

**- VORENTWURF -  
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „BEBAUUNG  
EINER GEWERBEFLÄCHE IN WOSEROW“  
DER GEMEINDE BARGISCHOW**

---

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH  
August-Bebel-Straße 29  
17389 Anklam

Bearbeiter: Fanny Utes  
(B. Sc.)  
  
Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge  
(Umweltbelange)

Mitarbeit: Susan Pietler

---

Datum: 20.11.2019

## **Inhaltsverzeichnis**

### **TEIL 1 VORENTWURF**

#### **Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow**

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass der Planung**
  - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
  - 2.2 Flächennutzungsplan
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Vorhandene Situation**
  - 4.1 Einordnung
  - 4.2 Nutzung
  - 4.3 Ver- und Entsorgung
  - 4.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt
- 5 Planinhalte**
  - 5.1 Nutzung
  - 5.2 Bebauungskonzept
  - 5.3 Verkehrserschließung
  - 5.4 Ver- und Entsorgung
  - 5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - 5.5.1 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen
    - 5.5.2 Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz
  - 5.6 Sonstige Belange
  - 5.7 Flächenbilanz

### **TEIL 2 Scopingunterlage zur Abstimmung des Untersuchungsumfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB**

- 1 Einleitung**
  - 1.1 Rechtliche Grundlagen
  - 1.2 Darstellung des Vorhabens
  - 1.3 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow
  - 1.4 Ziele des Umweltschutzes
- 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
  - 2.1 Bestandsaufnahme
  - 2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume
  - 2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
  - 2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen
  - 2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen
  - 2.6 Planungsverzicht
  - 2.7 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume

Anlage 1      Biotoptypenplan

## **TEIL 1 - Vorentwurf zur Begründung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow der Gemeinde Bargischow**

### **1 Rechtsgrundlagen**

Der Vorentwurf zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221);
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

### **2 Anlass der Planung**

#### **2.1 Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bargischow hat am 24.06.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow gefasst.

Der gewerbliche Standort an der Bundesstraße B 109 soll neu geordnet und gleichzeitig qualitativ aufgewertet werden. Zudem sollen im Zuge der geplanten Strukturierung des Grundstückes zusätzliche Lagerflächen errichtet werden. Es ist angedacht, einen Teil der Lagerflächen zu überdachen.

Ziel ist eine Standortstabilisierung mit Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten des gewerblich vorgeprägten Bereiches. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Gewerbes vorbereitet werden.

An der B 109 ist der Neubau eines Radweges vorgesehen. Der geplante Verlauf ist auf der straßenzugewandten Seite des Gewerbestandes vorgesehen. Der Vorhabenträger möchte im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow eine kleine Beherbergungseinrichtung für Radtouristen schaffen.

Das vorgesehene Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Folglich besteht für die geplante Bebauung nach § 35 BauGB kein Baurecht.

Um die geplanten Maßnahmen realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow vorzunehmen.

Als Planungsziele werden benannt:

- Standortstabilisierung des gewerblich vorgeprägten Standortes im Sinne der Darstellung im Flächennutzungsplan,
- Erweiterung der gewerblichen Nutzung durch Errichtung weiterer überdachter und nicht überdachter Lagerflächen,
- Errichtung eines Einfamilienhauses für gewerbliches Wohnen des Betriebsinhabers mit Familie,
- Neuordnung des Standortes und damit einhergehender qualitativer Aufwertung,
- Sanierung der bestehenden Bausubstanz und Wiedernutzbarmachung z. B. für künftig nachgefragte touristische Zwecke im Zusammenhang mit dem in Kürze erwarteten Radwegneubau an der B 109.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Bargischow verfügt ab dem 07. Juli 2001 über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bargischow ist der räumliche Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die festgelegte gewerbliche Baufläche soll gemäß den Erläuterungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bargischow den ortsansässigen gewerblichen Einrichtungen als Erweiterungsmöglichkeiten dienen.

Die aufgezeigten Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 2 entsprechen folglich den Entwicklungszielen der Gemeinde Bargischow für den Ort Woserow.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bargischow muss nicht vorgenommen werden.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow erforderlich.

### **3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 liegt in der Gemeinde Bargischow. Die Gemeinde Bargischow liegt im Osten des Landes Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die nächstgelegene größere Ortschaft ist die Hansestadt Anklam.

