

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2020/MC/098
Federführend: Bau- und Ordnungsamt		Status: öffentlich Datum: 26.11.2020 Verfasser: Herr R. Jennerjahn FBL: Herr J. Banek
Beschluss über die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	09.12.2020	Stadtvertretung der Stadt Malchin

Beschlussvorschlag:

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) in der anliegenden Fassung beschlossen.

Die Begründung wird gebilligt.

Der Bürgermeister wird beauftragt beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte die Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin zu beantragen.

Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Flächennutzungsplan mit Begründung, Umweltbericht und der Zusammenfassenden Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 KV M-V

§§ 5 und 6 BauGB

Die Stadtvertretung Malchin hat in ihrer Sitzung am 29.01.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin für den Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 „Mühlenfeld“ gefasst und das damit verbundene Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Eine Änderung des seit 03.12.2017 rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin war notwendig, da der B-Plan Nr. 1 der Stadt Malchin nicht vollständig den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entsprach. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB nachzukommen, erfolgt die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Mühlenfeld“.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte als öffentliche Auslegung in der Zeit vom 04.05.2020 bis zum 05.06.2020. Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch Beschluss der Stadtvertretung vom 09.09.2020 gebilligt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch öffentliche Auslegung des Entwurfes in der Zeit vom 05.10.2020 bis zum 06.11.2020. Parallel hierzu erfolgte ebenfalls die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Mit Beschluss der Stadtvertretung wird das Planverfahren zunächst abgeschlossen. Beim Landkreis ist der Antrag auf Genehmigung zu stellen.

Finanzielle Auswirkungen:

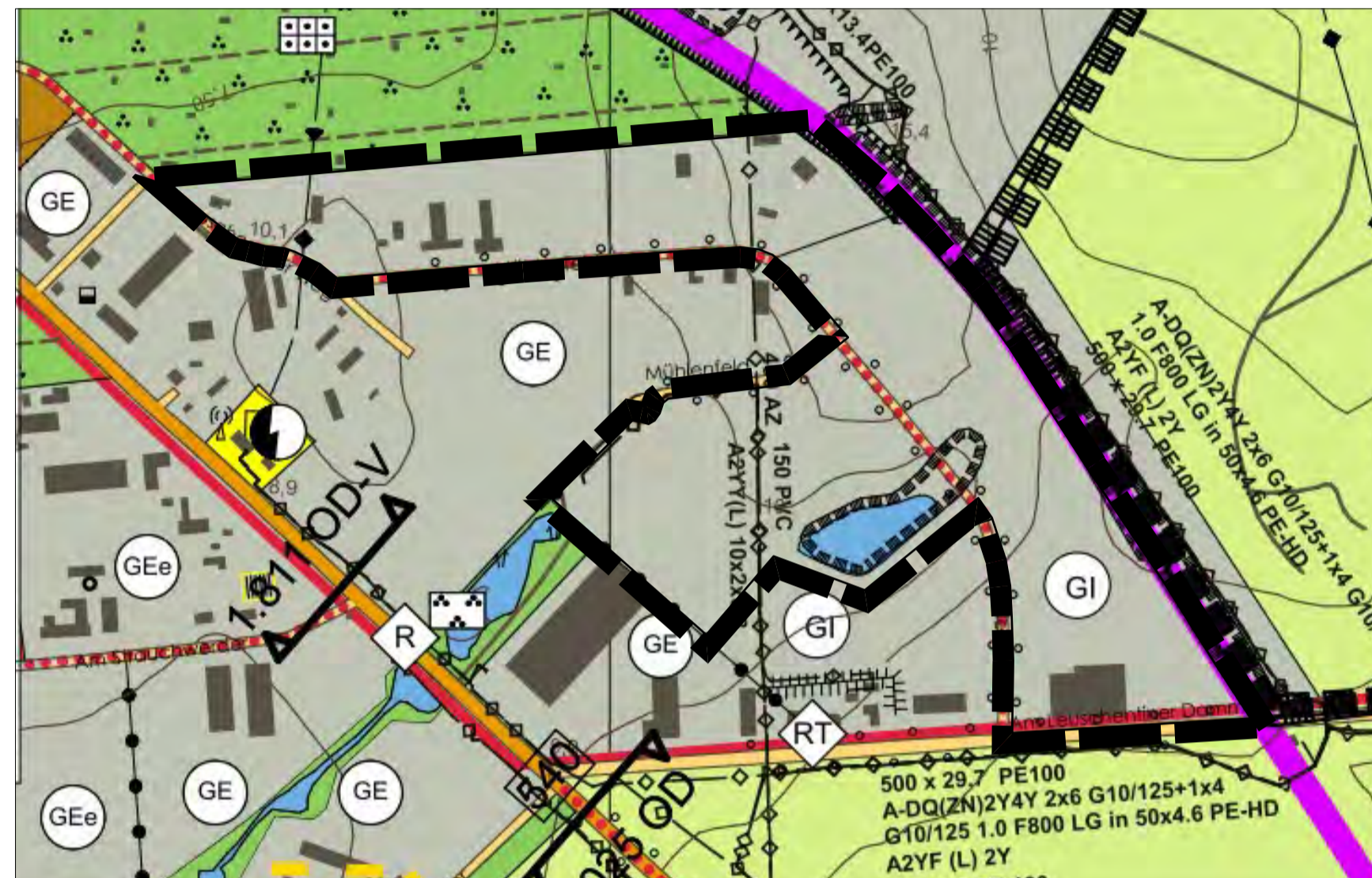
Für die Stadt Malchin entstehen keine Kosten. Die Finanzierung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens obliegt gemäß städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Malchin und der Firma MES Solar XXX GmbH & Co KG Parchim vom 21.06.2017 dem Vorhabenträger.

Anlagen:

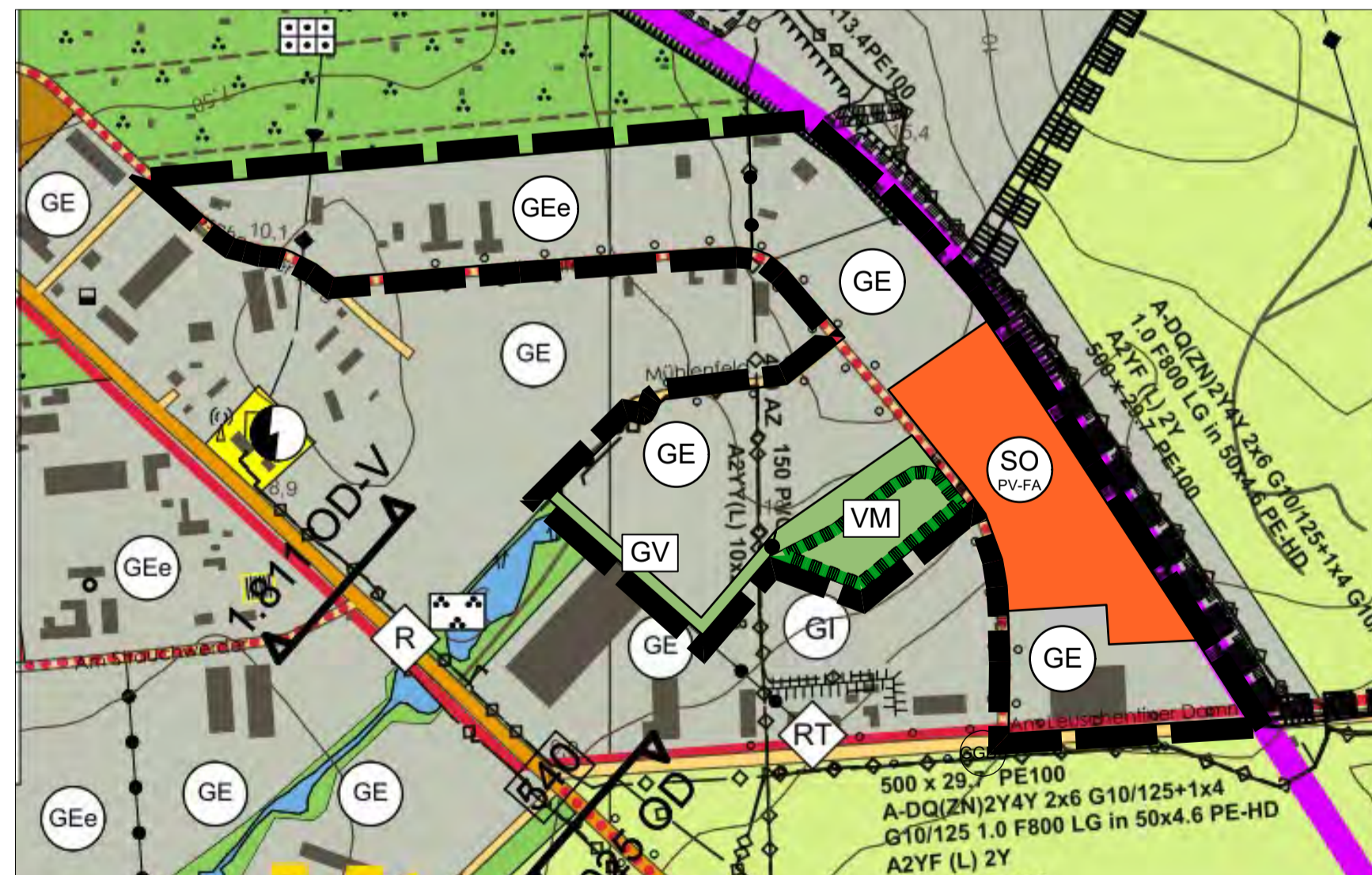
Planzeichnung

Begründung

1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Malchin



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Malchin - Ortslage Malchin


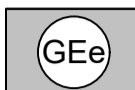




1. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Malchin - Ortslage Malchin



Datengrundlage: Planzeichnung Flächennutzungsplan Stadt Malchin vom 23.11.2017 (Architekturbüro Anke Disterheft, Malchin)

PLANZEICHENERKLÄRUNG für den Änderungsbereich



Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

-  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
-  eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
-  Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
-  sonstiges Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 BauNVO)

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

-  örtliche Hauptverkehrsstraßen
-  straßenbegleitender Radweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

-  unterirdisch (Abwasserleitung)
-  oberirdisch (Strom)


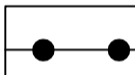
Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

-  öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: GV = Grünverbindung, VM = Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme


Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

-  Wasserfläche

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Flächennutzungsplans
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen

-  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: geschütztes Biotop (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13.07.2011 (GVObI. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVObI. MV S. 467)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVObI. M-V S. 682)

Hauptsatzung der Stadt Malchin vom 09.12.2016, zuletzt geändert durch die 2. Änderungssatzung zur Hauptsatzung der Stadt Malchin vom 11.11.2019

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Malchin wurde durch die Stadtvertretung am 07.03.2018 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im amtlichen Mitteilungsblatt "Malchiner Generalanzeiger" am 05.05.2018.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V und Anzeigerlass mit Schreiben vom 03.05.2018 über die 1. Änderung des Flächennutzungsplans informiert worden.

Malchin, den (Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs der 1. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung vom 04.05. bis zum 05.06.2020 während der Dienstzeiten im Bauamt der Stadt Malchin durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt "Malchiner Generalanzeiger" am 25.04.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Malchin, den (Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 16.04.2020 über das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Malchin, den (Bürgermeister)

4. Die Stadtvertretung hat am 09.09.2020 den Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Malchin, den (Bürgermeister)

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.09.2020 bzw. 12.10.2020 (Eisenbahn-Bundesamt) über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Malchin, den (Bürgermeister)

6. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung mit dem Umweltbericht vom 05.10.2020 bis zum 06.11.2020 während der Dienstzeiten im Bauamt der Stadt Malchin durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt "Malchin Generalanzeiger" am 26.09.2020 bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.

