

3. Änderung

Bebauungsplan Nr. 3 für den Bereich "Gewerbegebiet Kiekut / östlich Flugplatz / westlich Schaaleniederung"

**Gemeinde Neu Gülze
Landkreis Ludwigslust-Parchim**

Satzung

Neu Gülze, den 24.07.2017

Gemeinde Neu Gülze
Bürgermeister Jürgen Michalska
Buernenn 30
19258 Neu Gülze

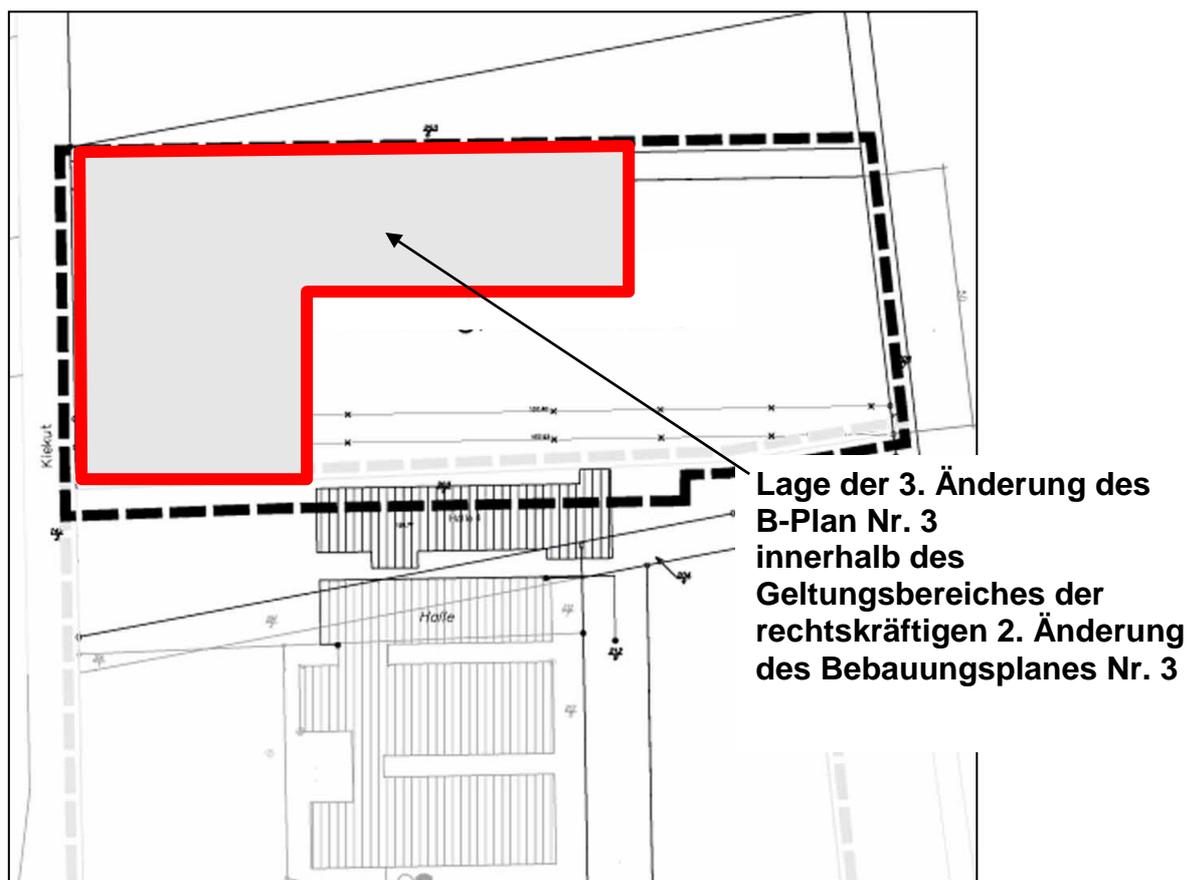
Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet und Zuordnung des Planänderungsgebietes.....	3
1.1 Größe und Abgrenzung des Planänderungsgebietes	3
1.2 Begründung zum Planerfordernis	4
1.3 Zulässigkeit des Planänderungsverfahrens nach § 13 a BauGB	5
1.4 Bebauung und Nutzung im Bestand	5
1.5 Verkehrssituation.....	6
1.6 Technische Infrastruktur und Versorgung	6
1.7 Altlasten und altlastverdächtige Flächen.....	6
1.8 Hinweise der Bodendenkmalpflege	6
2. Planerische Vorgaben	7
2.1 Flächennutzungsplan	7
3. Erfordernis und Ziel der Planänderung	7
4. Inhalte der Planung	7
4.1 Festsetzungen.....	7
5. Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung	8
5.1 Stromversorgung.....	8
5.2 Wasserversorgung	9
5.3 Abwasserbeseitigung / Regenwasserbeseitigung.....	9
5.3 Abfallbeseitigung	9
5.4 Telekommunikation	9
6. Städtebauliche Werte und Kosten	9
7. Vorprüfungen	
7.1 Verträglichkeitsvorprüfung für das FFH-Gebiet DE 2531-303.....	9
7.2 Verträglichkeitsvorprüfung für das EU-Vogelschutzgebiet DE 2732-473.....	11
8. Belange von Natur und Landschaft.....	16
8.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfes	17

1. Plangebiet und Zuordnung des Planänderungsgebietes

1.1 Größe und Abgrenzung des Planänderungsgebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Neu Gülze liegt in der Gemarkung Zahrendorf, südlich der Ortslage Zahrendorf, östlich und südöstlich der als Segelflugplatz genutzten Fläche der ehemaligen Landebahn für Flugzeuge der Agrarwirtschaft und am östlichen Rand der Schaaleneriederung. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Kiekut/östlich Flugplatz/westlich Schaaleneriederung“ und umfasst darin das nordwestliche Teilgebiet mit einer Fläche von 3.785 qm. Die Lage im Raum und die Abgrenzung des Plangebietes ist der Abbildung 1 zu entnehmen.



Die Gemeinde Neu Gülze hat im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 den Teilflächennutzungsplan geändert und aktualisiert. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 entwickelt sich nicht vollständig aus der rechtswirksamen 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde. Diese wird gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Es grenzt nördlich an die vorhandene Bebauung Kiekut an. Nordwestlich und westlich erstreckt sich das Gelände des Segelflugplatzes und östlich die Niederungsflächen der Schaaale.

Es liegt mit Rechtskraft des Gesetzes über das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern vom Februar 2015 im Geltungsbereich des UNESCO-Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe M.-V. . Die Verordnungen zum Naturpark Mecklenburgisches Elbetal, zum Landschaftsschutzgebiet Mecklenburgisches Elbetal sowie den darin liegenden Naturschutzgebiets wurden aufgehoben. Die bereits bestehenden Natura 2000 Gebiete

- am EU Vogelschutzgebiete DE 2732-473 „Mecklenburgisches Elbetal“,
- am FFH Gebiet DE 2531-303 „Schaaletal mit Zuflüssen und nahe gelegenen Wäldern und Mooren“

blieben bestehen.

Aus diesen Gründen sind die Erweiterungsmöglichkeiten des dort ansässigen Betriebes auf eine Nutzung der im rechtskräftigen Bauleitplan vorhandenen Flächen eingeschränkt.

1.2 Begründung zum Planerfordernis

Die Firma Norditec Antriebstechnik GmbH & Co.KG nutzt seit 1994 die ehemaligen „ZBO-Gebäude“ im Siedlungssplitter Kiekut der Gemeinde Neu Gülze. Mit der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens sind in der Vergangenheit zunehmend Gebäude saniert, vergrößert, errichtet und angebaut worden.