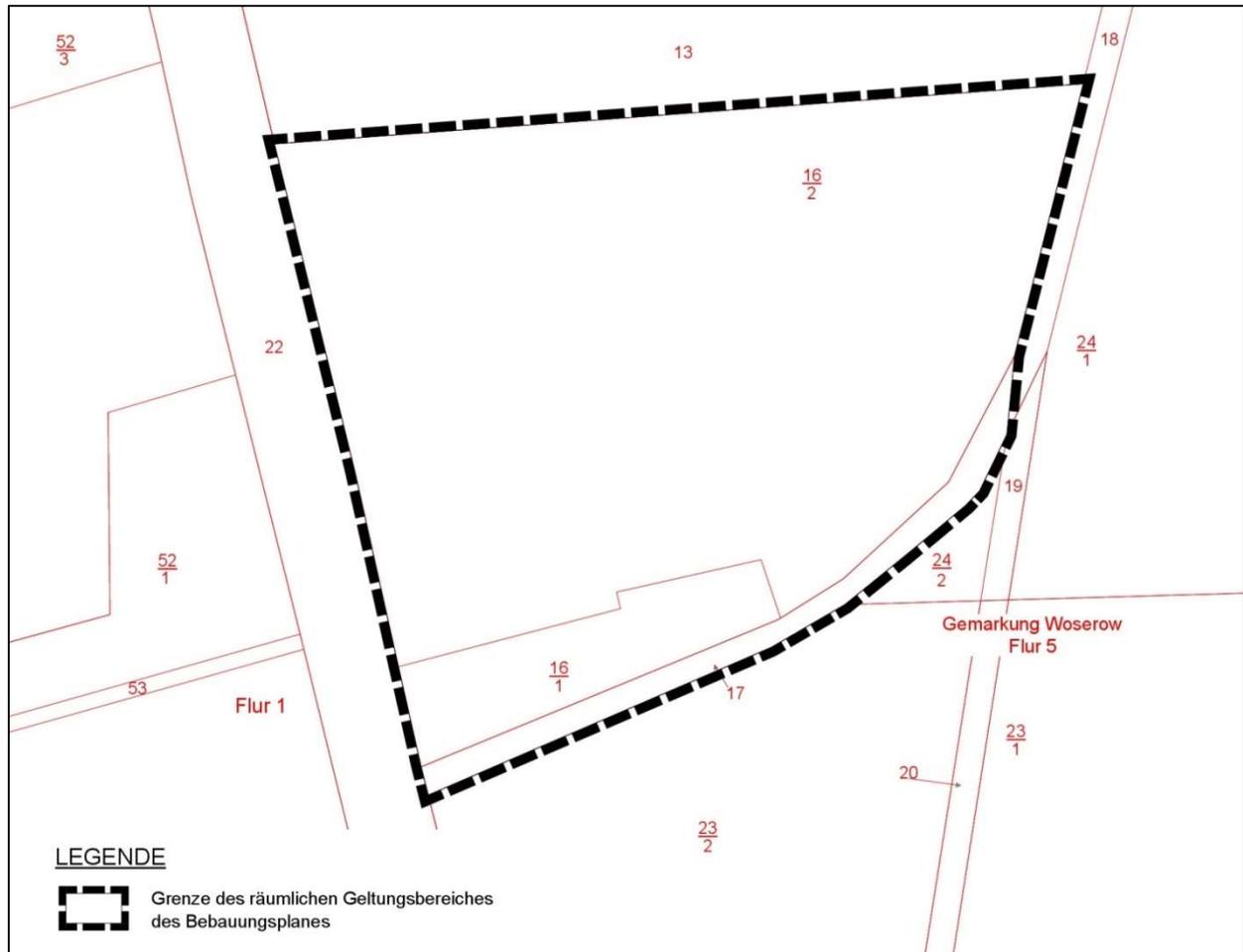
Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Ortes Woserow. Der Plangeltungsbereich liegt im Außenbereich direkt an der Bundesstraße B 109. Er wird im Norden durch einen angrenzenden Gewerbebetrieb und Grünflächen begrenzt. Westlich grenzt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 unmittelbar an die Bundesstraße B109 an. Im Osten und Süden erfolgt die Begrenzung des Plangebietes durch Waldflächen.

Als Plangrundlage für die Erarbeitung der Unterlagen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 dienen die Flurgrenzen aus aktuellen ALKIS-Daten des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand September 2019). Eine Vermessung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde vom Vermessungsbüro Seehase (Stand Juni 2019) vorgenommen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 umfasst die Flurstücke 16/1, 16/2 und 17 der Flur 5, Gemarkung Woserow.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow umfasst insgesamt eine Fläche von 15.715 m<sup>2</sup>.

## Flurstückübersicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2



## 4 Vorhandene Situation

### 4.1 Einordnung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 liegt in der Gemeinde Bargischow. Die Gemeinde Bargischow liegt im Osten des Landes Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die nächstgelegene größere Ortschaft ist die Hansestadt Anklam.

Der ländliche Zentralort Spantekow und das Mittelzentrum der Hansestadt Anklam übernehmen Versorgungs- und Betreuungsfunktionen für die Gemeinde Bargischow.

Zur Gemeinde Bargischow gehören die Ortsteile Bargischow, Gnevezin, Woserow und Anklamer Fähre.

Verwaltet wird die Gemeinde Bargischow durch das Amt Anklam-Land mit Sitz in Ducherow.

Die Gemeinde Bargischow umfasst eine Fläche von 2.170 ha.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 liegt im Ortsteil Woserow. Es liegt im Außenbereich und befindet sich in geringer Entfernung zur Ortslage.

Der Ort Woserow wurde im Jahr 1247 in einer Urkunde genannt, hier hat ein Abt Gottschalk die Grenzen Usedom anerkannt. Heute ist Woserow ein Ort mit mehreren Bauernhöfen, die teilweise saniert wurden.

#### **4.2 Nutzung**

Das Plangebiet wird gewerblich genutzt. Derzeit befinden sich auf den Flurstücken im Außenbereich des Ortsteils Woserow zwei bauliche Anlagen. Diese werden als Lagerhallen genutzt.

Das Grundstück ist überwiegend unbebaut.

#### **4.3 Ver- und Entsorgung**

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist durch die unmittelbar westlich angrenzende Bundesstraße B109 gesichert.

- **Ver- und Entsorgung**

Die Trinkwasserversorgung, Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung, die Versorgung mit Elektroenergie und Gas, die Telekommunikation des Plangebiets wird über die Bundesstraße B 109 vorgenommen.

#### **4.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt**

Durch die Neuerrichtung von baulichen Anlagen und die geplanten Erweiterungen der Bestandsgebäude im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow findet gemäß § 14 BNatSchG und gemäß § 12 NatSchAG M-V ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch den Verursacher zu minimieren und am Entstehungsort auszugleichen.

Durch die vorgesehenen Gebäudeerweiterungen und die geplante Neubebauung werden keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet. Das Plangebiet ist bereits zum Teil bebaut und dadurch vorgeprägt.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftsplanerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine wichtige Rolle. Die Maßnahmen dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushalts durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Die mit den geplanten Baumaßnahmen verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild lassen sich dadurch verringern.

Eine detaillierte Untersuchung der Auswirkungen, die sich durch die geplante Neubebauung und Erweiterung der vorhandenen baulichen Anlagen ergeben, wird in der Scopingunterlage vorgenommen (siehe Teil 2 der Begründung).

## **5 Planinhalte**

### **5.1 Nutzung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow wird bereits gewerblich genutzt. Auch in Zukunft soll diese Nutzung beibehalten werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Gewerbestandortes geschaffen.

