



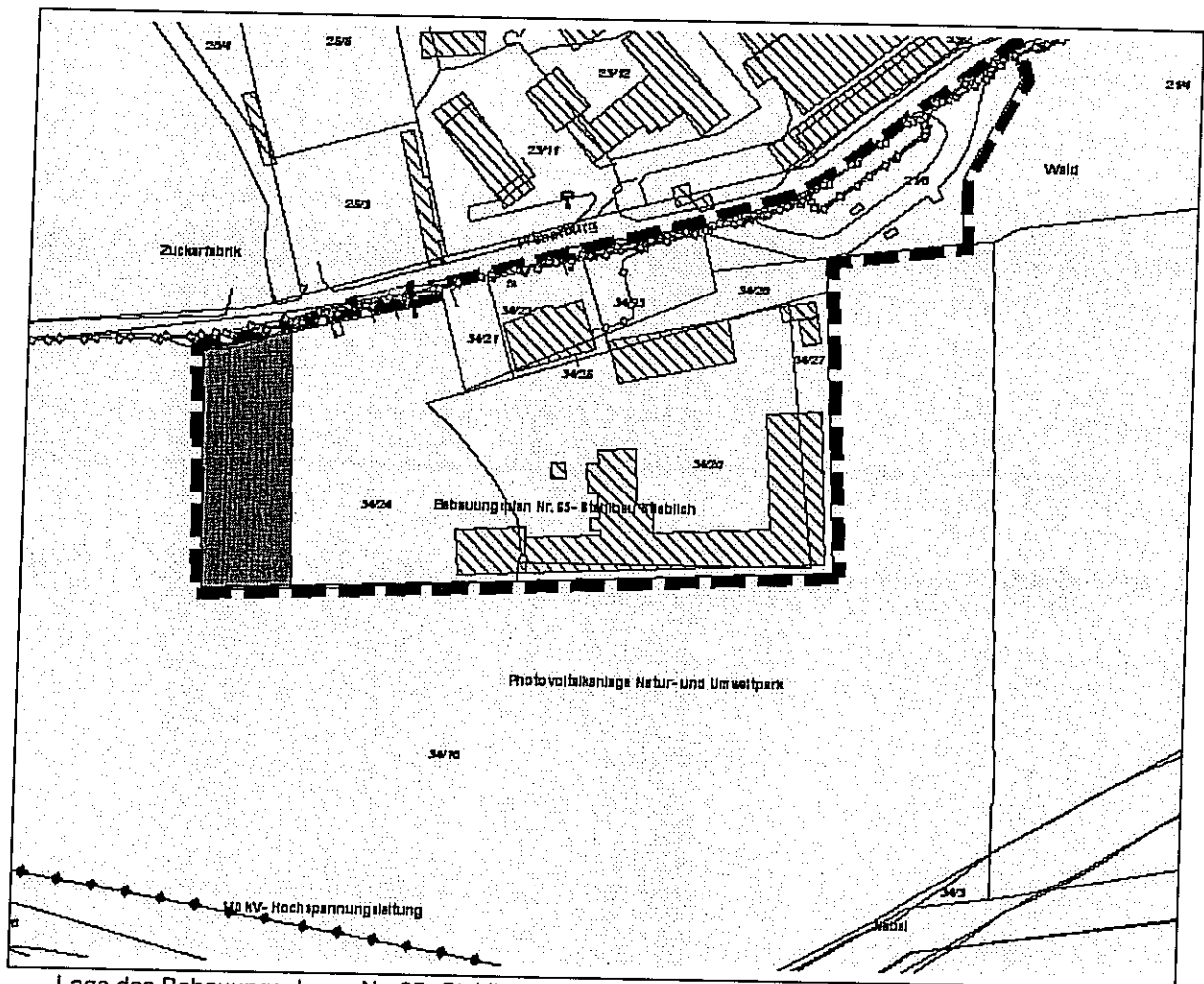
Barlachstadt Güstrow

Begründung und Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 65 - Stahlbau Stieblich -

gemäß § 9 (8) BauGB

Stand: Februar 2008



Lage des Bebauungsplanes Nr. 65- Stahlbau Stieblich (Auszug aus der Stadtgrundkarte)

Stadtentwicklungsamt , Abteilung Stadtplanung
Stahlbau Stieblich, Güstrow
Planungsbüro Umweltbericht: Hortiplan Güstrow, Frau Jungjohann

Inhaltsverzeichnis

I.	Einleitung.....	4
1.	Rechtsgrundlagen.....	4
2.	Anlass des Aufstellungsverfahrens/ Erfordernis der Planung und Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung.....	6
3.	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes	6
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
5.	übergeordnete und sonstige Planungen	8
5.1	Landes- und Regionalplanung	8
5.2	Landschaftsplan.....	8
5.3	Waldgesetz	9
5.4	Einzelhandelsfachplan.....	9
II.	Städtebauliche Planung	9
1.	Städtebauliches Konzept	9
2.	Planinhalt und Festsetzungen.....	9
2.1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 ff BauNVO	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
2.3	Bauweise	11
2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	11
2.5	Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO.....	11
2.6	Festsetzungen Waldabstand und Nutzungsregelungen gemäß Landeswaldgesetz	11
2.7	Verkehrsflächen.....	13
2.8	Technische Erschließung.....	13
3.	Flächenbilanz.....	13
4.	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen.....	14
5.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	14
5.1	Altlasten	14
5.2	Denkmale und Bodendenkmale.....	14
5.3	Schutzgebiete	15
III.	Umweltbericht.....	17
1.	Ziele des Bebauungsplans im Hinblick auf den Umweltschutz	17
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes	19
2.1	Schutzgüter.....	19
2.2	FFH-Vorprüfung	24

2.3.	SPA-Vorprüfung (EU Vogelschutzgebiet)	24
3.	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	25
3.1	Wirkung des Vorhabens.....	25
3.2	Projektbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	26
4.	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich (grünordnerische Festsetzungen)	28
4.1	Ausgleichsmaßnahmen	28
4.2	Verbleibende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.....	29
4.3	Ersatzmaßnahmen	29
5.	Eingriffsregelung.....	29
5.1	Methodische Vorgehensweise	29
5.2	Geplante Maßnahmen für die Kompensation	35
5.3	Gesamtbilanzierung.....	36
5.4	Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	36
6.	Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen / Monitoring	37
7.	Zusammenfassung	37
IV.	Realisierung	37
1.	Durchführung und Maßnahmen zur Verwirklichung, Finanzierung und städtebauliche Verträge	37
1.1	Durchführung der Erschließung	37
1.2	Kosten für Ausgleichsmaßnahmen,	37
1.3.	Städtebauliche Verträge und sonstige vertragliche Vereinbarungen	38
2.	Literaturangaben.....	38
Anlage	38
Bestandsplan		

I. Einleitung

1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V S. 630), geändert durch das 4. Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 09.08.2000 (GVOBl. M-V S. 360)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz - LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GVBl.2003 M-V S. 1) einschließlich der rechtsgültigen Änderungen
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung vom 12.12.2007 (BGBl. I, S. 2873)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz im Land M-V (Landes-UVP-Gesetz-LUVPG M-V) vom 09.08.2002 (GVOBl.M-V 2002, S.531)
- Neufassung des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung in M-V (Landes-UVPG M-V) vom 01.11.2006 (GVOBl. M-V S.814)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830)
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom Juli 2001 und die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow vom 13.06.1996
- Funktional- und Kreisstrukturreformgesetz(FKrG M-V) vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S.194)-Waldumwandlung
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1997 (BGBl. I S. 2705), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.01.2004 (BGBl. I S.82)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.01 (BGBl. I S. 2331)
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1997 (BGBl. I S. 2705), geändert durch Artikel 57 der Verordnung vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S.3214)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08. Februar 1993 (GVOBl. M-V S. 90) geändert durch das Gesetz vom 25.10.2005 (GVOBl. M-V, S. 535)
- Erstes Gesetz zur Änderung des Landeswaldgesetzes (1.ÄndG LWaldG) vom 18.02 2005 (GVOBl. M-V S.34)-Waldabstand

- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung-WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V S. 166)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245) geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 25.06.2005 (BGBl. I S.1746)
- Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. S. 669); geändert durch Gesetz vom 06.06.2005 (GVOBl. M-V S.246) in der Fassung der Berichtigung vom 21.07.2005 (GVOBl- S. 438)
- Einführungserlass zur DVWG Arbeitsblatt W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete. 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ vom Februar 1995
- Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock, Beschluss des Bezirkstages Nr. 22 vom 22. März 1982
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 14.01.1998 (GVOBl. M-V S. 12ff)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) vom 13.01.1993 (GVOBl. M-V S. 42)
- Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung RAS-LG Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen, Ausgabe 1986 der Forschungsgesellschaft 13.01.1993 (GVOBl. M-V S. 42)
- Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraße EAE 85/95 Ausgabe 1985/ergänzte Fassung 1995;
- DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren (Mai 1987) sowie Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
- DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau
- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) (Amtsblatt M-V vom 15.07.2005, Nr 31, S.797)
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) und 1. Teilfortschreibung vom 08.03.1999 (GVOBl. M-V. S. 503, 613)
- Elektromagnetische Felder: Erlass des Umweltministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 13.12.1994
- Einzelhandelskonzept der Barlachstadt Güstrow, Beschluss September 2007

2. Anlass des Aufstellungsverfahrens/ Erfordernis der Planung und Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

Die Firma Stahlbau Stieblich hat seit 1990 ihren Produktionsstandort an der Straße „Primerburg“ aufgebaut. Nachdem sich anfänglich die Verwaltung der Firma Stahlbau Stieblich in Baucontainern befand und mehrere Lager – und Produktionshallen errichtet wurden, wurde im Jahr 2000 ein repräsentatives Verwaltungsgebäude errichtet.

Alle bisherigen Gebäude wurden durch den Landkreis nach § 34 BauGB genehmigt. Für weitere Lagerhallen ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer Sitzung am 30.10.2003 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 65 - Stahlbau Stieblich beschlossen.

Der Schlüsselfertigbau im Bereich des Hallenbaus aus Stahl nimmt von Jahr zu Jahr größere Dimensionen an. Da die Verschmelzung und Verflechtung zwischen ingenieurtechnischen Leistungen und vollautomatischer Fertigung von Gebäudesystemen sehr eng aufeinander abgestimmt ist, kann eine Vergrößerung der Kapazitäten nur auf diesem Standort erfolgen.

Aus diesem Grunde ist der Bau von weiteren Lagerhallen bzw. die Errichtung von weiteren Stahlbearbeitungszentren für das Zersägen von Stahl bzw. Schweißen von Stahl notwendig, damit der hohe Fertigungsgrad von 80 – 90 % hier am Standort weiterentwickelt werden kann. Hierzu werden Lagerhallen benötigt mit dem Zweck, dass die fertigen Industriebauwerke logistisch konfektioniert werden können, um sie dann in Europa zu den Baustandorten zu transportieren und aufzubauen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste gemäß Aufstellungsbeschluss die Flurstücke 34/21; 34/22; 34/23; 34/24; 34/25; 34/26; 34/27; 34/28; 21/6 der Flur 10 der Gemarkung Güstrow und damit eine Fläche von 2,3 ha.

Die Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum der Familie Stieblich.

Mit dem Antrag auf Unterschreitung des Waldabstandes wurde mit Schreiben des Forstamtes vom 10.4.2007 die Einbeziehung der westlichen Waldfläche zur Entwicklung eines naturnahen Waldrandes gefordert. Somit ist der Geltungsbereich geändert und um ein Teilstück des Flurstückes 34/16 mit einer Größe von 2560 m² erweitert. Der Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von 2,57 ha.

Die angrenzende Waldfläche Flurstück 34/16 ist im Eigentum des Natur- und Umweltparkes.

Das Plangebiet wird begrenzt

- | | | |
|-----------|---|--|
| im Norden | : | durch gewerbliche Flächen und Gebäude des ehemaligen KIW und der Zuckerfabrik nördlich der Straße „Primerburg“ |
| im Osten | : | durch den „Energiegraben“ und Wald |
| im Westen | : | durch Flächen des Natur- und Umweltparkes (NUP), Aufforstungsflächen |
| im Süden | : | durch Flächen des Natur- und Umweltparkes (NUP), Fotovoltaikanlage, Aufforstungsflächen |

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes setzt die Planzeichnung fest.

Der Planungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 – Stahlbau Stieblich - wird geprägt durch gewerbliche Nutzungen und Lagerflächen, die teilweise untergenutzt sind.

Das Plangebiet wird über die Bundesstrasse B 103/104 (Verbindungschausee) und die Straße Primerburg erschlossen.

Am Standort sind die erforderlichen Versorgungsmedien vorhanden.

Beschreibung des Bestandes

Das Grundstück der Firma Stieblich ist mit einem modernen Bürogebäude als Stahl-Glas-Konstruktion und Produktionshallen bebaut.

KFZ- Stellplätze und Versorgungswege sind teilweise als Beton-Pflaster-Flächen wassergebunden befestigt, bzw. als schotterbefestigte Flächen ausgewiesen.

