vorbelasteten Raum befinden. Südlich und westlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von weniger als 100 m die Bahntrasse Zarrentin – Hagenower Land sowie weitere gewerbliche Betriebe. Das Plangebiet ist durch die Straße L 04 und Wölzower Weiden umrandet. Nordöstlich und östlich findet auf sämtlichen Flächen eine landwirtschaftliche Nutzung statt.

Anhand der Flächengröße des möglich betroffenen Biototyps, des jeweiligen durchschnittlichen Biotopwerts und des Lagefaktors kann nun das Eingriffsflächenäquivalent für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ermittelt werden.



Tab. 4

Baufeld	Fläche Biotop (qm)	ØBiotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (qm EFÄ)
<b>GE 1</b>	5.675,2	1,5	0,75	6.384,6
<b>GE 2</b>	740,6	1,5	0,75	833,2
<b>GE 3</b>	1.255,2	1,5	0,75	1.412,1
<b>Gesamt</b>	7.671,0			<b>8.629,9</b>

Da neben der Beseitigung der Biotope auch eine Versiegelung im Plangebiet stattfindet, ist zusätzlich das Eingriffsflächenäquivalent für Vollversiegelung bzw. Überbauung zu ermitteln, in dem die vollversiegelte Fläche mit dem Faktor 0,5 (Zuschlag für Vollversiegelung bzw. Überbauung) multipliziert wird.

Tab. 5

Baufeld	Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche (qm)	Zuschlag für Vollversiegelung bzw. Überbauung (0,5)	Eingriffsflächenäquivalent für Vollversiegelung bzw. Überbauung (qm EFÄ)
<b>GE 1</b>	5.675,2	0,5	2.837,6
<b>GE 2</b>	740,6	0,5	370,3
<b>GE 3</b>	1.255,2	0,5	627,6
<b>Gesamt</b>	7.671,0		<b>3.835,5</b>

Über die Addition des Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung mit dem Eingriffsflächenäquivalent für Vollversiegelung bzw. Überbauung wurde der Multifunktionale Kompensationsbedarf ermittelt.

Tab. 6

Baufeld	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (qm EFÄ)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (qm EFÄ)	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (qm EFÄ)
<b>GE 1</b>	6.384,6	2.837,6	9.222,2
<b>GE 2</b>	833,2	370,3	1.203,5
<b>GE 3</b>	1.412,1	627,6	2039,7
<b>Gesamt</b>	8.629,9	3.835,5	<b>12.465,4</b>

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt drei Regenversickerungsbecken (RVB) festgesetzt. Dies können mit einem Kompensationswert von 0,8 als kompensationsmindernde Maßnahme

angesetzt werden, wodurch im nächsten Schritt der korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf berechnet wird.

Tab. 7

<b>Maßnahme</b>	<b>Fläche der Kompensationsmindernden Maßnahme (qm)</b>	<b>Wert der Kompensationsmindernden Maßnahme</b>	<b>Flächenequivalent der Kompensationsmindernden Maßnahme (qm EFÄ)</b>
Regenversickerungsb Becken (RVB)	1.615	0,8	1.292

Der berechnete korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf beläuft sich auf 11.173,4 qm. Somit müssen 11.173,4 qm an Kompensationsmaßnahmen, überwiegend als Baum- und Gehölzpflanzungen, innerhalb oder außerhalb des Plangebietes angelegt werden, um die im Plangebiet mögliche Bodenversiegelung zu kompensieren. Alternativ sind auch Entsiegelungsmaßnahmen zulässig, sofern der Vorhabenträger über entsprechende versiegelte Flächen verfügt. In der folgenden Tabelle erfolgt eine Auflistung der möglichen Pflanzungen innerhalb des Plangebietes, wobei im weiteren Verfahren geklärt werden muss, auf welchen externen Flächen der restliche Kompensationsbedarf erfolgt.

Tab. 8

<b>Multifunktionaler Kompensationsbedarf (qm EFÄ)</b>	<b>Flächenequivalent der Kompensationsmindernden Maßnahme (qm EFÄ)</b>	<b>Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf (qm EFÄ)</b>
12.465,4	1.292	<b>11.173,4</b>

In der folgenden Tabelle erfolgt eine Auflistung der möglichen Pflanzungen innerhalb des Plangebietes, wobei im weiteren Verfahren geklärt werden muss, auf welchen externen Flächen der restliche Kompensationsbedarf erfolgt.