Der Plangeltungsbereich wird gemäß § 8 Baunutzungsverordnung als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

### **5.2 Bauungskonzept**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow soll die vorhandene gewerbliche Nutzung gesichert werden. Im Plangebiet befinden sich Abstell- und Lagerflächen. Ein erheblich störendes Gewerbe hat sich dort nicht angesiedelt.

Weiterhin sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine touristische Beherbergungseinrichtung geschaffen werden. Die Beherbergungseinrichtung ist überwiegend für den Radtourismus vorgesehen. Durch den Neubau eines Radweges entlang der B 109 wird mit einem Zuwachs im Radtourismus gerechnet.

#### **• Bebauung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 befinden sich ausschließlich Abstell- und Lagerflächen. Eine Ansiedlung von erheblich belästigendem Gewerbe ist vom Vorhabenträger nicht vorgesehen. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 2 ist die qualitative Aufwertung und Ordnung des gewerblich geprägten Standortes. Gleichzeitig sollen mit der Strukturierung des Gebietes zusätzliche Abstell- und Lagerflächen geschaffen werden.

Der bereits vorhandene Bestand wird durch die aufgezogenen Baufelder 1, 4, 6, 8 und 9 planungsrechtlich gesichert. Die festgesetzten Baufelder sind größtenteils gebäudescharf. Damit soll die Versiegelung auf das Minimum reduziert werden.

Erweiterungsmöglichkeiten für die Lagerung von z. B. Maschinen sowie die Errichtung und Betreibung einer Beherbergungseinrichtung werden durch die Ausweisung der Baufelder 2, 3, 5, 7 und 10 geschaffen.

Für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Bei der festgesetzten offenen Bauweise darf eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschritten werden. Weiterhin müssen die Baukörper den gesetzlich geforderten Abstand zur angrenzenden Bebauung gemäß der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einhalten.

#### **Abstell- und Lagerhallen**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung und Nutzung von Abstell- und Lagerhallen sowie Garagen in den Baufeldern 1, 2, 4 und 5 vorgesehen.

Im Baufeld 3 ist die Aufstellung eines Toilettencontainers vorgesehen.

In den Nutzungsschablonen des jeweiligen Baufeldes sind Angaben zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Dazu zählen unter anderem die zu befestigende Grundfläche (GR), die Anzahl der Vollgeschosse und die Firsthöhe. Diese ausgewiesenen Angaben sind bei der Errichtung bzw. der Erneuerung der Gebäude zwingend einzuhalten. Eine Überschreitung der Angaben zum Maß der baulichen Nutzung ist unzulässig. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der Flächenverbrauch minimiert. Weiterhin wird das räumliche Erscheinungsbild bestimmt und somit ein harmonisches Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Die zulässige Grundfläche (GR) ist der Wert in Quadratmetern, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf.

Zum Schutz der natürlichen Funktion des Bodens und einer maßvollen Flächeninanspruchnahme sind im Baugenehmigungsverfahren bestimmte überbaute Flächen bei der Ermittlung der tatsächlichen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO einzurechnen.

Zur zu befestigenden Grundfläche zählen alle Haupt-, Nebengebäude und die hinzuzurechnenden Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Die insgesamt versiegelte Fläche darf den Wert der tatsächlichen Grundflächenzahl um bis zu 50 %, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, überschreiten.

In den Baufeldern 1, 2, 3, 4 und 5 ist als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ein Vollgeschoss (I) ausgewiesen. Folglich kann die vorgesehene Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss errichtet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist nicht ausreichend, um die Höhe einer baulichen Anlage festzusetzen. Im Bebauungsplan kann nur die Anzahl und nicht die Höhe der Vollgeschosse ausgewiesen werden. Um die Höhenfestlegungen eindeutig zu regeln, werden für die Baufelder die Firsthöhen begrenzt. In den Baufeldern 1 und 2 beträgt die Firsthöhe 14,50 m. Für das Baufeld 3 wird eine Firsthöhe von 3,00 m festgeschrieben. Im Baufeld 4 wird die Firsthöhe auf maximal 10,50 m und im Baufeld 5 auf 5,00 begrenzt.

Die angegebenen Höhenbezugswerte in den Nutzungsschablonen für die Firsthöhe dürfen nicht überschritten werden. Die zu errichtenden baulichen Anlagen müssen die ausgewiesenen Höhenangaben nicht ausschöpfen, sondern können durchaus niedriger errichtet werden.

### **Beherbergungseinrichtung für Radtourismus**

Die Beherbergungseinrichtung ist in den Baufeldern 6 und 8 vorgesehen.

Im Baufeld 8 werden ausschließlich die Zimmer angeordnet. Der Frühstücksraum mit kleinem Imbiss sowie Büroräume sind im Baufeld 6 geplant. Im Baufeld 6 sind ebenfalls Gästezimmer für den Radtourismus zulässig.

Zum Abstellen der Fahrräder der Touristen sind im Baufeld 6 sowie im Baufeld 9 Abstellflächen und Garagen vorgesehen.

Im Baufeld 6 beträgt die maximal zu befestigende Grundfläche 572 m<sup>2</sup>. Das Baufeld ist größer aufgezogen als die vorhandenen Bestandsgebäude. Dadurch werden kleine Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Für das Baufeld 8 wird in der Nutzungsschablone eine Grundfläche von 203 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Im Baufeld 8 befindet sich ein Bestandsgebäude. Erweiterungen sind nicht vorgesehen. Die Größe des Eingriffs wird damit begrenzt. Dem Grundsatz einer flächenschonenden Bebauung und Versiegelung von Grund und Boden wird im gesamten Plangeltungsbereich entsprochen.

Die Gebäude im Baufeld 8 sind eingeschossig zu errichten. Für das Baufeld 6 ist in der Nutzungsschablone eine Zweigeschossigkeit ausgewiesen. Eine Unterschreitung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen im Baufeld 6 ist möglich.

