

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB

ausgehängt am 25.05.2023

abzunehmen am 25.06.2023

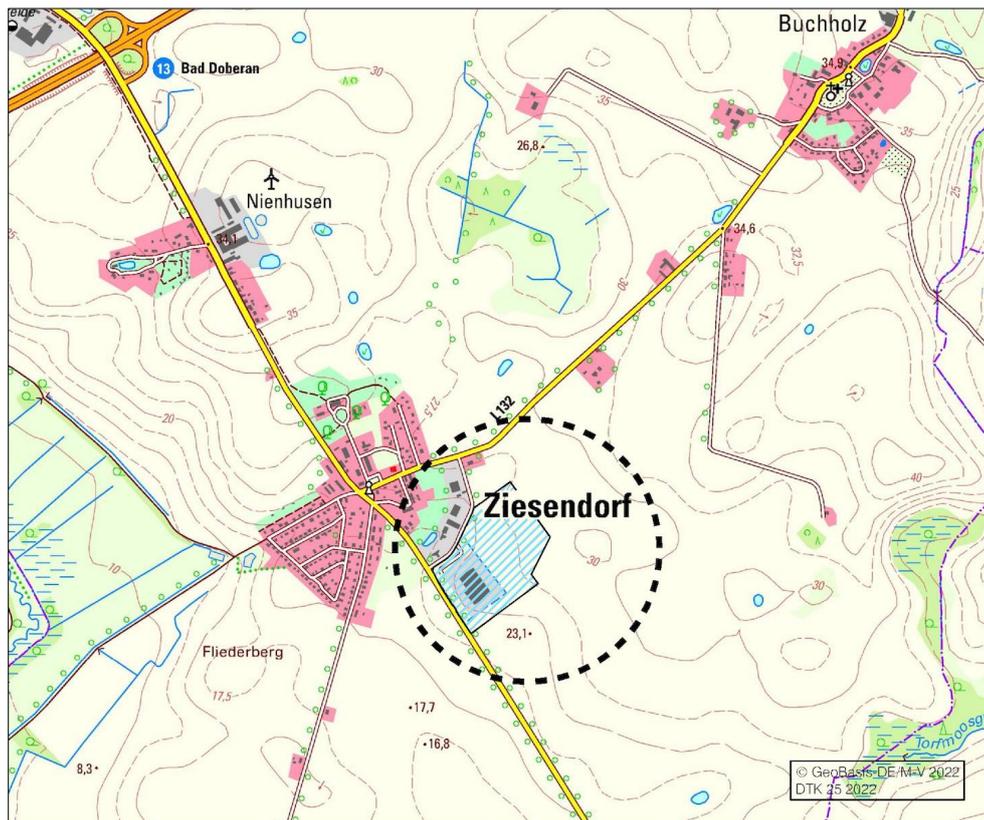
abgenommen am

(Siegel)

Unterschrift

(Siegel)

Unterschrift



Übersichtsbild (Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2022 DTK 10 2022)



GEMEINDE ZIESENDORF

Amt Warnow-West

Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 9
Gewerbegebiet Am Mühlenberg

Begründung

Vorentwurf, Arbeitsstand März 2023

Ziesendorf,

(Siegel)

Thomas Witt
Bürgermeister

INHALT

1.	Planungsanlass und Geltungsbereich.....	3
2.	Verfahren.....	4
2.1.	Planungsrechtliche Grundlagen	4
2.2.	Übergeordnete Planungen	4
2.3.	Verfahrensablauf	5
3.	Städtebauliche Ausgangssituation	6
4.	Inhalte und Auswirkungen der Planung.....	7
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	9
4.3.	Verkehrerschließung.....	10
4.4.	Technische Infrastruktur	10
4.4.1	Trink- und Löschwasser	10
4.4.2	Schmutzwasser	11
4.4.3	Niederschlagswasser	11
4.5.	Radweg	11
5.	Grünordnung	12
6.	Flächenzusammenstellung.....	13

- Anlage 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ziesendorf mit Kennzeichnung des Plangebiets
- Anlage 2: Abstimmung zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange
- Anlage 3: Karte *Bestandsaufnahme Biotope*

Bauleitplanung	Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn	Warnowufer 59 18057 Rostock 0381. 37706 44 0179. 4480 457 kk@bsd-rostock.de
Umweltbericht und Eingriffs- Ausgleichsbilanz	Umwelt & Planung Dipl.-Ing. Babette Lebahn	19065 Pinnow OT Godern, Am Mühlensee 9 lebahn@umwelt-planung.eu, 0172. 3800349
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Umwelt & Planung Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer	18239 Satow OT Heiligenhagen, Wokreter Weg 3a schoppmeyer@umwelt-planung.eu, 0173. 6197001

1. Planungsanlass und Geltungsbereich

Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde beabsichtigt gemeinsam mit dem Vorhabenträger, im Plangebiet die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von klein- und mittelständigen Gewerbebetrieben zu schaffen. Das Plangebiet ist als gewerbliche Fläche Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplans.

Am 08.06.2022 hat die Gemeindevertretung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 133/6, 133/8, 136/3, 137/2, 137/5, 222/1, 222/3 der Gemarkung Ziesendorf, Flur 2 und wird begrenzt durch:

- im Nordosten: Ackerfläche
- im Südosten: Ackerfläche
- im Südwesten: die Landesstraße L13
- im Nordwesten: die Straße *Am Mühlenberg*

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 11,4 ha.

Im Planaufstellungsbeschluss wurden folgende Planungsziele genannt:

- a) die Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO mit der entsprechenden Erschließung von der Straße *Am Mühlenberg*;
- b) Festsetzung einer Fläche für Regenwasserretention;
- c) Festsetzung einer Fläche für einen öffentlichen Radweg entlang der Landesstraße L13

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ziesendorf sind im Planbereich gewerbliche Baufläche (GE 4) und eine ca. 40 Meter breite Grünfläche an der südöstlichen Grenze des Plangeltungsbereichs dargestellt. Damit kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Zu Beginn der 1990er Jahre wurde für das Plangebiet bereits ein Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 7 durchgeführt, der Bebauungsplan jedoch nie in Kraft gesetzt. Auf Grund veränderter planungsrechtlicher Grundlagen und angepasster Planungsziele muss das Aufstellungsverfahren mit allen Schritten erneut durchgeführt werden.

In der Antwort auf die Planungsanzeige der Gemeinde hat das Amt für Kreisentwicklung / SG Regional- und Bauleitplanung die Gemeinde gebeten, für den jetzt in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan eine neue Nummer zu vergeben, da die Nr. 7 für den alten, nicht in Kraft gesetzten Bebauungsplan verwendet wurde. Weil es sich mit der vorliegenden Planung um ein neues Aufstellungsverfahren und veränderte Planungsziele handelt, wird der Gemeinde empfohlen, die fortlaufende Nummer 9 zu verwenden. Dem folgt die Gemeinde.

Von den im Plangeltungsbereich liegenden Flurstücken befinden sich die Flurstücke 133/8, 137/5, 222/1 im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Ziesendorf. Für diesen Bereich ist der Bebauungsplan Nr. 5 aufzuheben und in den Plangeltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 9 zu integrieren. Die Verfahren werden gekoppelt.

Der Planbereich liegt vollständig in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Rostock-Warnow (Oberflächenwasser).