Malchin, den (Bürgermeister)

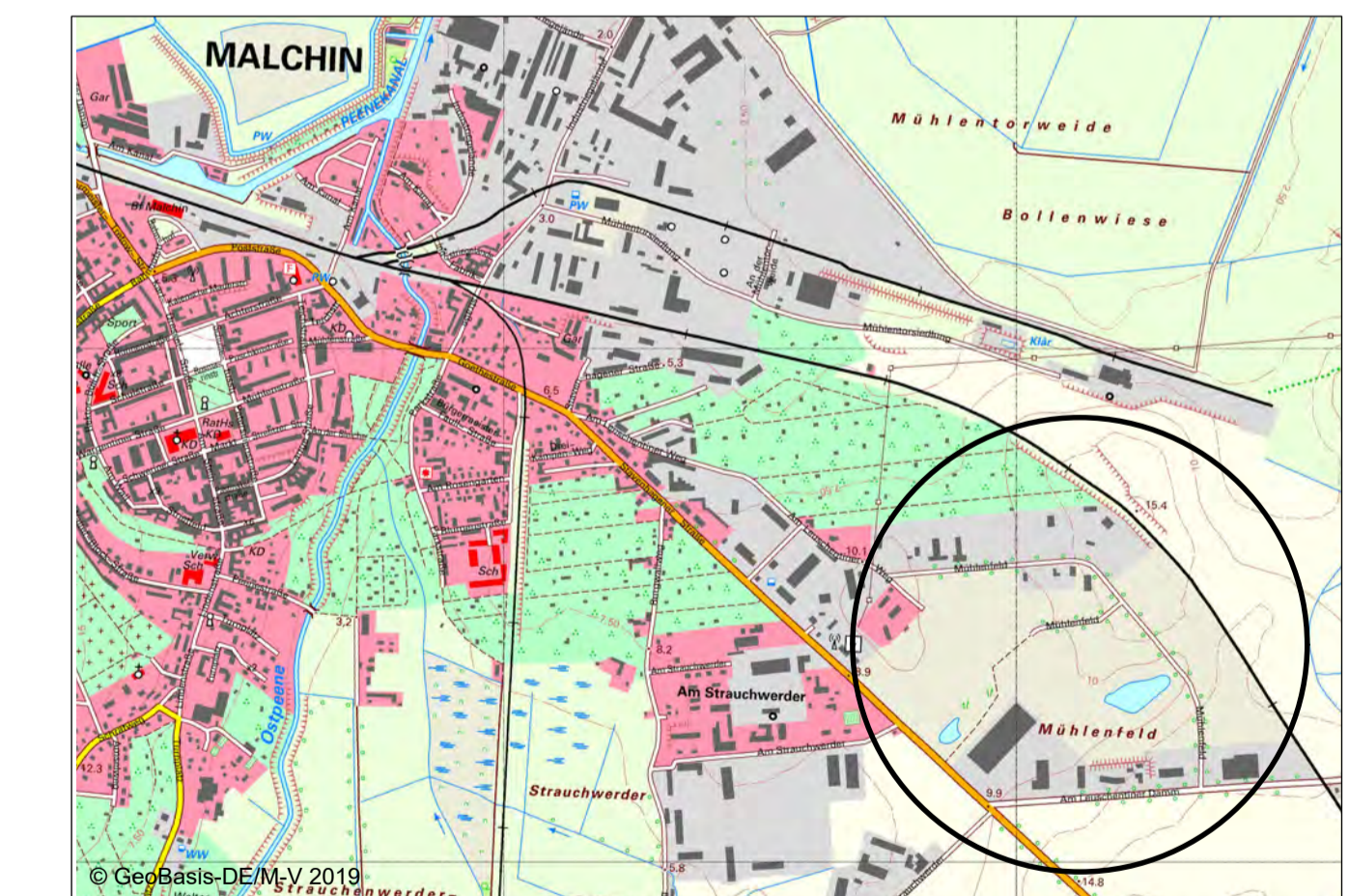
7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Malchin, den (Bürgermeister)

8. Die Erteilung der Genehmigung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im amtlichen Mitteilungsblatt "Malchin Generalanzeiger" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVObI. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) hingewiesen worden. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Malchin, den (Bürgermeister)



STADT MALCHIN

1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

ENDFASSUNG

Plan-Nr.: 30192/003

26.11.2020

M. 1:5000

Gez.: TS

STEFAN PULKENAT LANDSCHAFTSARCHITEKT DIPL.-ING./BDLA
Fritz-Reuter-Straße 32 17139 Gielow Tel. 039957/ 2510 Fax 039957/ 25125

G:\Projekte\Bauleitplanung\FNP\Malchin1. Änderung\Pläne\03_Endfassung1. Änd. F-Plan Malchin 2020_11_26_03_Endfassung

Stadt Malchin



1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Malchin (Ortslage Malchin)

Endfassung der Begründung

Auftragnehmer:

Stefan Pulkenat

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing./ BDLA

Fritz-Reuter-Straße 32, 17139 Gielow

Tel.: 039957/ 251-0, Fax: 039957/ 251-25

info@la-pulkenat.de

Bearbeitung: Tammo Strobl

Stand: 26.11.2020

Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG

1	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND GELTUNGSBEREICH.....	3
2	INHALTE DER 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	3
3	ENTWICKLUNG DES B-PLANS NR. 1	4
4	RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	5
5	ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	5
6	AKTUELLE FLÄCHENNUTZUNGEN UND BIOTOPE	7
7	SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE OBJEKTE	12
7.1	Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht	12
7.2	Baudenkmale, Bodendenkmale	14
8	ARTENSCHUTZ	15
9	EINGRIFFSREGELUNG GEMÄß NATURSCHUTZRECHT.....	16
9.1	Vorbemerkung.....	16
9.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen	16
9.3	Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	18
9.4	Verbleibende Beeinträchtigungen.....	18
9.5	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	18
9.6	Geplante Maßnahmen für die Kompensation	19
9.7	Bilanzierung.....	20
10	FLÄCHENBILANZ	20
11	HINWEISE.....	21
12	EINLEITUNG.....	24
12.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der. 1. Änderung des Flächennutzungsplans	24
12.2	Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung im Bauleitplan.....	25
12.2.1	Fachgesetze.....	25

12.2.2 Fachplanungen	28
13 BESCHREIBUNG U. BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	30
13.1 Bestandsaufnahme	30
13.1.1 Schutzgut Mensch.....	30
13.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	30
13.1.3 Schutzgut Boden.....	30
13.1.4 Schutzgut Wasser	31
13.1.5 Schutzgüter Klima und Luft.....	31
13.1.6 Schutzgut Landschaft.....	32
13.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	32
13.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	32
13.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	32
13.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	34
13.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	35
13.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	35
13.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen.....	36
13.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
14 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	37
14.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	37
14.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bbauungsplanes auf die Umwelt	37
15 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ANGABEN DES UMWELTBERICHTES.....	38
16 QUELLENVERZEICHNIS	40

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit dem Planungsgebiet und Umgebung	8
Abb. 2: Flächennutzungen und Biotoptypen im Gebiet des B-Plans Nr. 1 „Mühlenfeld“	8
Abb. 3 und 4: Reifenlageraltlast im südöstlichen Teil des Plangebietes und Straße „Mühlenfeld“	11
Abb. 5 und 6: Blick auf das Kleingewässer mit Ufergehölzen (geschütztes Biotop) und Weg am nördlichen Rand des geschützten Biotops.....	11
Abb. 7 und 8: Ziergehölze am südwestlichen Rand des Plangebietes und Weg, der von der Stichstraße Richtung Südwesten führt.....	11

1 Planungsanlass, -ziele und Geltungsbereich

Die Stadt Malchin (Landkreis Mecklenburgische Seenplatte) verfügt über einen Flächennutzungsplan (F-Plan), in Kraft getreten am 03.12.2017, an dem in der Ortslage Malchin Änderungen von Flächenausweisungen vorgenommen werden sollen. Anlass für die 1. Änderung des F-Plans ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 „Mühlenfeld“.

Der B-Plan Nr. 1 befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren; dieses endet voraussichtlich Ende 2020.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur 1. Änderung des F-Plans wurde im Mai und Juni 2020 durchgeführt. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bauleitplans erfolgte im Oktober und November 2020.

Die Planungsziele dieses B-Plans weichen zum kleineren Teil von den Darstellungen des F-Plans ab, so dass sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB die Notwendigkeit ergibt, den F-Plan in diesem Bereich zu ändern.

Mit der 1. Änderung des F-Plans sollen begleitend zur Aufstellung des B-Plans Nr. 1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die im B-Plan Nr. 1 vorgesehenen baulichen Entwicklungen durchführen zu können.

2 Inhalte der 1. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich befindet sich am südöstlichen Rand der Stadt Malchin und hat eine Größe von rund 17 ha.

Der Bereich der 1. Änderung des F-Plans umfasst in der Gemarkung Malchin folgende Flurstücke:

Flur 11:

183/7, 183/14, 183/16, 183/28, 183/30, 183/31, 183/38, 183/39, 183/44, 183/41, 183/45, 183/46, 183/47, 183/49, 183/52, 183/53, 183/60 (teilweise), 183/61 (tlw.), 183/62, 183/63, 187/6, 187/8, 190/3, 190/4, 192/3, 204/10, 205/9,

Flur 14:

60/13, 62/7, 62/9, 63/5, 63/14, 63/17, 64/5, 65/5, 66/10, 66/16, 68/8 (tlw.), 96/7, 96/8, 96/9.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des F-Plans wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|-----------|---|
| im Norden | durch eine Kleingartenanlage, |
| im Osten | durch die Anlagen der Bahnstrecke Bützow-Pasewalk, |
| im Süden | durch die Kreisstraße 3 (Am Leuschentiner Damm) und gewerblich genutzte Flächen, |
| im Westen | durch das Gebiet des B-Plans Nr. 7 „Am Strauchwerder“ (gewerblich genutzte Flächen, tlw. Brachflächen). |

Der Planzeichnung sind die genaue Lage und die Abgrenzung des Plangebietes zu entnehmen.

Es ergeben sich folgende Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen F-Plan:

- Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes anstelle eines Industriegebietes,
- Ausweisung von drei Gewerbegebieten anstelle eines Industriegebietes,
- Ausweisung eines Sondergebietes für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage anstelle eines Industriegebietes,
- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen anstelle eines Industriegebietes (Zweckbestimmung der Grünflächen: artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme bzw. Grünverbindung),

Zu 1.:

Das eingeschränkte Gewerbegebiet befindet sich im nördlichen Teil des Plangebietes. In diesem Gebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig wären. Diese Ausweisung erfolgt, um den immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch der nördlich an das Plangebiet angrenzenden großflächigen Kleingartenanlage zu gewährleisten.

Zu 2.:

Für das Sondergebiet ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-Anlage) mit einer elektrischen Nennleistung von rund 3 MW vorgesehen.

Zu 3.:

Die Ausweisung von drei Gewerbegebieten anstelle eines Industriegebietes erfolgt am nordöstlichen, am südöstlichen und im Zentrum bzw. am westlichen Rand des Plangebietes. Es werden Gewerbegebiete ausgewiesen, um u. a. dem Schutzanspruch der nördlich gelegenen Kleingartenanlage zu entsprechen.

Zu 4.:

Die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen dient als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme dem Artenschutz und der Erhaltung eines naturschutzrechtlich geschützten Biotops. Bei dieser Biotopfläche handelt es sich um ein Kleingewässer. Das Kleingewässer wird nicht gesondert als Wasserfläche ausgewiesen, sondern ist Bestandteil der Grünfläche. Nachrichtlich wurde in die Planzeichnung die Umgrenzung des geschützten Biotops aufgenommen.

3 Entwicklung des B-Plans Nr. 1

Der in den Jahren 1990/91 aufgestellte B-Plan Nr. 1 „Mühlenfeld“ hat lediglich aus formalen Gründen keine Rechtskraft erlangt. Trotz fehlender Rechtskraft konnten innerhalb des Plangebietes auf Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) die notwendigen Erschließungsanlagen hergestellt werden und sich eine Reihe von Gewerbebetrieben ansiedeln.

Große freie Flächen im Gebiet des B-Plans stehen für weitere Gewerbeansiedlungen zur Verfügung. Die Möglichkeit der Realisierung von Bauvorhaben gemäß § 33 Abs. 1 BauGB wird von

der zuständigen Genehmigungsbehörde inzwischen nicht mehr eingeräumt. Um die weitere Entwicklung des Plangebietes voranzutreiben, wird der Bebauungsplan Nr. 1 zurzeit neu aufgestellt.

Anknüpfend an die Ausweisungen des ursprünglichen B-Plans werden im aktuellen B-Plan Nr. 1 u. a. Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO, Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO, ein Sonstiges Sondergebiet für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage gemäß § 11 BauNVO und öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

4 Rechtliche Grundlagen

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die 1. Änderung des F-Plans:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328),
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Art. 3 d. G. vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für die 1. Änderung des F-Plans sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 09.06.2016 und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP) vom 15.06.2011 zu berücksichtigen.

Der landesplanerischen Stellungnahme vom 19.05.2020 zufolge entspricht die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Landesraumentwicklungsprogramm

Gemäß der Darstellung der Karte des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP) befindet sich das Stadtgebiet Malchin und somit auch das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Vorbehaltsgebiete haben den Rechtscharakter von Grundsätzen der Raumordnung. Grundsätze der

Raumordnung wiederum sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, die als Vorgaben für nachfolgende Abwägungsprozesse und Entscheidungen zu berücksichtigen sind.

Da die Karte des LEP in einem Maßstab von 1:250.000 vorliegt, sind Differenzierungen für den Stadtbereich Malchin nicht möglich.

Aus dem LEP ergibt sich kein Widerspruch zur 1. Änderung des F-Plans, da das RREP das bereits existierende Gewerbe- und Industriegebiet Mühlenfeld als regional bedeutsamen Standort für Gewerbe und Industrie ausweist (Z, Ziel der Raumordnung).

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen. Sie sind keiner Abwägung mehr zugänglich.

Die durch die Stadt verlaufende Bundesstraße 104 gehört zu einem überregionalen Straßennetz und die an das Plangebiet angrenzende Bahnstrecke zu einem großräumigen Eisenbahnnetz.

Malchin ist gemäß der Festlegung des RREP Grundzentrum. Somit soll Malchin gemäß LEP als überörtlich bedeutsamer Standort von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden.

Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das für Malchin gültige Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) „Mecklenburgische Seenplatte“ von 2011 weist Malchin als Grundzentrum aus. Gemäß LEP sollen zentrale Orte überörtliche Bündelfunktionen übernehmen und als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, Versorgung, Siedlungsentwicklung, kulturellen, Bildungs-, sozialen und Sportinfrastruktur sowie der Verwaltungsinfrastruktur vorrangig gesichert und ausgebaut werden.

Die Grundzentren der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden, Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen und zur Sicherung von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge insbesondere in den ländlichen Räumen beitragen.

Wie bereits bei den Ausführungen zum Landesraumentwicklungsprogramm dargestellt, wird das existierende Gewerbe- und Industriegebiet Mühlenfeld im RREP (Kapitel Standortanforderungen und Standortvorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung) als regional bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie festgelegt. Dieser Standort diene der Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbe- und Industrieunternehmen. Eine zielgerichtete Flächenvorsorge sei dafür erforderlich. (Z, Ziel der Raumordnung)

Für die Einstufung als regional bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie gelten drei Kriterien, die alle erfüllt sein müssen:

- zusammenhängende Fläche von über 10 ha mit Erweiterungsmöglichkeiten,
- Lage in bzw. in unmittelbarer Nähe zu einem Zentralen Ort oder Siedlungsschwerpunkt,
- Nähe zu einer leistungsfähigen Straßenverbindung (großräumige, überregionale oder regionale Straßenverbindung).