Mit Herstellung der Rechtskraft des B-Planes Nr. 3 "Gewerbegebiet Kiekut, östlich des Flugplatzes, westlich der Schaaaleniederung" am 01.07.2005 ist der wirtschaftlichen Eigenentwicklung des Betriebes Rechnung getragen worden. Mit der rechtskräftigen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 im Jahr 2009 wurde ein Geltungsbereich festgelegt, der die Erweiterungsmöglichkeiten am Standort Kiekut ausschöpft. Die Plangebietsgrenze kann aufgrund des Segelflugbetriebes nicht weiter in nördlicher Richtung verlagert werden, in östlicher Richtung schließen die Flächen der Schaaaleniederung und in südlicher Richtung die vorhandene Bebauung von Kiekut an.

Nunmehr beantragt die Fa. Voigt GmbH zur Realisierung weiterer Investitionen und Sicherung der innerbetrieblichen Abläufe eine Umstrukturierung der Bauflächen im Plangebiet. Es ist für eine erneute Investition die Errichtung einer siebten Halle und damit eine Nachverdichtung innerhalb des Gewerbegebietes Kiekut erforderlich. Hierfür sind innerhalb des Plangeltungsbereiches der rechtskräftigen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 Änderungen der bisherigen Flächenfestsetzungen erforderlich: Die gewerblich nutzbaren Bauflächen werden um ein Baufeld für die neue Halle in nördliche Richtung bis an die dortige Grenze des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung vergrößert. Die Stellplatzflächen im westlichen Teil des Plangebietes werden dem Bedarf des Betriebes angepasst.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches müssen dafür festgestellte Ausgleichsflächen in Anspruch genommen werden. Sowohl die Flächen für die damaligen Ausgleichsmaßnahmen als auch diejenigen für die nun anstehende und beantragte Planänderung, sind außerhalb des Plangeltungsbereiches nachzuweisen und öffentlich-rechtlich oder grundbuchlich bzw. als Baulast zu sichern. Eine Abstimmung hierüber ist mit der Biosphärenreservatsverwaltung im Vorfeld der Planaufstellung für die 3. Änderung erfolgt.

Da es sich bei dem nunmehr anstehenden Planänderungsverfahren nicht um eine Ausweitung des Gewerbegebietes in den Außenbereich handelt, sondern um eine Umordnung innerhalb des Plangeltungsbereiches der rechtskräftigen 2. Änderung und Erweiterung, kann die 3. Änderung des B-Planes im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB erfolgen. Eine Abstimmung hierüber ist mit dem Fachdienst Regionalentwicklung des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Biosphärenreservatsverwaltung erfolgt. Die Gemeinde hat die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB geprüft.

Die Gemeinde Neu Gülze hat in ihrer Sitzung am 13.12.2016 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 3 gefasst und die Satzungsänderung als Entwurf beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Planungsanzeige nach Landesplanungsgesetz erfolgt parallel.

1.3 Zulässigkeit des Planänderungsverfahrens nach § 13 a BauGB

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 entwickelt sich aus dem Teilflächennutzungsplan der Gemeinde. Der Planänderungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und beinhaltet eine gebietsinterne Umordnung, mit der eine Nachverdichtung für die gewerbliche Nutzung im Plangebiet einhergeht. Die Grundzüge der Planung sind durch Umordnung von Flächenzuweisungen berührt. Die anstehende Planänderung kann daher nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm nach Satz 2 Nr. 1 eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO festgesetzt wird die

- insgesamt weniger als 20.000 qm umfasst, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden mitzurechnen sind und
- wenn durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegt sowie
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) genannten Schutzgüter bestehen.

Im Bereich Kiekut weist der Bebauungsplan Nr. 3 einschließlich der bisherigen rechtskräftigen 1. und 2. Änderung sowie der nunmehr anstehenden 3. Änderung ein Gewerbegebiet von 18.000 qm Gesamtbaufläche einschließlich der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Zuwegungen auf. Damit liegt die Summe der baulich nutzbaren Grundflächen dieser Bauleitpläne unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm. Für die nun anstehende 3. Änderung der Satzung liegt sich dieser Wert, der oben bereits eingerechnet ist, unter 3 800 qm.

Der ansässige Betrieb Norditec Anlagenbau GmbH unterliegt nicht der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Dieses gilt auch für die nunmehr anstehende Betriebserweiterung, den Neubau einer Halle für eine neue moderne Extrusionsanlage.

Die der Begründung eingefügte Vorprüfung zur Verträglichkeit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck des FFH-Gebietes DE 2531 – 303 „Schaaletal mit Zuflüssen und nahegelegenen Wäldern und Mooren“ und des SPA-Gebietes DE 2732-473 „Mecklenburgisches Elbetal“ ergeben keine Beeinträchtigungen dieser Schutzgebiete.

Damit sind die oben aufgelisteten Kriterien für die Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13 a BauGB erfüllt.

1.4 Bebauung und Nutzung im Bestand

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Plangebiet. Auf der nördlich an die Betriebsgebäude anschließenden Fläche sind Obstgehölze neu gepflanzt. Für die Pflanzung sind aufgrund der Nähe des Segelflughafens Halbstämme verwendet worden. Die Pflanzung ist 4 bis 5 Jahre alt und kann versetzt werden: Die an die Straße Kiekut angrenzende, nicht bebaute Fläche wird derzeit als Behelfsparkplatz für die Mitarbeiter genutzt. Nördlich ist dort zur Abgrenzung der Feldzufahrt eine Strauchhecke gepflanzt. Die beschriebenen Flächen sind in der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. In

der Bewertung dieser Flächen bei nunmehr geplanter Inanspruchnahme als Gewerbegebiet ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

1.5 Verkehrssituation

Das Betriebsgelände liegt an der Straße Kiekut, welche von der Bundesstraße 5 innerhalb der Ortslage Zahrendorf (Ludwigsluster Chaussee) abzweigt und wird über diese erschlossen. Für die interne Erschließung ist der Eigentümer zuständig. Für diese Verkehrssituation und äußere sowie innere Erschließung erfolgt keine Änderung. Die nördlich das Gebiet begrenzende Feldzufahrt wird nicht als Zufahrt zum Betriebsgelände genutzt, sondern verbleibt in der bisherigen Nutzung und dem gegebenen Ausbauzustand.

1.6 Technische Infrastruktur und Versorgung

Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind im Betriebsgelände vorhanden. Für die Löschwasserversorgung musste ein zweiter Löschwasserbrunnen gebohrt werden. Dies ist betriebsseitig in Abstimmung mit der FFW Neu Gülze erfolgt. Dies gilt in gleicher Weise für die Ver- und Entsorgung des Betriebes sowie für die Löschwasservorhaltung, die nach Maßgabe des Arbeitsblatts W 405 zu ermittelt ist. Die Löschwasserversorgung für Gewerbegebiete ist mit 96 l/h für die Dauer von 2 Stunden sicherzustellen.

1.7 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Sowohl in den übergeordneten Planungen, wie Regional – und Kreisplanungen, als auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind keine Aussagen und Hinweise zu Altlasten oder Altablagerungen gemacht worden. Handlungsbedarf ist daher nicht gegeben.