2. Verfahren

2.1. Planungsrechtliche Grundlagen

– **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Verordnungen zum BauGB:

• **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

• **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

– **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

– **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Ziesendorf (wirksam seit 1994)

Es ist das zweistufige Regelverfahren durchzuführen mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB. Der Begründung zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Für die Belange des Arten- und Naturschutzes ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten.

Gegebenenfalls sind weitere Fachgutachten erforderlich, wie z.B. eine schalltechnische Untersuchung.

2.2. Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen, es sind die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg (RREP MM) zu beachten.

Nach Programmsatz Z 3.3.3 (1) LEP ist Ziesendorf als sonstige Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot auf Grundlage eines Stadt-Umland-Konzeptes¹ (Z 3.3.3 (2)/ Z 3.3.3 (3) LEP). Die Zuordnung von Ziesendorf als sonstige Umlandgemeinde zum Stadt-Umland-Raum Rostock ist mit engen Verflechtungen und einem mehr als 50% Anteil Berufspendler in die Kernstadt Rostock sowie der Entwicklung als Gewerbebaulandstandort begründet.

Die Gesamtkarte des Landesraumentwicklungsprogramms weist die Gemeinde als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.5 (3) aus. Die RREP-Grundkarte stellt auf dem Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend Programmsatz G 3.1.4 (1) dar.

Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.1 (5) müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungspotenziale ausgerichtet werden. Dementsprechend sind bestehende bzw. nicht mehr vorhandene Reserven in der Bauleitplanung nachzuweisen. Bei Fehlen entsprechender Potenziale hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslagen zu erfolgen.

¹ SUR -Entwicklungsrahmen, Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum-Rostock“, November 2011, mit Erster Fortschreibung vom Juni 2018 – Kapitel Wohnentwicklung (Leitlinien)

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Erhöhung der Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen ist auch entsprechend RREP-Programmsatz Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, bei der Siedlungsflächeninanspruchnahme auf die in kommunalen Bauleitplänen bereits ausgewiesenen geeigneten Flächen bzw. im Siedlungsbestand nutzbaren Potenziale zurückzugreifen.

Entsprechend LEP-Programmsatz Z 4.1 (6) sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden.

Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.5 (2), Sicherung bedeutsamer Böden, darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Landesraum-Entwicklungsprogramms in rechtsgültigen Flächennutzungsplänen dargestellten Bauflächen sind davon ausgenommen. In dem seit 1994 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ziesendorf ist im Plangebiet Gewerbefläche dargestellt. Es ist aber festzustellen, dass der Großteil der im Plangebiet vorhandenen Böden Bodenwertzahlen von 48 bzw. 49 aufweist. Nur ein kleiner Bereich von ca. 0,3 ha weist einen Bodenwert von 52 auf.

Das Amt für Raumordnung stellt in seiner Antwort auf die Planungsanzeige der Gemeinde Ziesendorf klar, dass die vorgesehene Entwicklung eines Gewerbebestands auf Grund der anhaltend großen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Kernstadt und dem Stadt-Umland-Raum Rostock aus regionalplanerischer Sicht begrüßt wird.

Weiter heißt es in dem Schreiben vom Amt für Raumordnung: *Das Plangebiet stellt durch die umgebenden Nutzungsstrukturen eine geeignete Entwicklungsfläche für Gewerbebetriebe dar und ist zudem verkehrstechnisch über die Landesstraße L 13 an die Autobahn A 20 gut angebunden.*

Von Seiten des Landkreises wird befürwortet, dass die Gemeinde mit der vorliegenden Planung Baurecht für gewerbliche Ansiedlungen schaffen möchte. In dem Schreiben des Amtes für Kreisentwicklung / SG Regional- und Bauleitplanung heißt es, dass mit dem ehemaligen Coca Cola -Standort bereits eine Gewerbeimmobilie im Bestand vorhanden ist, deren Nachnutzung und ggf. weitere Entwicklung mit der Planung langfristig gesichert werden kann.

2.3. Verfahrensablauf

Nr.	Aktivitäten:	Zeitraum:
1	Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans	09.06.2022
2	frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.1 BauGB, Durchführung des scopings	
3	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
4	Auswertung der Stellungnahmen, Erstellung von AFB, Umweltbericht und u.U. erforderlicher weitere Fachgutachten	
5	Behandlung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
6	Bekanntmachung der Auslegung	
7	Öffentliche Auslegung	
8	förmliche Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.2 BauGB	

9	Behandlung in Bau- und Hauptausschuss	
10	Behandlung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
11	Anfertigung der Satzungen	
12	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung	

3. Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Ziesendorf und schließt an die Straße *Am Mühlenberg* an, von der die Erschließung geplant ist.

Der Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 *Gewerbegebiet II* befindet sich im Norden des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 9 und wird von diesem teilweise überplant. Die Überplanung betrifft das an die Straße *Am Mühlenberg* angrenzende Flurstück 137/5 sowie die Flurstücke 133/6 und 222/1 (Flur 2, Gemarkung Ziesendorf) mit einer Fläche von ca. 3,6 ha. Hier ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Während sich auf der nördlichen Seite der Straße *Am Mühlenberg* eine Reihe von Gewerbebetrieben angesiedelt haben, ist eine Umsetzung der Planung südlich der Straße *Am Mühlenberg* bislang nicht erfolgt. Um die mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 geänderten städtebaulichen Zielsetzungen und Vorstellungen in diesem Bereich umsetzen zu können und die notwendige Zeit für eine sachgerechte und abgewogene Planung zu gewinnen, wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.06.2022 über die vorgenannten Flurstücke eine Veränderungssperre verhängt.

Die Straße *Am Mühlenberg* bindet im Westen an die Landesstraße L13 und im Norden an die Landesstraße L132, die nach Rostock führt, an. Die westlich des Plangeltungsbereichs verlaufende Landesstraße L13 führt in Richtung Norden nach Bad Doberan und hat in einer Entfernung von ca. 2 km eine Anschlussstelle an die Bundesautobahn BAB 20, die das Gemeindegebiet von Osten nach Westen durchquert.

Jenseits der Landesstraße L13 liegt der Plangeltungsbereich des seit 1992 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2, der angrenzend an die Landesstraße ebenfalls ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzt. Auch hier ist eine Umsetzung bislang nicht erfolgt. Z.Zt. läuft das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2. Planungsabsicht ist es, das Plangebiet als Wohnstandort bzw. Standort für Wohnen und Gewerbe zu entwickeln. Es liegt eine schalltechnische Untersuchung² vor, die die Geräuschemissionen der vorhandenen Produktionshalle sowie der noch unbebauten bzw. ungenutzten Gewerbeflächen innerhalb des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 9 als Flächenschallquellen berücksichtigt.

Im westlichen Bereich des Plangebiets des aufzustellenden Bebauungsplans befindet sich eine Produktionshalle mit einer Grundfläche von ca. 7.250 m² und entsprechenden Erschließungsflächen. Für die Produktionshalle wurde im Januar 1995 die Baugenehmigung auf Grundlage von § 33 BauGB und des bereits genehmigten, aber noch nicht in Kraft gesetzten Bebauungsplans Nr. 7 erteilt. § 33 BauGB bietet die Möglichkeit, ein Vorhaben, das in Übereinstimmung mit den voraussichtlichen Festsetzungen eines späteren Bebauungsplanes steht, bereits vor dem förmlichen Satzungsbeschluss und seiner Bekanntmachung zuzulassen. Voraussetzungen sind, dass eine generelle Planreife erreicht ist, das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht

² Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 der Gemeinde Ziesendorf (UmweltPlan, Februar 2023)

entgegensteht, der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seinen Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt sowie die Erschließung gesichert ist.