Die festgesetzten Firsthöhen im Baufeld 6 ( $F_H = 11,50$  m) und Baufeld 8 ( $F_H = 10,60$  m) entsprechen den Höhen der Bestandsgebäude. Sie begrenzen die höhenmäßige Ausdehnung der Gebäude. Damit wird sichergestellt, dass ein harmonisches Einfügen in die nähere Umgebung gewährleistet wird.

Zur Sicherung des vorhandenen Abstellgebäudes im Baufeld 9 wird ein Baufeld ausgewiesen. Das Baufenster orientiert sich an den Bestand und wird entsprechend gebäudescharf aufgezogen. Die festgesetzten Angaben zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem vorhandenen Bestandsgebäude.

### **Betriebsbedingtes Wohnen**

Im östlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow ist in dem Baufeld 7 ein Einzelhaus für Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorgesehen.

Eine unangemessene Überbauung des Baufeldes 7 wird durch die festgesetzte überbaubare Grundfläche verhindert. Insgesamt darf das Baufeld 7 bis zu 320 m<sup>2</sup> bebaut bzw. baulich genutzt werden.

In den Baufeldern 6 und 8 sind zusätzliche Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Personal der vorhandenen Nutzungen auf dem Gelände des Gewerbestandes geplant.

Das Baufeld 10 dient zur Unterbringung eines Saunagebäudes mit Pool. Die bauliche Anlage darf eine Firsthöhe von 5,00 m und eine zu befestigende Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Zudem ist das Gebäude eingeschossig zu errichten.

### **• Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern werden nur in geringem Umfang Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 getroffen, um einen großzügigen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen.

Die Dächer der geplanten Gebäude können als flach geneigte Dächer oder auch als Dächer mit einer Dachneigung bis 45° errichtet werden. So können verschiedene Dacharten unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen entstehen. Das Dach kann beispielsweise als Flach-, Pult- oder Satteldach ausgebildet werden.

Das Material für die Dacheindeckungen kann nach dem Wunsch des Bauherrn realisiert werden. Lediglich die Verwendung von spiegelnden Materialien und eine weiche Bedachung aus Reet für die Dacheindeckung sind unzulässig.

Die festgesetzten Firsthöhen begrenzen die höhenmäßige Ausdehnung der Gebäude. Die Firsthöhe ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der einzelnen Baufelder festgesetzt. Eine Überschreitung ist nicht gestattet.

Die festgesetzte Firsthöhe ist das Abstandsmaß zwischen der das Grundstück erschließenden privaten Verkehrsfläche, mittig zum Gebäude gemessen, und der Schnittkante der Dachhaut eines Gebäudes.

An den Fassaden der gewerblich genutzten Gebäude können Werbeanlagen angebracht werden. Die Werbung ist nur für den ansässigen Gewerbebetrieb zulässig. Die Werbeanlagen dürfen kein wechselndes, laufendes und bewegtes Licht besitzen.

Eine Einfriedung des Betriebsgeländes kann aus Holz, Feldsteinen, Draht und Metall oder mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken vorgenommen werden.

Die Grundstückseinfriedung ist bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m, bezogen auf das jeweilige Geländeniveau, zulässig.

- **Waldgrenze**

An den östlichen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow grenzt Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) an.

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist gemäß § 20 LWaldG bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.

Die Baufelder des Bebauungsplanes Nr. 2 befinden sich außerhalb des gesetzlich geforderten 30-Meter-Waldabstandes.

Die Waldgrenze und die Waldabstandsgrenze werden in die Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 2 aufgenommen.

Weiterhin wird eine textliche Festsetzung verankert, dass eine Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Waldabstandes unzulässig ist.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Zur Verkehrserschließung sind bereits einige Angaben unter Punkt 4.3 Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung vorgenommen worden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Der räumliche Geltungsbereich des Entwurfs der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist über die Bundesstraße B 109 an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

Bei der Errichtung von Straßen sind an Straßeneinmündungen sowie an Ein- und Ausfahrten die Flächen für Sichtdreiecke von Bebauung, Bepflanzung und anderen Sichthindernissen freizuhalten.

Bei Verkehrsraumeinschränkungen durch die geplante Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 StVO zu beantragen. Dem Antrag sind die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

Zur Ver- und Entsorgung wurden bereits einige Angaben unter Punkt 4.3 vorgenommen.

Die für die vorgesehene Bebauung erforderlichen technischen Erschließungssysteme sollen durch Anschluss an die im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe des räumlichen Geltungsbereichs vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen realisiert werden.

### **• Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers der geplanten Bebauung sind durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Leitungssystem vorgesehen.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

### **• Regenwasserentsorgung**

Die Regenwasserentsorgung ist getrennt von der Schmutzwasserentsorgung vorzunehmen.

Das anfallende Regenwasser ist schadlos gegen Dritte vorzugsweise auf den eigenen Grundstücken zu versickern.

### **• Elektroversorgung**

Die Versorgung der geplanten Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist durch Anschluss an das vorhandene Elektroenergieversorgungsnetz vorgesehen.

### **• Telekommunikation**

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien vorzunehmen.

### **• Löschwasserversorgung**

Der erforderliche Löschwasserbedarf wurde für die geplante Neubebauung mit 196 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 ermittelt.

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2002 (GVOBl. M-V S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V S. 282), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird um entsprechende Angaben gebeten.

## **5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **5.5.1 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow wird bereits gewerblich genutzt.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Gebäude, die als Lagerhallen genutzt werden. Ein Großteil des Plangebietes ist unbebaut.

Die Abstell- und Bewegungsflächen zu den vorhandenen baulichen Anlagen sind zum Teil versiegelt.

Die Eingriffe in den Naturraum und das Landschaftsbild werden durch die aufgelockerte Bebauung gering gehalten.

Mit der Ausweisung von Baufeldern für die geplanten baulichen Maßnahmen erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen. Der zu erwartende Eingriff bezieht sich im Wesentlichen auf die Versiegelung bisheriger unbebauter, ungenutzter und zum Teil begrünter Flächen.

Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf die natürliche Umwelt, die sich durch die Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 ergeben, werden in der Scopingunterlage dargestellt und bewertet, siehe Teil 2 der Begründung.