1.8 Hinweise der Bodendenkmalpflege

Das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 betrifft nach gegenwärtigem Erkenntnisstand unmittelbar keine Bodendenkmale. Im näheren Umgebungsbereich (nördlich des Bereiches) befindet sich jedoch ein Bodendenkmal. Dieses ist vom Planänderungsverfahren nicht betroffen, da die Planänderungsfläche innerhalb des rechtsgültigen Gebietsumgriffs liegt. Es können jedoch jederzeit archäologische Fundstellen und Funde im Rahmen von Erdarbeiten im Bereich des Plangeltungsbereiches entdeckt werden. Daher sind folgende bodendenkmalpflegerischen Hinweise beim Vorhaben zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG. die untere Denkmalbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Mit Schreiben vom 25.04.2017, AZ: 102 0305 0001 D 170055 erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde die Denkmalrechtliche Genehmigung unter Beachtung der obigen Vorgaben.

1.9 Hochwasserschutz

Das Schaaletal ist Bestandteil des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe und ihrer Nebenflüsse in M-V. Das derzeitige eisfreie Bemessungshochwasser aus 1983 beträgt am Pegel Boizenburg 10,60 m NHN. Derzeitig wird nach den extremen Hochwasserereignissen vom August 2002, Januar 2003, April 2006 und 2014 ein neues, höheres Bemessungshochwasser diskutiert. Die Ist-Höhen im Plangeltungsbereich liegen auf 12,30 m NN bis 12,00 m NN.

Das Eintreten höherer Wasserstände als das derzeitige Bemessungshochwasser oder ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist nicht ausgeschlossen. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn die Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Das Gewerbegebiet entwickelt sich nicht vollständig aus der 2. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Neu Gülze. Entlang der nördlichen und westlichen Begrenzung des Gebietes sind auch die im verbindlichen Bauleitplan, der nunmehr zur Änderung ansteht, ausgewiesenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die 2. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes wird auf der Grundlage des § 13 a (2) Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

3. Erfordernis und Ziel der Planänderung

Die Firma Voigt GmbH & Co.KG (Norditec Antriebstechnik GmbH) nutzt seit 1994 die ehemaligen ZBO - Gebäude in Kiekut. Die ehemaligen ZBO - Gebäude bestanden aus zwei Hallen mit je etwa 500 qm Grundfläche. Diese beiden Hallen wurden 2001 für die Errichtung einer Lager- und Versandhalle, sowie einem Verbindungsneubau um ca. 600 qm Fläche erweitert.

Eine weitere Genehmigung zur Errichtung von Anbauten mit einer Fläche von insgesamt 260 qm wurde im Jahre 2003 erteilt. Damit hat sich die Firma Voigt GmbH & Co. KG mit der Nutzung von ursprünglich ca. 1.000 qm Betriebsgebäudefläche auf die Nutzung von fast 1.800 qm Grundfläche Betriebsgebäude in den Jahren 1994 bis 2003 erweitert. Mit der letzten Erweiterung im Jahr 2009 hat sich am Standort Neu Gülze weiter gefestigt. Der erforderliche Neubau einer siebten Halle ist nicht in ein anderes Gebiet zu verlagern, da es sich um die Erweiterung von Produktionszusammenhängen am vorhandenen Standort und in enger Verzahnung mit den bestehenden Produktionsabläufen handelt. Innerhalb der Ortslage Neu Gülze hat der Betrieb einen weiteren Produktionsstandort gegründet. Die Produktion am Standort Dorfstraße steht nicht in inhaltlichem Zusammenhang mit der Produktion am Standort Kiekut. Die geplante Nachverdichtung für Kiekut kann deshalb nicht durch eine Verlagerung in die Dorfstraße ersetzt werden.

4. Inhalte der Planung

Planerisches Ziel der Gemeinde Neu Gülze ist die langfristige Sicherung des Standortes für die Firma Voigt GmbH & Co. KG in Kiekut und in der Gemeinde Neu Gülze. Die Firma ist ein großer Arbeitgeber in der Region. Für die Gemeinde und Region bedeutet dies den Erhalt und die Sicherung von fast 100 und künftig auch mehr Arbeitsplätzen. Es ist vorgesehen, Baurecht für den Neubau von einer Halle für den Betrieb einer Extrusionsanlage am Standort Kiekut zu schaffen.

4.1 Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung nehmen die bereits bestehenden Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan auf. Gemäß § 8 BauNVO wird die Art der gewerblichen Nutzung

eingeschränkt – wie textlich festgesetzt. Das vorhandene eingeschränkte Gewerbegebiet wird um 15 m in nördlicher Richtung erweitert. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Für die Halle und aufgrund der Lage im Ein- und Anflugbereich des Segelflugplatzes wird eine **maximale Firsthöhe der Gebäude auf 5,50 m über Grund und 17,80 m über NN festgesetzt**. Diese Höhenfestsetzung ist mit der Luftfahrtgenehmigungsbehörde für den Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes abgestimmt und ist auch für die anstehende Änderung anzuwenden und bestimmend. Dies wurde im Zuge des Beteiligungsverfahrens bestätigt. Sie gilt nicht nur für Gebäude, sondern für den gesamten Plangeltungsbereich der Änderung. Also auch für Baumanpflanzungen oder Sträucher. **Pflanzgebote** werden deshalb **im Plangeltungsbereich nicht festgesetzt**. Grundsätzlich gilt auch für alle nicht überbaubaren Flächen, dass die **Höhenbeschränkung auf maximal 17, 80 m ü NN** einzuhalten ist.

Im Planänderungsgebiet **der 3. Änderung der Satzung** sind **keine Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen** nach der Eingriffsregelung der Naturschutzgesetzgebung ausgewiesen. Der erforderliche Ausgleich und die Kompensation der nunmehr als eingeschränktes Gewerbegebiet genutzten Ausgleichsflächen erfolgt auf der Grundlage des § 200a BauGB außerhalb des Plangeltungsbereiches. Auf die ursprünglich vorgesehene Umsetzung einer Maßnahme aus dem Managementplan des FFH-Gebietes musste mangels Flächenverfügbarkeit verzichtet werden. Die Kompensation erfolgt nun durch Erwerb von Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) im Ökokonto „Die Rense“. Das Ökokonto wird von der Unteren Naturschutzbehörden (Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe) geführt. Das Ökokonto „Die Rense“ umfasst im der Landschaftszone „Vorland der mecklenburgischen Seenplatte“ in den Gemarkungen Schwechow, Flur 2, Flurstücke 11/1, 30/1, 33 und Melkhof, Flur 2, Flurstücke 128/1, 167 und 171 die Renaturierungsmaßnahme „Die Rense“. Zur Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs sind 7.304 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente) ermittelt, die durch Ausbuchung aus dem Ökokonto „Die Rense“ gesichert sind. Die vertragliche Regelung erfolgt vor direkt zwischen Vorhabenträger und Biosphärenreservatsamt.

Festsetzungen im Text Teil B: Die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Einschränkungen der Nutzungsintensität (GE e) werden beibehalten. Punkt II grünordnerischen Festsetzungen Nr. 1 bis 4 der rechtswirksamen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 kommen nicht mehr zum Tragen. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden die grünordnerischen Festsetzungen durch die Zuordnungsfestsetzung der Kompensationsmaßnahmen gemäß § 200a BauGB ersetzt.

Ergänzend erfolgt eine Festsetzung zur Ausbildung der Stellplätze auf dem Betriebsgelände: Diese sind versickerungsfähig in Oberflächen- und Unterbaumaterial herzustellen.

5. Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung

5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist von der WEMAG gewährleistet. Das vorhandene Gewerbegebiet ist erschlossen.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen der WEMAG Netz GmbH. Näherungen in den Sicherheitsbereich der WEMAG Bereiche, Flächenbefestigungen mit Beton, andere feste Überbauungen sowie die Errichtung von Bauwerken oder Anpflanzungen unterhalb oder in der Nähe von Freileitungen sind nicht zulässig. Näheres ist im Zuge der Ausführungsplanung zu regeln.