Der an der südlichen Grenze des Plangeltungsbereichs befindliche Landschaftswall war eine Festsetzung des genehmigten Bebauungsplans Nr. 7. Wie aus dem Grünordnungsplan von August 1993 hervorgeht, war der Wall als Sichtschutzmaßnahme zu errichten und zu bepflanzen. Heute ist er mit einer Staudenflur bewachsen.

Nordöstlich der vorhandenen Produktionshalle befindet sich eine großflächige Aufschüttung, die ebenfalls mit einer Staudenflur bewachsen ist. Aus den vorhandenen Unterlagen kann nicht geschlussfolgert werden, dass es sich bei dieser Aufschüttung um eine Ausgleichsmaßnahme im Zusammenhang mit der Errichtung der Produktionshalle handelt. Es wird davon ausgegangen, dass hier Aushub abgelagert wurde.

Die übrigen Flächen - ca. die Hälfte der Plangebietsfläche - werden zurzeit ackerbaulich genutzt.

Das Plangebiet weist mit Ausnahme der Aufschüttungen geringe Höhendifferenzen auf. Die Differenzen betragen 2 bis 3 Meter auf einer Länge von ca. 300 Meter. Im Bereich der Aufschüttungen und des Landschaftswalls betragen die Höhendifferenzen ca. 2-3 Meter auf einer Länge von 10 bis 20 Meter. Die geringsten Geländehöhen sind im Nordwesten im Bereich der jetzigen Zufahrt in das Gebiet zu finden.

Der Planbereich liegt vollständig in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Rostock-Warnow (Oberflächenwasser).

4. Inhalte und Auswirkungen der Planung

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gemeinde plant, die Baugebietsflächen im Plangeltungsbereich als *Gewerbefläche* gemäß § 8 BauNVO festzusetzen.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ziesendorf sind im Planbereich gewerbliche Baufläche und an der südöstlichen Grenze des Plangeltungsbereichs eine Grünfläche dargestellt (siehe Anlage 1 zur Begründung). Damit kann der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

In Gewerbegebieten sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Betriebe allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Vergnügungsstätten werden von der Gemeinde im Plangebiet nicht erwünscht. Ein Ausschluss der nach § 8 Abs.3 BauNVO zulässigen Ausnahmen kann unter Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO festgesetzt werden. Mit der Festsetzung 1.1 werden Vergnügungsstätten als unzulässig festgesetzt:

1.1 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

In Anwendung von § 9 (1) Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, um so die beabsichtigte Nutzungsdichte zu regeln.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in § 19 BauNVO definiert. Sie bestimmt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Dabei ist die gesamte auf dem jeweiligen Flurstück liegende, festgesetzte Baugebietsfläche zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen im Sinne von § 12 BauNVO und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

In § 17 BauNVO wird für das Maß der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten als Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl 0,8 vorgegeben. Die Gemeinde übernimmt diesen Wert, um die Baugebietsfläche effektiv ausnutzen zu können.

Höhe und Geschossigkeit

Die Oberkante der Gebäude wird mit 10 m über dem anstehenden Gelände festgesetzt. Bezugspunkt dafür ist laut textlicher Festsetzung Nr. 1.2 die vorhandene Geländehöhe im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt:

1.2 *Höhe baulicher Anlagen* (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante Gebäude ist die Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Auf- und Abtragungen des natürlichen Geländes sind nicht zulässig.

Eine Festsetzung zur Geschossigkeit wird nicht getroffen, um den vielfältigen Anforderungen an Gewerbebauten Rechnung zu tragen und den künftigen Nutzern ausreichenden Spielraum zu geben.

Lärmkontingentierung

Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Für die vorhandenen Betriebsflächen und die noch unbebauten bzw. ungenutzten Gewerbeflächen wurden Flächenschallquellen in der jeweiligen Größe und in 1 m Höhe über dem Gelände abgebildet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Tagzeitraum die Orientierungswerte an den Immissionsorten eingehalten werden. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte allerdings überschritten.

Um die Lärmkonflikte im Nachtzeitraum zu lösen, wurden In dem Gutachten mehrere Varianten geprüft mit dem Ergebnis, dass weder eine 10 m hohe Lärmschutzwand noch ein Gebäuderiegel oder passive Lärmschutzmaßnahmen am Immissionsort eine ausreichende Lärminderung im Nachtzeitraum bewirken.

Zielführend ist eine Emissionskontingentierung für die Gewerbeflächen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 9. Die Emissionskontingentierung betrifft den Nachtzeitraum. Der genehmigte Betrieb der CocaCola-Erfrischungsgetränke AG wird von der Emissionskontingentierung nicht beeinträchtigt.

Die Emissionskontingente für den Tagzeitraum liegen für den gesamten Plangeltungsbereich bei 60 dB(A)/m², die Emissionskontingente für den Nachtzeitraum liegen zwischen 45 dB(A)/m² im Baugebiet 1 und 2 und 50 dB(A)/m² im Baugebiet 4. Für das Baugebiet 3 steht ein nächtliches Emissionskontingent von 49 dB(A)/m² zur Verfügung.

Die Emissionskontingentierung bedeutet nicht, dass bestimmte Arten gewerblicher Anlagen im Gebiet unzulässig sind. In der Zulassung konkreter Vorhaben auf einer kontingentierten Fläche wird nicht von einer freien Schallausbreitung ausgegangen, wie das bei der Ermittlung der Emissionskontingente nach DIN 45691 der Fall ist. Bei der Zulassung des Vorhabens sind sämtliche Zu- und Abschläge nach TA-Lärm, Lärm-minderungsmaßnahmen am Betrieb sowie eventuell vorhandene Abschirmungswirkungen

durch Gebäude oder Lärmschutzwände zu berücksichtigen. Durch bauliche oder organisatorische Maßnahmen kann demzufolge eine Überschreitung des dem jeweiligen Vorhaben zustehenden Emissionskontingents verhindert werden, auch wenn das Vorhaben mehr Lärm verursacht.

Darüber hinaus verbleibt innerhalb des Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 ein Gewerbebestandort, der keinerlei Einschränkungen unterliegt.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung bezieht sich auf die Gebäudelänge, die mehr als 50 m betragen darf, was bei Gewerbebauten in Abhängigkeit von der Art des Gewerbes erforderlich sein kann. Die Gebäude sind dennoch entsprechend den Vorschriften für die offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) mit Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten. Der erforderliche Abstand zu den Grundstücksgrenzen wird in § 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern geregelt und ist abhängig von der Gebäudehöhe.

In der Festsetzung 2.1 wird die Art der Abweichung definiert:

- 2.1 *Abweichende Bauweise* (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 22 Abs.4 BauNVO)
Es sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Vorschriften von § 22 Abs.2 BauNVO).

überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen. Die Parzellierung des Baugebiets ist noch offen. Die Baugrenzen sind großzügig festgesetzt, um der Parzellierung nicht vorzugreifen und künftigen Bauherren Flexibilität zu geben. Zu den Verkehrsflächen der inneren Erschließung hält die Baugrenze einen Abstand von 5 m ein.

Nach Landesbauordnung erforderliche Abstandsflächen baulicher Anlagen bleiben von den festgesetzten Baugrenzen unberührt.

Mit der Festsetzung 2.2 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Auf Grund der großzügig festgesetzten Baugrenzen verbleiben nur geringe Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen.

Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sollten von Bebauung freigehalten werden, um ausreichende Sicht für eine gefahrlose Ausfahrt von den Grundstücken sicherzustellen.

Auf den Flächen zwischen Baugrenze und nord- bzw. südöstlicher Grenze des Plangeltungsbereichs wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen in diesem Bereich würde dem Ziel, den Ortsrand gegenüber der freien Landschaft durch einen Grüngürtel zu kennzeichnen, zuwiderlaufen.

von Bebauung freizuhaltende Flächen

Gemäß § 31 StrWG M-V (Straßenweggesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt an Landesstraßen keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung in einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn errichtet werden.

Dieser Bereich ist dementsprechend auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr.10 und Abs. 6 BauGB mit dem Planzeichen Nr. 15.8 festgesetzt.

4.3. Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden an die öffentlich gewidmete Straße *Am Mühlenberg*, von der das künftige Gewerbegebiet erschlossen werden soll. Die Straße *Am Mühlenberg* bindet im Westen an die Landesstraße L13 und im Norden an die Landesstraße L132 an.

Die Erschließung innerhalb des neuen Gewerbegebiets erfolgt über eine Stichstraße, die an die Straße *Am Mühlenberg* anbindet. Es ist geplant, die Erschließungsstraße öffentlich zu widmen. Der Straßenquerschnitt muss so ausgebildet werden, dass die Begegnung von zwei LKW möglich ist. Ein einseitiger Fußweg ist in Kombination mit einem Radweg vorzusehen. Der empfohlene Straßenquerschnitt A-A sieht die Pflanzung von Straßenbäumen im Wechsel mit öffentlichen Parkflächen einseitig längs der Fahrbahn vor.

Ruhender Verkehr

In § 49 LBauO M-V ist geregelt, dass die im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben notwendigen Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück herzustellen sind. Da die zulässigen Nutzungen in einem Gewerbegebiet sehr vielfältig sein können, wird auch der jeweilige Stellplatzbedarf sehr unterschiedlich sein. Eine Stellplatzsatzung hat die Gemeinde Ziesendorf nicht. Die Ermittlung und der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgen im Bauantragsverfahren.

Die im empfohlenen Straßenquerschnitt A-A genannten Parkflächen längs der Fahrbahn sind öffentliche Parkplätze und ersetzen nicht die mit den jeweiligen Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Baugebiete 1 und 4 können direkt von der Straße *Am Mühlenberg* erschlossen werden. Für den Bereich des vorhandenen Abwasserpumpwerks in der Straße *Am Mühlenberg* wird im Baugebiet 1 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

4.4. Technische Infrastruktur

Alle Medien sind in der Straße *Am Mühlenberg* vorhanden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird um Auskunft über Kapazitäten und Möglichkeiten der Versorgung des geplanten Gewerbegebiets gebeten.

Es ist vorgesehen, alle Medien in die Erschließungsstraße im Plangebiet zu legen und bis an die jeweiligen Grundstücksgrenzen zu führen. Die geplante Verkehrsfläche wird nach Fertigstellung öffentlich gewidmet. Das stellt sicher, dass alle Ver- und Versorgungsleitungen im öffentlichen Raum liegen.

Die vorhandene Produktionshalle innerhalb des Plangeltungsbereich ist voll erschlossen. Die Trassen der Medien queren teilweise das nordwestlich geplante Baufenster an der Straße *Am Mühlenberg*. Um in dem Bereich die Bebaubarkeit nicht einzuschränken, ist es geplant, im Rahmen der Herstellung der inneren Erschließungsstraße, in die alle Versorgungsleitungen gelegt werden, auch für die bestehende Produktionshalle entsprechende neue Hausanschlüsse zu schaffen. Damit können die Baugebietsflächen an der Straße *Am Mühlenberg* ohne Einschränkungen genutzt werden.

4.4.1 Trink- und Löschwasser

In der Straße *Am Mühlenberg* befindet sich eine Trinkwasserleitung. Anschlüsse für die Flächen, die innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 liegen, sind bereits vorbereitet.

An den Einmündungen der Straße *Am Mühlenberg* in die Landesstraßen L13 im Westen sowie L132 im Norden ist jeweils 1 Löschwasserhydrant mit einer Kapazität von 48 m³/h vorhanden. Nach Auskunft von Nordwasser könnte auch ein dritter Hydrant mit dieser Kapazität gesetzt werden. Hydranten mit höherer Kapazität können in der Gemeinde nicht zur Verfügung gestellt werden. Sollte ein höherer Bedarf erforderlich sein, ist ein Löschwasserbehälter einzuplanen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass für die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regel des DVGW eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden bereitzuhalten ist. Voraussetzung ist, dass die Gefahr der Brandausbreitung im Gebiet klein ist. Um das sicherzustellen wird in den Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass im Plangebiet überwiegend eine Bauart mit feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen sowie harten Bedachungen zur Anwendung kommt.

4.4.2 Schmutzwasser

In der Straße *Am Mühlenberg* sind ein Schmutzwasserkanal (200 Stz, 200 PEh) sowie ein Abwasserpumpwerk vorhanden, die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in Richtung der Landesstraße L13.

Für das Plangebiet sind neue Anlagen in der festgesetzten Verkehrsfläche zu errichten. Es ist geplant, die Verkehrsfläche im Plangebiet öffentlich zu widmen.

Für die an die Straße *Am Mühlenberg* angrenzenden Flächen sind Grundstücksanschlusskanäle bereits vorverlegt und verdeckelt. Die vorhandene Produktionshalle ist an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Die Lage des Grundstücksanschlusskanals ist nicht ganz klar, wird aber in der Nähe der Zufahrt, im Bereich des an der Straße *Am Mühlenberg* geplanten Baufensters in Baugebiet 1 vermutet. Eine Verlegung bzw. ein neuer Anschluss an den neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal in der festgesetzten Verkehrsfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs wird erforderlich sein, um Einschränkungen im Baufenster 1 zu vermeiden.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird um Auskunft über Kapazitäten und Möglichkeiten der Schmutzwasserentsorgung des geplanten Gewerbegebiets gebeten.

4.4.3 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Als Maßnahme der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung wird festgesetzt, dass Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° mit extensiv begrünten Dachflächen herzustellen sind:

textliche Festsetzung

3.1 *Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° sind mit extensiv begrünten Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.*

Begrünte Dächer können den Abfluss von Niederschlagswasser verzögern, durch Verdunstung muss ein Teil des Niederschlagswassers gar nicht abgeführt werden. Außerdem bieten Gründächer Lebensraum und Nahrungsquelle für verschiedene Tier- und Pflanzenarten.