Abb. 1: Luftbild mit dem Planungsgebiet und Umgebung (Mai 2018, © GeoBasis-DE/ M-V 2020)

Die folgende Abbildung zeigt Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und in dessen Umfeld. Dargestellt sind die Flächen, die der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 umfasst.



Abb. 2: Flächennutzungen und Biototypen im Gebiet des B-Plans Nr. 1 „Mühlenfeld“ (schließt das Gebiet der 1. Änderung des F-Plans ein; Zuordnung der Zahlen: siehe oben)

1. Siedlungsflächen:

Die Siedlungsflächen befinden sich im Norden und im Süden des Plangebietes und werden von sieben Gewerbebetrieben und im nördlichen Teil von mehreren Einfamilienhäusern von Betriebsinhabern eingenommen. Außerdem liegt der Stadtbauhof Malchin im Plangebiet. Folgende Gewerbebetriebe sind vorhanden:

- Fahrrad-Großhandel 4UBikes (ehem. MAKRO),
- Georg Koch GmbH & Co. KG (Straßen- und Tiefbau),
- Mario Moll Fensterbau und Tischlerei,
- Malermeister Frank Lüdke GmbH (mit Wohngebäude),
- Schnepf Natursteine (Marmor- und Granitzuschnitt),
- Schumacher & Schumacher GbR (Führunternehmen),
- Wapner Transport und Handels GmbH.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine Bauschuttrecyclinganlage der Georg Koch GmbH & Co. KG Straßen- und Tiefbau (Mühlenfeld 12, Gemarkung Malchin, Flur 11, Flurstücke 192/3, 205/9, 183/7 u.a.), die nach Angaben des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) am 25.05.2000 gemäß § 4 und 19 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt wurde. Grundlage der Genehmigung war nach Angaben des StALU MS die damalige Ausweisung eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO im Flächennutzungsplan für die betreffende Fläche; dementsprechend wurden gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) die geltenden Immissionswerte für den Standort von 70 dB(A) tags und nachts genehmigt. Die Genehmigung ist bestandskräftig. Die 1. Änderung des F-Plans sieht zum Schutz der nahegelegenen Dauerkleingärten für diesen Bereich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vor. In Gewerbegebieten sind gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) einzuhalten.

Zuständige Behörde für die Überwachung der Anlage im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist das StALU MS. Von der Anlage können Lärm- und Staubemissionen ausgehen.

2. Ackerflächen:

Die größeren, noch nicht bebauten Flächen des Plangebietes werden von einem Landwirtschaftsbetrieb ackerbaulich genutzt.

3. Straßen und Wege:

Der Großteil der Fläche wird von der Straße „Mühlenfeld“ eingenommen, die eine Asphaltdecke aufweist. Einseitig, im Bereich der Stichstraße auch beidseitig, ist ein Gehweg aus Betonsteinen vorhanden. Entlang der Straße befinden sich zahlreiche Stellplätze für Kraftfahrzeuge in Parallelaufstellung. Die Straße „Mühlenfeld“ wird durchgängig von Straßenbäumen gesäumt. Am durchgehenden Straßenabschnitt ist überwiegend die Art Berg-Ahorn vorhanden, an der Stichstraße handelt es sich um Winter-Linde. Zwischen den Straßenbäumen wurden in großer Stückzahl Ziersträucher (u. a. Fingerstrauch, Berberitze, Kartoffel-Rose, Feuerdorn) angepflanzt.

Von der Wendeanlage der Stichstraße führt ein schmaler, mit Betonsteinen gepflasterter Weg in südwestlicher Richtung zum Rand des Plangebietes. Im angrenzenden Gebiet des B-Plans Nr. 7 „Am Strauchwerder“ verläuft der Weg weiter bis zur B 104 (Stavenhagener Straße).

Ein weiterer Weg, der überwiegend eine wassergebundene Wegedecke aufweist, führt entlang des westlichen Randes des Kleingewässers (siehe Punkt 5), teilt die Ackerfläche und mündet am westlichen Rand des Plangebietes in den zuvor beschriebenen Weg.

4. Ruderale Gras- und Staudenfluren:

Die ruderalen Gras- und Staudenfluren befinden sich auf frischen bis trockenen Mineralstandorten, zum einen teilweise entlang der Ackerflächen, zum anderen auch im südöstlichen Teil des Plangebietes zwischen dem Bahngleis und der Straße bzw. den beiden gewerblich genutzten Flächen. Bei der letztgenannten Ruderalflur handelt es sich zugleich um eine Reifenlageraltlastenfläche. Vor einigen Jahren wurden hier Tausende von Autoreifen abgelagert, um diese einer Wiederverwertung zuzuführen. Nachdem die Reifen abgelagert, aber nicht wiederverwertet wurden, siedelten sich auf den Flächen außerhalb der Reifenberge ruderale Gräser, Stauden und Gehölze an.

5. Kleingewässer mit Verlandungsbereich und Ufergehölzen:

Das Kleingewässer ist überwiegend mit Wasserpflanzen bzw. Röhrcharten bedeckt. Der Uferbereich wird von Röhrcharten (v. a. Schilf, Rohrkolben, Großseggen), Sträuchern und Bäumen (v. a. Weiden) eingenommen. Als stehendes Kleingewässer ist das Biotop einschließlich der Ufervegetation gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V gesetzlich geschützt (DEM04914).

Dem Kleingewässer wurde mit dem B-Plan Nr. 1 aus den 1990er Jahren auch die Funktion eines Regenrückhaltebeckens (RRB) zugewiesen. Zu diesem Zweck wurden im nördlichen Teil dieses Bereiches nahe der Straße „Mühlenfeld“ ein Sandfang/Leichtflüssigkeitsabscheider und eine Tauchwand hergestellt. Am südwestlichen Rand dieses Bereiches ist ein Überlauf vorhanden. Eine unterirdische Regenwasserleitung führt von dort in westliche Richtung zu einem weiteren RRB. Dieses RRB liegt an der Grenze zum Plangebiet und gehört zum Gebiet des B-Plans Nr. 7 „Am Strauchwerder“.

6. Laubgehölzfläche aus einheimischen Arten:

In dem Gehölzstreifen zwischen dem Weg und der Ackerfläche sind überwiegend Schwarz-Erlen, Gemeine Eschen und Strauch- bzw. Baumweiden vorhanden.

7. Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte:

Die Hochstaudenflur befindet sich in einer kleinen Senke am südwestlichen Rand des Plangebietes. Der größte Teil der Fläche wird von einer Brennessel-Flur (*Urtica dioica*) eingenommen. Auf einer Fläche von rund 50 m² kommt im Innern der Fläche Rohr-Glanzgras vor. Am Rand der Rohrglanzgras-Fläche ist ein kleines Salweiden-Gebüsch vorhanden. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (29.08.2017) war die Fläche trocken.

8. Laubgehölzfläche aus Ziersträuchern:

Die Ziersträucher werden regelmäßig geschnitten und die Räume zwischen den Sträuchern gemäht. Vereinzelt kommen auch junge einheimische Gehölze vor (z. B. Eberesche).

9. Wasserwirtschaftliche Anlage:

Bei der wasserwirtschaftlichen Anlage handelt es sich um eine Abwasserpumpstation des Wasserzweckverbandes Malchin Stavenhagen.

Die folgenden Fotos zeigen Teile des Plangebietes am 26.07.2017.



Abb. 3 und 4: Reifenlageraltlast im südöstlichen Teil des Plangebietes und Straße „Mühlenfeld“



Abb. 5 und 6: Blick auf das Kleingewässer mit Ufergehölzen (geschütztes Biotop) und Weg am nördlichen Rand des geschützten Biotops



Abb. 7 und 8: Ziergehölze am südwestlichen Rand des Plangebietes und Weg, der von der Stichstraße Richtung Südwesten führt

Gemäß den schriftlichen Angaben des Forstamtes Stavenhagen vom 10.04. und 26.06.2018 handelt es sich bei dem südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Regenrückhaltebecken, das teilweise von Bäumen und Sträuchern umgeben ist, um eine Waldfläche entsprechend § 2 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V) (vgl. Abb. 2).

Geologie, Boden, Höhenlage, Relief

Aus geologischer Sicht besteht der größte Teil des Plangebietes in der oberen Schicht aus Geschiebemergel der Hochflächen (www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/, Zugriff am

28.08.2017). Zungenartig ragen feine Beckenablagerungen in der Endmoräne von Westen aus kommend in nördlicher und in östlicher Richtung in das Plangebiet hinein (ebd.).

Im Bereich des Geschiebemergels ist ein Geschiebelehm-Mosaik anzutreffen (www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/, Zugriff am 28.08.2017). Dort, wo die Beckenablagerungen vorhanden sind, liegt ein Geschiebelehm-Sand-Mosaik vor.

Der größte Teil des Plangebietes weist Höhen zwischen ca. 9 und ca. 14 m über NHN (Normalhöhennull) auf (www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php, Zugriff am 28.08.2017). Das Gelände steigt in südöstliche und nordöstliche Richtung hin leicht an (ebd.). Im Bereich des Kleingewässers ist eine Senkenlage vorhanden.

Grundwasser

Das Plangebiet wird im Hinblick auf den Grundwasserflurabstand in etwa mittig durch eine von Nordosten nach Südwesten verlaufende Diagonale geteilt (www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/, Zugriff am 28.08.2017). Während der östliche Teil ein Gebiet ohne nutzbares Grundwasser ist, beträgt der Abstand im westlichen Teil mehr als 10 m (ebd.). Die Geschütztheit des Grundwassers im westlichen Teil ist „hoch“ (ebd.).

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes (ebd.).

Angrenzende Flächennutzungen

Auf den an den Plangeltungsbereich angrenzenden Flächen sind folgende Biotop- und Nutzungstypen anzutreffen:

- nördlich: Kleingartenanlage (Dauerkleingärten),
- östlich: Gleis der Bahnstrecke Bützow – Neubrandenburg und angrenzend Ackerflächen,
- südlich: Kreisstraße 3 (Am Leuschentiner Damm) und angrenzend Ackerflächen,
- westlich: gewerblich genutzte Flächen, Lagerflächen des Stadtbauhofes Malchin, Kleingewässer mit Ufergehölzen (Regenrückhaltebecken).

7 Schutzgebiete und geschützte Objekte

7.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

Etwa 330 m in nordöstlicher Richtung beginnt das rund 43.560 ha große Europäische Vogelschutzgebiet DE 2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ (www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/, Zugriff am 28.08.2017). Durch die 1. Änderung des F-Plans ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgebietes (vgl. Kap. 9).

Das rund 27.461 ha große Landschaftsschutzgebiet L 64b „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ (Mecklenburgische Seenplatte, Altkreis Demmin) und der rund 61.590 ha

große Naturpark NP 3 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ grenzen westlich an das Bahngleis, das das Plangebiet im Osten begrenzt (www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/, Zugriff am 28.08.2017).

Ergebnis der SPA-Vorprüfung (SPA - Special Protection Area):

Für das nahegelegene EU-Vogelschutzgebiet (vgl. Kap. 3.2) ist nicht mit größeren Beeinträchtigungen durch die 1. Änderung des F-Plans zu rechnen. In den eingeschränkten Gewerbegebieten im nördlichen Teil des Plangebietes können sich auf den wenigen freien Flächen nur Gewerbebetriebe ansiedeln, die das vorhandene Wohnen nicht wesentlich stören. Da bereits sieben Gewerbebetriebe und der Stadtbauhof im Plangebiet vorhanden sind, ist nicht damit zu rechnen, dass sich erhebliche zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet ergeben. Mit einer Entfernung von mehr als 300 m zur äußeren Grenze des Schutzgebietes und dem Damm der Bahnstrecke als Barriere zwischen Plan- und Schutzgebiet sind wesentliche Faktoren gegeben, die das Eintreten erheblicher negativer Auswirkungen auf das Schutzgebiet verhindern. Positiv wird sich in dieser Hinsicht auch bemerkbar machen, dass für die unbebaute Fläche östlich der Straße „Mühlenfeld“ eine Photovoltaik-Freiflächenanlage vorgesehen ist, von der keine störenden Wirkungen (Lärm, gasförmige Emissionen) ausgehen.

Es ist auch nicht davon auszugehen, dass sich durch die PV-Anlage größere Störungen für die Vogelwelt des EU-Vogelschutzgebietes ergeben.