5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch den Wasserzweckverband Sude – Schaale nicht möglich, da das Gebiet nicht durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage erschlossen ist. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eigene Hausversorgungsanlagen, für die jeder Hauseigentümer selbst zuständig ist.

Zur Sicherung Löschwasserversorgung für das Gewerbegebiet war auf dem Betriebsgelände ein Löschwasserbrunnen zu ergänzen. Dies hat in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Neu Gülze zu erfolgen. Der auf dem benachbarten Gelände des Flugplatzes liegende Löschwasserbrunnen war nicht mehr ausreichend. Die Löschwasserversorgung wurde gemäß aktueller Vorschrift auf eine Kapazität von mindestens 1600 l/min ertüchtigt.

5.3 Abwasserbeseitigung / Regenwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung wird über die vorhandenen Verrieselungs- und dezentralen Abwasseranlagen gesichert. Für Regenwassermengen, die nicht eingeleitet werden können, sind Versickerungsflächen vorgesehen. Für die ordnungsgemäße Entsorgung sind die betreffenden Eigentümer zuständig. Die Abwasserentsorgung und Regenwasserabführung erfolgen für die Bebauung in Kiekut dezentral.

5.3 Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr wird von der für das Gewerbegebiet zuständigen Abfallwirtschaftsgesellschaft geleistet.

5.4 Telekommunikation

Die Telekommunikation ist durch die vorhandenen Leitungen der Dt. Telekom AG sichergestellt. Eine Breitbandversorgung ist noch nicht sichergestellt.

6. Städtebauliche Werte und Kosten

Umfang des Planänderungsgebietes	3.800 qm
Davon GEe Gebiet	3.785 qm

Darin enthalten ist der überplante Anteil bereits bestehender GEe-Flächen mit 1 108 qm. Der Anteil von hinzukommenden Flächen für die angestrebte gewerbliche Nutzung einschließlich der Stellplätze beträgt 2. 677 qm.

Der Gemeinde Neu Gülze entstehen keine Kosten.

7. Vorprüfung für die benachbarten Natura-2000-Gebiete

7.1 Verträglichkeitsvorprüfung für das FFH-Gebiet DE 2531-303

Die Vorprüfung zur Verträglichkeit der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit dem FFH-Gebiet DE 2531 – 303 „Schaaletal mit Zuflüssen und nahegelegenen Wäldern und Mooren“ erfolgt auf der Grundlage des Managementplanes für das FFH-Gebiet (Endfassung, Dezember 2010 und mit Erlass vom 15.12.2015 verbindliche Fachgrundlage).

Für das FFH-Gebiet sind die folgenden **Erhaltungsziele** festgelegt. **Schutzzweck** ist der Erhalt- und die günstige Entwicklung dieser Lebensraumhabitate:

1. Erhaltung der Fließgewässer und Auendynamik der Elbe und ihrer Nebenflüsse, insbesondere Erhaltung des Einflusses der Frühjahrs- und Sommerhochwässer, von natürlichen Erosions- und Sedimentationsvorgängen außendeichs und Qualmwasserbildungen binnendeichs
2. Erhaltung von Hartholz-Auenwäldern (91F0), Auenwäldern mit Erle, Esche und Weide (9110) sowie feuchten Eichen-Hainbuchwäldern (9160) unter Aufrechterhaltung periodischer Überflutung, Bewahrung wechselfeuchter bis nasser Standortverhältnisse und Förderung einer natürlichen Verjüngung
3. Erhaltung von Moorwäldern (91D0) und Erhaltung nasser und nährstoffarmer Standortverhältnisse und Förderung einer natürlichen Verjüngung
4. Erhaltung von bodensauren Eichenwäldern auf Sand (9190), Hainsimsen-Buchenwäldern (9110) und Waldmeister-Buchenwäldern (9130) und Erhaltung der jeweils charakteristischen Standortverhältnisse und Förderung einer natürlichen Verjüngung
5. Erhaltung von Fließgewässern mit einer flutenden Wasservegetation (3260); Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Nähr- und Schadstoffe oder wassergebundene Erholungsnutzung
6. Erhaltung von Flüssen mit Gänsefuß- und Zweizahn-Vegetation auf Schlammhängen (3270) sowie von feuchten Hochstaudenfluren (6430)
7. Erhaltung von natürlichen nährstoffreichen Seen mit Laichkraut- oder Froschbiss-Vegetation (3150); Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung durch Schadstoffe oder dauerhafte Beseitigung durch Gewässerunterhaltung
8. Erhaltung von lebenden Hochmooren ((7110), noch renaturierungsfähigen degradierten Hochmooren (7120), Übergangs- und Schwingrasenmooren (7140) sowie Torfmoor-Schlenken (7150) unter Sicherung und Wiederherstellung naturnaher hydrologischer Bedingungen, Sicherung nährstoffarmer Standortverhältnisse und Vermeidung von Verbuschung
9. Erhaltung von Binnendünen mit Heiden aus Besenheide und Ginster (2310), trockener Heiden (4030) und Binnendünen mit Magerrasen (2330) unter Bewahrung des Dünenreliefs, Sicherung trockener und nährstoffarmer Standortverhältnisse, einer bei trockenen Heiden angepassten Nutzung oder Pflege und Vermeidung von Verbuschung
10. Erhaltung von artenreichen Borstgras-Rasen (6230) und trockenen, kalkreichen Sandrasen (6120)
11. Erhaltung von Brenndolden-Auenwiesen (64440), mageren Flachland-Mähwiesen (6510) und Pfeifengras-Wiesen (6410) und Sicherung der jeweiligen charakteristischen Standortverhältnisse und Bewirtschaftungsformen
12. Erhaltung von Lebensräumen und Sicherung von Vorkommen des Bibers und des Fischotters
13. Erhaltung von Lebensräumen und Sicherung von Vorkommen des Mausohrs
14. Erhaltung von Lebensräumen und Sicherung von Vorkommen des Kammmolchs und der Rotbauchunke
15. Erhaltung von Lebensräumen und Sicherung von Vorkommen des Bachneunauges, des Rapfens, des Schlammpeitzgers und des Steinbeißers
16. Erhaltung von Lebensräumen und Sicherung von Vorkommen des Großen Feuerfalters, insbesondere Erhaltung periodisch überstauter Feuchtwiesen mit Gräben, Vorkommen des Großen Flussampfers und extensiver Mähnutzung
17. Erhaltung von Lebensräumen und Sicherung von Vorkommen des Eremiten und des Heldbocks, insbesondere Belassung von alten, besonnten Eichen sowie Altbäumen in der Zerfallsphase.

Von der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind keine oben angeführten Habitate betroffen. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele sind nicht festzustellen.

Im Managementplan ist ergänzend ermittelt, dass durch die bisherigen gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet „Kiekut“ der Gemeinde Neu Gülze keine Auswirkungen auf die Schutz und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu erwarten sind.

Folgende Auszüge aus dem Managementplan sind für die Ergebnisse der Vorprüfung ergänzend relevant:

„Gewerblich-industrielle Nutzungen sind in Kapitel I.1.2 beschrieben. Sie sind im FFH-Gebiet nicht von Bedeutung. Der einzige Gewerbebetrieb in Kiekut liegt außerhalb des FFH-Gebietes. Wirkungen auf das FFH-Gebiet können ausgeschlossen werden, so dass die gewerbliche Nutzung in der jetzigen Ausprägung als verträglich einzustufen ist. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Kiekut ist geplant (siehe Kap. II.1.5.1).“ (Managementplan, Dez. 2010, S.117)

Aus Kap. II 1.5.1:

2. Änderung B-Plan Nr. 3 „Gewerbegebiet Kiekut, östlich des Flugplatzes, westlich der Schaalenederung“
 Der Gewerbebetrieb in Kiekut plant eine Erweiterung seiner Produktionsflächen in nördliche Richtung. Die Erweiterungsfläche liegt somit ebenso wie die jetzigen Produktionsflächen außerhalb des FFH-Gebietes. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind durch die geplante Erweiterung des Produktionsstandortes nicht zu erwarten.