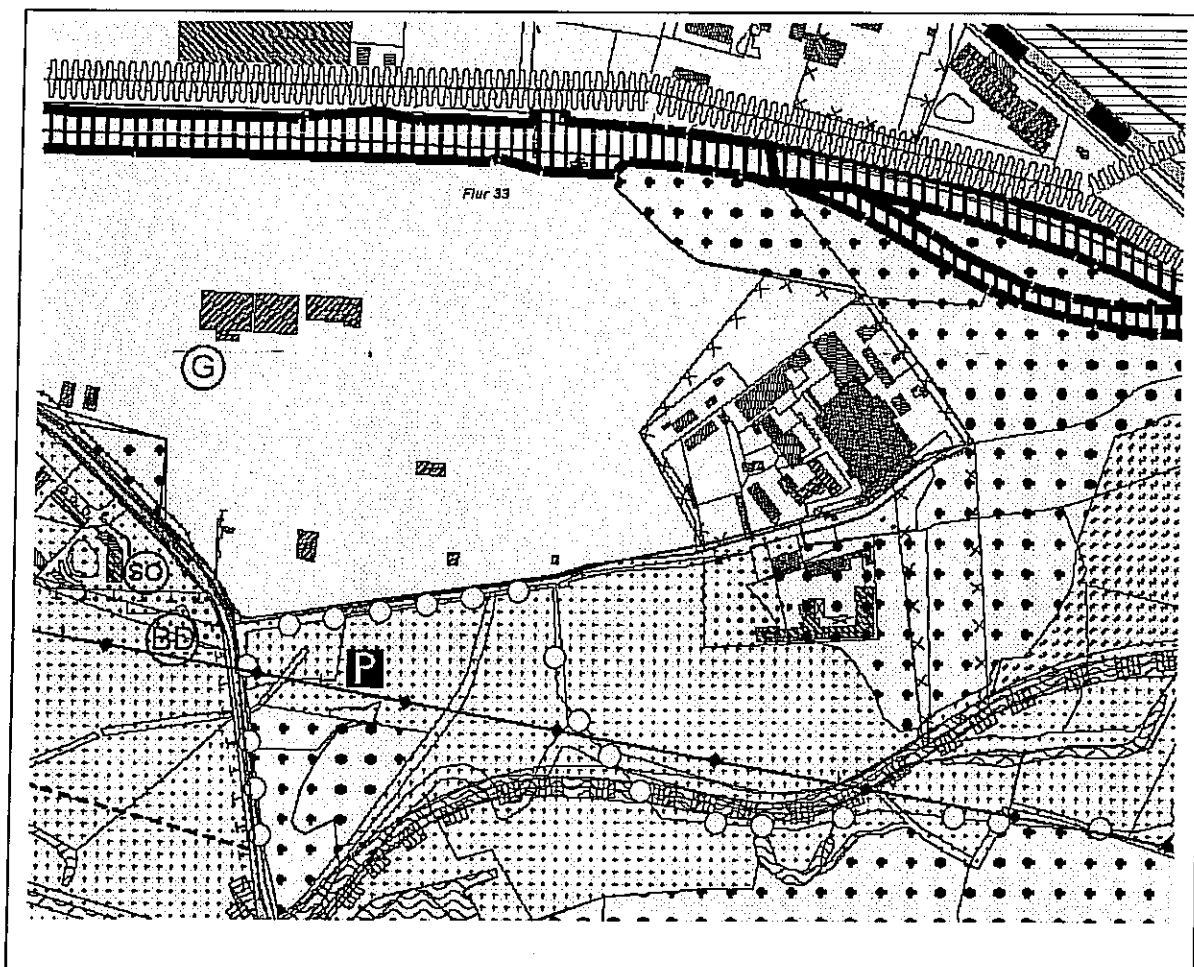
Die vorhandenen, nicht überbauten Flächen werden als Rasenfläche bewirtschaftet.

Um das Stahl-Glas-Bürogebäude ist eine Bepflanzung mit Zierbüschen und auf der Nordseite (Haupteingang) ist ein Löschwasservorratsteich angelegt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Güstrow wurde der Bereich nördlich der Straße Primerburg als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Bereich der Firma Stahlbau Stieblich ist als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Wald dargestellt. Zur Standortsicherung des Produktionsstandortes der Stahlbaufirma Stieblich wurde der Aufstellungsbeschluss für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) am 19.10.2006 durch die Stadtvertretung beschlossen. Für die Zielsetzung der Ausweisung eines Gewerbegebietes soll im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.

In östlicher Richtung grenzen Flächen für Wald an und die Altlastenverdachtsfläche des Energiegrabens, welcher den Gewerbebestandort des ehemaligen MIW entwässerte. Die Flächen des Natur- und Umweltparkes grenzen im Süden und Osten an und stellen sich heute als Aufforstungsflächen und als Fläche mit einer Fotovoltaikanlage dar.



Auszug aus dem FNP

5. übergeordnete und sonstige Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

Für den bestehenden Produktionsbetrieb und die geplante Erweiterung soll im Rahmen eines Bauleitplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gewerbegebietes erreicht werden.

Bei der Planung findet das raumordnerische Ziel Anwendung, bei gewerblichen Ansiedlungen vorhandene, geeignete Flächen zu nutzen. Mit der beabsichtigten Erweiterung und der Ausdehnung der geplanten Baugrenze dieses Produktionsbetriebes wird diesem Ziel entsprochen.

In der Karte des **Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans**, bestehende und geplante Schutzgebiete, ist der Planungsraum ohne Eintragungen. Die Schutzwürdigkeit des Arten- und Lebensraumpotentials auf der Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft ist mittel bis hoch, da sich das Plangebiet im Einzugsbereich der Nebel befindet. Der Abstand des B-Plangebietes bis zur Nebel beträgt 125 m ausgehend von der unteren östlichen Ecke. Das Plangebiet grenzt an ein Gebiet mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt. Das Plangebiet liegt in einem zerschnittenen Raum. Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist sehr hoch.

5.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nördlich des Biotopkomplexes „Nebelniederung östliche Altstadt bis Kluess“. Als Nutzungstyp wurde ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

Bei der Bewertung des Landschaftsbildes wird im Landschaftsplan die Blickbeziehung von den Wiesenflächen des Natur- und Umweltparkes in Richtung Zuckerfabrik als ein negativer Ortsrand dargestellt.

Maßnahmen und Erfordernisse werden im Landschaftsplan nicht beschrieben. Die Flächen befinden sich außerhalb des 100 m Gewässerschutzstreifens.

5.3 Waldgesetz

Vom Forstamt Güstrow wurde gefordert, dass die an das B-Plangebiet angrenzenden Waldflächen nachrichtlich darzustellen sind. Durch Herrn Stieblich wurde am 22.03.2007 ein Antrag auf Unterschreitung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald an das Forstamt Güstrow gestellt. Im Ergebnis wurde durch das Forstamt mittels Luftbilddauswertung und terrestrischer Vermessung die Waldgrenzen festgelegt. Diese werden in der Planzeichnung dargestellt.

Zur Berücksichtigung der forstwirtschaftlichen Belange wurde der Geltungsbereich um die Fläche für Wald von 30m Breite zur Anlage eines Waldrandes erweitert, sowie Festsetzungen zur Bebauung auf Grundlage der Waldabstandsverordnung getroffen. (Vgl. Abs.II.2.6.)

5.4 Einzelhandelsfachplan

Das Einzelhandelskonzept der Barlachstadt Güstrow, Stand März 2007 wurde am 13.09.2007 durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow beschlossen.

In den Empfehlungen zur künftigen Entwicklung der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Güstrow wird strukturprägender, zentrenrelevanter Einzelhandel (> 200 m²) nur noch im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt (Hauptgeschäftszentrum) empfohlen. Für Randsortimentsgruppen soll die Verkaufsflächengrößenordnung von max. 200 m² nicht überschritten werden.

II. Städtebauliche Planung

1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wird von den technologischen Notwendigkeiten der Produktion bestimmt, sodass lange Hallenkomplexe im rückwärtigen Produktionsbereich entstanden und erweitert werden sollen.

Durch das dominierende Bürogebäude mit dem repräsentativen Eingangsbereich werden die rückwärtigen Produktionshallen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum positiv abgegrenzt. Eine Erweiterung mit baulichen Anlagen kann parallel zur öffentlichen Straße erfolgen, womit die noch untergenutzten Flächen aufgewertet werden können.

2. Planinhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 ff BauNVO

2.1.1 Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro – und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. (Textliche Festsetzung I Nr.1.1).

Die Fertigung von Stahlelementen für Hallenbauten ist kein Produktionsbereich, welcher ein Industriegebiet erfordert. Die Anlagen für sportliche Zwecke werden auch nicht ausgeschlossen, da sich eine derartige Nutzung in Hallen entlang der Straße städtebauliche gut eingliedern würde.

In dem GE-Gebiet ist die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Tankstellen) unzulässig. (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m.§ 1 Abs. 5 BauNVO). Diese Nutzung wird ausgeschlossen, da sie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den natürlichen Standortbedingungen entgegenstehen würden.

Von den ausnahmsweisen Nutzungen sind nur die gemäß §8 Abs.3 BauNVO zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Satz 2 BauNVO). Diese Ausnahme wird als einzige Ausnahme zugelassen, da der Gewerbestandort sehr abgelegen ist und die Anforderungen an gesunde Lebensbedingungen an diesem Standort eingehalten werden.

In dem Gewerbegebiet, sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen) und die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten) unzulässig (Textliche Festsetzung I Nr.1.2).

In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von produktions- und dienstleistungsbezogenem Einzelhandel bis max. 200 m² Verkaufsfläche ohne innenstadtrelevante Sortimente, unzulässig (Textliche Festsetzung I Nr.1.3). Da es sich bei dem B-Plan Stahlbau Stieblich um einen gewerblich orientierten Standort handelt, besteht die Gefahr der Ansiedlung von Einzelhandel weniger, aber für die Durchsetzung des Einzelhandelsfachplanes wird diese Regelung als Festsetzung übernommen. Gegen Einzelhandel von kleinen Gewerbebetrieben, die in Ergänzung ihrer Produktion oder Dienstleistung einen geringfügigen Verkauf haben, ist aus Sicht des Einzelhandelsfachplanes nichts einzuwenden. (Vgl. Punkt 5.4)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und der in § 1 BauGB aufgeführten Belange sind im Bebauungsplan für das Maß der baulichen Nutzung nachfolgende Festsetzungen getroffen worden:

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird entsprechend den in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Fläche und konzentriert die gewerbliche Produktion. Dem Ziel, durch eine optimale Nutzung eine möglichst hohe städtebauliche Dichte zu erreichen, wird somit Rechnung getragen.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig. Eine Überschreitung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese mit der Herstellung einer extensiven Dachbegrünung oder durch die Herstellung von Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Material im Flächenverhältnis von 1:1 ausgeglichen werden. Als wasser- und luftdurchlässiges Material sind Pflaster mit mindestens 3 cm breiten Rasenfugen, Rasengittersteine oder Schotterrassen zulässig (vgl. Textliche Festsetzung I.1.4). Die Überschreitung der zulässigen GRZ durch Nebenanlagen wird nur als Ausnahme zugelassen, die an o.g. kompensatorische Maßnahmen (Dachbegrünung, wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze) geknüpft ist. Der zu erwartende hohe Anteil an ebenerdigen Stellplätzen soll so auf das nötige Maß beschränkt werden und eine mit dem Ziel der Sicherung eines guten Umfeldes vereinbare Grundstücksnutzung vorbereitet werden. Aus städtebaulicher Sicht ist eine extensive Dachbegrünung der in Gewerbegebieten üblichen Flachdächer anzustreben, da der angrenzende Natur- und Umweltpark eine direkte Sichtbeziehung auf diesen Gewerbestandort hat.

Für die Höhenangabe wird die Gebäudehöhe festgeschrieben.

Die Zahl der Vollgeschosse wird aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen von Gewerbebetrieben an Geschosshöhen nicht festgesetzt. Die Höhenentwicklung wird vielmehr durch die Festsetzung der Höhe der Gebäude auf max. 11,00 m geregelt. Die Begrenzung der Gebäudehöhen erfolgt insbesondere aufgrund der Lage des Plangebietes am Stadtrand Güstrows. Die Festsetzung ermöglicht dem Unternehmen einen ausreichenden Handlungsspielraum, ohne dass das Orts- und Landschaftsbild über das notwendige Maß hinaus beeinträchtigt wird.

Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird die Straßenoberkante der Straße Primerburg im Bereich der Zufahrt festgesetzt (§18 Abs.1 BauNVO). Die festgesetzte Höhe der Gebäude kann durch notwendige technische Bauteile überschritten werden. Für Krananlagen gilt keine Höhenbeschränkung. (Textliche Festsetzung Nr. I 1.5). Die Ausnahme für notwendige technische Bauteile ergibt sich aus nicht vorhersehbaren notwendigen Lüftungsanlagen u.ä. und aus technologisch veränderten Anforderungen an die Krananlage.

2.3 Bauweise

In dem Gewerbegebiet gilt die abweichende Bauweise. Bedingt durch die Technologie sind lange Fertigungshallen erforderlich. Dadurch wird dem Betrieb ein größerer Spielraum als in der offenen Bauweise zubilligt (hier gilt eine Längenbeschränkung bis 50 m). Ansonsten sind die Grenzabstände durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt (Textliche Festsetzung Nr. I 3.1)

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangeltungsbereich ausschließlich durch die Baugrenze definiert. Dabei wird ein möglichst großzügiges Baufenster festgesetzt, damit ein großer Spielraum hinsichtlich der Aufteilung des Baugrundstückes gewährleistet ist. Dadurch kann flexibel auf spezifische Anforderungen reagiert werden, und die Gebäude entsprechend den Produktionsanforderungen relativ frei auf den Grundstücken positioniert werden. Einschränkungen ergeben sich durch die Berücksichtigung der Waldabstände.