Für das Plangebiet wird ein Geotechnischer Bericht erarbeitet, der die Versickerungsfähigkeit des Bodens ermittelt. In Abhängigkeit vom Ergebnis kann beurteilt werden, ob und welche Regenwasserrückhaltmaßnahmen zu treffen sind.

4.5. Radweg

Das Straßenbauamt Stralsund plant im Auftrag des Landes Mecklenburg-Vorpommern entlang der Landesstraße L13 zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse den Bau eines straßenbegleitenden Radwegs vom Ortsausgang Schwaan bis Ortseingang Ziesendorf. Der Radweg wird auch Teilflächen der innerhalb des Plangeltungsbereichs liegenden

Flurstücke 136/3 und 137/5 beanspruchen. Der entsprechende Grunderwerb ist in Vorbereitung.

Die aktuell vorliegende Planung wurde übernommen und die entsprechende Fläche an der südwestlichen Grenze des Plangeltungsbereichs als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die besondere Zweckbestimmung ist *Radweg*.

5. Grünordnung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 15 BNatSchG eine sachgerechte Abwägung über die Frage von Eingriff und Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes zu erfolgen. Dies bedeutet, dass die aus der Umsetzung der Planung sich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minderung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgesetzt werden müssen.

Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch die Bebauung und Versiegelung bisher teil- und unversiegelter Flächen und den Verlust von Flächen durch Umnutzung. Eine Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund der Zielstellung in aller Regel nicht möglich.

Die mit der Entwicklung als Gewerbegebiet entstehenden Eingriffe finden auf intensiv genutzter Ackerfläche statt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurden durch das Büro Umwelt & Planung eine flächendeckende Biotoptypenkartierung des Plangebietes und seiner Wirkzonen gemäß Anlage 5 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ vorgenommen (siehe Anlage 3. Grundlage bildete die amtliche Vermessung. Es erfolgte eine Abgrenzung und Überprüfung von nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen und Gehölzen. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Der Untersuchungsrahmen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde in der Phase Vorentwurf abzustimmen. In der Anlage 2 der Begründung wird ein Vorschlag zum Untersuchungsrahmen unterbreitet.

Mit dem geplanten Vorhaben können potenzielle Lebensräume besonders geschützter Arten (Herpetofauna, Avifauna) betroffen sein. Aufgrund der Biotopausstattung (Ackerfläche) werden keine Kartierungen von Artengruppen vorgenommen.

Die Erarbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgt über eine Potentialabschätzung. Es werden dafür vorhandene Daten (LINFOS M-V, regionalbezogene Fachliteratur) ausgewertet.

Die Ergebnisse sowie mögliche Konflikte werden in Text, Tabellen und Karten dargestellt. Besonders geschützte, aber ungefährdete Vogelarten werden in Gruppen (Gebüsch-, Höhlen-, Bodenbrüter) zusammengefasst und pauschal bewertet.

Um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu wahren, sind abschließend, falls notwendig, Vermeidungsmaßnahmen als auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu treffen. Die Darstellung erfolgt in Maßnahmenblättern.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gebeten, zu dem in Anlage 2 zur Begründung dargestellten Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

Anpflanzen von Straßenbäumen

Im Bebauungsplan wird das Anpflanzen von Bäumen auf der Verkehrsfläche festgesetzt. Bäume und Grünflächen erfüllen wichtige mikro- und stadtklimatische sowie gestalterische Funktionen, insbesondere auch in Gewerbegebieten mit der zu erwartenden großflächigen Versiegelung.

Die Gemeinde beabsichtigt mit dem Pflanzgebot neben den klimatischen Effekten auch eine gestalterische Gliederung der Gewerbefläche.

Mit dem Anpflanzen von Straßenbäumen kann ein Teil des durch die Umsetzung der Planung unvermeidbaren Eingriffs ausgeglichen werden. Die Details werden im Verfahren ermittelt.

Um das Anwachsen sicherzustellen, werden Festsetzungen zu Qualität und Vorbereitung der Baumgrube getroffen. Eine Pflanzenliste mit mehreren standortgerechten Arten zur Auswahl wird im Verfahren erarbeitet.

Schutzgrünfläche

Im 1994 beschlossenen und genehmigten Bebauungsplan Nr. 7 war an der südöstlichen Plangeltungsbereichsgrenze ein Schutzwall mit Pflanzgebot festgesetzt. Ziel der Geländeprofilierung war eine optische Trennung zwischen dem Gewerbegebiet und der freien Landschaft. Auch der wirksame Flächennutzungsplan stellt an der südöstlichen Grenze des Plangeltungsbereichs Grünfläche dar.

Der Wall wurde im Zusammenhang mit der Errichtung der großen Produktionshalle auf einer Länge von ca. 180 m realisiert und ist derzeit mit einer Staudenflur bewachsen.

Im neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 9 wird die Schutzgrünfläche wie ursprünglich entlang der südöstlichen Plangeltungsbereichsgrenze festgesetzt. Der Wall wird künftig nicht mehr Teil der Festsetzung sein. Die optisch abschirmende Wirkung soll eine anzupflanzende, mehrreihige Feldhecke mit Überhältern übernehmen.

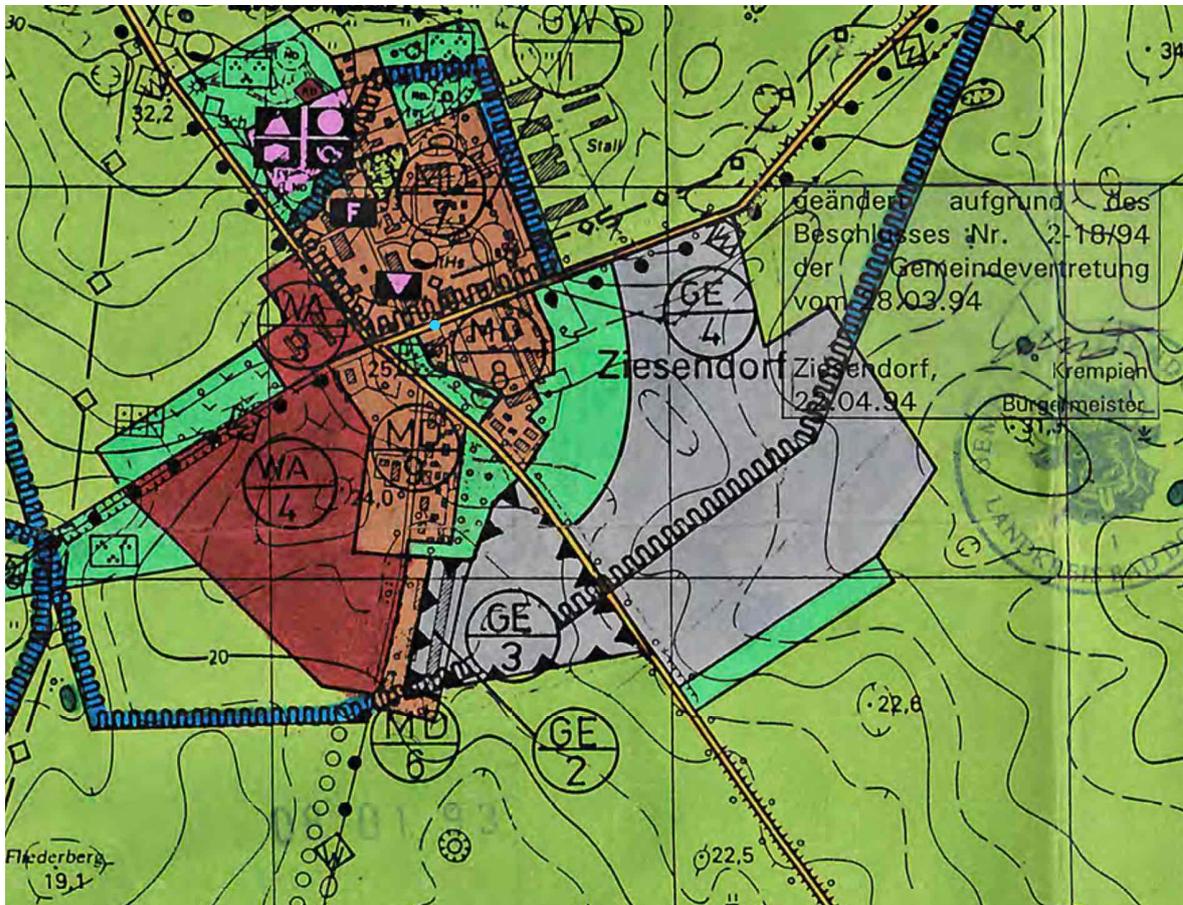
Im Verfahren wird eine entsprechende Pflanzenliste erarbeitet.