Im Anhang des Managementplanes sind alle recherchierten Pläne und Projekte, die im FFH-Gebiet und seiner Umgebung angezeigt bzw. zugelassen wurden, aufgelistet und wenn noch nicht erfolgt, auf ihre Verträglichkeit überprüft worden“ (a.a.O. S. 117)

Von der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu erwarten. Da sich mit der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes weder der Gebietsumfang noch die betrieblichen Nutzungen ändern, sind die Ergebnisse der im Managementplan durchgeführten Vorprüfungen auch für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 gültig. Eine erneute Vorprüfung oder eine Hauptprüfung sind nicht erforderlich.

Auszug aus Managementplan, Anlage 1:

<i>Bebauungspläne</i>					
Name	Ort / Lage	Ort	Datum	Angaben zum Vorhaben	FFH-Verträglichkeitsprüfung / Vorprüfung
B-Plan Nr. 3 „Gewerbegebiet Kiekut, östlich des Flugplatzes, westlich der Schaalenederung“	Kiekut	Boizenburg-Land	01.07.2005	Ausweisung Baufläche für Gewerbebetrieb außerhalb des FFH-Gebietes	Keine Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu erwarten.
1. Änderung B-Plan Nr. 3 „Gewerbegebiet Kiekut, östlich des Flugplatzes, westlich der Schaalenederung“	Kiekut	Boizenburg-Land	Satzungsbeschluss 25.05.2007	Ausweisung Baufläche für Gewerbebetrieb außerhalb des FFH-Gebietes	Keine Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu erwarten.
2. Änderung B-Plan Nr. 3 „Gewerbegebiet Kiekut, östlich des Flugplatzes, westlich der Schaalenederung“	Kiekut	Boizenburg-Land	Planungsabsicht, im Verfahren	Erweiterung Gewerbegebiet Kiekut außerhalb des FFH-Gebietes in nördliche Richtung	Keine Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu erwarten.

7.2 Verträglichkeitsvorprüfung für das EU-Vogelschutzgebiet DE 2732-473

Grundlage ist die Vogelschutzgebietslandesverordnung vom 12.07.2011 für das Gebiet DE-232-473 „Mecklenburgisches Elbetal. Wertbestimmende Arten nach Anhang I und Art. 4(2) der EU-Vogelschutzrichtlinie im EU-Vogelschutzgebiet Mecklenburgisches Elbetal“ und die Auflistung maßgeblicher Gebietsbestandteile. Die Vorprüfung beurteilt ein mögliches Beeinträchtigungspotential der günstigen Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes anhand der maßgebenden Gebietsbestandteile und der vorkommenden Vogelarten. Werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 keine möglichen Beeinträchtigungspotentiale festgestellt, gilt die Vorprüfung als positiv abgeschlossen. Eine Hauptprüfung muss nicht erfolgen.

Die nachstehende Auflistung benennt alle im Mecklenburgischen Elbetal und im Vogelschutzgebiet vorkommenden und geschützten Arten. Das Plangebiet selbst und die angrenzenden Flächen sind nach Potential als Lebens-, Gast- und Nahrungsraum für die Arten zu untersuchen und zu beurteilen. Die Gefahr einer möglichen Beeinträchtigung ist nicht gegeben.

Maßgebende Vogelarten:

Auflistung ohne direkten Bezug zum Planänderungsbereich			
Regelmäßig vorkommende Arten im Elbetal	Sporadisch oder unregelmäßig vorkommende Arten im Elbetal		
Anhang-I-Arten, wertbestimmend als Brut- oder Gastvögel			
Seeadler (NG*)	Kranich		
Anhang-I-Arten, wertbestimmend als Brutvögel			
Weißstorch	Eisvogel	Wespenbussard	Rohrdommel
Schwarzmilan (NG*)	Sperbergrasmücke	Wiesenweihe	Mittelspecht
Rotmilan (NG*)	Schwarzstorch	Tüpfelsumpfhuhn	Zwergschnäpper
Rohrweihe (NG*)		Raufußkauz	Ortolan
Wachtelkönig		Ziegenmelker	
Neuntöter		Schwarzspecht	
		Heidelerche	
		Blaukehlchen	
Anhang-I-Arten, wertbestimmend als Gastvögel			
Zwergschwan		Wanderfalke	
Singschwan			
Zwergsäger			
Kornweihe			
Goldregenpfeifer			
Regelmäßig auftretende Zugvogelarten nach Art. 4 (2) wertbestimmend als Brut- und Gastvögel			
Schnatterente		Löffelente	
Krickente			
Kiebitz			
Regelmäßig auftretende Zugvogelarten nach Art. 4 (2) wertbestimmend als Brutvögel			
Wachtel	Zwergtaucher	Rothalstaucher	Steinschmätzer
Wasserralle	Knäkente	Baumfalke	Schwarzkehlchen
Bekassine	Großer Brachvogel	Waldschnepfe	Drosselrohrsänger
Schafstelze		Uferschnepfe	
Nachtigall		Rotschenkel	
Braunkehlchen		Flussuferläufer	
Pirol		Wendehals	
		Rohrschwirl	
		Schilfrohrsänger	
		Raubwürger	

Regelmäßig auftretende Zugvogelarten nach Art. 4 (2) wertbestimmend als Gastvögel

Haubentaucher	Spießente
Höckerschwan	
Graugans	
Saatgans	
Bläßgans	
Brandgans	
Stockente	
Pfeifente	
Tafelente	
Reiherente	
Gänsesäger	
Blässhuhn	

Für das SPA-Gebiet Mecklenburgische Elbetal sind folgende **Erhaltungsziele** formuliert:

- Minimierung und Vermeidung von Störeinflüssen während der Brut- und Aufzuchtzeit in den als Brutgebiet bedeutsamen Bereichen.
- Minimierung und Vermeidung von Störeinflüssen während der Zug- und Rastzeiten in Bereichen, die als Nahrungsflächen und Schlafplätze für Gastvögel von besonderer Bedeutung sind.
- Sicherung von Bruthabitaten von Seeadlern, Kranich und Schwarzstorch sowie Sicherung von Brutkolonien.

Die großen Ackerflächen östlich des Segelflugplatzes könnten für Gastvögel und als Rastflächen für Durchzügler von Bedeutung sein. Sie liegen in mindestens 500 m Entfernung zum Planänderungsgebiet. Ebenso die Wiesenflächen der Schaaleniederung. Sie liegen in mindestens 170 m Entfernung und sind durch Baumbestand vom Planänderungsbereich abgegrenzt. Habitate für Seeadler, Kranich und Schwarzstorch sind auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Im Folgenden werden die Erhaltungsziele für die wertbestimmenden Vogelarten aufgeführt, die aufgrund der vorhandenen Biotoptypen und örtlichen Habitatstrukturen in der unmittelbaren Umgebung des Planänderungsgebiets potenziell vorhanden sind. Hier ist eine mögliche potentielle Beeinträchtigung dieser Erhaltungsziele abzuprüfen bzw. einzuschätzen. Dies sind:

Erhaltungsziele für Vogelarten des Grünlandes der Niederungen und offenen Flächen

Anhang I-Arten: Weißstorch, Zwergschwan, Singschwan, Kornweihe, Wiesenweihe, Wachtelkönig, Goldregenpfeiffer, Wanderfalke;

Weitere wertbestimmende Arten: Graugans, Saatgans, Blässgans, Brandgans, Wachtel, Kiebitz, Bekassine, Großer Brachvogel, Uferschnepfe, Rotschenkel, Schafstelze, Schwarzkehlchen, Braunkehlchen, Rotwürger.