In den vergangenen Jahren sind Forschungsvorhaben durchgeführt worden, um die möglichen Auswirkungen von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, auf bestimmte Lebensräume und Artengruppen sowie das Landschaftsbild zu ermitteln. Im Folgenden wird aus dem Gutachten „Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von PV-Freiflächenanlagen – Endbericht“ (Bundesamt für Naturschutz 2009, S. 62) zitiert, in dessen Rahmen mögliche Reaktionen von Vögeln auf PV-Module festgestellt wurden. „Als zentrales Ergebnis der Untersuchungen ist festzustellen, dass

- keine Verhaltensbeobachtung gemacht werden konnte, die als „negative“ Reaktion auf die PV-Module interpretiert werden könnte. So wurden keine „versehentlichen“ Landeversuche auf vermeintlichen Wasserflächen beobachtet [Annahme, dass PV-Module mit Wasserflächen verwechselt werden könnten]. Auch konnte keine signifikante Flugrichtungsänderung bei überfliegenden Vögeln beobachtet werden, die auf eine Stör- und Irritationswirkung hinweisen könnte. Ebenso war kein prüfendes Kreisen von Zugvögeln (wie bei Wasservögeln, Kranichen etc. vor der Landung) festzustellen, wohl jedoch kreisende Greifvögel auf der Jagd (Mäusebussard) oder Zug (Sperber).
- Es wurden dementsprechend auch keine Kollisionsergebnisse beobachtet. Auch Totfunde, die auf Kollision zurückgehen könnten, gelangen nicht. Kollisionsergebnisse würden, zumindest bei größeren Vögeln, außerdem zu einer Beschädigung der Module führen. Den Betreibern und Flächenbetreuern sind solche Ereignisse jedoch nicht bekannt.
- Beim Vergleich von PV-Flächen und dem Umland ist zudem bei keiner Art ein offensichtliches Meideverhalten bezüglich ansonsten als Brut-, Nahrungs- oder Rastgebiet gleichwertiger PV-Anlagenflächen erkennbar.“

Die Gefahr von Kollisionen von Vögeln mit den Modulen oder erhebliche Irritationswirkungen durch PV-Anlagen halten die Gutachter insgesamt für sehr gering (S. 95).

Zu erwähnen ist auch, dass rund 500 m westlich von der geplanten PV-Anlage bereits Photovoltaik-Freiflächenanlagen vorhanden sind.

Geschützte Biotope und Geotope

Bestandteil des Plangebietes ist das gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop DEM04914 (www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/, Zugriff am 28.08.2017). Gemäß den Angaben im Kartenportal Umwelt M-V handelt es sich um ein permanentes Kleingewässer mit folgenden Kennzeichen: Phragmites-Röhricht, Typha-Röhricht, Wasserlinsen, Großseggenried, Weide, verbusch, Hochstaudenflur, Abtragungsgewässer. Es ist als stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation geschützt. Anders als im Kartenportal Umwelt M-V zeichnerisch dargestellt, geht es flächenmäßig nicht über die Straße „Mühlenfeld“ hinweg, sondern reicht nur bis an den westlichen Rand der Straße.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht wird empfohlen, regelmäßig die Verlandung des Kleingewässers, das zugleich als Regenrückhaltebecken dient, zurückzunehmen, so dass eine freie Wasserfläche von mindestens 50 m² dauerhaft zur Verfügung steht. Maßnahmen zur Verringerung der Verlandung wären außerhalb der Vogelbrutzeit und innerhalb eines für Amphibien günstigen Monats, d. h. im Oktober, durchzuführen.

An die östliche Grenze des Plangebietes grenzt das rund 1,67 ha große geschützte Biotop DEM04916 an (www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/, Zugriff am 28.08.2017). Laut Kartenportal Umwelt M-V ist der Gehölzbestand, der sich parallel zu dem überwiegend auf einem Damm verlaufenden Bahngleis befindet, als naturnahe Feldhecke geschützt. Die Feldhecke befindet sich auf den Flurstücken 153 der Flur 11 (nördlicher Abschnitt) und 95 der Flur 14 (südlicher Abschnitt), die der Deutschen Bahn AG gehören. Das Biotop ist gemäß den Angaben des Kartenportals Umwelt M-V wie folgt gekennzeichnet: lückiger Bestand, Saum/ Böschung, Hochstaudenflur. In der Feldhecke dominiert die Schlehe.

Durch die 1. Änderung des F-Plans ergibt sich keine Beeinträchtigung des geschützten Biotops.

Im Plangebiet kommen keine geschützten Geotope vor.

7.2 Baudenkmale, Bodendenkmale

Bau- und Bodendenkmale sind weder im Plangebiet noch auf direkt angrenzenden Flächen vorhanden. In der Umgebung des Plangebietes sind folgende Bodendenkmale bekannt:

- Fundplatz 13: Fund + Fundstreuungen aus Frühmittelalter, Slawenzeit, vorrömische Eisenzeit und Neolithikum,
- Fundplatz 77: Fundstreuung aus Neolithikum,
- Fundplatz 102: Fundstreuungen aus Neolithikum.

Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen neu entdeckt werden. Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen in der natürlichen Bodenstruktur, die von nicht selbstständig erkennbaren Bodendenkmalen hervorgerufen worden sind/ sein können, entdeckt, sind die Bestimmungen des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) zu beachten: die untere Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V, Archäologie und Denkmalpflege, mindestens jedoch für 5 Werktage ab Zugang der Anzeige, für die fachliche Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten.

8 Artenschutz

Mit der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben zum Erhalt der biologischen Vielfalt (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie – FFH-RL) und zum Vogelschutz (Vogelschutz-Richtlinie – VS-RL) angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29.07.2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen seither die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden. Der Artenschutz ist in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert.

Artenschutzrechtlich von Belang sind im Planungsgebiet in größerem Umfang nur die Landwirtschaftsflächen. Für diese Flächen bereiten sowohl der rechtskräftige F-Plan als auch dessen 1. Änderung Nutzungsänderungen vor. Relativ kleinflächig betreffen Nutzungsänderungen auch die Biototypen „Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte“ und „Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte“.

Für das geplante Sonstige Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage“ ergeben sich artenschutzrechtlich keine negativen Auswirkungen, da die bestehende Ackerfläche unterhalb der zu installierenden Solarmodule in eine extensiv gepflegte Grünlandfläche umgewandelt wird. Durch die geschlossene Vegetationsdecke mit extensiver Pflege entsteht ein für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten wertvoller Lebensraum. Tierarten, die bislang die im südlichen Teil des Sonstigen Sondergebietes die ruderales Staudenflur als Lebensraum genutzt haben, finden Ersatz in der extensiv gepflegten Grünlandfläche in Kombination mit den geschützten Biotopen entlang der Bahnstrecke (Feldhecke/ Gebüsch).

Bei den übrigen Landwirtschaftsflächen ist aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches mit den von den Gewerbebetrieben, Wohnhäusern, Straßen und Wegen ausgehenden Beeinträchtigungen aktuell nicht mit einer größeren Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten zu rechnen. So werden beispielsweise die die Landwirtschaftsflächen komplett umgebenden Straßen und Wege intensiv von Spaziergängern/ Erholungssuchenden mit Hunden frequentiert.

Aufgrund des Vorkommens wertvoller Biotope außerhalb der anthropogen genutzten Flächen (Kleingewässer, Feldhecke/ Gebüsch entlang der Bahnstrecke) sind zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen:

- V1 Amphibien/ Vögel/ Fledermäuse: Das Kleingewässer inklusive deren Ufervegetation und der Gehölzsaum wird erhalten (Flurstück 183/62). Die Verlandung wird regelmäßig, jedoch außerhalb der Vogelbrutzeit und innerhalb eines für Amphibien günstigen Monats, d. h. im Oktober, zurückgenommen, so dass eine freie Wasserfläche von mind. 50 m² dauerhaft zur Verfügung steht.
- V2 Vögel (z. B. Neuntöter)/ Fledermäuse: Die Feldhecke/ Gebüsch entlang der Bahnstrecke wird/ werden erhalten.
- V3 Laubfrosch/ Vögel: Gegebenenfalls notwendige Gehölzrodungen werden nur außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum Oktober bis März, durchgeführt.

- V4 Amphibien: Um Störungen, Verletzungen und Tötungen zu vermeiden, sind während der Haupt-Wanderungszeiten von Amphibien, also im Zeitraum September/ Oktober und März/ April, Amphibienschutzzäune um Baugruben aufzustellen oder es dürfen keine Baugruben angelegt werden.
- V5 Zauneidechse/ Vögel: Fläche der Photovoltaik-Freiflächenanlage: Nicht bebaute Flächen sind als naturnahe Wiese oder Weide zu entwickeln. Eine jährliche Mahd wird jeweils im August durchgeführt. Es kann auch eine Beweidung (z. B. mit Schafen) ab August erfolgen. Das Mähgut ist zur Aushagerung zu entfernen, kein Mulchen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Potenziell im Plangebiet vorkommende geschützte Tierarten, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, sind die Erdkröte (*Bufo bufo*), der Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*) und die Ringelnatter (*Natrix natrix*). Mit den vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist auch der hinreichende Schutz dieser Tierarten/ Gruppen gewährleistet.

Bei Durchführung der o. g. Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

9 Eingriffsregelung gemäß Naturschutzrecht

9.1 Vorbemerkung

Für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung möglich gemacht werden, gelten die §§ 13 - 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V (NatSchAG M-V).

Gemäß den Angaben des Bauamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte handelt es sich bei den besiedelten/bebauten Flächen, die an die Straße „Mühlenfeld“ angrenzen, baurechtlich um den Innenbereich. Dies gilt auch für die teilweise unbebaute Fläche zwischen der Straße „Mühlenfeld“ und der Bahnstrecke (Flurstück 183/63), also bei der für die PV-Anlage vorgesehenen Fläche. Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für diese Flächen nicht anzuwenden.

9.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Baubedingte potenzielle Wirkungen ergeben sich aus der zeitlich begrenzten Inanspruchnahme von Flächen durch Baustelleneinrichtungen, die Einrichtung von Lagerplätzen und Baustellenzufahrten. Erd- und Gründungsarbeiten, Geländemodellierungen sowie für Bauverkehrsflächen. Mit den Bauarbeiten zur Errichtung neuer Baulichkeiten und Anlagen sowie durch den Baustellenverkehr sind temporäre Lärmemissionen und Erschütterungen zu erwarten. Es können temporäre Scheuchwirkungen für Tiere, temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel und temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittelablagerungen auftreten. Die Gesamtdauer der baubedingten Auswirkungen ist ab-

hängig vom Verkauf und der Bebauung der Einzelgrundstücke. Die Bautätigkeiten sind weitgehend auf das Plangebiet beschränkt.

Der Bauherr hat während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass die Bautätigkeiten unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen, insbesondere zum Immissionsschutz, erfolgen.

Anlagebedingte Wirkungen sind die Veränderung der Gestalt und Nutzung der Grundflächen (z.B. Entfernen der Vegetation, Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung), der Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelungen (Speicher- und Pufferfunktionen, Lebensraumfunktion) und der Habitat- und Funktionsverlust der Lebensräume. Durch die Beanspruchung von bislang unbebauten Flächen für die Anlage von Gebäuden, Verkehrs- und Gartenflächen etc. werden die vorhandenen Biotoptypen beseitigt bzw. in andere Biotoptypen umgewandelt. Dadurch kommt es zum Verlust von Gesamt- bzw. Teillebensräumen der Flora und Fauna. Die Errichtung von Gebäuden führt auch zu visuellen Beeinträchtigungen. Angaben zu den Größen der Biotopflächen, die anlagebedingt beseitigt werden müssen, sind dem Gliederungspunkt 8.4 zu entnehmen.

Bei der Umsetzung des Vorhabens müssen Mutterbodenschichten und die humifizierte Auffüllungen mit organischen Anteilen und Wurzelresten vollständig entfernt und durch Austauschboden ersetzt werden, da sie minder tragfähig und zur Überbauung nicht geeignet sind. Der Austauschboden wird gemäß DIN 18196 gewählt (z. B. weitgestufte Sand-/ Kiesgemische oder geeignetes, verdichtungsfähiges Recycling-Material) und im trockenen Zustand lagenweise verdichtet. Für Geländeanschlüpfungen, die tlw. erforderlich sind, werden geeignete, frostsichere Füllböden eingebaut.

Angaben zu den betriebsbedingten Auswirkungen lassen sich nur für das Sonstige Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage“ machen, da gegenwärtig nicht bekannt ist, welche konkreten gewerblichen Nutzungen sich in den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten etablieren werden.

Der Betrieb der PV-Anlage verläuft weitgehend emissionsfrei. Es kommt zu keinen Lärm-, Staub- oder Geruchsbeeinträchtigungen. Geräuschemissionen durch Transformatoren, die sich negativ auf schutzbedürftige Nutzungen auswirken könnten, sind nicht zu erwarten. Nach Angaben des Herstellers der Transformatoren wird außen ein Immissionsrichtwert von 45 dB eingehalten. Eine Freisetzung von boden-, wasser- oder luftgefährdenden Schadstoffen während des Betriebs der Anlage ist ausgeschlossen. Die PV-Anlage verursacht keine relevanten Spiegel- bzw. Blendeffekte, da die Strahlungsenergie zum größten Teil adsorbiert wird.

Es ergeben sich keine größeren negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da aufgrund der Profilform der Ramppfosten, mit denen die PV-Module im Boden verankert werden, der Flächenanteil der Versiegelung nur bei ca. 1 – 2 % liegt.

Nachteilige Auswirkungen durch elektrische und magnetische Felder im Bereich von Wechselrichtern und Transformatoren auf benachbarte Schutzgüter sind aufgrund der geringen Intensität dieser Felder nicht zu erwarten.

Weitere Angaben zu den bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der Bestandteil dieser Begründung ist.

9.3 Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Boden wird nur in dem für das Vorhaben unerlässlichen Maß in Anspruch genommen. Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- flächensparende Ablagerungen von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen usw.,
- Sicherung der Umgebung der Baustelle vor Befahren,
- sorgfältige Trennung von abgetragenen Ober- und Unterboden,
- sachgemäße Lagerung des Bodens, eventuell Wiedereinbau,
- Bodenpflege während der Lagerung.

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Grundwassers sind während der Bautätigkeit folgende Maßnahmen durchzuführen:

- sorgfältige Wartung der Fahrzeuge und Maschinen,
- Vermeidung von Grundwasserfreilegungen,
- Sicherung des Grundwassers vor Ausschwemmung aus Baumaterialien durch Abdeckungen.