2.5 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig. Durch diese Regelungen soll erreicht werden, dass die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der Grüngestaltung vorbehalten bleiben und keine baulichen Anlagen in den Abstandsflächen zum Wald entstehen. Aufgrund der Größe der überbaubaren Flächen besteht keine Veranlassung, Stellplätze und Garagen außerhalb dieser anzulegen. Stellplatzflächen sollten dabei stets in engem räumlichen Zusammenhang mit den öffentlichen Verkehrsflächen und möglichst gebündelt angelegt werden (Textliche Festsetzung I Nr. 3.2).

2.6 Festsetzungen Waldabstand und Nutzungsregelungen gemäß Landeswaldgesetz

Durch die Firma Stieblich wurde am 22.03.2007 ein Antrag auf Unterschreitung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald an das Forstamt Güstrow gestellt. Das Forstamt erteilte mit Schreiben vom 10.04.2007 eine Ausnahmegenehmigung auf Grundlage des § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG) und des Waldabstandserlasses. Diese wurde wie folgt begründet: „Die Stadt Güstrow hat ein großes Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Rahmen des bestehenden Gewerbegebietes. Sie setzt mit der vorliegenden Planung das raumordnerische Ziel, bei gewerblichen Ansiedlungen vorhandene, geeignete Flächen zu nutzen, um.

Die Firma Stahlbau Stieblich plant, trotz hoher Umsätze im Export, eine Erweiterung am heimischen Standort. Ausschlaggebend hierfür sind unter anderem die bereits im Eigentum befindlichen Flurstücke an diesem Standort und die sehr enge Verschmelzung und Verflechtung von ingenieurtechnischen Leistungen und vollautomatisierter Fertigung von Gebäudesegmenten, die eine Vergrößerung der Kapazität nur auf diesem Standort ermöglichen. Die beabsichtigten Erweiterungen sind erforderlich, da die Dimensionen im Bereich des schlüsselfertigen Hallenbaus immer mehr zunehmen. Bereits vorhandene Technologien (Kranbahnen in dem südlichen Hallenkomplex) werden in die Erweiterungen einbezogen und bestimmen somit Lage und Ausdehnung der neuen Gebäude (Halle 2). Weitere Lagerhallen sind

erforderlich um die fertigen Industriegebäude logistisch zu konfektionieren und bis zu ihrem Transport an die europäischen Baustellen witterungsgeschützt zu lagern."

Unter Berücksichtigung der von der Firma Stahlbau Stieblich vorgetragenen Gründe, die vorgesehenen Erweiterungen nur an dem vorhandenen Standort und mit einer in Lage und Ausdehnung in die bereits vorhandene Technologie integrierbarer Form durchführen zu können, sowie unter Würdigung des öffentlichen Interesses der Stadt Güstrow an dem Vorhaben, wurde in diesem konkreten Einzelfall entsprechend LWaldG unter Einhaltung der Auflagen die Ausnahmegenehmigung erteilt.

„Mit § 20 verfolgt das Landeswaldgesetz den Zweck, sowohl Gefahren zu vermeiden, die vom Wald ausgehend der baulichen Anlage oder deren Nutzern drohen als auch Nachteilen für den Wald und dem Waldbesitzer vorzubeugen, die aus der baulichen Anlage bzw. deren Nutzung erwachsen. Bezüglich der vom Wald ausgehenden Gefährdung – u.a. durch umstürzende Bäume bzw. abbrechende Äste infolge von Windwurf – steht der Schutz von Leben und Gesundheit der Nutzer von baulichen Anlagen im Mittelpunkt der Intention des Gesetzgebers.“ Die mit der Genehmigung erteilten Auflagen sind als textliche Festsetzung im Teil B berücksichtigt:

1.6. Die Bebauung innerhalb des ausgewiesenen Waldabstandsbereiches hat die Zweckbestimmung Lager- und Konfektionierungshalle. Die Nutzung durch Arbeitskräfte erfolgt periodisch, ein ständiger Arbeitsplatz ist nicht zulässig.

1.7. Innerhalb des ausgewiesenen Waldabstandsbereiches sind für bauliche Anlagen an den Wald zugewandten Gebäudeseiten konstruktive Maßnahmen nachzuweisen, welche die vom Wald ausgehenden Gefahren vermeiden. (§ 9 Abs. 1 Nr.10 und 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG und Waldabstandserlass)

Die entsprechende Waldabstandsfläche, für welche diese Auflagen gelten werden im Plan dargestellt.

Die unter 1.6. festgesetzten Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung entsprechen aber auch den gewerblichen Anforderungen. Gemäß Anlagenbeschreibung von Firma Stieblich hat die Halle im Waldabstandsbereich die Zweckbestimmung Lager- und Konfektionierungshalle. Im Bereich Konfektionierung werden bis zu 3x wöchentlich Transporte zusammengestellt. Zu diesen Zeiten ist die Halle mit dem Bereichsleiter und dem technologisch erforderlichen Beladungspersonal besetzt. An den übrigen Zeiten erfolgt kein Aufenthalt von Menschen in dieser Halle.

In der Ausnahmegenehmigung nach dem Waldgesetz wird vom Forstamt ebenfalls angeführt: „Daneben hat diese Regelung eine den Waldeigentümer schützende Wirkung insoweit, als es um die Vermeidung von durch die Errichtung der baulichen Anlage verursachten Gefahren wie Waldbrand, Vermüllung u.ä. geht. Bei der durchzuführenden Abwägung der Forstbehörde wurde auch der Aspekt berücksichtigt, dass der angrenzende Waldbesitzer bei der Bewirtschaftung und Ausübung der Verkehrssicherungspflicht des Waldes, insbesondere des angrenzenden Waldrandes, Nachteile erleiden kann. Eine vorgreifende Entnahme von Bäumen zur Vermeidung der neuen Gefahren kann dem Waldbesitzer nicht zugemutet werden.“ Deshalb wird auch ein Vertrag zwischen dem Natur- und Umweltpark und der Firma Stieblich abgeschlossen (Vgl. IV 1.3.)

Eine weitere Festsetzung ist die Entwicklung eines Waldrandes auf der ausgewiesenen Fläche für Wald und die festgeschriebenen Pflegemaßnahmen in der grünordnerischen Festsetzung Nr. III 1.1. Durch den zu entwickelnden naturnahen, stabilen Waldrand wird der beabsichtigten Schutzzweck gewährleistet.

Für den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Wald, der nach Süden und nach Osten mit vorhandenen Gebäuden den Waldabstand unterschreitet wurde seitens der Forstbehörde festgestellt: „ das für beide Fälle Ausnahmen nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 der WAbstVO M-V zugelassen werden können, da sich die Erweiterungen innerhalb eines Vorhabens nach § 34

Baugesetzbuch befinden und der durch die bereits vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht weiter unterschritten wird."

2.7 Verkehrsflächen

Die im Plan befindlichen Erschließungswege werden nicht als Verkehrsflächen ausgewiesen, da sie innerhalb des Gewerbegebietes eine private Erschließungsfunktion erfüllen. Ein kleines Teilstück im nordöstlichen Planbereich wird als Verkehrsfläche ausgewiesen, damit bei einem eventuellen Ausbau der Straße Primerburg eine ausreichende Ausbaubreite erzielt werden kann.

2.8 Technische Erschließung

2.8.1. Versorgung und Entsorgung

Die **Wasserversorgung und Abwasserentsorgung** erfolgt durch bestehende Anschlüsse der Stadtwerke Güstrow und dem Städtischen Abwasserbetrieb und sind ausreichend dimensioniert.

Es ist ein Abwassertrennsystem vorhanden. Der Anschluss für Schmutzwasser ist vorhanden. Einem Antrag des Vorhabenträgers auf Versickerung oder einer separaten Ableitung von Regenwasser wurde auf Grund der örtlichen Situation seitens des Abwasserbetriebes bisher nicht zugestimmt. Gemäß Stellungnahme des Städtischen Abwasserbetriebes ist ein Anschluss des Niederschlagswasser gefordert. Die vorherrschenden Bedingungen am Standort mit bindigen Böden, dem Trinkwasserschutzgebiet der Nebel und angrenzenden geschützten Biotopen grenzen die Möglichkeiten einer ordnungsgemäßen Versickerung auf dem Gewerbestandort stark ein. Der Teich in der Grünanlage vor dem Bürogebäude dient der Löschwasserversorgung.

Hausanschlüsse für **Gas und Strom** sind vorhanden. Der Verlauf der Leitungen entlang der Straße Primerburg wurde in der Planzeichnung dargestellt und teilweise mit Leitungsrecht belegt. (Vgl. 2.7.2)

Die **fernmeldetechnischen Anforderungen** werden durch die Telekom abgesichert und sind bereits vorhanden. Der Leitungsbestand wurde durch die Telekom mitgeteilt. Da es sich um Hausanschlüsse handelt, werden diese nicht im Plan dargestellt.

Die **Abfallentsorgung** des Hausmülls erfolgt gemäß Satzung des Landkreises Güstrow. Industriemüll wird gesondert entsorgt.

2.8.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die vorhandenen Leitungssysteme an der Straße Primerburg wurden in die Planzeichnung übernommen und mit einem Leitungsrecht sichergestellt, da sie über private Grundstücke verlaufen. Es sind sowohl Leitungen, die der Erschließung des Gewerbestandortes Stahlbau Stieblich dienen, aber auch Leitungen für den nördlich befindlichen Gewerbestandort.

Eine bestehende Leitung zur Gasversorgung liegt innerhalb der Baugrenzen. Hier ist bei einer geplanten Bebauung eine Verlagerung der Leitung oder eine Anpassung des Baukörpers an den Leitungsbestand abzuwägen. Diese Gasleitung ist eine Hausanschlussleitung, dient aber auch der Versorgung nördlich liegender Gewerbebetriebe.

3. Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,57 ha. Die genaue Aufschlüsselung erfolgt in der nachfolgenden Tabelle.

Geltungsbereich Bebauungsplan	25.681 m²
Fläche für Wald	2.560 m ²
Verkehrsfläche (Erweiterung Straße Primerburg)	26 m ²
Gewerbegebiet	23.095 m ²
davon: bebaubare Fläche GRZ 0,8	(18.476 m ²)
Flächenausweisung innerhalb des Gewerbegebietes:	
Fläche mit Pflanzgebot	1.131 m ²
Fläche mit Erhaltungsgebot	1.218 m ²

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Für die Fassaden- und Dachflächen sowie Teile von diesen sind reflektierende Oberflächen - ausgenommen Glas - sowie Anstriche in Leuchtfarben (RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3026, 9003, 9006, 9007) nicht zulässig. Abweichungen sind zulässig, soweit diese der Erzeugung alternativer Energien oder der Energieeinsparung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Wintergärten). Werbeanlagen sind außerhalb der Baugrenze zulässig. Sie müssen zur öffentlichen Straßenkante einen Mindestabstand von 3m haben und dürfen zu keinen Sichtbehinderungen führen.

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 I Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen o. g. örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung verstößt.

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich in einer naturnahen Umgebung und in Nachbarschaft des touristisch vielbeachteten Natur- und Umweltparks. Gerade in Ortsrandlagen sind Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 84 und 86 LBauO M-V für eine landschaftliche Einbindung in die Umgebung wichtig. Planungsziel ist ein attraktiv gestalteter Gewerbebestandort mit positiver Fernwirkung .

5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

5.1 Altlasten

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Kampfmittelbelastungsbereich. Lt. Sicherheits- und Ordnungsgesetz (SOG MV, §§68 ff) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherheitspflicht über sein Eigentum. Insbesondere in und im Umfeld um die Kampfmittelbelastungsgebiete wird eine konkrete vorhabensbezogene Anfrage zur Kampfmittelbelastung gestellt. Wenn die erforderlichen Sondierungs- und Bergungsarbeiten durchgeführt werden sollen, so ist dem MBD so zeitig wie möglich (ca. 6 Monate vorher) ein Auftrag zu erteilen. Gemäß § 2 der Kampfmittelverordnung des Landes M-V (GS M-V Gl. Nr. 2011-1-1) ist der Umgang mit Kampfmitteln nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. einer durch ihm beauftragten Stelle gestattet. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen. Die Gebührensätze sind in der Kampfmittelbeseitigungskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung enthalten.(Hinweis Nr. 8)

Die unter Hinweis Nr.3 und 5 auf der Planzeichnung vermerkten Regelungen bei Altlasten sind zu berücksichtigen.

5.2 Denkmale und Bodendenkmale

Das Vorhaben berührt keine Bau- und Kunstdenkmale . Nach gegenwärtigem Stand sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege keine Bodendenkmale bekannt. Werden bei Bauarbeiten zufällig Fundstellen entdeckt sind die unter Hinweis Nr.1 und 2 genannten Maßnahmen zu ergreifen. Baumaßnahmen sind grundsätzlich anzeigepflichtig.