- Erhaltung weiträumiger, möglichst wenig durch Sichthindernisse unterbrochener und von Straßen und Wegen zerschnittener Grünlandkomplexe
- Erhaltung des Einflusses von Frühjahrs- und Sommerhochwässern auf Grünland in Überschwemmungsgebieten
- Sicherung und Förderung eines hohen Grundwasserstandes in binnendeichs liegendem Nass- und Feuchtgrünland
- Erhaltung von periodischen und dauerhaften Kleingewässern im Grünland

- Erhaltung des welligen Bodenreliefs im Grünland einschließlich Mulden und Senken
- Erhaltung von unterschiedlich genutztem Grünland insbesondere der extensiv genutzten Wiesen und Weiden
- Erhaltung und Förderung von strukturreichen Rändern entlang von Gräben und Wegen
- Reduzierung des Gefährdungspotenzials durch Masten und Freileitungen.

Erhaltungsziele für Vogelarten der Gebüsche, Hecken, Baumgruppen und Einzelbäume

Anhang-I-Arten: Heidelerche, Sperbergrasmücke, Neuntöter, Ortolan

Weitere wertbestimmende Arten: Baumfalke, Wendehals, Nachtigall, Raubwürger.

- Erhaltung von Landschaftsteilen, die mit Gebüsch, Hecken, Baumgruppen und Einzelbäumen durchsetzt sind
- Erhaltung und Pflege von reich strukturierten und gehölzartenreichen Gebüsch und Hecken mit krautreichen Säumen
- Erhaltung, Förderung und Pflege von Kopfbäumen
- Erhaltung von Obstbäumen.

Sind Potentiale vorhanden, so ist von einer mäßigen bis hohen Empfindlichkeit auszugehen. Das Kriterium ist hierbei die Ausprägung, Größe und Empfindlichkeit der Potentiale. Für das Planänderungsgebiet wird in Bezug auf die oben aufgelisteten Erhaltungsziele eine sehr geringe Empfindlichkeit in Ansatz gebracht. Die Fläche ist nur bedingt offen, störungsempfindliche Arten der offenen Flächen fehlt die Fluchtdistanzweite. Die benachbarten Flächen liegen im Anflugbereich des Segelflugplatzes. Es liegt keine Prüfrelevanz vor.

Einschätzung eines möglichen Konfliktpotentials:

Weißstorch, Schwarzmilan, Rotmilan: Für diese Arten könnten das Grünland in der Schaaleniederung und gegebenenfalls die Ackerfläche Nahrungsrevier sein. Der Planänderungsbereich ist weder Brut noch Nahrungsrevier für diese Arten.

Bei der Durchführung der Planungen entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Erhaltungs- und Schutzziele sind nicht beeinträchtigt. Es verbleiben ausreichende und besser geeignete Nahrungsreviere in der unmittelbaren Umgebung.

Zwergschwan und Singschwan: Die von Schwänen zur Rast genutzten Flächen müssen großflächig, offen und ungestört sein, diese liegen außerhalb des Planungsänderungsgebietes. Bei der Durchführung der Planungen entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Erhaltungs- und Schutzziele sind nicht beeinträchtigt. Es verbleiben ausreichende und besser geeignete Nahrungsreviere in der unmittelbaren Umgebung.

Zwergsäger: Der Zwergsäger rastet auf dauerhaften Gewässern. Solche Gewässer sind vom Planungsvorhaben nicht betroffen. Keine Relevanz.

Kornweihe: Kornweihen treten, wenn sie den Raum als Nahrungsraum nutzen, vorwiegend im Winterhalbjahr auf und sind in dieser Jahreszeit nur in geringem Maße auf bestimmte Reviere angewiesen. Kornweihen jagen vor allen Dingen über Grünland, Röhrich- und Ackerflächen Kleinsäuger und Kleinvögel.

Bei der Durchführung der Planungen entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Erhaltungs- und Schutzziele sind nicht beeinträchtigt. Es verbleiben ausreichende und besser geeignete Nahrungsreviere in der unmittelbaren Umgebung.

Schnatter- und Krickenten: Die Lebensräume der Schnatter- und Krickenten – als Gastvogel und als Brutvogel – sind autotypische Stillgewässer und Überschwemmungsflächen. Lebensräume für diese Arten sind von den Planungen nicht betroffen. Bei der Durchführung der Planungen entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Erhaltungs- und Schutzziele sind nicht beeinträchtigt. Es verbleiben ausreichende und besser geeignete Nahrungsreviere in der unmittelbaren Umgebung.

Kibitz: Der Kibitz brütet an verschiedenen Stellen flächig im Elbetal und in der Wiesen der Schaaleniederung. Kennzeichnend sind geschützte Brutflächen mit weiträumigem Abstand zu möglichen Störungen durch Lärm, Unruhe, Straßen, Menschen. Bei der Durchführung der Planungen entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Erhaltungs- und Schutzziele sind nicht beeinträchtigt. Es verbleiben ausreichende und besser geeignete Nahrungsreviere in der unmittelbaren Umgebung.

Zwergtaucher, Bekassine, Großer Brachvogel, Wachtel und Pirol: Für diese Zugvogelarten, die als Brutvögel wertbestimmend für das Vogelschutzgebiet sind, sind die örtlichen Habitate nicht geeignet. Zwergtaucher und Bekassine benötigen Wasserflächen. Großer Brachvogel und Wachtel sind überaus störungsempfindlich und benötigen weite, offene, vielstrukturierte und absolut störungsarme Grünlandflächen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht gegeben. Es liegt keine Prüfrelevanz vor.

Der **Pirol** bevorzugt Altbaumbestände aus Weiden und Pappel (Weichholzalbaumbestände). Diese sind im Planänderungsgebiet nicht vorhanden. Bei der Durchführung der Planungen entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Erhaltungs- und Schutzziele sind nicht beeinträchtigt. Es verbleiben ausreichende und besser geeignete Nahrungsreviere in der unmittelbaren Umgebung.

Haubentaucher, Höckerschwan, Graugans, Brandgans, Saatgans, Blässgans, Stock-, Pfeif-, Tafel- und Reiherente, Gänsesäger und Blässhuhn sind als Zugvogelarten wertbestimmende Gastvögel. Für Enten, Gänse und Schwäne zeichnen sich die Haupttrastflächen durch offene ungestörte Lage mit flach überstautem Wasser und/oder freiliegendem Grünland aus. Solche Flächen werden mit dem Planungsvorhaben nicht in Anspruch genommen und auch nicht angeschnitten. Es liegt keine Prüfrelevanz vor.

Ergebnis der Vorprüfung:

Grundsätzlich ist für das Ergebnis der Vorprüfung festzuhalten, dass keine Beeinträchtigungen der Erhaltungs- und Schutzziele des SPA-Vogelschutzgebietes zu erwarten sind. Eine Hauptprüfung ist nicht erforderlich.

8. Belange von Natur und Landschaft

Zur Bewertung und Beurteilung der Eingriffsflächen wird der in der rechtswirksamen Satzung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 festgelegter Zielbiotopzustand in Ansatz gebracht. Die im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 zu betrachtenden Flächen waren als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen und werden nun für die bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Dies ist in den nun entstehenden Kompensationsbedarf einzurechnen. Die festgesetzte Flächenkompensation der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist zu ersetzen und an anderer Stelle wieder herzustellen. Zusätzlich ist der mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes einhergehende Kompensationsbedarf zu ermitteln und umzusetzen.

