

Grünordnerischer Fachbeitrag

Bebauungsplan Nr. 14 „TechCity Neubukow“
der Stadt Neubukow
Landkreis Rostock



Auftraggeber

DELA GmbH
Wismarsche Straße 56
18233 Neubukow

Verfahrensträger

Stadt Neubukow
Am Markt 1
18233 Neubukow



Fachplaner



Umwelt
& Planung
Bürogemeinschaft
Brit Schoppmeyer
Babette Lebahn

Dipl.-Ing. Babette Lebahn
Am Mühlensee 9
19065 Pinnow OT Godern

08.02.2024 *Lebahn*

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	3
1.1 Aufgabenstellung und Rechtsgrundlagen	3
1.2 Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.3 Geplante bauliche Nutzung.....	4
1.4 Naturräumliche Einordnung, Schutzgebiete und Biotopschutz.....	5
2. SCHUTZGUTBEZOGENE BESTANDSERFASSUNG UND -BEWERTUNG.....	6
2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	6
2.1.1 Bestandserfassung	6
2.1.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	6
2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	7
2.2.1 Bestandserfassung	7
2.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	12
2.3 Schutzgut Boden.....	14
2.3.1 Bestandserfassung	14
2.3.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	15
2.4 Schutzgut Fläche.....	17
2.4.1 Bestandserfassung	17
2.4.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	17
2.5 Schutzgut Wasser	18
2.5.1 Bestandserfassung	18
2.5.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	18
2.6 Schutzgut Klima und Luft.....	19
2.6.1 Bestandserfassung	19
2.6.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	19
2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild	20
2.7.1 Bestandserfassung	20
2.7.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	21
2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
2.8.1 Bestandserfassung	21
2.8.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	22
2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	22
2.9.1 Bestandserfassung	22
2.9.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	23
3. VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG	23
3.1 Vermeidungsmaßnahmen.....	23
3.2 Maßnahmen Artenschutz.....	23
4. MAßNAHMEN DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	23
4.1 Ausgleichspflanzung für Baumfällungen	23
4.2 Maßnahmenblätter	25
4.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung	25
4.2.2 Kompensation von Fällungen.....	26
4.2.3 Maßnahmen zum Artenschutz.....	27
5. ZUSAMMENFASSUNG	33
6. QUELLENANGABEN	36
6.1 Literatur.....	36
6.2 Gesetze und Verordnungen	37
6.3 Internetquellen.....	38

Anlage

Anlage 1: Karte 1 – Bestand und Planung

1. Einleitung

1.1 Aufgabenstellung und Rechtsgrundlagen

Die Stadt Neubukow beabsichtigt in Verbindung mit einem Investor die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 14 „TechCity Neubukow“. Dazu wurde am 07.12.2021 durch die Stadtvertretung ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

Das Planungsziel besteht in der Ausweisung eines Gewerbegebietes und eines Sonstigen Sondergebietes. Die Firma DELA GmbH nutzt das Gelände mit den vorhandenen Hallen und Lagerflächen. Mit der geplanten Umstrukturierung des Geländes beabsichtigt die Firma die Ansiedlung und Entwicklung von High-Tech-Unternehmen. Vorgesehen ist die Entwicklung und Produktion von Hochtechnologie-Lasergeräten zur Wetter- und Klimaanalyse mit weltweitem Vertrieb. Die Produktentwicklung basiert auf der Zusammenarbeit mit dem Leibnitz-Institut für Atmosphärenphysik in Kühlungsborn und einer Förderung durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung.

Darüber hinaus sind im künftigen Gewerbegebiet die Neuerrichtung von Forschungs- und Produktionsstätten für zahlreiche Komponenten geplant. Ebenso ist der Bau von Kleinwindkraftanlagen und anderen Komponenten vorgesehen.

Das Sondergebiet im Norden soll die Unterbringung von Gästen, Technikern und Wissenschaftlern dienen. Hier ist ein Campus mit Hotel und Freizeitmöglichkeiten vorgesehen in dem etwa 20 bis 30 Doppelzimmer und eine Mensa untergebracht werden sollen sowie Räume um Seminare und Kongresse abhalten zu können.

Bei dem B-Plan handelt es sich um ein Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, kann entfallen.

In einem Grünordnerischen Fachbeitrag werden dennoch die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt sachgerecht geprüft. Abzuarbeiten sind in jedem Fall der Gehölz- und Artenschutz.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Der B-Plan Nr. 14 liegt im Südwesten Neubukows an der Wismarschen Straße (B 105). Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,6 ha (s. Abb. 1). Es handelt sich dabei um ein Betriebsgelände des Investors der DELA GmbH. Das Gelände ist mit Produktionshallen bebaut und einem Wohngebäude.