Die mit den ausgewiesenen Maßnahmen verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden ermittelt und festgelegt.

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen dem Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt dienen und eine harmonische Einbindung der Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum unterstützen.

### **5.5.2 Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow wird ein Fachbeitrag mit naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) aufgestellt.

### **5.6 Sonstige Belange**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden weitere planrelevante Belange untersucht und in die Begründung aufgenommen:

#### **■ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz**

In Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten an der Fundstelle aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Fundort ist zu räumen und abzusperren. Über den Notruf der Polizei oder über die nächste Polizeidienststelle ist der Munitionsbergungsdienst M-V zu informieren. Weiterhin ist der Fundort unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde mitzuteilen.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle**

Bei der Ausfahrt vom Bebauungsplangebiet auf die Straße muss ausreichend Sicht vorhanden sein. Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodendenkmalpflege**

Werden Bau- und/oder Bodendenkmale berührt, ist gemäß § 7 Absatz 1 DSchG M-V für die Veränderung der Denkmale die denkmalrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft/Altlasten**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft**

**Auflagen**

1. Nach § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) Wasserhaushaltsgesetz dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.
2. Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen.
3. Nach § 62 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) müssen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft so beschaffen sein, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist.

**Hinweise**

1. Nach § 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) ist eine nachteilige Veränderung der Gewässer-eigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.
2. Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3. Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von  $1 \cdot 10^{-3}$  bis  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s liegen.
4. Oberflächengewässer 2. Ordnung sind am Vorhabenstandort nicht vorhanden.
5. Der Standort befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet oder in einer Wasserversorgung.

#### ■ Hinweise zu Flächenversiegelungen

Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten wie z. B. weitfugiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken für Stellflächen, Zufahrten, Wege u. a. ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

### 5.7 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächengröße in %
Größe des Plangebietes	15.715	100,00
Gewerbegebiet	12.405	78,94
ausgewiesenes Baufeld		
Baufeld 1	666	4,24
Baufeld 2	300	1,91
Baufeld 3	18	0,11
Baufeld 4	79	0,50
Baufeld 5	55	0,35
Baufeld 6	572	3,64
Baufeld 7	320	2,04
Baufeld 8	203	1,29
Baufeld 9	30	0,19
Baufeld 10	150	0,96
verbleibende Fläche im Gewerbegebiet	10.012	63,71
Verkehrsflächen	3.310	21,06
Straßenverkehrsfläche	3.310	21,06

## **TEIL 2 – UNTERLAGE ZUR ABSTIMMUNG DES UNTERSUCHUNGSUMFANGES UND DES DETAILLIERUNGSGRADES DER UMWELTPRÜFUNG gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung zur Satzung des **Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow** wird zunächst eine Scopingunterlage erarbeitet, in der der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zusammen mit den Beteiligten festgelegt werden.

Wichtigste Grundlagen für die Erstellung des Umweltberichtes bilden überwiegend folgende Rechtsvorschriften (Auszug):

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221);
- Landeswassergesetz (LWaG M-V) vom 30. November 1992, (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 431);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254);

- Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V – in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12; ber. S. 247), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379, 383, 392);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist;
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362);
- Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist;
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95);
- Richtlinie des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 30. November 2009 (79/409/EWG, Vogelschutz-Richtlinie), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 05. Juni 2019 (ABl. EU S. 115).

## **1.2 Darstellung des Vorhabens**

Entsprechend den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB erstellt. Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bargischow hat am 24.06.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow gefasst.

Mit der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes sollen vor allem die folgenden Planungsziele unter Berücksichtigung der Anforderungen an Natur und Landschaftspflege erreicht werden:

- Standortstabilisierung des gewerblich vorgeprägten Standortes im Sinne der Darstellung im Flächennutzungsplan
- Erweiterung der gewerblichen Nutzung durch Errichtung weiterer überdachter und nicht überdachter Lagerflächen
- Errichtung eines Einfamilienhauses für gewerbliches Wohnen des Betriebsinhabers mit Familie
- Neuordnung des Standortes und damit einhergehender qualitativer Aufwertung
- Sanierung der bestehenden Bausubstanz und Wiedernutzbarmachung z. B. für künftig nachgefragte touristische Zwecke im Zusammenhang mit dem in Kürze erwarteten Radwegneubau an der B 109.

### **1.3 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche“ der Gemeinde Bargischow**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow wird bereits gewerblich genutzt. Auch in Zukunft soll diese Nutzung beibehalten werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Gewerbestandortes geschaffen.

Der Plangeltungsbereich wird gemäß § 8 Baunutzungsverordnung als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 beinhaltet die Flurstücke 16/1, 16/2 und 17, der Flur 5, Gemarkung Woserow.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow umfasst insgesamt eine Fläche von 15.715 m<sup>2</sup>.

### **1.4 Ziele des Umweltschutzes**

Es gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – sowie dem Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V – ergeben.

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortslage Woserow. Der Plangeltungsbereich liegt im Außenbereich direkt an der Bundesstraße B 109.

Das Plangebiet wird im Norden durch einen angrenzenden Gewerbebetrieb und Grünflächen begrenzt. Westlich grenzt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 unmittelbar an die Bundesstraße B 109 an. Im Osten und Süden erfolgt die Begrenzung des Plangebietes durch Waldflächen.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter kurz beschrieben.

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

### **2.1 Bestandsaufnahme**

#### **2.1.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Klimatisch gesehen wird der Großraum Anklam dem Makroklima Ostmecklenburgs zugeordnet. Es dominieren Westwetterlagen. Das Klima wird durch die Ostseenähe geprägt. Die mittlere Niederschlagsmenge für die Umgebung von Anklam beträgt 556 mm/Jahr. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,9 °C.

Das Plangebiet ist teilweise überbaut und besitzt keine klimatische Ausgleichsfunktion. Beeinträchtigungen der Lufthygiene durch menschliche Aktivitäten und daraus resultierende Immissionen liegen überwiegend durch Kfz-Verkehr, Lager- und andere Funktionsgebäude vor.