Natura 2000-Gebiete sind durch die Planänderung berührt. Eine Überprüfung der Verträglichkeit der geplanten Vorhaben mit den Schutz- und Erhaltungszwecken des FFH-Gebietes und des Vogelschutzgebietes ist erfolgt. Im Ergebnis sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Erhaltungszweckes und der Schutzziele zu erwarten.

Beeinträchtigungen der Faktoren Wasser, Klima, Luft sind kleinteilig nicht messbar und nicht zu benennen. Grundsätzlich geht mit der geplanten Versiegelung eine Beeinträchtigung der Faktoren Boden und Wasser einher. Der Faktor Boden und Versiegelung ist durch die ermittelten und festzusetzenden Ersatzmaßnahmen im Gelände ausgeglichen. Zur Minderung der Auswirkungen auf den Faktor Wasser (Versickerungsrate in den Boden) ist das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet zur Versickerung zu bringen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Kleinlebewesen, wird auf die Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 10. Mai 2001 mit den Hinweisen zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen hingewiesen (u.a. Einsatz von UV-lichtarmen Natriumdampflampen zum Schutz gefährdeter Kleinlebewesen/Insekten).

Pflanzgebote können innerhalb des Planänderungsgebietes nicht festgesetzt werden. Grund hierfür ist die Lage der Flächen im Anflugbereich des angrenzenden Segelflugplatzes und die Maßgabe der Luftfahrtbehörde, eine Höhenbegrenzung auf max. 17,80 m ü NN festzusetzen.

Die Kompensation der Eingriffe im Planänderungsgebiet erfolgt durch die Festlegung von Ersatzmaßnahmen. Die Kompensation erfolgt als Ersatzmaßnahme auf der Grundlage des § 200a BauGB außerhalb des Plangeltungsbereiches. Die Zuordnung erfolgt als textliche Festsetzung in Text (Teil B) der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.

Es war vorgesehen, die dem Gesamteingriff zugeordneten Kompensationsmaßnahmen nördlich des Gebietes an der Schaale zu verwirklichen. Hierzu sollten die Maßnahmen A 003-WE, Anlage eines Kleingewässers und ggf. die Maßnahme A 016 –WE Anlage eines 10 m breiten Uferstrandstreifens aus dem Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2531-306 verwirklicht werden. Im Zuge der Ausarbeitung dieser Planung hat sich herausgestellt, dass die hierfür erforderlichen Flächenanteile privater Eigentümer nicht zur Verfügung stehen.

Die Kompensation des Gesamteingriffs erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ersatzmaßnahme in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ in der Gemarkung Schwechow, Flur 2, Flurstücke 11/1, 39/1, 33 und Melkhof, Flur 2, Flurstücke 128/1, 167 und 171 durch Erwerb von anteiligen Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) im Ökokonto „Die Rense“. Das Ökokonto wird von der Biosphärenreservatsverwaltung Schaalsee-Elbe geführt. Die vertraglichen Regelungen zur Ausbuchung der Ökopunkte werden direkt zwischen dem Eingriffsverursacher und dem Biosphärenreservatsamt getroffen. In der Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden Zuordnung und Höhe der Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ) festgesetzt.

8.1 Ermittlung der Kompensationsflächenäquivalente

Ausgangssituation

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden im Plangeltungsbereich liegenden Flächen mit Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen. Diese Festsetzungen sind Bestand der rechtskräftigen Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2010. Sie sind der Kompensation der mit der 2. Änderung und Erweiterung des Plangebietes einhergehenden Eingriffs in Natur und Landschaft zugeordnet. Nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung sind somit Zielbiotope des Naturschutzes betroffen. Ein Ausgleich ist hier nur über die äquivalente Wiederherstellung zu erreichen.

Für die Kompensationsermittlung des mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 einhergehenden Eingriffs sind

- 1) die im Planänderungsgebiet liegenden und für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen mit einer Größe von 2.360 qm sind vollständig und in adäquater Qualität zu ersetzen und
- 2) die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 einhergehenden Eingriffe zu ermitteln und ergänzend zu kompensieren.

Die nachstehende Abbildung verdeutlicht die zu betrachtenden Flächenanteile:

Fläche der nach § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesenen Maßnahmenflächen:	4.458 qm
Anteil der für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Für eine geplante Bebauung in Anspruch genommenen Flächen	2.360 qm

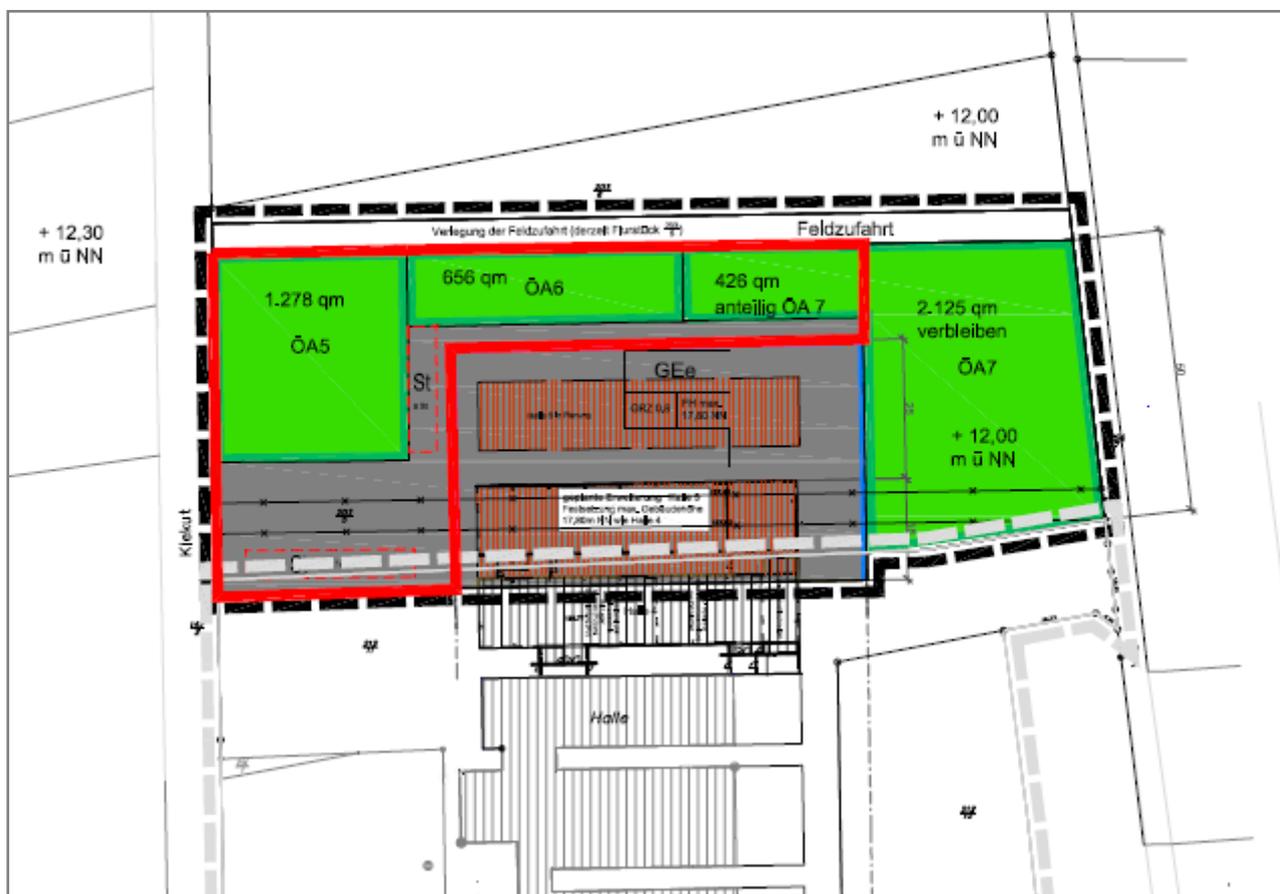


Abb.: Ausschnitt 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet“ Kiekut, Gemeinde Neu Gülze mit Kennzeichnung des Änderungsgebietes für die 3. Änderung (rot umrandet).