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen geschützter Tier- und Pflanzenarten werden die im Gliederungspunkt 7 (Artenschutz) genannten Maßnahmen durchgeführt.

9.4 Verbleibende Beeinträchtigungen

Nach Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft betreffen den Verlust von Biotoptypen durch Vollversiegelung im Bereich baulicher Anlagen und durch Nutzungsänderungen in weiteren Teilen des Plangeltungsbereiches.

Die genaue Umsetzung der Planung ergibt sich erst zu einem späteren Zeitpunkt. Dies betrifft z. B. die genaue Größe der Gebäudegrundflächen sowie die Anordnung und genaue Abgrenzung weiterer versiegelter Flächen.

9.5 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt gemäß den Abstimmungen mit dem Bauamt und dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 24.11.2017 und 10.01.2018 wie folgt:

Der B-Plan Nr. 1 „Mühlenfeld“ von 1991 wurde hinsichtlich der Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Kompensation und hinsichtlich der erfolgten Umsetzung der Kompensationsverpflichtungen ausgewertet. Die Überprüfung erfolgte anhand des bei GAIA MV bereitgestellten Luftbildes von Mai 2016. Zusätzlich fanden Vor-Ort-Begehungen am 27.07.2017 und 09.10.2017 statt. Es ergibt sich folgendes Fazit:

Mit Ausnahme der Festsetzung Nr. 8 des B-Plans von 1991 zu den 6 m bzw. 10 m breiten Gehölzstreifen am nördlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes wurde der Ausgleich überwiegend erbracht. Durch die Festsetzung Nr. 8 ergäbe sich bei vollständiger Umsetzung

eine insgesamt 9.470 m² große Gehölzfläche, verteilt auf zwei Flächen. Eine Anpflanzung erfolgte bislang auf ca. 1.008 m². Da gemäß der textlichen Festsetzung des B-Plans von 1991 die Anpflanzung erst erfolgen muss, wenn die Inanspruchnahme des jeweiligen Grundstücks für die im B-Plan festgesetzte Nutzung erfolgt ist, liegt kein oder allenfalls ein geringes Umsetzungsdefizit vor. Große Flächen des Plangeltungsbereiches des B-Plans Nr. 1 sind für eine Bebauung bisher noch nicht in Anspruch genommen worden. Bei weiterer/ vollständiger Inanspruchnahme der Grundstücke wären somit noch 8.462 m² flächig mit Gehölzen zu bepflanzen.

Um zu einer kompletten Anpflanzung der genannten Gehölzfläche zu gelangen, wurde in den neuen B-Plan Nr. 1 eine textliche Festsetzung aufgenommen werden, wonach bei Inanspruchnahme der noch nicht baulich genutzten Grundstücke auf 14 % der gewerblichen Bauflächen (Gewerbegebiete – GE bzw. Industriegebiete - GI) ein Bestand aus standortheimischen Laubgehölzen gemäß den damaligen Festsetzungen hinsichtlich Pflanzdichte und Gehölzqualität anzulegen ist. Damit wären dann im Gebiet des B-Plans Nr. 1 nach Abschluss der Inanspruchnahme der noch freien Flächen die insgesamt rund 9.500 m² angepflanzt.

Da bei den Flächen, die als Gewerbe- bzw. Industriegebiete ausgewiesen werden, ohnehin maximal 80 % der jeweiligen Grundstücksfläche überbaut werden dürfen (GRZ 0,8 gemäß BauNVO), führt eine solche Festsetzung nicht zu einer Einschränkung der baulichen Möglichkeiten ansiedlungswilliger Gewerbebetriebe.

Beim B-Plan Nr. 1 handelt es sich überwiegend um eine Angebotsplanung; eine lagegenaue Festlegung der Pflanzstreifen auf den einzelnen Baugrundstücken könnte zu unnötigen Beschränkungen der Grundstücksnutzung führen und bei einzelnen Gewerbeansiedlungen Änderungen des B-Plans erforderlich machen. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 1 verpflichten zur Kompensation, gewährleisten aber gleichzeitig die aus gewerblicher Sicht günstigste Form der Gliederung und Nutzung der einzelnen Baugrundstücke.

Unter den genannten Umständen kann für die 1. Änderung des F-Plans davon ausgegangen werden, dass durch diese Planung bedingte Eingriffe vollständig kompensiert werden können.

9.6 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Für die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, die die 1. Änderung des F-Plans und die Aufstellung des B-Plans Nr. 1 in den ausgewiesenen Baugebieten möglich machen, werden gemäß den im vorangegangenen Gliederungspunkt gemachten Ausführungen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 folgende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt:

- Anlage von Laubgehölzbeständen aus standortheimischen Sträuchern auf 14 % der Grundstücksfläche der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Plans Nr. 1 noch nicht bebauten/ gewerblichen Baufläche, keine Verwendung fremdländischer Ziergehölze oder gezüchteter Sorten; die als Kompensation festgelegte Pflanzung auf 14 % der Grundstücksfläche wird so gestaltet, dass kein Wald nach § 2 LWaldG M-V entsteht (maximale Breite der Anpflanzung 25 Meter bzw. zusammenhängende Fläche nicht größer als 2000 m²); Grund für diese Festlegung ist, dass auf der Fläche des B-Plans die nach § 20 LWaldG M-V geforderten 30 Meter Abstand von baulichen Anlagen zum Wald nicht eingehalten werden können und Waldflächen die weitere bauliche Entwicklung des B-Plans beeinträchtigen würden,
- Anlage der Gehölzbestände, sobald die Flächen/ Grundstücke für die ausgewiesene gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Die Anpflanzungen auf den einzelnen Grund-

stücken sind spätestens in der nach Beendigung der jeweiligen Baumaßnahme zur Errichtung des Gewerbebetriebes (Hauptgebäude) folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

- Pflanzdichte: ein Gehölz je 1 m² Fläche,
- Gehölzqualität Sträucher: mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm,
- Fertigstellungspflege inkl. bedarfsweiser Bewässerung bis zu dem nach der Pflanzung folgenden 30.06. eines Jahres,
- Entwicklungspflege inkl. bedarfsweiser Bewässerung: 3 Jahre,
- Eingegangene Gehölze sind in der folgenden Vegetationsperiode mit der gleichen Art und den vorgenannten Qualitäten zu ersetzen.

Die vorgenannten Punkte sind als textliche Festzungen im B-Plan Nr. 1 enthalten.

9.7 Bilanzierung

Die von der Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können bei Durchführung der vorgenannten Kompensationsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

10 Flächenbilanz

Für die Fläche der 1. Änderung des F-Plans der Stadt Malchin sich folgende Flächenbilanz:

Planfassung	Flächengröße	Flächenausweisung	Flächengröße
rechtskräftiger F-Plan	17,04 ha	Industriegebiet	16,27 ha
		Fläche für eine örtliche Hauptverkehrsstraße	0,34 ha
		Wasserfläche	0,43 ha
1. Änderung des F-Plans	17,04 ha	Gewerbegebiete	7,52 ha
		eingeschränktes Gewerbegebiet	4,33 ha
		Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage	2,97 ha
		öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmungen „Grünverbindung“ und „Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme“ (inkl. Kleingewässer/ geschütztes Biotop)	1,88 ha
		Fläche für eine örtliche Hauptverkehrsstraße	0,34 ha

11 Hinweise

Brand- und Katastrophenschutz

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V), Abteilung Munitionsbergungsdienst, gibt in seiner Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 22.09.2020 folgende Hinweise:

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der Plangebietsfläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. erhältlich. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de sind unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular und ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 12.11.2020 darauf hin, dass für die Niederschlagswasserbeseitigung über die zentrale Regenentwässerung langfristig für den gesamten Plangeltungsbereich eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung in das Gewässer II. Ordnung zu erarbeiten ist.

Bodenschutz

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfall Wirtschaftsgesetzes M-V (AbfWG M-V) sowie der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Die Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) sind einzuhalten.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Verkehrsablauf

Von Seiten der unteren Verkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei der Verkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.

Sollten Änderungen an der bestehenden Beschilderung vorgenommen werden sowie an der Markierung, ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zur verkehrsrechtlichen Prüfung in 2-facher Form einzureichen.

Betriebsanlagen der Eisenbahn

Die Deutsche Bahn AG gibt in ihrer Stellungnahme folgende Hinweise:

Änderungen an gewidmeten Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (§§ 23 Absatz 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz (BEVVG) i.V.m. § 18 AEG).

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Gemäß § 64 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist es verboten, Bahnanlagen zu beschädigen oder zu verunreinigen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende sowie betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb geplanter Anlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können.

Lagerungen von Materialien entlang der Bahngrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Stoffe in den Gleisbereich gelangen.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB-Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Die Vorflutverhältnisse dürfen durch geplante Maßnahme nicht verändert werden.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind der DB AG zur Prüfung vorzulegen. Die DB AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Das Eisenbahn-Bundesamt weist in seiner Stellungnahme auf folgende Punkte hin:

- Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.
- Grundstückeigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Montagearbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.
- Beim Einsatz von Kränen und Hebegeäten im Gefahrenbereich der Eisenbahnbetriebsanlage ist ein Überstreichen der Gleisanlage außerhalb von Sperrpausen auszuschließen.
- Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.
- Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.
- Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.

Anlagenbestand der E.DIS Netz GmbH

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der E.DIS Netz GmbH zur Strom- und Gasversorgung. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist dies mindestens 180 Tage vor Baubeginn zu beantragen. Auf Grundlage der beabsichtigten Planung mit Darstellung der Baugrenzen wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet.

Bei konkreten Bauvorhaben ist eine Kontaktaufnahme mit der E.DIS Netz GmbH mindestens 14 Tage vor Baubeginn erforderlich.

Für den Anschluss von Neukunden werden die Nieder- und Mittelspannungsnetze der E.DIS Netz GmbH entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorstationen errichtet. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft. Für den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz ist unter Umständen eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu ist die E.DIS Netz GmbH auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen. Die Verlegetiefe für Kabel beträgt 0,60 bis 0,80 m. Für neu zu errichtende Transformatorstationen werden grundsätzlich Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, genutzt. Für Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

1. "Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH",
2. "Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH",
3. "Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH" und "Hinweise über das Verhalten bei Beschädigungen an Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH".

UMWELTBERICHT

12 Einleitung

12.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 1. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Stadt Malchin (Landkreis Mecklenburgische Seenplatte) verfügt über einen Flächennutzungsplan (F-Plan), in Kraft getreten am 03.12.2017, an dem in der Ortslage Malchin Änderungen von Flächenausweisungen vorgenommen werden sollen. Anlass für die 1. Änderung des F-Plans ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 „Mühlenfeld“.

Der B-Plan Nr. 1 befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren; dieses endet voraussichtlich Ende 2020.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur 1. Änderung des F-Plans wurde im Mai und Juni 2020 durchgeführt. Die Beteiligungen zum Entwurf des Bauleitplans erfolgten im Oktober und November 2020.

Die Planungsziele dieses B-Plans weichen zum kleineren Teil von den Darstellungen des F-Plans ab, so dass sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB die Notwendigkeit ergibt, den F-Plan in diesem Bereich zu ändern.

Mit der 1. Änderung des F-Plans sollen begleitend zur Aufstellung des B-Plans Nr. 1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die im B-Plan Nr. 1 vorgesehenen baulichen Entwicklungen durchführen zu können.

Der Änderungsbereich befindet sich am südöstlichen Rand der Stadt Malchin und hat eine Größe von rund 17 ha.

Durch die 1. Änderung ergeben sich folgende Änderungen am rechtskräftigen F-Plan:

- Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes anstelle eines Industriegebietes,
- Ausweisung eines Sondergebietes für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage anstelle eines Industriegebietes,
- Ausweisung von drei Gewerbegebieten anstelle eines Industriegebietes,
- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen anstelle eines Industriegebietes (Zweckbestimmung der Grünflächen: artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme bzw. Grünverbindung).

Der in den Jahren 1990/91 aufgestellte B-Plan Nr. 1 „Mühlenfeld“ hat lediglich aus formalen Gründen keine Rechtskraft erlangt. Trotz fehlender Rechtskraft konnten innerhalb des Plangebietes auf Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) die notwendigen Erschließungsanlagen hergestellt werden und sich eine Reihe von Gewerbebetrieben ansiedeln.

Große freie Flächen im Gebiet des B-Plans stehen für weitere Gewerbeansiedlungen zur Verfügung. Die Möglichkeit der Realisierung von Bauvorhaben gemäß § 33 Abs. 1 BauGB wird von der zuständigen Genehmigungsbehörde inzwischen nicht mehr eingeräumt. Um die weitere Entwicklung des Plangebietes voranzutreiben, wird der Bebauungsplan Nr. 1 zurzeit neu aufgestellt.

12.2 Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung im Bauleitplan

12.2.1 Fachgesetze

Schutzgutübergreifende Ziele

(Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft)

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne (§ 1 Baugesetzbuch - BauGB)
- Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) (§§ 1, 3 Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG - inkl. Verordnungen)

- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass
 1. die biologische Vielfalt,
 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
 3. die Vielfalt, Eigenart u. Schönheit sowie der Erholungswert von Natur u. Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
(§ 1 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
- Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.
(§ 13 BNatSchG)

Berücksichtigung im Bauleitplan:

Die Berücksichtigung dieser Umweltziele erfolgt bei der Aufstellung des Bauleitplans u. a. über entsprechende Festsetzungen im B-Plan Nr. 1, der inhaltlich mit der 1. Änderung des F-Plans verknüpft ist (Festsetzungen: z. B. Erhalt und Sicherung der vorhandenen Gehölzbestände und des Kleingewässers/ geschützten Biotops) und im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung zur Vermeidung unnötiger Eingriffe in den Naturhaushalt (z. B. durch Auswahl eines Gebietes, das Bestandteil des Siedlungsbereiches ist und schon seit langer Zeit für gewerbliche Nutzungen vorgesehen ist) sowie der Kompensation unvermeidbarer Eingriffe (z. B. Festsetzungen für Gehölzanzpflanzungen auf den zukünftig gewerblich genutzten Grundstücken).