Im Planungsraum sind keine besonderen Wert- und Funktionselemente für die Klimafunktion herauszustellen.

### **2.1.2 Schutzgut Boden**

Der Raum Anklam wird dem Grundmoränenbereich des Mecklenburger Gletschervorstoßes der Weichselkaltzeit zugeordnet.

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört das Plangebiet zur Landschaftszone Vorpommersches Flachland, Großlandschaft Vorpommersche Lehmplatten und Landschaftseinheit Lehmplatten südlich der Peene.

Bodenfunktionsbereiche des Planungsraumes sind sickerwasserbestimmte Sande.

Aufgrund der teilweisen gewerblichen Vornutzung des Plangebietes und der damit einhergehenden anthropogenen Veränderung der Böden besteht für die Böden eine deutliche Vorbelastung. Es sind große überbaute Flächen vorhanden.

Das Plangebiet wird gewerblich genutzt. Derzeit befinden sich auf den Flurstücken im Außenbereich des Ortsteils Woserow zwei bauliche Anlagen. Diese werden als Lagerhallen genutzt.

### **2.1.3 Schutzgut Fläche**

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Dem § 1 a Abs. 2 BauGB wird demnach besonders Rechnung getragen. Bei dem geplanten Vorhaben werden keine Flächen in Anspruch genommen, die eine besondere Funktion für die Landwirtschaft, für Wald oder für Wohnnutzungen aufweisen. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich hauptsächlich um nicht versiegelte Freiflächen und Grasland.

### **2.1.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden.

Der Flurabstand des Grundwassers im Plangebiet beträgt > 2 - 5 m.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Es sind keine besonderen Wert- und Funktionselemente herauszustellen.

Das anfallende Regenwasser versickert vor Ort.

### **2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)**

Als heutige potenziell natürliche Vegetationsform werden im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern für das Plangebiet Buchenwälder mesophiler Standorte, Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald genannt.

- **Pflanzen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ angefertigt.

Folgende Biotoptypen sind im Planbereich des Bebauungsplanes vorhanden:

#### 2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)

Als ältere Einzelbäume wurden die Kiefern und Tannen mit einem Stammdurchmesser  $\geq 50$  cm kartiert.

#### 2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Als jüngere Einzelbäume wurden die Obstgehölze und Nadelgehölze mit einem Stammdurchmesser  $\leq 50$  cm kartiert.

#### 9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Der östliche Teil des Plangebietes weist auf großen Flächen Intensivgrasland auf, diese Flächen werden gemäht bzw. mit Schafen beweidet.

#### 10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

Im westlichen Teil des Plangebietes sowie in den Straßenrandbereichen hat sich eine Staudenflur aus Arten Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Rispengras (*Poa annua*), Kamille (*Chamomilla recutita*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) entwickelt.

#### 13.1.2 Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)

Eine Baumgruppe aus Lebensbäumen (*Thuja* ssp.) und Tannen (*Abies* ssp.) befindet sich im südwestlichen Teil des Plangebietes.

#### 13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW)

Siedlungshecken sind lineare Gehölzbestände im Siedlungsbereich. Sie sind meist einreihig und zeichnen sich durch einen häufigen Schnitt aus.

Hecken aus nichtheimischen Arten wie Spierstrauch (*Spiraea*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) sind entlang der westlichen Plangebietsgrenze und im Bereich der Lauben vorhanden.

#### 13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Es handelt sich um intensiv gepflegte Rasenflächen im Bereich der Gebäude. Sie sind durch einen geringen Kräuteranteil sowie eine regelmäßige Mahd geprägt.

#### 13.3.4 Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)

Mit Schotter befestigte Flächen im westlichen Teil des Plangebietes sowie die unversiegelten Freiflächen im nordwestlichen und östlichen Teil des Plangebietes wurden unter diesem Biotoptyp kartiert. Die Flächen werden als Lagerflächen genutzt und sind durch intensives Befahren teilweise vegetationsfrei.

#### 14.5.4 Einzelgehöft (ODE)

Unter diesem Biotoptyp wurde der vorhandene Gebäudebestand (Wohnhaus, Lauben, Garagen, Lagerhalle etc.) aufgenommen.

#### 14.7.8 versiegelte Freifläche (OVP)

Die versiegelten Freiflächen im Plangebiet sind im Bereich der Lagerhalle und Gebäude vorhanden und mit Betonsteinpflaster, Beton bzw. Betonplatten befestigt.

Mit der Umsetzung des Vorhabens geht eine Umnutzung und Vegetationsveränderung im Plangebiet einher.

- **Tiere**

Für das konkrete Plangebiet und angrenzende Flächen liegen keine Untersuchungen und Beobachtungen zu Brut- und Rastvögeln sowie Säugetieren vor, die Rückschlüsse auf das Plangebiet ermöglichen.

Die relative Gleichförmigkeit der in erster Linie durch anthropogene Einflüsse geprägten Biotoptypen (gewerbliche Nutzung, Siedlungen und verkehrliche Einflüsse) bedingt eine geringe Artendiversität im Untersuchungsgebiet.

- **Biologische Vielfalt**

Es werden drei Ebenen der biologischen Vielfalt unterschieden:

- die genetische Vielfalt,
- die Artenvielfalt und
- die Ökosystemvielfalt.

Die genetische Vielfalt ist die Vielfalt innerhalb der Art (intraspezifische Biodiversität) und umfasst z. B. Rassen bei Nutztieren oder Unterarten und Varietäten wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Untersuchungsraumes.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Untersuchungsraum. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotopkartierung.

Die aktuelle Vegetation des Untersuchungsraumes weicht zum überwiegenden Teil erheblich von der potenziellen natürlichen Vegetation ab. Es sind folgende Biotoptypen im Plangebiet vorhanden:

- 2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)
- 2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)
- 9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)
- 10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)
- 13.1.2 Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)
- 13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW)
- 13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)
- 13.3.4 Nicht-oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)
- 14.5.4 Einzelgehöft (ODE)
- 14.7.8 Versiegelte Freifläche (OVP)

Die Biotoptypen der Verkehrs- und Siedlungsflächen besitzen im Untersuchungsraum nur eine nachrangige Bedeutung für die Biotopfunktion.