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgte auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsermittlung in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 1999, Ergänzung 2001) wie nachfolgend aus der Satzung zitiert. Es wurde ein Bedarf von 7.500 Werteinheiten festgestellt:

Ausgangsbiotop	Fläche In qm	Wertung	WF	Wert	Zielbiotop	Fläche In qm	Wertung	KF	Kompensations- einheit
Sandacker	4000	1	0,75	3000	GE-Gebiet	4000	0	0	0
Hecke (5mx100m)	500	2	0,75	750	Stellplätze	250	0,5	0,75	94
Sandacker	4000	1	0,75	3000	Wiese	3000	2	0,75	4.500
Sandacker	1000	1	0,75	750	Landw.Weg, Schotterweg	1000	0,5	0,75	375
					Obstbäume	20 Stck	25 WE/Baum	0,75	375
					Hecke neu	500	2	0,75	750
Summen:				7.500					6.094

Abb.: Tabelle zur Kompensationsermittlung für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 (Bezug Ursprungsplan) :

Ermittlung der Kompensationsflächenäquivalente

1) Ausgleich für die in der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes entfallenden Maßnahmenflächen:

Die im Plangeltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung und Erweiterung ermittelte und festgesetzte Kompensation umfasst einen Bedarf von 7.500 Kompensationseinheiten, die auf insgesamt 4.485 qm Fläche durch unterschiedliche Maßnahmen umzusetzen waren. Es ist festzustellen, dass für die in Rede stehenden Flächenanteile die Zielbiotopwerte nicht erreicht wurden.

Zur Ermittlung der erforderlichen Äquivalente für den Ersatz des mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes einhergehenden Verlustes an nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenflächen wird über den Flächenwert der Zielbiotope ein Mittelwert gebildet:

Es wurde in der Satzung über die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 pro qm Ausgleichsfläche ein Kompensationsäquivalent von

$$7\ 500 \text{ Werteinheiten auf } 4.485 \text{ qm} = 1.67 \text{ KFÄ/qm}$$

festgesetzt.

Von diesen festgesetzten Maßnahmenflächen werden im Zuge der 3. Änderung des BPL Nr. 3 insgesamt 2.360 qm für bauliche Maßnahmen in Anspruch genommen. Damit ist die damals ermittelte und festgesetzte Kompensation erneut wie folgt zu kompensieren.

Damit sind für die jetzt baulich in Anspruch zu nehmenden Flächenanteile über

$$2.360 \text{ qm} \times 1,67 = 3.941 \text{ KFÄ/qm}$$

anzusetzen.

Ergebnis 1: Für die Wiederherstellung der in Anspruch genommenen Kompensationsflächen sind als Ersatz 3.941 KFÄ (Bezugseinheit 1 KFÄ/qm) vom Ökokonto „Die Rense“ abzurufen.

2) Ausgleich für den mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes einhergehenden Eingriffs:

Der heutige und für die hier vorzunehmende Ermittlung anzusetzende Bestand der Flächen ist nach dem Biotoptypenkatalog (M-V), Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung (HZE) dem Biotoptyp „sonstige Grünanlage ohne Altbaumbestand“ (13.10.1) zuzuordnen. Der Biotopwert erhält die Wertstufe 1. Die Kompensationsermittlung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß Punkt 2.4.1 der Hinweise zur Eingriffsregelung.

Nach Tabelle 2 (der Anlage 10 der HZE) sind für Biotope der Wertstufe 1 Orientierungswerte zur Kompensation von 1 - 1,5 facher Gewichtung (Kompensationswertzahl (KW)) vorgegeben. Aufgrund der Lage der Flächen am Rand der Schaaleniederung und des Flächenpotenzials, würde diese nicht in unmittelbarer räumlicher Nähe zur bestehenden Bebauung liegen, wird die Kompensationswertzahl von 1,5 in Ansatz gebracht. Des Weiteren ist in Tabelle 2 (der Anlage 10 HZE) definiert, dass sich bei Vollversiegelung das Kompensationserfordernis um einen Faktor von 0,5 erhöht.

Für den Flächenansatz von 2.360 qm (Stufe 1) ergibt sich somit ein Kompensationserfordernis von $2.360 \text{ qm} \times 1,5 = 3.540 \text{ KE}$.

Für den rechnerischen Ansatz des zulässigen Anteils an Vollversiegelung wird das in der B-Plan-Änderung festgesetzte Maß der baulichen Dicht, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zur Anwendung gebracht. Danach erhöht sich für den Flächenanteil von $2.360 \text{ qm} \times 0,8 \text{ (GRZ)} = 1.888 \text{ qm}$ das Kompensationserfordernis um $1.888 \text{ qm} \times 0,5 = 944 \text{ KE}$.

Das oben ermittelte Kompensationserfordernis ist aufgrund der Lage in einem landschaftlichen Freiraum zu erhöhen und bei bereits gegebener Vorbelastung des Raumes zu senken. Durch das bestehende Gewerbegebiet ist der gegebenen Vorbelastung unter Anwendung der Tabelle 4 und 5 (HZE) Rechnung zu tragen. Das Vorhaben liegt im Anstand von unter 50 m zu vorbelasteten Bereichen. Mittelbar Auswirkungen über die 50 m – Zone hinaus sind nicht zu erwarten. Es wird für die weitere Berechnung der Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1 mit Korrekturfaktor 0,75 zugrunde gelegt.

Im Bereich der Wirkzonen nach Tabelle 6 (HZE) sind im Regelfall alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung größer/gleich 2 zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung von Wirkzonen entfällt.

Ergebnis 2: Der Kompensationsbedarf für die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 zulässigen Eingriffe ermittelt sich nach folgender tabellarisch dargestellten multiplikativen Verknüpfung der oben angeführten Einzelfaktoren:

Ermittelte Fläche des betroffenen Biotoptyps	X Faktor Kompensationswertzahl	X Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	= Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf) (KFÄ)
2.360 qm	1,5	0,75	2. 655 KFÄ
Additiv für den Anteil Vollversiegelung bei GRZ 0,8: 1.888 qm	0,5	0,75	708 KFÄ
Summe			3. 363 KFÄ

Für die im Planänderungsgebiet neu in Anspruch zu nehmenden und künftig durch bauliche Maßnahmen versiegelten und teilversiegelten Flächen sind zur Kompensation 3. 363 KFÄ (Bezugseinheit 1 KFÄ/qm) vom Ökokonto „Die Rense“ abzurufen.

Zusammenstellung:

Kompensationsbedarf für den Ersatz der Flächen aus der	
2. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 3:	3. 941 KFÄ
Kompensationsbedarf für die zulässigen Eingriffe im Zuge der	
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3	3. 363 KFÄ
<u>Summe der aus dem Ökokonto „Die Rense“ auszubuchenden KFÄ</u>	<u>7. 304 KFÄ</u>

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch direkte vertragliche Regelung mit dem Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe, das das Ökokonto „Die Rense“ führt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Gülze hat die Begründung am
.....gebilligt.

Neu Gülze, den

Der Bürgermeister