Schutzgut Boden

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. (§ 1a Baugesetzbuch - BauGB)
- Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. (§ 1 Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG)

Berücksichtigung im Bauleitplan:

Beim Plangeltungsbereich handelt es sich um ein Gebiet, für das bereits Anfang der 1990er Jahre ein Verfahren zur Aufstellung eines B-Planes durchgeführt wurde. Große Teile des Gebietes wurden bereits bebaut und werden überwiegend gewerblich genutzt. Diese Flächen sind im Zusammenhang bebaut und als baulicher Innenbereich eingestuft. Sämtliche Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden. Insofern handelt es sich um ein Gebiet, das bezüglich seiner noch unbebauten Flächen für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert ist. Im aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm ist dieses Gebiet als regional bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie ausgewiesen (Z, Ziel der Raumordnung).

Durch die 1. Änderung des F-Plans und die Neuaufstellung des B-Plans Nr. 1 ist außerdem die Möglichkeit gegeben, eine langjährige Altlastenfläche am südöstlichen Rand des Plangebietes, die aus tausenden Altreifen besteht, zu beräumen. Mit der Beräumung wurde bereits begonnen.

Schutzgut Wasser

- Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung (§ 1 Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

Berücksichtigung im Bauleitplan:

Das im Plangebiet vorhandene Kleingewässer ist in der 1. Änderung des F-Plans als geschütztes Biotop gemäß NatSchAG M-V gekennzeichnet und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Über einen Grünstreifen besteht Anschluss an ein anderes Kleingewässer, das sich auf einer westlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche befindet.

Während der östliche Teil des Plangebietes ein Gebiet ohne nutzbares Grundwasser ist, beträgt der Abstand im westlichen Teil mehr als 10 m. Die Geschütztheit des Grundwassers im westlichen Teil ist „hoch“. Durch die 1. Änderung des F-Plans sind somit keine Beeinträchtigungen nutzbarer Grundwasservorkommen zu erwarten.

Bei der Umsetzung des B-Plans Nr. 1 werden die Ziele des Grundwasserschutzes durch eine entsprechend geregelte Baudurchführung berücksichtigt.

Schutzgut Klima und Luft

- Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. (§ 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB)
- Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen zur Erreichung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft)

Berücksichtigung im Bauleitplan:

Im Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage soll auf umweltfreundliche Weise Strom aus regenerativen Quellen erzeugt und pro Jahr in erheblichem Umfang CO₂ eingespart werden. Dieses Planvorhaben trägt dazu bei, den Anteil erneuerbarer Energien aus solarer Strahlungs-

energie aus Gründen des Ressourcen- und Klimaschutzes zu erhöhen. Dem Klimawandel wird damit entgegengewirkt.

Die Lage der Gewerbe-/ Industriegebiete am südöstlichen Rand der Stadt Malchin bietet die Gewähr, dass negative Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen geringer ausfallen als an Standorten, die sich näher an Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung befinden. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch, dass durch die vorherrschende westliche Windrichtung negative Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen reduziert werden.

Positive Klimaeffekte ergeben sich durch die ausgewiesenen Grünflächen und die auf den Gewerbegrundstücken zu tätigen Gehölzpflanzungen.

12.2.2 Fachplanungen

Landschaftsprogramm

Für das Schutzgut Boden gibt das Landschaftsprogramm (UM M-V 2003) folgende Leitlinien mit Relevanz für den Plangeltungsbereich vor:

- Der Verbrauch der Ressource Boden als nicht oder nur in sehr langen Zeiträumen regenerierbares Naturgut ist so gering wie möglich zu halten. Seine Inanspruchnahme durch Versiegelung soll soweit wie möglich begrenzt werden.
- Die natürliche Vielfalt an Bodenarten und Bodentypen sowie an Oberflächenformen als Ergebnis der jungpleistozänen Entwicklung soll erhalten werden. Daher soll der Boden so genutzt werden, dass seine natürlichen Funktionen gesichert sind.

Berücksichtigung im Bauleitplan:

Die Bodenversiegelung und damit der Verbrauch der Ressource Boden kann im Plangebiet nur bedingt begrenzt werden. Die konkrete Regelung dazu erfolgt im B-Plan Nr. 1. Gewerbliche Ansiedlungen in diesem schon seit langer Zeit dafür vorgesehenen Gebiet sind aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sinnvoll, um die Überbauung von Standorten in der freien Landschaft zu vermeiden. Auf der für die Photovoltaik-Freiflächenanlage vorgesehenen Fläche werden die Bodenfunktionen geschont, da nur in sehr geringem Umfang in den Boden eingegriffen wird. Pestizide, künstlicher Dünger etc. werden im Gegensatz zur landwirtschaftlichen Nutzung dort nicht eingesetzt.

Für das Schutzgut Grundwasser gibt das Landschaftsprogramm (UM M-V 2003) folgende Leitlinien mit Relevanz für den Plangeltungsbereich vor:

- Die Verfügbarkeit und die Qualität des Grundwassers als wichtigste Ressource für die Trinkwasserversorgung und als wesentliche Voraussetzung für die nachhaltige Sicherung funktionsfähiger Wasserkreisläufe sollen dauerhaft gesichert werden. Dabei soll die Ressource Grundwasser sowohl in quantitativer Hinsicht als auch hinsichtlich der Qualität geschützt werden.
- Einen besonderen Schutz sollen Bereiche mit unbeeinträchtigten Grundwasservorkommen, mit einem hohen Grundwasserneubildungspotenzial, mit einem hohen Grundwasserdargebot sowie mit ungeschützten Grundwasservorkommen erfahren (Vermeidung von Versiegelung, Schad- und Nährstoffeintrag etc.).

Berücksichtigung im Bauleitplan:

Wie bereits dargestellt, ist der östliche Teil des Plangebietes ein Bereich ohne nutzbares Grundwasser. Im westlichen Teil beträgt der Abstand zum Grundwasser mehr als 10 m. Die Geschütztetheit des Grundwassers im westlichen Teil ist „hoch“.

Positiv ist, dass sich durch die 1. Änderung des F-Plans und durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 1 die Möglichkeit der Beseitigung der Altlast aus alten Reifen am südöstlichen Rand des Plangebietes ergibt. Mit der Beräumung wurde bereits begonnen.

Bei der Umsetzung der Planung im B-Plan Nr. 1 werden die Ziele des Grundwasserschutzes durch eine entsprechend geregelte Baudurchführung berücksichtigt.

Folgende Leitlinien mit Relevanz für den Plangeltungsbereich werden durch das Landschaftsprogramm für das Schutzgut Klima und Luft vorgegeben:

- Die im bundesweiten Vergleich gute Luftqualität soll sowohl zum Schutz der menschlichen Gesundheit als auch empfindlicher Bestandteile des Naturhaushaltes erhalten und lokal (z. B. in großen Städten) verbessert werden. Eine Reduzierung von Schadstoffemissionen aus Straßenverkehr und Hausbrand soll insbesondere durch den Einsatz erneuerbarer Energien und Maßnahmen der Energieeinsparung sowie Maßnahmen zur Verminderung des Verkehrsaufkommens und zur Verringerung des Schadstoffausstoßes erreicht werden.
- Zum Schutz empfindlicher Ökosysteme (v. a. Wälder, Magerstandorte, Heiden, Feuchtgebiete, Gewässer) und Arten ist eine Überschreitung von critical loads für bestimmte Stoffe zu vermeiden, insbesondere hinsichtlich eutrophierender Stickstoffeinträge, Säureeinträge, Schwermetalle und persistenter organischer Verbindungen (POP).

Berücksichtigung im Bauleitplan:

Inwieweit sich durch die 1. Änderung des F-Plans und den B-Plan Nr. 1 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft ergeben, kann nicht vorhergesagt werden. Da überwiegend Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen werden, sind negative Auswirkungen möglich. Konkret hängen die Auswirkungen aber davon ab, welche Gewerbe- bzw. Industriebetriebe sich im Gebiet ansiedeln. Positiv ist, dass in einem Teil des Gebietes eine PV-Freiflächenanlage entsteht. Hier ist sichergestellt, dass negative Auswirkungen auf das Klima und die Luft nicht entstehen.

Bezüglich des Schutzgutes Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft trifft das Landschaftsprogramm keine Aussagen, die für das Plangebiet relevant sind.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Der aktuelle Gutachtliche Landschaftsrahmenplan (GLRP) von 2011 stellt das geschützte Biotop (Kleingewässer) im Plangebiet dar, macht sonst aber keine weiteren Angaben, da das Plangebiet Bestandteil des Siedlungsbereiches der Stadt Malchin ist.

Auch wenn es sich bei den noch nicht bebauten Flächen des Plangebietes um landwirtschaftlich genutzte Bereiche handelt, sind vom Landschaftsrahmenplan für die Agrarlandschaft formulierte allgemeine Erfordernisse in diesem Fall aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches nicht zutreffend.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Malchin enthält keine Angaben zum Plangebiet.

13 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

13.1 Bestandsaufnahme

13.1.1 Schutzgut Mensch

Im Plangebiet haben sich sieben Gewerbebetriebe und der Stadtbauhof Malchin angesiedelt. Außerdem sind mehrere Wohngebäude vorhanden, die den Gewerbebetrieben zugeordnet sind (überwiegend Betriebsinhaber).

Der zentrale Bereich des Plangebietes wird von Spaziergängern für die Naherholung genutzt.

Im Norden grenzt eine Kleingartenanlage an das Plangebiet an, westlich handelt es sich um ein großes Gewerbegebäude, in dem auch einige Wohnungen untergebracht sind.

Der Radweg entlang der Kreisstraße K 3 (südlicher Rand des Plangebietes) und die Straße „Mühlenfeld“ im Plangebiet werden regelmäßig von Radfahrern genutzt, u. a. für die Umrundung des Kummerower Sees. Die K 3 ist Bestandteil der „Deutschen Alleenstraße“.

13.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet kommen folgende Biotoptypen vor:

- Siedlungsfläche,
- Ackerfläche,
- Straße und Weg (inkl. Begleitgrün),
- Ruderale Gras- und Staudenflur (tlw. mit einzelnen Gehölzen),
- Kleingewässer mit Verlandungsbereich und Ufergehölzen,
- Laubgehölzfläche aus einheimischen Arten,
- Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte,
- Laubgehölzfläche aus Ziersträuchern.

Die Siedlungs- und die Ackerflächen nehmen die größten Flächenanteile ein.

Der Gliederungspunkt 7 „Artenschutz“ enthält Angaben zur Tierwelt.

13.1.3 Schutzgut Boden

Aus geologischer Sicht besteht der größte Teil des Plangebietes in der oberen Schicht aus Geschiebemergel der Hochflächen (www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/, Zugriff am 28.08.2017). Zungenartig ragen feine Beckenablagerungen in der Endmoräne von Westen aus kommend in nördlicher und in östlicher Richtung in das Plangebiet hinein (ebd.).

Im Bereich des Geschiebemergels ist ein Geschiebelehm-Mosaik anzutreffen (www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/, Zugriff am 28.08.2017). Dort, wo die Beckenablagerungen vorhanden sind, liegt ein Geschiebelehm-Sand-Mosaik vor.

13.1.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet wird im Hinblick auf den Grundwasserflurabstand in etwa mittig durch eine von Nordosten nach Südwesten verlaufende Diagonale geteilt (www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/, Zugriff am 28.08.2017). Während der östliche Teil ein Gebiet ohne nutzbares Grundwasser ist, beträgt der Abstand im westlichen Teil mehr als 10 m (ebd.). Die Geschüttheit des Grundwassers im westlichen Teil ist „hoch“ (ebd.).

In der Begründung wurde bereits darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes ein geschütztes Kleingewässer befindet.

13.1.5 Schutzgüter Klima und Luft

Die Mecklenburgische Schweiz liegt makroklimatisch an der Grenze zwischen dem mittelmecklenburgischen und dem ostmecklenburgischen Klimagebiet. Im mittelmecklenburgischen Gebiet ist das Klima stärker maritim beeinflusst als im nach Osten anschließenden Bereich. Die Grenze zwischen den beiden Großklimaformen verläuft westlich am Kummerower See und der Stadt Malchin vorbei und geht dann Richtung Süden. Für den Bereich des Malchiner Beckens beträgt das Jahresmittel der Lufttemperatur 8,0 °C, die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 560 und 600 mm (LFG 2005 in STALU MM 2014).

In Abhängigkeit vom Bodenrelief ergeben sich innerhalb der Stadt klimatische Differenzierungen. In den tiefergelegenen Flächen kommt es vor allem in windschwachen und wolkenarmen Nächten zu Kaltluftbildung, außerdem weisen sie Früh- und Spätfröste auf.

Die Folgen des Klimawandels werden langfristig auch im Planungsgebiet zu spüren sein. In den vergangenen 50 Jahren ist die Temperatur in Mecklenburg-Vorpommern bereits um 0,8° C angestiegen. Je nach Klimamodell wird ein Anstieg der Jahresmitteltemperatur für M-V bis zum Zeitraum 2021 - 2050 zwischen ca. 0,75°C und ca. 1,75°C prognostiziert.