### **2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Der Untersuchungsraum gehört naturräumlich zum Vorpommerschen Flachland und wird der Landschaftseinheit Lehmplatten südlich der Peene innerhalb der Großlandschaft Vorpommersche Lehmplatten zugeordnet.

Die Nutzungsstruktur der Landschaftseinheit sind weiträumige Wiesen- und Ackerflächen.

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsbildraum Ackerplatte um Auerose. Das Landschaftsbildpotenzial wird als gering bis mittel bewertet.

Durch die vorgesehenen Gebäudeerweiterungen und die geplante Neubebauung werden keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet. Das Plangebiet ist bereits zum Teil bebaut und durch die gewerbliche Nutzung und verkehrlichen Anlagen (B 109) vorgeprägt.

Die Landschaftsbild bestimmenden Faktoren werden anhand von Kartenmaterial und durch örtliche Visualisierung beschrieben und bewertet.

### **2.1.7 Schutzgut Mensch**

Die Lebensqualität erheblich störende Immissionen liegen im Planungsraum sowie in der benachbarten Wohnbebauung nicht vor.

Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Bundesstraße B 109.

Im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen werden planerische und bauleitplanerische Informationen ausgewertet und der Schutzanspruch des Schutzgutes „Mensch/Gesundheit“ vor dem Hintergrund der möglichen Auswirkungen des Vorhabens (u. a. Lärm- und Staubimmissionen) aufgearbeitet.

Nachhaltige Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild und die natürliche Erholungseignung sind aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die Verkehrsflächen nicht zu erwarten.

### **2.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Gemäß § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow“ der Gemeinde Bargischow sind Funde möglich.

„Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V vom 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998 S.12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden ansonsten Belange der Baudenkmalpflege durch das Vorhaben nicht berührt.

### **2.1.9 Wechselwirkungen**

Besondere Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen auf die verschiedenen Medien sind nicht vorhanden.

### **2.1.10 Störfallschutz**

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Störfallbetriebe.

## **2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume**

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung liegen keine Schutzgebiete für Natur und Landschaft.

## **2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

Aufgrund der baulichen Maßnahmen werden die nachfolgend aufgeführten Auswirkungen auf Flora und Fauna erwartet.

### **Allgemeine Vorgehensweise**

<b>Baubedingte Projektwirkungen</b>
- zeitweise Flächeninanspruchnahme/Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung von Gebäuden und Anlagen sowie durch den zunehmenden Baustellenverkehr
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen

<b>Betriebsbedingte Projektwirkungen</b>
- Störung der Vegetation auf nicht versiegelten Flächen durch Tritt
- Störungen der Tierwelt durch intensivere Nutzung des Grundstückes/menschliche Präsenz
<b>Anlagebedingte Projektwirkungen</b>
- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung)
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes
- visuelle Wirkungen (optische Störung/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes)
- Flächenentzug und Barriereeffekte durch Einzäunung/Habitatverlust und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und ggf. Verlust von Teillebensräumen der Flora und Fauna)

#### **2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen**

Um erheblich nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen geplant:

- Geländemodellierungen werden so gering wie möglich gehalten.
- Es werden bei der Gestaltung landschaftstypische Elemente verwendet.
- Vorhandene Leitungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Der Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen sowie Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und -höhe sind geeignete Maßnahmen, die geplanten Gebäude in das Landschaftsbild einzupassen, negative Beeinträchtigungen zu vermeiden und das Landschaftsbild aufzuwerten.

Um baubedingte Eingriffe zu minimieren, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Beschränkung des Baubetriebes auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten, Begrenzung der Baufelder und Sicherung nicht benötigter Bereiche vor Befahren;
- Das Befahren mit schweren Maschinen darf nur bei geeigneten Bodenverhältnissen erfolgen, um die Verdichtung zu minimieren. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Boden entsprechend DIN 18915 tiefgründig zu lockern.
- Einsatz von geräusch- und schadstoffarmen Baufahrzeugen und Maschinen;
- ordnungsgemäße Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden;

- Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Lagerung von Baustoffen und Befahrung des Geländes mit Baumaschinen;
- tiefgründige Lockerung nicht vermeidbarer Bodenverdichtungen;
- fachgerechte Entsorgung von Bauabfällen, Verpackungsmaterialien u. ä.;
- notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum Oktober bis März.

## **2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen**

Können mit den geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes die Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna und Landschaftsbild nicht vollständig kompensiert werden, sind zusätzliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzuhalten.

Die Funktionsverluste werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Der Umfang und die Art der Kompensationsplanung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verlauf des Planverfahrens.

## **2.6 Planungsverzicht**

Tiefgreifende Veränderungen in Bezug auf die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Untersuchungsraumes sind ohne die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation im Plangeltungsbereich im Wesentlichen erhalten bleiben.

## **2.7 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume**

Es treten schutzgutbezogenen Wirkungen mit unterschiedlichen räumlichen Ausdehnungen auf, die als für die Umweltbereiche angepasste Untersuchungsgebiete berücksichtigt werden.

### **2.7.1 Schutzgut Klima/Luft**

Für das Schutzgut Klima und Luft wird die Betrachtung des Plangebietes für ausreichend erachtet.

### **2.7.2 Schutzgut Boden**

Für das Schutzgut Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 zu begrenzen.

### **2.7.3 Schutzgut Fläche**

Für das Schutzgut Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 zu begrenzen.

#### **2.7.4 Schutzgut Wasser**

Für das Schutzgut Grundwasser wird das Plangebiet als Untersuchungsraum vorgeschlagen, um die Auswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 zu beurteilen.

#### **2.7.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

- **Schutzgut Flora**

Mit der Ausweisung von neuen Baufeldern geht eine Umnutzung und Vegetationsveränderung im Plangebiet einher. Es wird vorgeschlagen, die angrenzenden Biotope in die Betrachtungen einzubeziehen.