6. Flächenzusammenstellung

Baugebietsfläche GE1	7.975 m ²	0,80 ha
Baugebietsfläche GE2	21.774 m ²	2,18 ha
Baugebietsfläche GE3	56.308 m ²	5,63 ha
Baugebietsfläche GE4	13.328 m ²	1,33 ha
Verkehrsfläche, Erschließungsstraße	3.693 m ²	0,37 ha
Verkehrsfläche (Am Mühlenberg)	568 m ²	0,06 ha
Radweg	1.950 m ²	0,20 ha
Grünfläche	11.459 m ²	1,15 ha
gesamt	117.055 m²	11,71 ha

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde
Ziesendorf (ohne Maßstab)

Anlage 1





B-PLAN NR. 9 “GEWERBEGEBIET AM MÜHLENBERG” ZIESENDORF

Abstimmung zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

1. Umweltbericht (UWB)

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des B-Plans, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang, Bedarf an Grund und Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Vorentwurf B-Plan • Begründung B-Plan 	<ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb des Geltungsbereichs 	Auswertung vorhandener Unterlagen, Geländebegehung
Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den B-Plan von Bedeutung sind und Berücksichtigung der Umweltbelange	<ul style="list-style-type: none"> • RREP Mittleres Mecklenburg/Rostock • Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (2020) • GLRP Mittleres Mecklenburg/Rostock 	---	Auswertung vorhandener Unterlagen
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Umweltkarten M-V LUNG • Hinweise zur Eingriffsregelung 	<ul style="list-style-type: none"> • spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange bei streng und besonders geschützten Arten 	Brutvogelerfassung mit 6 Tagbegehungen von März bis Juli 2023, Reptilienerfassung von Mai bis Juli 2023 im Bereich der Grünflächen/Wälle, Potenzialabschätzung der weiteren Artengruppen
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Umweltkarten M-V LUNG • Hinweise zur Eingriffsregelung • Vermessung 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächendeckende Biotopkartierung nach Kartieranleitung des Landes (LUNG 2013) 	Kartierung Biotope Oktober 2022, UG = Bebauungsplangrenze 200 Wirkzone für mittelbare Beeinträchtigungen gem. Anlage 5 HzE (MLU 2018) (s. Karte Bestandsaufnahme Biotope)
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • GLRP Mittleres Mecklenburg/Rostock • 	<ul style="list-style-type: none"> • Angaben zur Vielfalt von Biotoptypen und Artenvorkommen 	Auswertung vorhandener Unterlagen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Vorentwurf B-Plan mit Festsetzung der GRZ 	<ul style="list-style-type: none"> • Bewertung auf Grundlage der Vermessung und der Biotoptypenkartierung • Maß der zusätzlichen Versiegelung und weitere Flächenbeanspruchung (Nutzungsumwandlung) in 	verbal-argumentativ

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
		Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung (Festsetzungen GRZ im B-Plan)	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • GLRP Mittleres Mecklenburg/Rostock • Umweltkarten M-V LUNG • Bodenschutz in der Umweltprüfung • Bodenschutzprogramm Teil 2 – Bewertung und Ziele. • Bundesbodenschutzgesetz 	<ul style="list-style-type: none"> • Aussagen zum Umfang an Versiegelung und sonstiger Flächenbeanspruchung (GRZ als Höchstmaß für Versiegelung) • Art und Ausmaß bestehender Bodenbelastungen sowie Abschätzung von Handlungserfordernis im Hinblick auf die geplante Nutzung • Beurteilung betroffener Bodentypen, Bodenfunktionen, Berücksichtigung von Vorbelastungen, Empfindlichkeit und Schutzgrad der Böden 	Auswertung vorhandener Unterlagen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • GLRP Mittleres Mecklenburg/Rostock • Umweltkarten M-V LUNG • Wasserhaushaltsgesetz 	<ul style="list-style-type: none"> • Aussagen zu Grundwasserangebot und Grundwasserneubildung • Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser • Aussagen zu Grundwasserangebot und -belastung 	Auswertung vorhandener Unterlagen
Luft	<ul style="list-style-type: none"> • GLRP Mittleres Mecklenburg/Rostock 	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung Bestand und mögliche Änderungen • Einschätzung zur möglichen Veränderung der Luftqualität mit Umsetzung des Vorhabens 	Auswertung vorhandener Unterlagen

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
Klima	<ul style="list-style-type: none"> • GLRP Mittleres Mecklenburg/Rostock 	<ul style="list-style-type: none"> • Aussagen zum Lokalklima • Beurteilung möglicher Auswirkungen • Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 	Auswertung vorhandener Unterlagen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, • GLRP Mittleres Mecklenburg/Rostock 	<ul style="list-style-type: none"> • Erfassung örtlicher Gegebenheiten • Erfassung der sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsform der Landschaft / wesensbestimmende Merkmale der Landschaft • Einfluss und Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild 	Geländebegehung im Rahmen der Biotopkartierung, Auswertung vorhandener Unterlagen, verbal-argumentativ
Mensch und Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> • GLRP Mittleres Mecklenburg/Rostock • Umweltkarten M-V LUNG 	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung der Bestands-situation • Darstellung der Ist-Situation einschließlich der Vorbelastungen • Beeinflussung der Luft-hygiene innerhalb und angrenzend des B-Plans (s. Schutzgut Luft) • Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen 	Auswertung vorhandener Unterlagen
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Umweltkarten M-V LUNG • Denkmalliste des Landkreises 	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung auf Vorkommen archäologischer Funde oder Denkmale 	Auswertung vorhandener Unterlagen