Die Anzahl der Eis- ($T_{\max} < 0^{\circ}\text{C}$) und Sommertage ($T_{\max} \geq 25^{\circ}\text{C}$) würde sich im Vergleich zu den gegenwärtigen klimatischen Verhältnissen bis zum Ende des laufenden Jahrhunderts in etwa halbieren bzw. verdoppeln. Bis zum Ende des Jahrhunderts werden sich die Jahresniederschlagsmengen in Mecklenburg-Vorpommern wahrscheinlich nur relativ geringfügig ändern. Es ist jedoch mit einer deutlichen Verschiebung des Niederschlagszyklus zu rechnen. Während es in den Wintermonaten bis zum Ende des laufenden Jahrhunderts erheblich nasser werden dürfte, muss in den Sommermonaten gleichzeitig mit einer deutlichen Abnahme der mittleren Niederschlagsmenge gerechnet werden. (vgl. „Folgen des Klimawandels in Mecklenburg-Vorpommern 2010“, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern 2010).

Für das Gebiet Mecklenburg-Vorpommerns ist insgesamt mit höheren Kohlendioxid-Konzentrationen, Temperaturerhöhungen, häufigeren Extremwetterereignissen und ungünstigeren Niederschlagsverteilungen zu rechnen (MLUV 2012, Agrarbericht 2011).

In Bezug auf die lufthygienische Situation liegen keine spezifischen Angaben für das Planungsgebiet vor. Die landesweite Überwachung der Schadstoffkonzentrationen der Luft hat für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid, Benzol und Blei für das Jahr 2013 Werte ergeben, die landesweit deutlich unterhalb der gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit und zum Schutz der Vegetation lagen. Beim Schwermetallgehalt und beim Gehalt an Benzo(a)pyren (Marker für polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) lagen die Werte

deutlich unterhalb der zum Schutz der menschlichen Gesundheit festgelegten Zielwerte der 39. BImSchV. Bei den überwiegend durch den motorisierten Verkehr verursachten Stickstoffdioxidmissionen und beim Feinstaub ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte im Planungsgebiet sicher eingehalten werden. Die Ozon-Werte schwanken von Jahr zu Jahr stark in Abhängigkeit von der Witterung. Hochsommerliche Wetterlagen mit starker Einstrahlung begünstigen die bodennahe Ozonbildung. (<http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn13.htm>)

Die Lage des Plangebietes am südöstlichen Rand von Malchin wirkt sich günstig aus, da Winde aus südöstlicher Richtung im langjährigen Durchschnitt deutlich seltener auftreten als Westwinde.

13.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rand des Stadtgebietes Malchin. Hinsichtlich seiner naturräumlichen Gliederung ist es wie folgt einzustufen:

- Landschaftszone: Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte,
- Großlandschaft: Oberes Peenegebiet,
- Landschaftseinheit: Kuppiges Peenegebiet mit Mecklenburger Schweiz.

Das Planungsgebiet ist in Bezug auf die Genese (Entstehung von Gesteinen) als Grundmoräne einzustufen.

Der größte Teil des Plangebietes weist Höhen zwischen ca. 9 und ca. 14 m über NHN (Normalhöhennull) auf (www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php, Zugriff am 28.08.2017). Das Gelände steigt in südöstliche und nordöstliche Richtung hin leicht an (ebd.). Im Bereich des Kleingewässers ist eine Senkenlage vorhanden.

Die Richtung Osten und Richtung Süden angrenzenden Gebiete sind durch ackerbauliche Nutzungen geprägt. Nördlich und westlich grenzen Siedlungsbereiche der Stadt Malchin an.

13.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes befinden sich sieben Gewerbebetriebe und der Stadtbauhof Malchin; außerdem sind im nördlichen Teil mehrere Einfamilienhäuser von Betriebsinhabern vorhanden. Das Plangebiet wird durch die Straße „Mühlenfeld“ erschlossen. An dieser Erschließungsstraße existieren in Parallelaufstellung zahlreiche Parkplätze. Am westlichen Rand des Plangebietes betreibt der Wasserzweckverband Malchin Stavenhagen eine Abwasserpumpstation.

13.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

13.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Baubedingte potenzielle Wirkungen ergeben sich aus der zeitlich begrenzten Inanspruchnahme von Flächen durch Baustelleneinrichtungen, die Einrichtung von Arbeitsstreifen und Lagerplätzen, Erd- und Gründungsarbeiten, Geländemodellierungen sowie für Bauverkehrsflächen. Es können temporäre Scheuchwirkungen für Tiere im naturnahen Umfeld, temporäre Schadstoff-

femissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel und temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge auftreten.

Schutzgut Mensch

Durch die 1. Änderung des F-Plans und den B-Plan Nr. 1 soll in erster Linie Baurecht für die noch unbebauten Flächen des Plangebietes geschaffen werden. Sollten sich dort wie gewünscht Gewerbebetriebe ansiedeln, entstünden neue Arbeitsplätze. Für die Stadt Malchin ergäben sich voraussichtlich zusätzliche Steuereinnahmen.

Angaben zu möglichen künftigen Emissionen (Lärm, Staub etc.) sind nicht möglich, da nicht vorauszusehen ist, ob und wenn ja, welche Betriebe sich im Plangebiet ansiedeln.

Der zentrale, derzeit unbebaute Bereich des Plangebietes wird aktuell regelmäßig von Spaziergängern und Radfahrern für die Naherholung genutzt. Bei Gewerbeansiedlungen in diesem Bereich wird die Erholungseignung voraussichtlich gemindert.

Dem Schutzanspruch der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenanlage gemäß den Vorgaben der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) wird durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im nördlichen Teil des Plangebietes Rechnung getragen. Dort sind nur nicht bzw. nicht wesentlich störende gewerbliche oder vergleichbare Nutzungen zulässig (wie in Allgemeinen Wohngebieten und in Mischgebieten gemäß Baunutzungsverordnung).

Schalltechnische Untersuchungen sind im Rahmen des B-Plan-Verfahrens gemäß der Abstimmung mit dem LK MSE und dem LUNG M-V vom 10.01.2020 nicht erforderlich. Bei Bedarf werden sie von den o. g. Genehmigungsbehörden im Genehmigungsverfahren bei der Ansiedlung oder der Erweiterung von Betrieben gefordert. Und zwar dann, wenn sich Betriebe ansiedeln oder erweitern wollen und von stärkeren Lärmemissionen auszugehen ist. Diese Betriebe müssen sich dann daran orientieren, welche Lärmimmissionen am südlichen Rand der Kleingartenanlage auf Grundlage der bereits vorhandenen Lärmeinwirkungen noch möglich sind, ohne die für die Kleingartenanlage geltenden Richtwerte zu überschreiten. Für sich neu ansiedelnde oder sich erweiternde Betriebe steht dann ggf. nur noch ein eingeschränktes Lärmkontingent zur Verfügung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei einer Umsetzung der Planung käme es zu einer Beseitigung von Flächen der Biotoptypen Lehmacker, ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte und Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte. Der erstgenannte Biotoptyp wäre am stärksten betroffen.

Auf einer Fläche von rund 3 ha soll die Landwirtschaftsfläche in extensiv genutztes Grünland umgewandelt und darauf eine Photovoltaik-Freiflächenanlage errichtet werden.

Zur Kompensation von Eingriffen werden auf bestimmten unbebauten Flächen im Plangebiet flächenhaft standortheimische Laubgehölze angepflanzt. Genauere Regelungen dazu sind im B-Plan Nr. 1 enthalten.

Bei Umsetzung der vorgenannten Kompensationsmaßnahme und der im Gliederungspunkt „Artenschutz“ genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie aufgrund der Anlage einer extensiv genutzten Grünlandfläche im Bereich der PV-Freiflächenanlage kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden. Negative Auswirkungen auf die Tierwelt sind dann nur in geringem Umfang zu erwarten.

Schutzgut Boden

Bei Umsetzung der Planung kommt es durch Bodenauf- und -abtrag, -verdichtung und -versiegelung großflächig zum Verlust von Bodenfunktionen (Speicher- und Pufferfunktionen, Lebensraumfunktion etc.). Dies gilt nicht für den Bereich, in dem die PV-Freiflächenanlage vorgesehen ist und ebenso nicht für das übrige noch unbebaute Gebiet auf einem Flächenanteil von 14 %, da auf diesen Flächen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft standortheimische Laubgehölze anzupflanzen sind.

Bei der Umsetzung der Planung müssen im Bereich der geplanten baulichen Anlagen Mutterbodenschichten und die humifizierte Auffüllungen mit organischen Anteilen und Wurzelresten vollständig entfernt und durch Austauschboden ersetzt werden, da sie minder tragfähig und zur Überbauung nicht geeignet sind.

Schutzgut Wasser

Durch eine flächenmäßig großzügige Ausweisung als öffentliche Grünfläche wird das im Plangebiet befindliche Kleingewässer geschützt. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieses Oberflächengewässers ist durch die angrenzende Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten und die damit verbundene Versiegelung nicht zu befürchten.

Mit größeren negativen Auswirkungen auf das Grundwasser ist bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht zu rechnen.

Schutzgüter Klima und Luft

Mikroklimatisch ergeben sich bei Umsetzung der Planung größere Veränderungen. Die großflächige Versiegelung von Boden führt zu stärkerer Erhitzung der bodennahen Luftschichten. Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Da sie als Standort für Pflanzen ausfallen, fehlen diese auch als Schattenspendler. Ausgleichend können die Flächen für die Anlage von Laubgehölzen dienen, die bei den unbebauten Flächen auf einem Flächenanteil von 14 % anzulegen sind. Allerdings ergibt sich erst im Zuge der Umsetzung der Planung, wo diese Pflanzflächen genau entstehen.

Prognosen, welche Auswirkungen sich durch die Planung auf die Luft ergeben, sind nicht möglich, da nicht absehbar ist, ob und welche Arten von Gewerbebetrieben sich im Plangebiet ansiedeln werden. Durch die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ergeben sich mehr Fahrzeugbewegungen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Luftgüte.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild erfährt durch die Umsetzung der Planung im unbebauten Teil des Plangebietes eine grundlegende Neugestaltung. Der bisherige landschaftliche Charakter der unbebauten Flächen geht verloren und verändert sich hin zu einem gewerblich geprägten Siedlungsbereich. Mit der Anlage von Gehölzflächen mit standortheimischen Laubgehölzen ist eine Durchgrünung des Gebietes verbunden.

Über die Alleebäume an der südlich an das Plangebiet angrenzenden Kreisstraße ist in dieser Richtung eine Eingrünung des Plangebietes gegeben.

13.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist damit zu rechnen, dass das Gebiet in der bisherigen Form und mit den bisherigen Nutzungen erhalten bleibt. Allerdings können auch ohne Auf-

stellung des B-Plans Nr. 1 bestimmte bauliche Anlagen in denjenigen Bereichen realisiert werden, die vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte baurechtlich als Innenbereich eingestuft werden. Für die übrigen unbebauten Flächen bestehen keine Möglichkeiten einer Bebauung in der geplanten Form.

13.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

13.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Bodens sind bei der Umsetzung der Planung folgende Maßnahmen durchzuführen:

- flächensparende Ablagerungen von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen usw.,
- Sicherung der Umgebung der Baustelle vor Befahren,
- sorgfältige Trennung von abgetragenen Ober- und Unterboden,
- sachgemäße Lagerung des Bodens, eventuell Wiedereinbau,
- Bodenpflege während der Lagerung.

Das Grundwasser soll während der Bautätigkeiten durch folgende Maßnahmen geschützt werden:

- sorgfältige Wartung der Fahrzeuge und Maschinen,
- Vermeidung von Grundwasserfreilegungen,
- Sicherung des Grundwassers vor Ausschwemmung aus Baumaterialien durch Abdeckungen.

Um nachteilige Auswirkungen auf geschützte Tierarten zu vermeiden sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen:

- V1 Amphibien/ Vögel/ Fledermäuse: Das Kleingewässer inklusive deren Ufervegetation und der Gehölzsaum wird erhalten (Flurstück 183/62). Die Verlandung wird regelmäßig, jedoch außerhalb der Vogelbrutzeit und innerhalb eines für Amphibien günstigen Monats, d. h. im Oktober, zurückgenommen, so dass eine freie Wasserfläche von mind. 50 m² dauerhaft zur Verfügung steht.
- V2 Vögel (z. B. Neuntöter)/ Fledermäuse: Die Feldhecke/ Gebüsche entlang der Bahnstrecke wird/ werden erhalten.
- V3 Laubfrosch/ Vögel: Gegebenenfalls notwendige Gehölzrodungen werden nur außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum Oktober bis März, durchgeführt.
- V4 Amphibien: Um Störungen, Verletzungen und Tötungen zu vermeiden, sind während der Haupt-Wanderungszeiten von Amphibien, also im Zeitraum September/ Oktober und März/ April, Amphibienschutzzäune um Baugruben aufzustellen oder es dürfen keine Baugruben angelegt werden.