5.3 Schutzgebiete

5.3.1 FFH- Gebiet

Die Nebel ist das ausgewiesene Flora- Fauna Habitat Gebiet Nr. DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ (Gebietsmeldung Stand 12.6.2004).

Es liegt südlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca.125- 160 m. In den umweltbezogenen Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde keine FFH-Vorverträglichkeitsprüfung für die Nebel gefordert. Unter Hinweis Nr. 9 wird auf den Schutzstatus der südlich liegenden Nebel als FFH-Gebiet eingegangen. Projekte im Sinne des § 10 (1) Nr. 11 Bundesnaturschutzgesetz, die sich, einschließlich ihrer Emissionen und Abwässer, über den Geltungsbereich hinaus wesentlich auf das FFH-Gebiet auswirken können, sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes zu überprüfen (§ 34 Bundesnaturschutzgesetz).

Die Baufeldfreimachung mit Beseitigung von Vegetationsbeständen und Gebäudeteilen soll unter vorsorgender Berücksichtigung des Artenschutzes in der Zeit vom 01.10. bis 14.03. erfolgen. § 34 Landesnaturschutzgesetz M-V bleibt unberührt. Für Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten besonders geschützter Arten nach § 10 (2) Nr. 10 Bundesnaturschutzgesetz, die bei Bauarbeiten entdeckt werden, gelten die Bestimmungen der §§ 42, 43, 62 und 65 Bundesnaturschutzgesetz sowie unmittelbar der Art. 5 der Richtlinie 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie) und der Art. 12 und 13 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie). In diesem Fall sind die Arbeiten zu unterbrechen und das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu benachrichtigen. (Hinweis Nr. 10)

5.3.2. EU Vogelschutzgebiete- SPA

Das EU-Vogelschutzgebiet (Special Protection Area)SPA 38 „Nebel und Warinsee“ liegt in räumlicher Nähe zum B-Plangebiet. Es grenzt östlich an und umfasst die Nebel mit angrenzenden Flächen.

Mit öffentlicher Auslegung der zur Nachmeldung an die EU Kommission für M-V vorgesehenen EU-Vogelschutzgebiete im Juni 2007 ist eine Vorprüfung auf Betroffenheiten der im Formblatt genannten Zielarten vorzunehmen. Dies erfolgt im Umweltbericht

5.3.3. Naturschutzgebiete

Die Verordnung über das NSG Nebel wurde am 12.Oktober 1995 rechtskräftig. Die Verordnung wurde im GVOBl. M-V S.498, 1995 bekanntgemacht. Eine direkte Beeinträchtigung ist nicht gegeben.

5.3.4. Landschaftsschutzgebiete

Der Verlauf der Nebel ist auch nördliche Grenze des LSG „Insensee und Heidberge“. Das Plangebiet liegt somit nicht innerhalb eines Schutzgebietes.

5.3.5. § 20 - Biotope/ § 27 – Biotope

Im Atlas der geschützten Biotope und Geotope des Landkreises Güstrow im M 1:10000 sind im Osten des Plangebietes unter Nr. 10613 –naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder und im Süden unter Nr. 11199 Gehölz- und Erlenbestände ausgewiesen.

5.3.6 Trinkwasserschutzgebiete

Die Trinkwasserschutzzone III der Warnow ist zu berücksichtigen und unter Hinweis Nr.6 angeführt.

5.3.7 Baumschutz

Innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes sind gegenwärtig keine nach Baumschutzsatzung und anderen gesetzlichen Regelungen geschützte Bäume vorhanden (Hinweis Nr.

4). Die Bäume innerhalb der Fläche für Wald unterliegen dem Waldgesetz und den besonderen Abstandsregelungen.

5.3.8 Bauschutzbereich Sonderlandeflugplatz

Der Geltungsbereich befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich des Sonderlandeflugplatzes Güstrow. Gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz ist bei Baugenehmigungen ein Antrag bei der Luftfahrtbehörde zu stellen. (Hinweis Nr.7)

III. Umweltbericht

1. Ziele des Bebauungsplans im Hinblick auf den Umweltschutz

Die Stadt Güstrow ist an einer Ordnung ihrer alten Gewerbegebiete und deren Nachverdichtung auf ihren Standorten interessiert. Diese Nachverdichtung hat Vorrang gegenüber Neuausweisungen von Gewerbestandorten auf noch nicht verdichteten neuen Flächen. Dem Neubau und der Konzentrierung, der Fa. Stahlbau Stieblich auf dieser Gewerbefläche zur Raumordnung, wird ausdrücklich zugestimmt, da weiterer Flächenverbrauch an anderer Stelle vermieden wird. Weiterhin kommt es zur stadtplanerischen Neuordnung auf der Fläche, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf der Gewerbefläche zum Ziel hat.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Nutzung und Vorbereitung der Erschließung der Nachverdichtung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG entfällt. Die Belange des Naturschutzes sind in Form eines Umweltberichtes § 1 Abs. 7 a – i, BauGB darzustellen.

Die Eingriffsregelung gemäß § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes wird im Rahmen einer integrierten Umweltprüfung abgehandelt und in die Planung eingestellt. Damit einhergehend ist die Erstellung des Umweltberichtes.

Die mit dieser Planung im wesentlichen angestrebten Ziele sind:

- Minimierung und Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen
- Landschaftliche Einbindung
- Umweltgerechte Planung unter Beachtung der Schutzgüter
- Die Förderung der Verträglichkeit des B-Plan-Gebietes mit den Nachbarbereichen.

Die Eingriffsregelung wird hier im Rahmen eines Umweltberichtes behandelt und in die Planung integriert. Damit werden die Ziele des Umweltschutzes bei der B-Plan-Aufstellung berücksichtigt und finden in der Auseinandersetzung mit den einzelnen Schutzgütern im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes ihren Niederschlag, der als landschaftspflegerischer Fachbeitrag integraler Bestandteil der Begründung des B-Planes ist. Die daraus abgeleiteten grünordnerischen Festsetzungen im Textteil B und in der Planzeichnung sorgen dabei für die rechtsverbindliche Umsetzung der Belange von Natur und Landschaft. Im Rahmen des Umweltberichtes werden die Eingriffsbewertung nach dem Modell des Landes Mecklenburg-Vorpommern und die Planung äquivalenter Ausgleichsmaßnahmen behandelt.

Standort, Umfang und Flächenbedarf

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 65, „Stahlbau Stieblich“ beträgt 2,57 ha. Das Gebiet besteht aus vorhandenen Gewerbeflächen, vorwiegend versiegelt bis stark versiegelt. Auf dem Gelände befinden sich Lagerflächen die als Gewerbebrache angesprochen werden können.

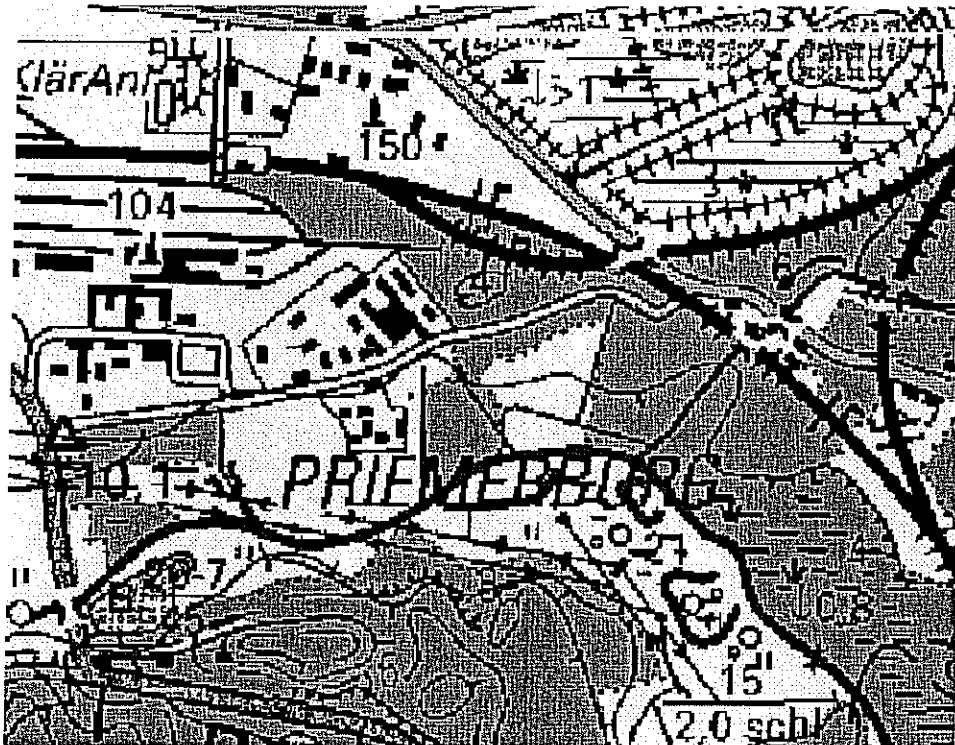


Abb 2. Übersicht über das Planungsgebietes aus TK M : 1 : 50.000 Katasteramt M- V.

Zuschnitt und Oberflächenbeschaffenheit

Das Gebiet ist nahezu prismenförmig, die Ausdehnung in ost-westlicher Richtung beträgt ca. 186 m, in nord-südlicher Richtung maximal 134 m.

Das Gelände hat Gefälle nach Süden zur Nebel hin.

Aufgrund der Vergrößerung von Kapazitäten am Standort sollen zu dem bestehenden Bürogebäude mit rückwärtigen Hallenanlagen weitere 5 Hallenanlagen angebaut werden. Diese Hallenanlagen dienen der vollautomatischen Fertigung von Gebäudesystemen. Aus diesem Grunde wird eine bestehende Kranbahn, als durchlaufende Kranbahn von Osten nach Westen verlängert. Hierzu besteht auf dem Grundstück sonst keine Alternative. Die anderen neuen Hallen werden als Lager- und Konfektionierungshallen gebaut. Sie dienen zur Aufnahme der erstellten Gebäudeteile und Träger. Die Abfuhr dieser Fertigteile wird 3 x wöchentlich erfolgen, so dass die Hallen vorwiegend als Lagerhallen anzusehen sind

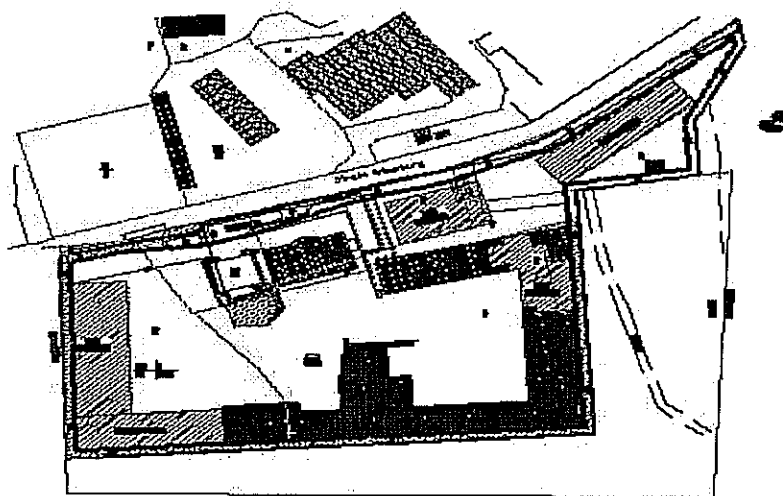


Abb. 3 Stahlbau Stieblich, Geplante neue Lagerhallen. (In der Abbildung (rot) schraffiert dargestellt)

Durch die Möglichkeiten aus dem B-Plan können ca. 4.400 m² zusätzlich vollversiegelt werden. Die Flächeninanspruchnahme von nicht versiegelten Flächen liegt insgesamt bei ca. 2000 m², da teilversiegelte und versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden.

Durch den Neubau auf altem Standort und die städtebauliche Neuordnung des Grundstückes wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Für die Versiegelung, als auch für die Bodeninanspruchnahme und alle begleitenden negativen Einflussfaktoren wird ein Kompensationsäquivalent gebildet.

Die errechneten Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen betragen ca. 1.131 m² reine, neue Pflanzflächen.

Mit dieser Ausweisung von Feldhecke/Waldrand und Einzelbäumen wird das Gebiet nachhaltig begrünt. Auf dem Grundstück kann nicht mehr umgesetzt werden. Der Lebensraum zum Wald hin wird durch die Schaffung von Waldrändern, für viele Tier- und Pflanzenarten aufgewertet.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

2.1 Schutzgüter

2.1.0 Schutzgüter

Die Schutzgüter werden jeweils kurz beschrieben und im Anschluss bewertet. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt anhand eines 5-stufigen Bewertungssystems.

1. sehr wertvoll
2. wertvoll
3. bedingt wertvoll
4. begrenzt wertvoll
5. kaum wertvoll

Für die einzelnen Schutzgüter wurden unterschiedliche Bewertungssysteme entwickelt, welche den Besonderheiten und Bewertungskriterien des jeweiligen Schutzgutes entsprechen. Dabei fließen nicht nur der aktuelle Zustand, sondern auch die Schutzbedürftigkeit sowie

Entwicklungspotentiale mit ein. Die Begründung der Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ.

2.1.1 Schutzgut Boden

Güstrow liegt im Rückland der Seenplatte dem Pommerschen Stadium der Weichselvereisung.