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
Wechselwirkungen		<ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern 	verbal argumentativ im Umweltbericht unter Einbeziehung des Artenschutzes
Schutzgebiete nationaler Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Umweltkarten M-V LUNG 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine im näheren Umfeld vorhanden 	---
Schutzgebiete internationaler Bedeutung (Natura 2000 Gebiete)	<ul style="list-style-type: none"> • Umweltkarten M-V LUNG 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Betrachtung erforderlich 	----
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<ul style="list-style-type: none"> • Abfallsatzung des Landkreises Rostock 	<ul style="list-style-type: none"> • Standorte für Wertstoffsammelbehälter, Straßenquerschnitte entsprechend der Dimensionierung der Müllfahrzeuge 	Auswertung vorhandener Unterlagen
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<ul style="list-style-type: none"> • Vorentwurf B-Plan • Begründung B-Plan 	<ul style="list-style-type: none"> • Einsatzmöglichkeiten erneuerbarer Energien prüfen (z. B. PV Anlagen), Dachbegrünung 	verbal-argumentativ
Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts	---	----	verbal-argumentativ
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	----	----	verbal-argumentativ
Auswirkungen auf die Schutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	<ul style="list-style-type: none"> • Störfallverordnung 	<ul style="list-style-type: none"> • Sind für den B-Plan nicht zu erwarten 	verbal-argumentativ
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Vorentwurf B-Plan • Begründung B-Plan • Umweltkarten 	<ul style="list-style-type: none"> • Bewertung der geplanten Nutzung • Möglichkeiten der Minimierung von Versiegelungen 	verbal-argumentativ

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
Vermeidung und Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> • Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächendeckende Biotopkartierung nach Kartieranleitung des Landes (LUNG 2013) • Hinweise zur Eingriffsregelung (MLU 2018) 	Festlegung von Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen, Ausgleichskonzept entsprechend der HzE (MLU 2018)
Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	---	<ul style="list-style-type: none"> • Abschätzung des Entwicklungspotenzials der Fläche 	verbal-argumentativ
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	---	<ul style="list-style-type: none"> • Bewertung der Umweltauswirkungen anhand der Beschreibungen zu den einzelnen Schutzgütern 	verbal-argumentativ
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Überwachung	<ul style="list-style-type: none"> • Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 	<ul style="list-style-type: none"> • Bewertung der Umweltauswirkungen • Prüfung von Überwachungsmaßnahmen 	verbal-argumentativ
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> • Vorentwurf B-Plan • Begründung B-Plan • Flächennutzungsplan 	<ul style="list-style-type: none"> • Alternativenprüfung 	verbal-argumentativ
Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	<ul style="list-style-type: none"> • Biotop- und Nutzungstypenkartierung unter Verwendung der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ (LUNG 2013) • Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich § 44 BNatSchG auf Ebene des B-Plans unter Verwendung von „Leitfaden Artenschutz Mecklenburg-Vorpommern (Froelich & Sporbeck 2010) 	---	verbal-argumentativ

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
	<ul style="list-style-type: none"> Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (MLU 2018). 		

Gehölzschutz/Schutzstatus

- Schutz auf Landesebene nach § 18 NatSchAG M-V

Gesetzlicher Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V

- Lt. Kataster der gesetzlich geschützten Biotope sind im Geltungsbereich nach § 20 NatSchAG M-V keine geschützten Biotope vorhanden. Während der Biotopkartierung wurde der Geltungsbereich und innerhalb der abgegrenzten Wirkzone flächendeckend eine Biotopkartierung durchgeführt.
- Der Biotopbestand einschließlich geschützter Biotope sind in der Karte „Bestandsaufnahme Biotope“ dargestellt (s. Anlage).

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung einschließlich artenschutzfachlicher Maßnahmen

- Keine Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September oder vorherige Kontrolle durch Fachpersonal
- Schutz von Bodenbrütern: Beginn der Erschließungsarbeiten außerhalb des Zeitraumes vom 01. April bis 31. Juli
- Beachtung des Gehölzschutzes während der Bauarbeiten (ZTV-Baumpflege, DIN 18920, RAS-LP 4, ZTVE-StB)

Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt

- Maßnahmen zur Durchgrünung entsprechend des Zielbereichs 6 Siedlungen bzw. Zielbereich 2 Agrarlandschaft lt. HzE (MLU 2018)
- Maßnahmen außerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit der Gemeinde Ziesendorf
- Nutzung eines funktionsbezogenen Ökokontos in der Landschaftszone

Umweltbericht (UWB)

Für das Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht (UWB) zu erstellen (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§2a und 4c BauGB). Ziel des UWB ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 1a, § 2 Abs. 4 und Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB).

Im UWB erfolgt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE MLU 2018) und daraus resultierende Kompensationsmaßnahmen. Ziel ist es die erforderlichen Maßnahmen im räumlichen Bezug und funktionsbezogen umzusetzen.

Für die Berücksichtigung mittelbarer Eingriffe wurde eine Wirkzone bis 200 m um den Geltungsbereich abgegrenzt. Hier sind bei der Eingriffsbilanzierung Biotop \geq Wertstufe 3 und geschützte Biotop zu berücksichtigen. Mittelbare Beeinträchtigungen können vorab auf Siedlungsflächen ausgeschlossen werden. Parallel läuft die 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 südwestlich der L 13. Flächen, die südwestlich der Landesstraße liegen (hier: BHB) werden ebenfalls von mittelbaren Beeinträchtigungen ausgeschlossen, da die Straße selbst als Störquelle wirkt und der benachbarte B-Plan Nr. 2.

An der Landesstraße ist durch das Straßenbauamt parallel ein Radweg geplant.

Dem B-Plan Nr. 9 liegt ein B-Plan Nr. 7 „Gewerbegebiet II a“ aus dem Jahr 1993 zu Grunde. Dieser wurde nicht rechtskräftig. Das vorhandene gewerblich genutzte Gebäude resultiert aus einem Bauantrag mit Genehmigung aus dem Jahr 1995. Eine sichere Zuordnung umgesetzter Kompensationsmaßnahmen unter Beachtung des früheren Grünordnungsplans (1993) gelang nicht. Darüber hinaus überlagert sich der B-Plan mit einem Teil des B-Plans Nr. 5 „Gewerbegebiet“ aus dem Jahr 1992, der nur nicht vollständig umgesetzt wurde.

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht. Demnach wird mit dem hier neu aufgestellten B-Plan lediglich die zusätzlichen Eingriffe berücksichtigt. D. h. der Gebäudebestand und die Zuwegungen mit Parkplatz werden als Bestand betrachtet.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

Mit der Errichtung baulicher Anlagen auf bislang nicht bebauten Grundflächen entstehen gemäß § 1a BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit Regelungen des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, anzusprechen ist insbesondere neben dem Schutzgut „Landschaft/Ortsbild“ der Biotop- und Artenschutz.

Im Rahmen des zu erarbeitenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung ist eine Erfassung vorkommender Brutvogelarten und Reptilien im Jahr 2023 als auch eine Biotoptypen- und Habitatkartierung des Geltungsbereiches.

Im Ergebnis der Biotoptypenkartierung wurde bereits festgestellt, dass der Gehölzbestand im Bereich der umliegenden bewachsenen Wälle bereits gerodet wurde. Hier stockten neben Stieleichen, Berg- und Feldahorn auch Straucharten wie Weißdorn. Potenzielle Habitatstrukturen von Baum- und Gebüschbrütern werden sich im Jahr 2023 wohlmöglich an den Grenzen des Plangebietes orientieren.