- V5 Zauneidechse/ Vögel: Fläche der PV-Freiflächenanlage: Nicht bebaute Flächen sind als naturnahe Wiese oder Weide zu entwickeln. Eine jährliche Mahd wird jeweils im August durchgeführt. Es kann auch eine Beweidung (z. B. mit Schafen) ab August erfolgen. Das Mähgut ist zur Aushagerung zu entfernen, kein Mulchen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

13.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen

Für die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, die die 1. Änderung des F-Plans und der B-Plan Nr. 1 in den Baugebieten möglich machen, werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz durchgeführt:

- Anlage von Laubgehölzbeständen aus standortheimischen Sträuchern auf 14 % der Grundstücksfläche der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Plans Nr. 1 noch nicht bebauten/ gewerblichen Baufläche, keine Verwendung fremdländischer Ziergehölze oder gezüchteter Sorten,
- Anlage der Gehölzbestände, sobald die Flächen/ Grundstücke für die ausgewiesene gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Die Anpflanzungen auf den einzelnen Grundstücken sind spätestens in der nach Beendigung der jeweiligen Baumaßnahme zur Errichtung des Gewerbebetriebes (Hauptgebäude) folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.
- Pflanzdichte: ein Gehölz je 1 m² Fläche,
- Gehölzqualität Sträucher: mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm,
- Fertigstellungspflege inkl. bedarfsweiser Bewässerung bis zu dem nach der Pflanzung folgenden 30.06. eines Jahres,
- Entwicklungspflege inkl. bedarfsweiser Bewässerung: 3 Jahre,
- Eingegangene Gehölze sind in der folgenden Vegetationsperiode mit der gleichen Art und den vorgenannten Qualitäten zu ersetzen.

Die vorgenannten Punkte sind als textliche Festsetzungen im B-Plan 1 enthalten.

13.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage am südöstlichen Stadtrand und aufgrund seiner bisherigen Ausprägung prädestiniert für die vorgesehenen Nutzungen. Mit Ausnahme der PV-Freiflächenanlage ist es in ähnlicher Form bereits im F-Plan enthalten. Außerdem wurde das Plangebiet des B-Plans Nr. 1 bereits in den 1990er Jahren in dieser Form als B-Plan konzipiert und in großen Teilen entsprechend umgesetzt. Nicht aus inhaltlichen, sondern lediglich aus formalen Gründen hat der in den 1990er Jahren begonnene B-Plan Nr. 1 keine Rechtskraft erlangt. Auf Grundlage der Ausweisungen des B-Plans Nr. 1 wurden Bauvorhaben über viele Jahre vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte genehmigt. Die Erschließungsstraßen wurden bereits hergestellt und die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. Mit leichten Modifizierungen kann das Gebiet nun seiner ursprünglichen, sinnvollen Bestimmung zugeführt werden.

14 Zusätzliche Angaben

14.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

- Bestandsaufnahme, Kartieren und Bewerten des Plangebietes, teilweise auch angrenzender Flächen,
- Beachten fachgesetzlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlicher Standards,
- Auswerten vorliegender Planungen und Fachgutachten zum Plangebiet bzw. zur näheren Umgebung,
- Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation,
- Bewerten der ausgewerteten Quellen, Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Festsetzungen im Bebauungsplan oder vertraglicher Regelungen.

Zu den Methoden der durchgeführten Bearbeitungsschritte gehören u.a. die empirische Bestandsaufnahme vor Ort, Fotodokumentation, verbal-argumentative Bewertung und weitere fachlich übliche Methoden.

Bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetretene Schwierigkeiten:

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

14.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im in diesem Gliederungspunkt angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Mögliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der 1. Änderung des F-Plans und des B-Plans Nr. 1 auf die Artenschutzbelange sollen durch Überprüfung der Wirksamkeit der dargestellten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen überwacht werden.

Zu prüfen ist zu einem späteren Zeitpunkt auch, ob die vorgesehenen Gehölzpflanzungen entsprechend der Planung ausgeführt wurden und ihre Funktion voraussichtlich erfüllen.

Zur Überprüfung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sollte bei Umsetzung der Planung jedes Jahr eine Begehung zwischen Mai und September durchgeführt werden. An den Begehungen sollte das Bauamt der Stadt Malchin und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte teilnehmen. Ergeben sich unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sollten im gegenseitigen Einvernehmen Abhilfemaßnahmen festgelegt werden.

Die geplanten Begehungen sollten über die artenschutzrechtlichen Belange hinaus auch dazu genutzt werden, um zu überprüfen, ob die umgesetzten Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ihren Zweck erfüllen.

Die Ergebnisse der Begehungen und Begutachtungen sollten in Bild und Text dokumentiert werden.

Zur Überwachung möglicher unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen auf den Artenschutz werden auch die Informationen genutzt, die die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB den Gemeinden nach der Aufstellung des Bauleitplans zukommen lassen, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Der Bebauungsplan Nr. 1 enthält Festsetzungen, wie die Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Mittels der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege soll sichergestellt werden, dass sich die Maßnahmen sachgerecht entwickeln und ihre ökologischen Funktionen aufnehmen und erfüllen können. Mit einer dauerhaften Pflege der Flächen wäre ihre Funktionserfüllung gewährleistet.

Unabhängig von den genannten Begehungen kann die Untere Naturschutzbehörde z. B. durch stichprobenartige Kontrolluntersuchungen überprüfen, ob die geplante Funktionserfüllung der verschiedenen Maßnahmen tatsächlich greift. Bei festgestellten Abweichungen von den Maßnahmenzielen können erforderliche Maßnahmenkorrekturen und -ergänzungen vorgenommen werden, um möglichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

15 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben des Umweltberichtes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Stadt Malchin und hat eine Größe von rund 17 ha. Es wird durch die Straße „Mühlenfeld“ erschlossen und ist über die Kreisstraße K 3 an die Bundesstraße B 104 angebunden. Teile des Plangebietes sind bereits bebaut. Es handelt sich überwiegend um Gewerbebetriebe, teilweise auch um Wohngebäude, die von Betriebsinhabern, -leitern etc. genutzt werden. Größere Flächen stehen für weitere Gewerbeansiedlungen zur Verfügung. Die bislang nicht bebauten Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Vorhanden sind außerdem u. a. ein Kleingewässer, kleinere Gehölzflächen und Staudenfluren und eine größere Altlastenfläche, auf der seit mehreren Jahren alte Autoreifen lagern.

Die 1. Änderung des F-Plans sieht neben einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche (örtliche Hauptverkehrsstraße) anstelle von Industriegebieten Gewerbegebiete, ein eingeschränktes Gewerbegebiet, ein Sondergebiet für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage und öffentliche Grünflächen vor.

Aus dem Baugesetzbuch, dem Bundesnaturschutzgesetz, dem Naturschutzausführungsgesetz M-V und weiteren Gesetzen und Fachplanungen (z. B. Landschaftsprogramm und Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan) resultieren für den B-Plan zu beachtende Ziele des Umweltschutzes, die u. a. die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft betreffen.

Die Berücksichtigung dieser Umweltziele erfolgt bei der 1. Änderung des F-Plans und der Aufstellung des inhaltlich mit der F-Plan-Änderung verknüpften B-Plans Nr. 1 „Mühlenfeld“ u. a. durch bestimmte Flächenausweisungen und über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (z. B. Erhalt und Sicherung der vorhandenen Gehölzbestände und des Kleingewässers/ geschützten Biotops). Außerdem erfolgt die Berücksichtigung im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung zur Vermeidung unnötiger Eingriffe in den Naturhaushalt (z. B. durch Auswahl eines Gebietes, das Bestandteil des Siedlungsbereiches ist und schon seit langer Zeit für gewerbliche Nutzungen vorgesehen ist) sowie durch die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe (z. B. Festsetzungen für Gehölzanzpflanzungen auf den zukünftig gewerblich genutzten Grundstücken). Ziele z. B. des Grundwasser- und des Bodenschutzes sollen bei der Umsetzung der Planung auch durch entsprechend geregelte Baudurchführungen berücksichtigt werden.

Im Plangebiet haben sich bislang sieben Gewerbebetriebe und der Stadtbauhof Malchin angesiedelt, dazu sind einige Wohngebäude für Betriebsinhaber entstanden. Bestimmte Bereiche des Plangebietes werden von Spaziergängern für die Naherholung genutzt.

Im Plangebiet kommen als Biotoptypen Siedlungsflächen, Ackerflächen, Straßen und Wege (inkl. Begleitgrün), Ruderale Gras- und Staudenfluren (tlw. mit einzelnen Gehölzen), Kleingewässer mit Verlandungsbereich und Ufergehölzen, Laubgehölzflächen aus einheimischen Arten, Hochstaudenfluren stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte und Laubgehölzflächen aus Ziersträuchern vor. Die Siedlungs- und die Ackerflächen nehmen die größten Flächenanteile ein.

Aus geologischer Sicht besteht der größte Teil des Plangebietes in der oberen Schicht aus Geschiebemergel der Hochflächen. Zungenartig ragen feine Beckenablagerungen in der Endmoräne von Westen aus kommend in nördlicher und in östlicher Richtung in das Plangebiet hinein).

Das Plangebiet wird im Hinblick auf den Grundwasserflurabstand in etwa mittig durch eine von Nordosten nach Südwesten verlaufende Diagonale geteilt. Während der östliche Teil ein Gebiet ohne nutzbares Grundwasser ist, beträgt der Abstand im westlichen Teil mehr als 10 m. Die Geschütztheit des Grundwassers im westlichen Teil ist „hoch“.

Der größte Teil des Plangebietes weist Höhen zwischen ca. 9 und ca. 14 m über NHN (Normalhöhennull) auf. Das Gelände steigt in südöstliche und nordöstliche Richtung hin leicht an. Im Bereich des Kleingewässers ist eine Senkenlage vorhanden.

Die Richtung Osten und Richtung Süden angrenzenden Gebiete sind durch ackerbauliche Nutzungen geprägt. Nördlich und westlich grenzen Siedlungsbereiche der Stadt Malchin an.

Bei Durchführung der Planung ergäben sich bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben neue Arbeitsplätze und ggf. Steuereinnahmen für die Stadt Malchin. Negative Auswirkungen auf die nördlich angrenzende Kleingartenanlage sind nicht zu befürchten. Andere schutzbedürftige Nutzungen sind nicht betroffen.

Bei vollständiger Umsetzung der Planung würden Landwirtschaftsflächen, ruderale Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte und Hochstaudenfluren stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte beseitigt werden, um diese Flächen gemäß Baunutzungsverordnung für die in den ausgewiesenen Baugebieten zulässigen Nutzungen zu verwenden. Auf einer Fläche von rund 3 ha soll die Landwirtschaftsfläche in extensiv genutztes Grünland umgewandelt und darauf eine Photovoltaik-Freiflächenanlage errichtet werden.

Zur Kompensation werden bei Eingriffen auf noch unbebauten Flächen flächenhaft standortheimische Laubgehölze angepflanzt.

Bei Umsetzung der vorgenannten Kompensationsmaßnahme und der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie aufgrund der Anlage einer extensiv genutzten Grünlandfläche im Bereich der PV-Freiflächenanlage kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden. Negative Auswirkungen auf die Tierwelt sind dann nur in geringem Umfang zu erwarten.

Das Landschaftsbild erfährt durch die Umsetzung der Planung in den noch unbebauten Teilbereichen des Plangebietes eine grundlegende Neugestaltung. Der bisherige teilweise landschaftliche Charakter der unbebauten Flächen geht verloren und verändert sich hin zu einem gewerblich geprägten Siedlungsbereich. Mit der Anlage von Gehölzflächen mit standortheimischen Laubgehölzen ist eine Durchgrünung des Gebietes verbunden.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist damit zu rechnen, dass das Gebiet in der bisherigen Form und mit den bisherigen Nutzungen erhalten bliebe. Allerdings können auch ohne Änderung des F-Plans und ohne Aufstellung des B-Plans Nr. 1 bestimmte bauliche Anlagen in denjenigen Bereichen realisiert werden, die vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte baurechtlich als Innenbereich eingestuft werden. Für die übrigen unbebauten Flächen bestehen keine Möglichkeiten einer Bebauung in der geplanten Form.

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Schutzgütern, z. B. des Bodens und des Grundwassers, enthält der Umweltbericht verschiedene Maßnahmen, die bei der Umsetzung der Planung durchzuführen sind. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind auch für die möglicherweise betroffenen Tierarten vorgesehen.

Zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft ist die Anlage von Laubgehölzbeständen aus standortheimischen Sträuchern auf unbebauten Flächen des Plangebietes vorgesehen. Der B-Plan Nr. 1 enthält genauere Angaben dazu, wie die Kompensationsmaßnahmen konkret umzusetzen sind.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage am südöstlichen Stadtrand und aufgrund seiner bisherigen Ausprägung prädestiniert für die vorgesehenen Nutzungen. Mit Ausnahme der PV-Freiflächenanlage wurde es bereits in den 1990er Jahren in dieser Form als B-Plan konzipiert und in großen Teilen entsprechend umgesetzt.

Der Umweltbericht enthält Angaben zu den wichtigsten Merkmalen der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt. Als Überwachungsmaßnahme könnte z. B. eine jährliche Begehung und Begutachtung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen durch die Stadt Malchin und die Untere Natur-schutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vorgesehen werden.

16 Quellenverzeichnis

Literatur

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2009): Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von PV-Freiflächenanlagen – Endbericht.

LUNG - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung – Güstrow.

LUNG - Landesamt f. Umwelt, Naturschutz u. Geologie M-V (2011): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte, 1. Fortschreibung, Juni 2011 – Güstrow.

MINISTERIUM FÜR ARBEIT, BAU UND LANDESENTWICKLUNG M-V (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern – Schwerin.

RPV - Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte in der Bekanntmachung vom 15.06.2011 – Neubrandenburg.

STAATLICHES AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MITTLERES MECKLENBURG (Hrsg.) (2014): Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2341-302 Malchiner See und Umgebung – Rostock.

STADT MALCHIN (2017): Landschaftsplan Malchin (Stand: 17.05.2017) – Unveröffentlicht, Malchin.

STADT MALCHIN (2017): Flächennutzungsplan der Stadt Malchin (Stand: 2017) – Unveröffentlicht, Malchin.

Internetquellen

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, verschiedene Daten von 2019 und 2020 – Güstrow.

GAIA-MV, Geodatenportal des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, verschiedene Daten von 2019 und 2020 – Schwerin.