Pleistozäne Hochflächen wechseln mit spätglazialen Beckensanden, fluviatilen und glazialfluviatilen Talsanden und holozänen Niedermooren.

Das gesamte Plangebiet liegt im versiegelten Bereich des Industriegebietes Primerburg, so dass in diesem Teil der Boden städtisch überformt ist. Da das Gewerbegrundstück von Niedermoorböden mit verschiedenen Ausprägung umgeben ist, gehen wir davon aus, dass auch hier unter dem Gewerbe Niedermoorböden oder Bodengleye vorliegen. Alle umliegenden Böden sind beeinflusst durch Überlagerung von Ablagerungen. Die Böden im Osten und Norden des Gewerbebaus Stieblich sind im Landschaftsplan als Altlastenstandort eingetragen und müssen saniert werden. Der Boden im Westen zum NUP hin gelegen, ist überlagert durch Bodenablagerungen der Zuckerfabrik. Nur den im Süden zur Nebel anschließenden Bodenbereich kann man als unbelastet und nicht überformt einstufen.

Die vorliegenden Niedermoorböden können hinsichtlich ihrer landwirtschaftlichen Nutzbarkeit als Böden ohne natürliche Ertragsfähigkeit eingestuft werden. Hinsichtlich dem Natürlichkeitsgrad des unmittelbaren Betriebsstandortes ist der Boden als nahezu vollständig überformt und versiegelt mit kaum wertvoll einzustufen.

Durch die anthropogene Überformung des Gewerbebestandes wird die endgültige Bewertung durch die starke Nutzung geprägt und auf 5 kaum wertvoll für den Naturschutz beschränkt.

(Wertestufe V kaum wertvoll).

2.1.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Planungsbereich ist im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan als Siedlungsbereich eingetragen der umgeben ist von Bereichen mit sehr hoher Schutzwürdigkeit bis hoher Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers. Dies liegt vorwiegend am Einzugsbereich der Nebel. Böden die eine hohe natürliche Grundwassernähe haben, haben entsprechend auch einen hohen Schutzstatus. Die Nebel ist hier eingetragen mit Güteklasse 2, mäßig belastet. Der umliegende Bereich ist in die Trinkwasserschutzzone III, für das Grundwasser eingetragen.

Die Schutzwürdigkeit und das Potential des Grundwassers ist in diesem Bereich als hoch bis mittel (Wertestufe II – III einzustufen).

Oberflächenwasser

Direkt im Plangebiet ist die Fläche fast vollständig versiegelt, dass Wasser wird aufgefangen und abgeleitet, so dass eine Grundwasserneubildung nur auf den bisher unversiegelten Bereichen stattfinden kann. Der Planbereich ist nicht nur nahezu vollständig versiegelt, sondern auch nach 3 Himmelsrichtungen umgeben von benutzten oder gewerblichen Flächen. Nach Norden von dem Gewerbegebiet Primerburg, nach Osten von dem Ölgraben, der als Entwässerung durch das MIW Motoreninstandhaltungswerk stark mit Mineralöl verseucht ist und nach Westen durch die Aufschüttungsfläche der Zuckerfabrik. Die umliegenden Altlastenverdachtsstandorte beeinträchtigen die Wasserqualität. Die Schutzwürdigkeit und das Potential des Oberflächenwasser ist dementsprechend als gering einzustufen. (Wertstufe V kaum wertvoll).

2.1.3 Schutzgut Klima/Luft

Großklimatisch befindet sich der Untersuchungsraum im zentralmecklenburgischen Tieflandklima. Der ozeanische Einfluss ist spürbar und nimmt mit größerer Entfernung zum Meer hin ab.

Die vorherrschende Windrichtung ist Westen, wobei die Südwestwinde dominieren. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,2 – 8,4 °C.

Das hier im Gewerbegebiet vorherrschende Stadtklima wird vorwiegend von der Flächennutzung und dem Versiegelungsgrad beeinflusst. Kleinklimatisch begünstigt und durchaus positiv beeinflusst wird dieses Kleinklima durch die, um das Gewerbegebiet liegenden, aufkommenden Waldflächen. Diese unbebauten neu angepflanzten Flächen begünstigen die Kaltluftentstehung und die Frischluftproduktion. Dies gilt vor allem für den Waldbestand im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes zum Flusstal der Nebel hin.

Die Luft wird hier beruhigt und mit Wasser aus Verdunstung angereichert. Beide Waldgebiete verringern durch ihre Oberflächenrauigkeit die Windgeschwindigkeiten.

Beeinträchtigung dieser Klimafunktion ist das im Norden bestehende zum Teil brach liegende Gewerbegebiet.

Durch die Versiegelung und die vorwiegende Nutzung als Gewerbebestandort ist das Schutzgut Klima als begrenzt wertvoll (Wertstufe IV) einzuschätzen.

2.1.4 Schutzgut Pflanzen

Vorkommen und Habitate geschützter Pflanzen- und Tierarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Betrachtet man die heutige Struktur des B-Plangebietes, so weist der überwiegende Teil des Gebietes nur einen geringeren Wert auf. Dies ergibt sich aus der starken gewerblichen Nutzung des Gebietes. Die Flächenaufteilung des Gebietes wird im beigefügten Bestandsplan, mit der Bestandskartierung gemäß der Biotopkartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern, sichtbar.

Bestandsbewertung Tabelle 1

Umweltbericht zum B - Plan Nr. 65, Stadt Güstrow "Stahlbau Stieblich"				
Bestandsverteilung Biotoptypen				
Biotopnr.	Biotop/typ	Fläche in qm	Regenerationsfähigkeit	Wertstufe
13.8.4	Ziergarten, Rasen, Beet, RRB	1.753,00	0	0
1.9.2	Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte	2.560,00	2	1
14.3.2	OGF Gewerblich genutzte Großformbauten (Dachflächen)	4.300,00	0	0
14.7.3	Wirtschaftsweg nicht versiegelt, Schotter	6.012,00	0	0
14.7.8	Parkplatz, versiegelte Fläche	6.157,00	0	0
14.11.3	OBV Brache der Industrieflächen	4.899,00	1	0
Bilanz gesamt		25.681,00		

An der Tabelle 1 der Bestandsbewertung erkennt man, dass das Plangebiet zu 66,3 % vollständig versiegelt ist. An zweiter Stelle der Flächenbilanz liegen die brach liegenden Flächen, die vorwiegend als Lagerflächen für Material dienen und auch beeinträchtigt sind.

Vorwiegend im Bereich des Bürogebäudes befinden sich Ziergartenflächen, die einen geringen ökologischen Wert aufweisen.

Linear verlaufende Grünstrukturen wie z. B. Hecken, oder Baumreihen, die zur Durchgrünung des Gebietes beitragen könnten, fehlen.

Die nicht bebauten Flächen des B-Plangebietes, Stahlbau Stieblisch, bestehen aus versiegelten Flächen mit Betonpflaster, Natursteinpflaster oder alten Betonstraßenplatten. Weitere teilversiegelte Flächen sind Schotterflächen auf denen jede Rand- und Fugenvegetation fehlt, da die Flächen einer zu großen Nutzung unterliegen.

Darüber hinaus gibt es nicht geschnittene Rasenflächen an den Standorten der Lagerplätze und diese konnten eine ‚differenziertere‘ Vegetation entwickeln.

Hier auf diesen Lagerflächen entwickelten sich vorwiegend.

Dactylis glomerata (Wiesen-Knaulgras), *Tanacetum vulgare* (Rainfarn), zum Teil *Calamagrostis epigeos* (Landreitgras), *Potentilla i. s* (Fünffingerkraut), *Artemisia vulgaris* (Gem. Beifuss) und *Articum lappa* (Große Klette). Die höheren Stauden waren dabei vorwiegend in Randbereichen zu finden. In der Regel bestanden diese Flächen, aus Gräsern, die aufgrund der fehlenden Pflege auswachsen konnten und mit Kräutern durchmischt waren.

Die Flächen sind häufig durch Ablagerungen gestört.

„Ursprünglich war die Region wie nahezu ganz Mitteleuropa seit dem Rückzug der letzten Eisbedeckung fast vollständig bewaldet. Erst infolge der Einflussnahme des Menschen kam es zu einem grundlegenden Wandel in der Vegetationszusammensetzung.“

„Demgegenüber wird unter der heutigen potentiell natürlichen Vegetation (HPNV) die Vegetation verstanden, die unter den gegenwärtigen Standortverhältnissen nach Aufgabe des menschlichen Einflusses in Form von Schlussgesellschaften zu erwarten wäre“.

Die natürliche potentielle Vegetation ist hier auf aufgeschütteten Niedermoorböden oder Bodengleyen eine allgemeine Sukzessionsflora, die sich durch die Aufschüttungen aus der Industrie erst nach einer längeren Zeit der Regenerierung zum subatlantischen Stieleichen-Buchenwald entwickeln würde.

Die Wertigkeit des Standortes ergibt sich nicht nur aus der bestehenden intensiven Gewerbenutzung, sondern auch aus dem Standort in der unmittelbaren Nähe der Nebel. Dieser Standort besitzt für den Naturschutz ein höheres Entwicklungspotential bei Aufgabe der Flächennutzung als andere Flächen. .

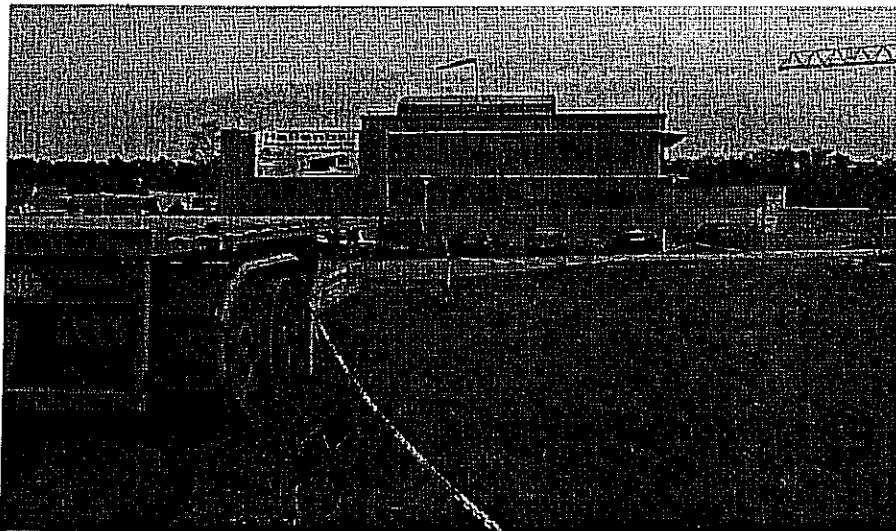
Zur Zeit ist dieser Standort zerschnitten und intensiv genutzt und hat eine untergeordnete Stellung für den Arten- und Biotopschutz. Trotzdem ist er mittlerweile wieder umgeben von Waldflächen mit Feuchtgehölzen, die eine typische standortgerechte Ausprägung bekommen werden. Insgesamt kann dieser Raum als kaum wertvoll bis bedingt wertvoll angesehen werden. Die Einstufung wird hauptsächlich vorgenommen durch die Bewertung der Biotope und Habitate im Plangebiet auf ihre Ungestörtheit und Naturnähe. (Wertstufe V-IV).

2.1.4 Schutzgut Tiere

Zur Fauna gibt es keine Erhebungen.

In den umliegenden aufkommenden Wäldern ist mit Rotwild zu rechnen.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild



Blick auf von der hinteren Brachfläche nach vorne auf das Bürohaus. Deutlich wird hier die Vorprägung des Landschaftsbildes,

Es handelt sich hier um ein ungeordnetes Gewerbegebiet. Das ganze Gebiet ist bebaut. Es gibt kleinräumige Blickbeziehungen bis zum Gewerbegebiet auf der anderen Straßenseite, das einer Neuordnung bedarf .



Blick auf das Gewerbegebiet auf der anderen Straßenseite.

Das Landschaftsbild ist als kaum wertvoll einzustufen. (Wertstufe V).

2.1.7 Schutzgut Mensch

In der direkten Benachbarung des Gewerbegebietes befinden sich keine Wohnungen oder Häuser oder Einrichtungen für Sport, Freizeit oder Sonstiges.

Die kürzesten Entfernungen zu einer Ansiedlung oder ähnlichem liegt zum Parkplatz des Natur und Umweltparkes. Von hier ist der Gewerbestandort in der Regel kaum wahrzunehmen. Da er sich zusätzlich noch an einer wenig befahrenen Straße befindet, kann man direkte Auswirkungen auf den Menschen nicht erwarten.

2.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

In dem direkten Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Kulturgüter zu erwarten. Vgl. Stellungnahme Bodendenkmale (Pkt. 5.2 der Erläuterung zum B-Plan.)

2.2 FFH-Vorprüfung

Das Plangebiet liegt selbst nicht in einem FFH – Gebiet. Die das Plangebiet nach Osten und Süden umgebenden Waldflächen sind als FFH – Gebiet vorgeschlagen worden und wurden bestätigt FFH – Gebiet Nr. DE 2239301, Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern. Es liegt südlich des Plangebietes mit einem Abstand von ca. 160 m.

Bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde für diesen Bebauungsplan keine FFH- Vorverträglichkeitsprüfung gefordert.

Anbei sind die Eckdaten des FFH-Gebietes kurz aufgeführt und bewertet.