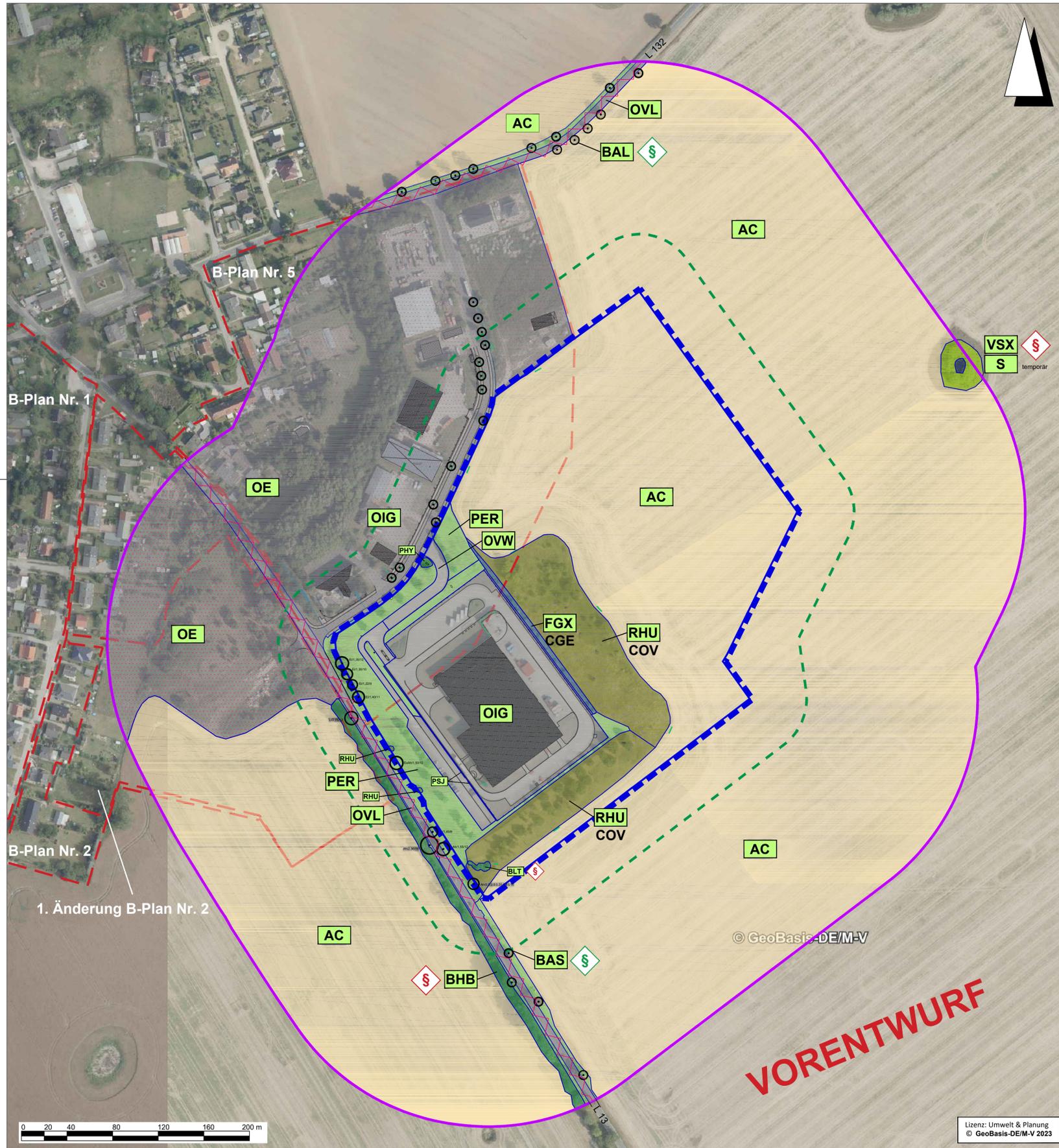
Die Ergebnisse der faunistischen Kartierungen liegen frühestens im Juli 2023 vor.

QUELLEN:

- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN–LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg.. überarb. Aufl.- Materialien zur Umwelt, Heft 2/2013.
- LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2007): Erste Fortschreibung Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R).
- PLANUNGSVERBAND REGION ROSTOCK (2020): Raumentwicklungsprogramm Region Rostock. Fortschreibung des Kapitels 6.5. Stand Dezember 2020.
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND MITTLERES MECKLENBURG/ROSTOCK (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock.
- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882) geändert worden ist.
- MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung. Neufassung 01.06.2018.
- LABO – BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung.
- MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2018): Bodenschutzprogramm Teil 2 – Bewertung und Ziele.
- INGENIEURBÜRO WASSER UND UMWELT (IWU) (1995): Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, Studie im Auftrag des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern, unveröffentlicht; Schwerin.
- FROELICH & SPORBECK (2010): Leitfaden Artenschutz Mecklenburg-Vorpommern.

ANLAGEN:

Karte 1 Bestandsaufnahme Biotop (Grundlage Umweltbericht)



Legende

- Geltungsbereich B-Plan Nr. 9 der Gemeinde Ziesendorf "Gewerbegebiet Am Mühlenberg" (ca. 11,6 ha)
- Untersuchungsgebiet 200 m mittelbare Eingriffe
- Untersuchungsgebiet 50 m mittelbare Eingriffe

BESTAND

Biotoptypen (nach LUNG 2013)

- AC** Acker
- BAL** Lückige Allee
- BLT** Gebüsch trockenwarmer Standorte
- BAS** Aufgelöste Allee
- PER** Artenarmer Zierrasen
- OVW** Wirtschaftsweg, versiegelt
- OVL** Straße
- RHU** Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
- FGX** Graben trocken gefallen od. zeitweilig wasserführend, extensive od. keine Instandsetzung
- S** Stehendes Gewässer
- VSX** Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern
- BHB** Baumhecke
- PHY** Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten
- PSJ** Sonstige Grünanlage ohne Altbäume
- OIG** Gewerbegebiet
- OE** Einzel- und Reihenhausbauung

Zusatzcodes:
 COV Einzelgehölze/kleine Gebüsche
 CGE Kleinere Ufergehölze

Angaben Gehölze:
 Art/Stammumfang/Kronendurchmesser
 Li/1,20/12

Li Linde
 Ei Eiche
 Ah Ahorn
 EsAh Eschenahorn

- Biotopschutz: nach § 19 NatSchAG M-V geschützt
- nach § 20 NatSchAG M-V geschützt

Vorbelastungen/Störquellen:
 Landesstraßen L 13/L 132

Gewerbe/Siedlung



B-Plan Nr. 9 der Gemeinde Ziesendorf "Gewerbegebiet Am Mühlenberg" (Landkreis Rostock)

- UMWELTBERICHT -

Bestandsaufnahme Biotope

Fachplaner: Dipl.-Ing. Babette Lebahn Am Mühlenberg 5 13055 Prenow OT Godern		Verfahrensträger: Gemeinde Ziesendorf Amt Warnow-West Schulweg 1 a 18198 Kritzmow Auftraggeber: Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn Bad Warnowufer 59 18057 Rostock	
Bearbeitung	Datum:	Name:	Anzahl der Karten: 1 Karte:
Zeichnung	09/2022-02/2023	B. Lebahn	
Prüfung	10/2022-02/2023	B. Lebahn	
Maßstab	02/2023	B. Lebahn	