- **Schutzgut Fauna**

Für das Plangebiet und angrenzende Flächen liegen noch keine Untersuchungen und Beobachtungen zu Brut- und Rastvögeln sowie Säugetieren vor, die Rückschlüsse auf das Plangebiet ermöglichen.

Für die Betrachtungen zum Schutzgut Fauna ist eine Überprüfung der Brut- und Rastvögel sowie Säugetiere im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen.

Im Rahmen der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) sind mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen.

#### **2.7.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen durch die Betrachtung des Plangebietes von Standorten aus ermittelt werden, von denen ganz oder teilweise Sichtbeziehungen/-achsen zum Plangebiet bestehen. Es wird folgender Standort vorgeschlagen:

- von der Bundesstraße B 109.

#### **2.7.7 Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch werden Wohnumfeld und Erholungsfunktion als Untersuchungsraum vorgeschlagen.

#### **2.7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Die Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter soll sich auf das Plangebiet beschränken.

### **2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

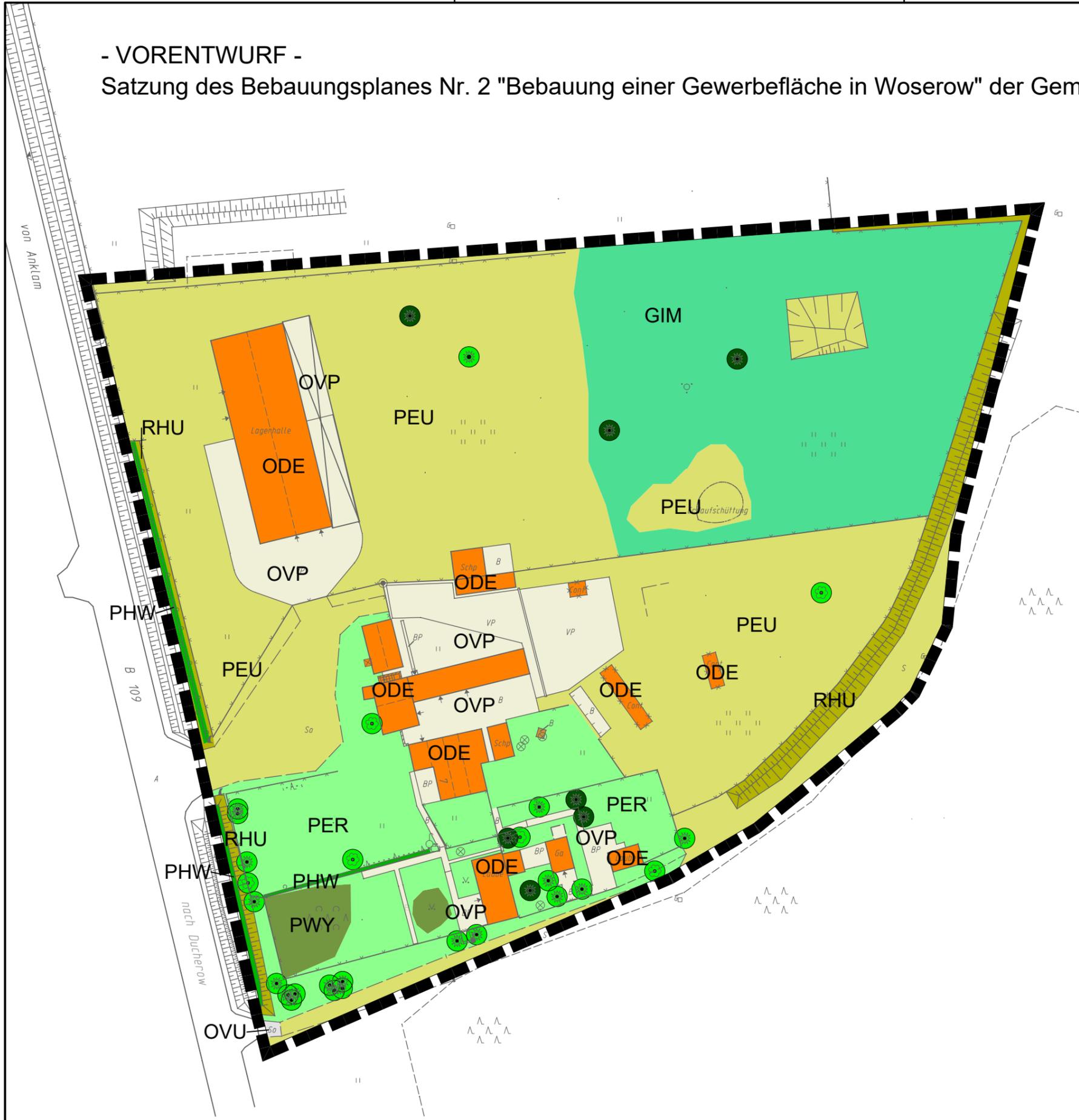
Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.

- VORENTWURF -  
Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Bebauung einer Gewerbefläche in Woserow" der Gemeinde Bargischow

Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié, ni reproduit, ni communiqué à des tiers.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Dritten unbefugterweise bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.



**Legende**

Geltungsbereichsfläche: 15.715 m<sup>2</sup>

	2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)	
	2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)	
	9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	3210 m <sup>2</sup>
	10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	536 m <sup>2</sup>
	13.1.2 Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)	217 m <sup>2</sup>
	13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW)	100 m <sup>2</sup>
	13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)	2095 m <sup>2</sup>
	13.3.4 nicht oder teilweise versiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	6975 m <sup>2</sup>
	14.5.4 Einzelgehöft (ODE)	1045 m <sup>2</sup>
	14.7.3 Weg, nicht oder teilweise versiegelt (OVU)	7 m <sup>2</sup>
	14.7.8 versiegelte Freifläche (OVP)	1530 m <sup>2</sup>

Amt Anklam-Land  
Öffentliche Bekanntmachung  
Datum: 27.02.2020  
Unterschrift: *Warnke*

**Biotoptypenplan**  
M 1:750  
11.10.2019