Das Nebeltal ist ein bedeutender landschaftlicher Freiraum mit Verbindungsfunktion. Nach Darstellung des Landschaftsprogramms M-V (2003) ist das Flusstal ein „Bereich zur Sicherung des Europäischen Biotopverbundes“.

Die hier vorkommenden geschützten Arten sind der Fischotter, die Rotbauchunke, der Kammmolch, Steinbeißer, Flussneunauge, Bachneunauge, Schlammpeitzger, Bitterling, Große Moosjungfer, Gemeine Flussmuschel, Schmale Windelschnecke und die Bauchige Windelschnecke. Es handelt sich hierbei um ein verzweigtes Fließgewässersystem mit angeschlossenen Seenkette. Als Rote Liste Art der Pflanzengesellschaften ist der kriechende Scheiberich benannt.

Es ist nun im Rahmen dieses B- Planes zu prüfen, ob die Planung im Planungsraum des B- Planes Auswirkungen auf die Lebensqualität, vorwiegend der geschützten Arten im FFH – Gebiet hat. Da es sich hier bei den geschützten Arten um Tiere und Pflanzen handelt die im und am Wasser leben und dieses Wasser mit den umgebenden Wäldern nicht verändert wird. Hier kann man feststellen, dass durch die größere Anzahl an Lagerhallen in 160 m Entfernung, dieser Lebensraum nicht beeinträchtigt wird. Auswirkungen des Plangebietes auf das FFH-Gebiet entsprechen auch nach der Neuaufstellung denen des Bestandes, da keine neuartigen oder weitergehenden Nutzungen festgesetzt werden.

Dieses FFH – Gebiet reagiert empfindlich auf die Verletzung des hydrologischen Systems u. o. der Fließgewässerstruktur, Nährstoffeinträge in Gewässer u. nährstoffarme Lebensraumtypen, Intensivierung von Forstwirtschaft und Landwirtschaft und Zunahme der Zerschneidung.

Bei dem Vorhaben im B-Plan sind solche, das Gebiet störende, Maßnahmen nicht vorgesehen. Es handelt sich hier lediglich um eine Umstrukturierung des bestehenden Gewerbegebietes auf seinem Grundstück. Dabei wird durch die nach hinten geplante geschlossene Bebauung die evt. Vorkommenden Störungen durch Lärmimmissionen wesentlich verringert.

2.3 SPA-Vorprüfung (EU Vogelschutzgebiet)

Das nächste Vogelschutzgebiet ist das Gebiet Nebel und Warinsee SPA 38. Es befindet sich entlang der Nebel und in angrenzenden Waldflächen.

Die hier vorkommenden geschützten Arten sind: Blaukehlchen, Eisvogel, Heidelerche, Kranich, Mittelspecht, Neuntöter, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Sperbergrasmücke, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtelkönig, Weißstorch, Wespenbussard und Zwergschnäpper.

Bei dieser Betrachtung des nahen Vogelschutzgebietes ist ebenfalls zu prüfen, ob der B-Plan mit seinem geplanten Bauvorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung für dieses Vogelschutzgebiet darstellt.

Da es sich in dem B-Plan Gebiet lediglich um eine Umstrukturierung und eine Nachverdichtung von 14% handelt, auf einem Standort von dem die gleichen Störungen ausgehen werden, nach ausgeführter Planung, kann man hier von einem Vorhaben sprechen von dem keine erhebliche Störungen auf das Vogelschutzgebiet zu erwarten sind. Durch die vorgesehene Bebauung zum Waldrand werden Lärmimmissionen verstärkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Gewerbegebiet zu erwarten sein, weil sie nach hierhin abgelenkt werden.

Tabelle 4: Zusammenfassung der Bestandsbewertung

Zusammenfassung der Bestandsbewertung

Flächenbezeichnung	Gesamtbewertung
Boden	bedingt wertvoll (V)
Grundwasser	Wertvoll/Bedingt wertvoll (II-III)
Oberflächenwasser	Begrenzt/bedingt wertvoll (V)
Klima/ Luft	Begrenzt wertvoll (IV)
Arten und Biotope	Bedingt/begrenzt wertvoll (V)
Landschaftsbild / Erholung	bedingt wertvoll (V)
Mensch und Kulturgüter	Kaum wertvoll (V)
Gesamtbewertung	Kaum wertvoll bis Bedingt wertvoll (V-IV)

Es überwiegen Werte mit allgemeiner Bedeutung bis kaum wertvoller Bedeutung.

3. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 Wirkung des Vorhabens

Mit dem Bebauungsplan ist es möglich in größerem Umfang neue Standorte für Lagerhallen zu bauen und wie vorgesehen die Krananlage erheblich zu vergrößern. Mit dieser möglichen Verdichtung auf dem Grundstück ist ein erheblicher Eingriff verbunden. Werden Werte und Funktionen von allgemeiner Bedeutung betroffen (siehe Bestandsbewertung), so ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Schädigung als erhebliche Beeinträchtigung zu werten ist.

3.1.1 Baubedingte Wirkungen

Im Bearbeitungsgebiet ist es mit der B-Plan Ausweisung möglich, das Grundstück bis zu 80 % zu versiegeln oder zu bebauen. Für die Errichtung einer neuen Lagerhalle gibt es eine Teilbaugenehmigung bis Ende 2007. Die Anlage, die als bauliche Ergänzung der Kranbahn bereits geplant ist, wird durch die geplante Länge in den bestehenden Waldabstand hineingebaut. Der Abstand vom aufkommenden Wald nach Westen verringert sich hiermit von 57 auf 3 m.

Durch die Errichtung von weiteren Lagerhallen entsteht eine höhere Vollversiegelung. Durch die notwendig werdenden Zufahrten und Lagerplätze entstehen weitere Teilversiegelungen. Baubedingt sind geringfügig höhere Verkehrsbelastungen während der Bauzeit zu erwarten.

3.1.2 Anlagenbedingte Wirkungen

Durch den Bau der Anlagen werden höhere Emissionen im Bereich des Lärms zu erwarten sein. Hierbei handelt es sich um nicht vermeidbare Beeinträchtigungen. Es kommt zu einem erhöhtem Lärmpegel. Die Lärmimmissionen sind aber aufgrund der nicht vorhandenen Benachbarung zu vernachlässigen.

3.1.3 Betriebsbedingte Wirkungen und Folgewirkungen

Als betriebsbedingte Wirkungen sind nur geringfügig erhöhte Verkehrsbelastungen durch das Abtransportieren der erstellten Fertigungsteile zu erwarten. Durch die Lagerhaltung erfolgt lediglich ein Transport aus der Lagerhaltung 2 – 3 x wöchentlich. Damit sind die Wirkungen auf das nähere Umfeld als gering einzustufen.

3.2 Projektbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

3.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Der Boden ist zur Zeit auf dem Grundstück zu 66,3% versiegelt. Im zukünftigen Baubereich wird eine Versiegelung von 80% der Grundstücksfläche möglich sein. Dadurch wird die gewachsene Bodenstruktur durch Erdbewegungen und Verdichtungen nachhaltig gestört und versiegelt.

Im direkten Fundamentbereich und Dachbereich findet eine Vollversiegelung statt. Die möglichen neuen Dachflächen haben eine Größe von ca. 4.435 qm. Allerdings werden hinsichtlich der Neuversiegelung lediglich ca. 1.900 qm neu versiegelt, die vorher Industriebrache waren, alle anderen Flächen waren vorher teilversiegelt oder schon im Bestand vollversiegelt.

Die größere Vollversiegelung durch die Dachflächen bedingen, dass das Bodenleben unter den Flächen durch Bodenpressung und den reduzierten Wasserhaushalt vollständig verändert und reduziert wird. Wie bereits im Bestand zu sehen, wird Pflaster mit Fugen verwendet, anstelle von Asphalt, so dass die Grundwasserneubildungsrate durch die ausgebauten Pflasterflächen nicht zu 100 % negativ beeinflusst wird. Durch Aufbau und Transport, kommt es baubedingt für die Fundamente zur Verdichtung des Bodens bis in eine Tiefe von 2,00 m. Dort bilden sich anthropogen bedingte Stauhorizonte. Dadurch wird der Bodenwasserhaushalt ungünstig beeinflusst. Damit ist der Standort für Pflanzen und Tiere weniger nutzbar.

Ungünstig wirkt sich die Minimierung der unversiegelten Lagerflächen aus, weil es sich hier um den letzten Rest von mit heimischen standortgerechten Pflanzen besiedelten Flächen in diesem Gewerbegebiet handelt.

3.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

An den durch die Versiegelung betroffenen Standorten ist kein oberflächennahes Wasser vorhanden. Das Schutzpotential des Raumes beschränkt sich auf das Niederschlagswasser, das durch den Boden gefiltert wird und im oberen Grundwasserträger im Einzugsbereich zugeleitet wird. Durch die neue Versiegelung ist die Versickerungsrate auf 1.900 m² nicht mehr da. Das Regenwasser wird in die Kanalisation geleitet und erreicht dann über Vorfluter die Nebel. Die ortsnahe Versickerung wird geringer. Das Schutzgut Wasser ist damit negativ beeinflusst.

3.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Das Kleinklima des Standortes wird durch die erhöhte Wärmeabstrahlung der geplanten Einbauten negativ beeinflusst. Es erfolgt eine Verringerung der Luftfeuchtigkeit und eine geringfügige Erwärmung der Freifläche über den versiegelten und teilversiegelten Flächen. Wegen des bereits vorverdichteten Standorts, ist der Eingriff in das Kleinklima relativ gering. Da bereits 16.900 m² teil und ganzverdichtet sind, stehen die weiteren 1900 m² hierzu in Relation. Da die angrenzenden Flächen vorwiegend Waldflächen sind oder sich gerade dazu entwickeln, wird aus dieser Entwicklung der Ausgleich des Kleinklimas entstehen.

3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Mit der Umsetzung der Planinhalte werden durch die direkte Versiegelung nur Lagerflächen und vorversiegelte Flächen genutzt, so dass wertvollere Landschaftselemente nicht betroffen sind.

Die Verdichtung mit neuen Lagerhallen und Produktionsstätten ist als Verdichtung des bestehenden Gewerbegebietes geplant. Die neuen Anlagen entstehen in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Anlagen. Auf dem Gelände bestehen keine Wertebiotope, die nicht schon als Lagerflächen benutzt oder beeinträchtigt sind. Auch wenn auf den Freiflächen eine Staudenflur vorhanden ist, so wird sie doch bereits als Lagerstätte benutzt, so dass man hier von einer bestehenden Beeinträchtigung ausgehen kann.

3.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Zur Minimierung der Auswirkungen wurde der Hinweis Nr. 10 aufgenommen (Vgl. Punkt 5.3.1, Teil 1)

3.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Strukturierung des Ortsbildes bei gleichzeitiger Konzentrierung auf dem Standort

Verstärkung der Störung der Natürlichkeit des Landschaftsbildes

Verstärkung der visuellen und akustischen Störung des Außenbereiches

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert das Landschaftsbild durch die Teilkriterien Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Natürlichkeit.

Aufgrund der geringen Höhe der Lagerhallen eingebettet in die umgebenen Lagerhallen wird wenig Fernwirkung der Bauteile entstehen. Die höhere Fernwirkung geht von dem im Bestand vorhandenem dreigeschossige Bürogebäude aus. Dahinter wird man neue kleinere Gebäude weniger wahrnehmen.

Die Dimension der Fernwirkung verliert sich mit jedem Jahr in dem der umgebende Wald mit seinen Waldrändern wächst. Es ist davon auszugehen, dass eine geplante Industrieanlage im Offenland eine um ein Vielfaches höhere Wirkung und Fernwirkung auf das Landschaftsbild haben würde, als die Ausweitung der Produktionsstätten auf diesem Standort.

Die Veränderungen des Landschaftsbildes sind daher als eher gering einzuschätzen. Mildernd wirken hierbei zudem raumwirksame umgebenden Gehölze .

Es entspricht dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot, wenn bestehende Anlagen verdichtet werden. Die visuelle Wirkung einer Mehrzahl von eng stehenden Anlagen (Lagerhallen) ist nicht mit dem Vielfachen einer Anlage gleichzusetzen die frei steht. Deshalb ist die Verdichtung am Standort zwar eingriffserheblich bleibt aber unter den Beeinträchtigungen, die von einer Neuanlage bei ähnlichem Standortpotential ausgehen würden. Die Einwirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild sind als gering einzustufen. Es ist eher davon auszugehen, dass eine strukturierende Bebauung mit einer Großbaumbepflanzung das Orts- und Straßenbild ordnen und verbessern wird.

3.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bleiben auch weiterhin gering, da er von den neuen Anlagen nicht direkt betroffen ist. Auf der Gewerbeanlage entstehen verzahnte Arbeitsabläufe zwischen dem Konstruktionsbüro und der Herstellung.

3.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Vorhaben berührt keine Bau – oder Kulturdenkmale.

3.2.9 Auswirkungen infolge von Wechselwirkungen auf die Schutzgüter

Die erhöhte Versiegelung wirkt auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima/Luft in vernetzter Weise. Durch die Versiegelung des Bodens wird der Wasserhaushalt des Bodens beeinträchtigt und verändert und es kommt zu weniger Neubildung von Bodenwasser im Gebiet. Die Böden werden trockener. Die Erhitzung auf den versiegelten Flächen wird größer, die Temperaturunterschiede über den Flächen werden stärker, und verändern damit das Kleinklima.