Lage	Ziffer der Kompensationsmaßnahme	Art der Kompensationsmaßnahme	Fläche der Kompensationsmaßnahme (qm)	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahmen (qm KFÄ)	Zu erbringender Korrigierter Multifunktionaler Kompensationsbedarf (qm EFÄ)
<b>GF 1</b>	6.21	Anlage von Alleen oder Baumreihen	1.339,0	2,0	0,5	1.339,0	9.834,4
<b>GF 3</b>	6.21	Anlage von Alleen oder Baumreihe	1286,4	2,0	0,5	1.286,4	8.548,0
<b>GF 4</b>	6.22	Anpflanzung von Einzelbäumen oder Baumgruppen	482,0	1,0	0,5	241,0	8.307,0
<b>GF 5</b>	6.22	Anpflanzung von Einzelbäumen oder Baumgruppen	281,0	1,0	0,5	140,5,0	8.166,5
<b>GF 6</b>	6.31	Anlage von Einzelbäumen oder Baumgruppen	425,0	1,0	0,5	212,5,0	7.954,0
<b>SPE 1</b>	2.51	Anlage von Alleen oder Baumreihen	1.595,0	2,0	0,5	1.595,0	6.359,0

<b>SPE 2</b>	6.21	Anlage von freiwachsende n Hecken/Gebüs chen	2.616,0	1,0	0,5	1.308,0	5.051,0
<b>SPE 3</b>	4.21	Wiederherstell ung von naturnahen Standgewässer n	612,0	2,0	0,5	612,0	4.439,0
<b>SPE 4</b>	6.21	Anlage von Alleen oder Baumreihen	1.118,0	2,0	0,5	1.118,0	3.321,0
<b>SPE 5</b>	6.31	Anlage von freiwachsende n Hecken/Gebüs chen	1.433,0	1,0	0,5	716,5	2.604,5
<b>SPE 6</b>	6.31	Anlage von freiwachsende n Hecken/Gebüs chen	1.375,0	1,0	0,5	687,5	1.917,0
<b>Summe restlicher Kompensatio nsbedarf (qm EFÄ)</b>							<b>1.917,0</b>

Tab. 9

## **8.0 Überwachung der Umweltmaßnahmen**

Laut § 4c BauGB ist die Stadt Wittenburg dazu verpflichtet die Beachtung und Durchführung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen zu überwachen.

*- wird im weiteren Verfahren ergänzt –*

## **9.0 Zusammenfassung**

### **9.1 Lage und Beschreibung des Plangebiets**

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L04), westlich Wölzower Weiden“ befindet sich ca. 1,9 km südöstlich entfernt von der Kernstadt Wittenburg und ca. 200 m entfernt des nordwestlich angrenzenden „Wittenburg Village“. Nordöstlich, östlich und südlich des Plangebietes grenzen direkt hinter der öffentlichen Verkehrsfläche „Wölzower Weiden“ intensiv genutzte Ackerflächen heran, welche überwiegend im Nordosten des Plangebietes durch eine lückenhafte Baumreihe vom Plangebiet getrennt werden. Das nördlich befindliche „Wittenburg Village“ wird durch eine derzeit lückige Baumreihe getrennt, wobei die Gewerbebetriebe und Bahntrasse im Westen des Plangebietes durch eine überwiegend geschlossene Baumreihe räumlich von dem Plangebiet getrennt sind.

Durch den jahrelangen Leerstand und der „Nichtnutzung“ der Gewerbeflächen haben diese keinen Bestandsschutz mehr, wodurch das Plangebiet gegenwärtig als § 35 BauGB zu bewertender Außenbereich ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 4 (L04), westlich Wölzower Weiden“ soll durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nun langfristig Planungssicherheit gewährleistet werden, wobei zukünftig nur solche Vorhaben zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären und die Erholungsnutzung des nordwestlich angrenzenden „Wittenburg Village“ nicht beeinträchtigen.

Im Plangebiet befindet sich ein Bestandsgebäude, hier eine alte Gewerbehalle, die zum Zeitpunkt der Bauleitplanung weiterhin noch erhalten bleiben soll. Konkrete Entwürfe für Neubauten oder zukünftige Vorhaben bzw. Nutzungen liegen nicht vor.

### **9.2 Planverfahren**

In der nächsten Sitzungskette soll nun der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gefasst werden.

### **9.3 Umweltbewertung**

Im Kapitel 3.0 findet die Schutzgutbewertung der einzelnen Schutzgüter statt. Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Biotope, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet wird. Innerhalb des Plangebietes findet keine Wohn- oder Erholungsnutzung. Für die südöstlich gelegenen Wohnnutzungen wird mit keinen langfristigen Beeinträchtigungen gerechnet, da sämtliche störende Betriebe innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen sind.

Für das Schutzgut Tiere wird zu diesem Zeitpunkt noch von erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen, vor allem für mögliche Gebäudebrüter, sollte es beabsichtigt sein die Bestands-halle abzureißen oder baulich zu verändern. Weiter wird mit erheblichen Beeinträchtigungen für Reptilien gerechnet, da im Rahmen des Bebauungsplanverfahren Nr. 28 „Wittenburg Vil-lage“ im Süden der Bahntrasse Zarrentin – Hagenow-Land Zauneidechsen nachgewiesen wur-den.

Für das Schutzgut Boden ist aufgrund der Bodenversiegelung in Folge der möglichen Neubau-ten von Gebäuden mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Der Umfang der hierfür erforderlichen Kompensation ist im Kapitel 7.2.2 ausführlich berechnet. Für die Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarf wurden die Hinweise zu Eingriffsregelungen – Vorpommern herangezogen.

Stand: August 2024

gez. Christian Greger  
- Der Bürgermeister –

Stadt Wittenburg  
Der Bürgermeister  
Molkereistraße 4 - 19243 Wittenburg