Durch die Kompensation von Arbeitsabläufen am Standort kommt es zur Verbesserung der Produktion.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbleiben Beeinträchtigungen die vornehmlich die Verdichtung des Bodens und die Verminderung der Grundwasserneubildung im Bereich betreffen. Diese lassen sich durch Pflanzungen von Strauchhecken und Einzelbäumen und die damit verbundene Aufwertung des Landschaftsbildes nur bedingt ausgleichen.

Bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) entwickeln sich Natur und Landschaft entsprechend den standörtlichen Voraussetzungen und den derzeit herrschenden äußeren Einflüssen weiter. Im Gebiet gäbe es dann weiterhin ungeordnete Industriebrachen, die eine geringe ökologische Vielfalt aufweisen und das Landschaftsbild beeinträchtigen. Die Erweiterungsmöglichkeiten für einen Industriestandort müssten woanders gesucht werden.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich (grünordnerische Festsetzungen)

4.1 Ausgleichsmaßnahmen

Pflanzgebot Strauchhecke Durch die Festsetzung von Feldheckenpflanzungen am östlichem Rande des Gewerbegebietes, erhöht sich der Anteil an Grünstrukturen. Verdunstung, Wasserfilterung und Bodenwasser stehen hier wieder in einem natürlichen Zusammenhang.

Durch die Bepflanzung des Waldrandes vorwiegend mit Sträuchern entsteht ein echter Waldrand, aus Pflanzensäumen. Diese durchmischten Vegetationszonen sind Saumbiotope und weisen eine hohe Artenvielfalt in der Flora und Fauna auf. Hier sind besonders zu nennen die Amphibien, Insekten und Vögel. In dieser Übergangslandschaft, vom Waldrand über den Wald zum Nebeltal, ist dies eine positive Maßnahme Lebensräume mit neuen Potentialen zu bilden.

Der Waldrand bremst Wind und Stürme, schützt vor Aushagerung und Rindenbrand durch die Sonne und stellt eine Feuerbarriere dar. Weiterhin siedeln sich am Waldrand besonders viele Nützlinge an, die für den biologischen Waldschutz unerlässlich sind.

Erhaltungsgebot/Sukzessionsflächen. Durch diese Festsetzung sollen sich auf dem Streifen zwischen dem Wald und der Bebauung Brachpflanzen und Gräsergesellschaften entwickeln. Zum Teil sind hier schon Brachpflanzen vorhanden, wie z. B. *Calamagrostis epigeos*. Sie sollen die Möglichkeit haben sich zwischen dem Waldrand und dem Gebäude zu entwickeln. Eine heimische Gehölzpflanzung wäre hier aufgrund der Wurzeln zu nah am Gebäude.

Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Zur Entwicklung und Durchgrünung des Gewerbegebietes sind 10 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Aufgrund der Leitungstrassen ist uns leider die Begrünung des Straßenschnittes durch Pflanzungen entlang der Straße nicht möglich.

Der Mensch ist hier vorwiegend durch das Ortsbild beeinträchtigt. Durch diese Festsetzung soll der Gewerbestandort grüner und geordneter erscheinen.

4.2 Verbleibende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Die Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Luft, Flora und Mensch ist gering. Die Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Wasser und Boden können an diesem Standort nicht vollständig ausgeglichen werden. Es verbleiben trotz Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die die Landschaft aufwerten, immer Beeinträchtigungen durch die zunehmende Versiegelung. Nach den Vorgaben des B-Plan Entwurfes ist das Plangebiet dann bis zu 80 % mit Dachflächen und befestigten Außenanlagen überbaut. Mehr Möglichkeiten der Ausweitung sind dann in diesem Gebiet nicht mehr vorhanden.

4.3 Ersatzmaßnahmen

Da der Eingriff durch die zusätzliche Versiegelung auf dem Standort nicht ausgleichbar ist, ist eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Gebietes vorzunehmen. Hier bietet sich der Umbau des ehemaligen Parkplatzes des Natur- und Umweltparkes an.

5. Eingriffsregelung

5.1 Methodische Vorgehensweise

Gesetzlich verankertes Prinzip der Eingriffsregelung im Naturschutzrecht ist der Vorrang der Eingriffsvermeidung vor dessen Minimierung oder Ausgleich bzw. Ersatz. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Eingriff, der aufgrund eines nach öffentlichem Recht aufgestellten Fachplanes vorgenommen werden soll.

Vermeidung des Eingriffes

Die Stadt Güstrow will, dass für den bestehenden Produktionsbetrieb „Stahlbau Stieblich“ auf ihrem Grundstück eine Nachverdichtung stattfindet. Diese Nachverdichtung, die durch Erweiterung der bestehenden Produktion am Standort notwendig wird, soll damit eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des alten Gewerbegebietes einleiten.

Eine Suche nach Alternativstandorten findet nicht statt, da das raumordnerische Ziel eingehalten ist, alte geeignete Flächen zu nutzen. Dies hat ganz klar Vorrang vor neu zu erschließenden Gewerbebeständen.

Der notwendigen Eingriff ist auf der Plangebietsfläche so gering wie möglich zu halten (Minimierung).

1. Das Ziel das Wertbiotop Industriebrache zu erhalten ist hier kleinflächig möglich.
2. Der unmittelbare Eingriff durch die Baumaßnahme bezieht sich auf die Industriebrache und zum Teil auf bereits versiegelte Flächen.
3. Wertebiotop ≥ 2 sind nicht vorhanden.
4. Alle notwendigen Zuwegungen werden höchstwahrscheinlich aus wasser-durchlässigen Materialien hergestellt.
5. Vor 5 Jahren wurde bereits das Bürogebäude mit Baugenehmigung neu genehmigt und gebaut und somit der Standort als Industriestandort bestätigt.

Eingriffsminimierung in das Landschaftsbild

Die Ansiedelung der neuen Gebäudeanlagen findet in einem stark vorbelasteten Gebiet statt. Durch eine städtebauliche Ordnung des bestehenden Industriegebietes, wird eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht werden. Die beweglichen Bauten, wie Container und Lagerflächen verschwinden. Es entstehen Hallenbauten, die vorwiegend der Lagerhaltung dienen. Die Bebauung entlang der Straße verbessert nachhaltig das Straßenbild.

Nach § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit §15 des LNatSchG M-V, wird im Rahmen der Eingriffsregelung eine Bilanzierung des Eingriffes vorgenommen. Die ökologische Bilanzierung gilt der Feststellung, welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um den Eingriff vollständig auszugleichen.

Zur Messbarmachung der Eingriffs- und damit auch der Ausgleichsgröße wurden die "Hinweise zur Eingriffsregelung für das Land Mecklenburg - Vorpommern" benutzt. Damit wurde der direkte Eingriff innerhalb der Fläche konkretisiert und als Eingriff in den Naturhaushalt beschrieben.

Das Verfahren beruht auf der Ermittlung eines Flächenäquivalents vor und nach einem Eingriff unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen und stellt diese gegenüber.

Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

Im Bebauungsplan Nr. 65 ist die Verdichtung des bestehenden Gewerbegebietes durch den Bau von Lagerhallen und Produktionsstandorte geplant. Die geplanten, neuen Standorte für eine Lagerhalle und die Erweiterung eines Produktionsbereiches stehen bereits fest. Weitere Anlagen sollen folgen. Um das Vorhaben mit dem bestehenden Ausbau vergleichen zu können, sind in der nachfolgenden Tabelle nochmals die Flächengrößen für den B-Plan/Entwurf der Produktionsstätten festgehalten.

Umweltbericht B- Plan Nr. 65, Stadt Güstrow "Stahlbau Stieblisch"				
Entwurfsverteilung Biotoptypen				
Biotope-nr.	Biotope/typ	Fläche in qm	Regenera- tionsfähigkeit	Wertstufe
13.8.4	Ziergarten, Rasen, Beet, RRB	2.329,00	0	0
1.15.2	Naturnaher Waldrand/Umbau aus Vorwald	2.560,00	3	2
1.15.2	Strauchhecke, Pflanzgebot	1.131,00	3	2
14.3.2	OGF Gewerblich genutzte Großformbauten (Dachflächen)	8.960,00	0	0
14.7.3	Wirtschaftsweg nicht versiegelt, Schotter	3.471,00	0	0
14.7.8	Parkplatz, versiegelte Fläche	6.012,00	0	0
14.11.3	Sukzessionsfläche/Erhaltungsgebot	1.218,00	1	0
Bilanz ge- samt		25.681,00		

Aus der Tabelle wird sehr gut deutlich, dass sich die Dachflächen nach den Vorgaben des B-Planes verdoppeln können. Die Standorte werden im Dachbereich als vollversiegelt angesehen. Die vorhandenen Betonflächen und Betonpflasterflächen werden ebenfalls vollversiegelt, wie im Bestandsplan angegeben, angesehen. Für die neuen Zufahrts- und Nebenflächen wird eine Teilversiegelung berechnet, weil alle bisher ausgebauten Flächen zum Teil mit großen Fugen gebaut wurden.

Durch die bereits sehr konkreten Baupläne zur Erweiterung der Kranbahn und den Bau einer Lagerhalle befindet sich dieses Vorhaben im Waldabstandsbereich von 30 m. In der Stellungnahme des Forstamtes wurde festgelegt, dass die Verlängerung der Bebauungskante im Süden und Osten tolerierbar ist, da die Gebäude nicht weiter als im Bestand vorhanden an die Waldkante heranreichen. Es wurde gefordert, dass der aufkommende lückige Wald im Westen, Teil des B-Planes wird und dauerhaft als Waldrand neu bepflanzt und entwickelt wird. Da dieses Vorhaben eine Ausgleichs- und Eingriffspflanzung bereits für die Belange der Forstes darstellt, ist diese Neupflanzung mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung zwar im B-Plan festgesetzt, wird aber bei der naturschutzrechtlichen Bilanzierung für den B-Plan nicht mehr angesetzt und damit hier nicht berücksichtigt. Da die Pflanzung lediglich den vorhandenen Waldbestand umbaut, wäre in der Bilanzierung eine Aufwertung nicht zu berücksichtigen.

5.1.1 Abgrenzung der Wirkzonen

Der Beurteilungsraum umfasst als Eingriffs- und Wirkzone das gesamte Bebauungsplan-gebiet, da aufgrund der vorhabensbezogenen Bestandteile nachhaltige Veränderungen auf der gesamten Fläche zu erwarten sind..

5.1.2 Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Zur Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades dienen laut Mecklenburger Modell zur Eingriffsregelung folgende Kriterien. Der fett gedruckte Grad bezieht sich auf den Beurteilungsraum.

Grad Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen; gemessen vom Standort der nächsten Bebauung oder bis zur nächsten Störquelle (z. B. Lagerhalle/ Lagerplatz) ist hier ≤ 50 m

1	≤ 50 m
2	≤ 200 m
3	≤ 800 m
4	> 800 m

Ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1 bedeutet hier, dass bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses ein Korrekturfaktor von 0,75 veranschlagt wird.

5.1.3 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Der B-Plan umfasst eine Gewerbegebietsfläche von 23.095 qm, davon können nach Aufstellung des Planes 80% überbaut werden. Dies ergibt eine überbaubare Fläche von 18.476 qm. Zur Zeit sind 10.440 qm vollversiegelt (Dachflächen und Pflaster) und 6.012 qm teilversiegelt. Durch die mögliche Bebauung kommt es zur Erhöhung der versiegelten Flächen und zum Umbau von teilversiegelten Flächen.

Ermittlung der Kompensationserfordernisse unter Berücksichtigung der betroffenen Biotope in dem Vorhabensgebiet

Biotoptyp	Flächenverbrauch (qm)	Wertstufe	Kompensationserfordernis+ Zuschlag, Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
14.11.3 Bra- che der Ver- kehrs und Industrieflä- chen.	2.582,00	1	$(1,2+0,5) \cdot 0,75 = 1,2755$ 1,2755	3.293,34
14.11.3 Bra- che der Ver- kehrsflächen	1.267,00	1	$(1,2+0,2) \cdot 0,75 = 1,05$ 1,05	1.330,35
14.07.3 Teil- versiegelt	3.000,00	0	$(0,2+0,5) \cdot 0,75 = 0,52$ 0,52	1.560,00
Summe	0,00			6.183,69

Erläuterung: Hier liegt ein Verlust einer geringer wertigen, beeinflussten Brachfläche vor, die als Lagerfläche genutzt wird, mit der Wertstufe 1 vor. Es wird unterschieden zwischen einer möglichen Versiegelung durch Dachflächen und einer möglichen Teilversiegelung durch Ausweitung der Lagerflächen. Der größte Teil der Fläche wird aber als nachher vollversiegelt angenommen. Es wurde ein Kompensationserfordernis von 1 veranschlagt und mit 1,2 berechnet. Die Zuschläge für die Versiegelung betragen 0,5 bzw. 0,2, je nach dem späterem Versiegelungsgrad. Es wird weiterhin angenommen, dass von den zur Zeit vorhandenen ca. 3000 m² teilversiegelten Flächen alles umgewandelt und vollversiegelt wird, der Korrekturfaktor liegt hier hier bei 0,2. Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad beträgt 0,75.

Tab. 2: Biotopbeeinträchtigungen (mittelbare Eingriffswirkungen)

Biototyp	Flächenbeeinträchtigung (m ²) Wirkzone II	Wertstufe	Kompensations- erfordernis	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für die Kompensation
1.1.2 Wälder Erlen-Birkenbruch in Kombination mit Eichenwald aufkommen, beides gestört	7.500,00	2	2	0,05	750
14.8.2 Gewerbegebiet	10.000,00	0	0,1	0,05	Wird nicht mit angerechnet Da kein Wertebiotop
Summe	17.500,00			0,1	750

Die Tabelle 2 zeigt die Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen) durch negative Randeffekte)

Die Auswirkungen des B- Planes und die dort festgeschriebene mögliche Verdichtung der Bebauung wirken auf ihr Umfeld bzw. auf die eigenen Kompensationsflächen. Dafür ist ebenfalls ein Äquivalent zu ermitteln und zum bisher ermittelten Kompensationserfordernis hinzuzurechnen. Das Vorhaben selbst wirkt dabei auf den verbliebenen Restbestand, oder aber auf die neuen Kompensationsflächen selbst. Die erfolgte Störung wird hier als Abschlag eingerechnet, ab einem Wertebiotop von ≥ 2 . Im Plangebiet selber liegen keine Wertebiotop vor die > 2 . Da die zu erwartenden Störungen sich nicht wesentlich von den vorhandenen Störungen unterscheiden, wird hier kein Flächenäquivalent innerhalb des Plangebietes angesetzt.

Allerdings ist zu erwarten, dass in dem unmittelbarem Umfeld des B- Plan Gebietes die Störungen durch den Gewerbebetrieb auf das direkt anliegende Umfeld wirken. Hier haben wir einen Umkreis von 20 m festgelegt, der um das Gewerbegebiet gezogen wurde. Dies betrifft dann knapp 0,8 ha Wald der ein Wertebiotop ≥ 2 darstellt. Wir haben hier lediglich 20 m Grenzstreifen angesetzt, da nach 20 m im bestehenden Birkenwald die Randbebauung kaum noch sichtbar ist. Durch die Randbebauung zum Wald hin sind Lärmimmissionen sehr gering. Durch die Stellung der geplanten Bebauung mit den **abgeschlossenen**, rückwärtigen Gebäudeteilen zum Wald ist hier keine Störung zu erwarten. Weiterhin werden diese Gebäude vorwiegend als Lagerhallen gebraucht, so dass hier keine lärmende, staubende Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Die geplante geschlossene Bebauung schirmt den Gewerbebereich gegenüber der umgebenden Landschaft ab.

5.1.4 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wert 4 oder mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad sind hier nur im Falle der angrenzenden Wälder zu erwarten, die dann als größere zusammenhängende Fläche wirken. Diese Flächen befinden sich außerhalb des Standortes in einer gewissen Entfernung vom Gewerbegebiet. Die direkt anliegenden Waldflächen sind durch Altlasten und Aufschüttungen geschädigt. Dies kann man sehr gut an dem Wachstum und dem Totholzbestand der Bäume im Wald erkennen. Natürliche und unbeeinflusste Flächen findet man erst in einem gewissen Abstand. Dies ist

dem Umstand zu schulden, dass dies immer eine Gewerbefläche war und es hier, auch um das eigentliche Grundstück, beeinträchtigte Flächen gibt. Die Entfernung unbeeinflusster Biotoptypen ist von 150 – 500 m einzuschätzen. Diese werden durch den Bau von Lagerhallen nicht beeinflusst.

5.1.5 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen oder Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen sind hier nicht vorhanden. Im Landschaftsrahmenprogramm (Plankarte Entwicklungsziele) ist das Gebiet als Stadtgebiet ausgewiesen worden.

Das Gebiet hat allerdings ein höheres Potential hinsichtlich dieser Sonderfunktion, da es sich in der Nähe der Nebel befindet.

Die Schutzwürdigkeit des Arten- und Lebensraumpotentials ist entlang der Nebel auf Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft wesentlich höher zu bewerten.

Aufgrund der Nachverdichtung unseres Gewerbestandortes ist der Eingriff in das mögliche Lebensraumpotential aber bereits vorhanden, so dass sich der Ausbau mit Lagerhallen und die Nachverdichtung nicht wirklich auf faunistische Sonderfunktionen auswirkt.

5.1.6 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Die Faktoren Grundwasser und Boden haben für den Naturhaushalt eine besondere Bedeutung. Die Funktionen des Bodens zur Bildung von Grundwasser wird hier durch die versiegelten Flächen beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung kann man nicht abwägen. Das Vermögen des Standortes Grundwasser zur Nebel durchzuleiten wird durch Lagerhallen ohne Keller nicht beeinträchtigt. Grundwasser im großen Maße zu bilden ist nicht das Vermögen dieser vorliegenden Bodenart. Sieht man es ganz pragmatisch, so ist das vorhandene Gelände heute bereits so verdichtet und beeinträchtigt, dass weitere Flächen zu verdichten lediglich ca. 2000 m² betrifft. Alles andere wird einfach umstrukturiert.

5.1.7 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes



Der Blick auf die Lagerflächen entlang der Straße macht deutlich, dass viele Freiflächen, obwohl teilversiegelt, hier als ungeordnete Lagerflächen genutzt werden. Eine Bebauung mit Lagerhallen zur Straße, stellt eine Verbesserung der ungeordneten Situation dar.

5.1.8 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

BiotBiotopbeseitigung mit Flächenversiegelung	6.183,96
BiotBiotopbeseitigung mit Funktionsverlust	000
BiotBiotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)	750,00
Berücksichtigung landschaftlicher Freiräume	0
Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen	0
Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen	0
Sonderfunktionen des Landschaftsbildes	000
Gesamtsumme	6.933,96

5.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches					
Kompensationsmaßnahmen	Fläche (qm)	Wertstufe	Kompensationswertezahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
Pflanzung einer Strauchhecke einschl. Entsiegelung des Bodens	716	2	2,5	1	1.790,00
Pflanzung einer Strauchhecke	415	2	2	1	830,00
Erhaltung und Entwicklung zu Industriebrachen	1218	1	1	0,5	609,00
Einzelbaumpflanzungen, Überhälter	250	2	2	1	500,00
Summe	2599				3.729,00

Erläuterung: Da die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in der Wirkzone I von 50 m zum nächsten Bebauungsstandort liegen, sind die Kompensationszahlen durch die Abschläge gemindert da man geringfügig von Störungen ausgehen kann. Der Waldrandbereich liegt direkt am Waldmantel und ist durch Störungen nicht betroffen. Die höhere Kompensationswertezahl von 2,5 wird eingesetzt, da es sich hier um versiegelte Teilflächen handelt, die mit der Maßnahme entsiegelt werden.

1. Pflanzgebot: Pflanzung einer Strauchhecke vor dem bestehenden Wald in der im Plan dargestellten Breite im Osten des Grundstückes.
2. Sukzessionsflächen Erhaltung- und Entwicklung aus den zur Zeit geschnittenen Rasenflächen/-streifen in der Breite von 3,00 m soll eine Sukzessionsfläche werden, indem die Pflege nur noch extensiv stattfindet. Entwickeln wird sich die jetzt teilweise schon vorhandene Industriebrache aus 80 % Calamagrostis. Eine Bepflanzung dieses Streifens ist nicht sinnvoll, da die Nähe zur Bebauung zu eng ist und Sträucher

mit ihren Wurzeln sich nicht wirklich gut entwickeln können. Zudem ist die Gefahr groß, dass die Wurzeln in die Fundamente wachsen. Eine Nutzung als Lagerfläche ist mit dieser Ausweisung ausgeschlossen.

3. Die Pflanzung von Einzelbäumen, die leider nicht entlang der Straße realisiert werden kann, weil hier zu viele Leitungen verlegt wurden, soll auf dem Grundstück im hinteren Bereich stattfinden. Auch hier wird nachhaltig das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet. Einzelne Baumstandorte wurden nicht festgesetzt, da die Zufahrten für die neuen Gebäude nicht feststehen.

3 Gesamtbilanzierung

Flächenäquivalent für die vom Eingriff beanspruchten Biotoptypen und Ausgleich von Sonderfunktionen des Untersuchungsgebietes:	Flächenäquivalent der geplanten Kompensationsflächen (bei planmäßiger Entwicklung innerhalb von 25 Jahren erreichter Zustand):
6.933,96	3.729,00

5.4 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Damit kann der Eingriff auf dem Grundstück nicht ausgeglichen werden.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind auf einem anderen Standort notwendig. Es fehlen 3.204,96 Punkte.

Für weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bieten sich die Flächen des Natur- und Umweltparkes an. Hier soll der ehemalige Parkplatz in Teilen zurückgebaut werden. Ein vollständiger Rückbau bietet sich hier nicht an, da bei größeren Events dieser Parkplatz noch als Interimparkplatz genutzt wird.

Für die hier auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen wurde die folgende Bilanzierung erstellt.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches					
Kompensationsmaßnahmen	Fläche (qm)	Wertstufe	Kompensationswertezahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
Pflanzfläche mit heimischen Sträuchern einschließlich Entsiegelung des Bodens	300	2	3	1	900,00
Sukzessionsflächen aus ehemaligem Parkplatz Entwicklung zu Ruderalen Staudenfluren	300	2	2,5	1	750,00
Einzelbaumpflanzungen, Überhälter	500	2	2,5	1	1.250,00
Summe					2.900,00

Nach der ökologischen Bilanzierung des Eingriffs kann der Eingriff mit dieser Ersatzmaßnahme als nahezu ausgeglichen angesehen werden. Durch die Art des Vorhabens halten sich die anlagen- sowie baubedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter in vertretbaren Grenzen. Durch die Nachverdichtung eines beeinträchtigten Standortes ist der Eingriff ausgleichbar.

6. Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen / Monitoring

Die Kompensationsmaßnahmen auf dem Grundstück nehmen an der Rechtswirkung der Satzung teil und sind insofern grundsätzlich im Bestand gesichert. Für die Realisierung ist der Vorhabensträger verantwortlich. Sie lässt sich im konkreten Fall durch folgende Schritte wirksam gewährleisten bzw. überwachen :

- Kontrolle der Ausführungsplanung
- Kontrolle der Durchführung
- Kontrolle der Entwicklungspflege
- Kontrolle der Unterhaltung/ Dauerpflege und des dauerhaften Erhalts

7. Zusammenfassung

Nach der ökologischen Bilanzierung des Eingriffs kann der Eingriff ausgeglichen werden. Durch die Art des Vorhabens halten sich die anlagen- sowie baubedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter in vertretbaren Grenzen. Durch die Nachverdichtung eines beeinträchtigten Standortes ist der Eingriff ausgleichbar.

IV. Realisierung

1. Durchführung und Maßnahmen zur Verwirklichung, Finanzierung und städtebauliche Verträge

1.1 Durchführung der Erschließung

Der Gewerbestandort Stahlbau Stieblich ist öffentlich erschlossen. Notwendige Erweiterungen der Grundstücksanschlüsse sind mit den Stadtwerken und dem städtischen Abwasserbetrieb zu regeln. Der kleine Bereich öffentliche Verkehrsfläche im nordöstlichen Planbereich ist als Vorsorgefläche bei einem Straßenausbau der Straße „Primerburg“ ausgewiesen. Entsprechende öffentliche Ankäufe der Fläche werden erst mit Beginn der Erschließungsplanung relevant.

1.2 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen,

Maßnahme	Einheit	Größe	EP	Kosten
Flächen für Maßnahmen innerhalb des B-Plan Gebietes				
Pflanzgebot/Strauchhecke/	m ²	1131	6,10	6.899,10
Straßenbaumpflanzung	St.	10	200,00	2.000,00
Umgestaltung Waldrand	m ²	2560	1,00	2.560,00
Flächen für Maßnahmen außerhalb des Grundstückes				
Pflanzgebot/Strauchhecke,	m ²	300	6,10	1.830,00
Entsiegelung des Bodens	m ²	650	10,00	6.500,00
Straßenbaumpflanzung	St.	20	200,00	4.000,00
Gesamtsumme				23.789,10

1.3. Städtebauliche Verträge und sonstige vertragliche Vereinbarungen

Zwischen dem Vorhabenträger Stahlbau Stieblich und dem Natur- und Umweltpark Güstrow (NUP) wurde ein Vertrag am 17.12.07 / 5.2.2008 geschlossen. Hierin werden sowohl die Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Waldes gemäß textlicher Festsetzung Nr. III 1 als auch der Ersatzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung Nr. III 4 geregelt. Der NUP ist Eigentümer der jeweiligen Flurstücke. Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 8/1 der Flur 37, dem alten Parkplatz an der Nebel, sind in räumlicher Nähe des Geltungsbereiches. Diese teilweise Renaturierung von aufgeschütteten Flächen und die Bepflanzungen an der Nebel haben wesentliche positive Effekte.

2. Literaturangaben

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg, Stand Nov.1998 [1]

Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (LAUN MV):
Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale

Landesamt für Umwelt und Natur (LAUN MV): Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur. Heft 1, 1998.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG MV):
Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie. Heft 3, 1999.

Anlagen

Bestandsplan

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 08.05.2008

ausgefertigt am: 12.06.2008


Der Bürgermeister

(Unterschrift)



Mit Ablauf des 01.02.2009 in Kraft getreten.