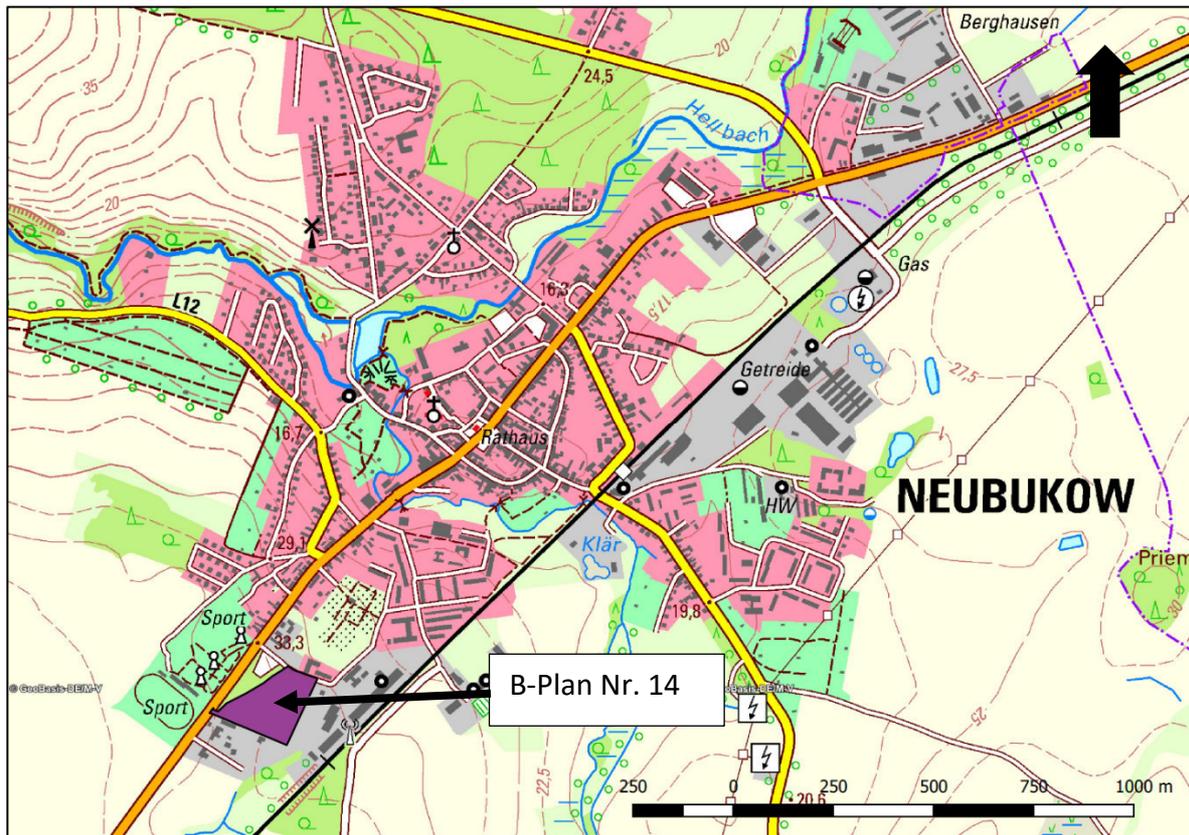


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs.

1.3 Geplante bauliche Nutzung

Vorgesehen ist die Ausweisung von zwei Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) sowie eines Sonstigen Sondergebietes (SO_{campus}).

Für die Gewerbeflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgelegt. D. h. 80 % des Gebietes können überbaut werden. Es können bis zu 3-geschossige Gebäude geplant werden mit Gebäudehöhen bis 12 m.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Unzulässig sind dagegen öffentliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Das Sondergebiet dient der Beherbergung von Kunden und Technikern. Hier ist ein bis zu 5-geschossiges Gebäude in Form eines Hotels mit Versorgung vorgesehen mit einer möglichen Gesamthöhe von 20 m.

In dem Sonstigen Sondergebiet „Campus“ sind zulässig:

- ein Hotel oder Aparthotel und/oder ein Boardinghouse mit zentraler Verwaltung,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Sport- und Wellnessanlagen,

- max. zwei Wohnungen, die Gewerbebetrieben im Plangebiet zugeordnet sind,
- Anlagen und Nebenräume für den Betrieb und die Bewirtschaftung der o. g. Anlagen,
- Anlagen für die Erschließung und den ruhenden Verkehr.

Ausnahmsweise können nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt die Geländehöhe von 33,0 m ü.DHHN2016. Dachaufbauten wie z.B. Solaranlagen, Schornsteine, Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, Fahrstuhlschächte u. s. w. dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 2,5 m überschreiten.

Erschlossen wird das Plangebiet über die vorhandene Einfahrt an der Wismarschen Straße. Angedacht ist eine Ausfahrt in Richtung Norden über den Panzower Landweg.

1.4 Naturräumliche Einordnung, Schutzgebiete und Biotopschutz

Naturräumlich gesehen liegt der Geltungsbereich des B-Plans in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und dort in der Landschaftseinheit „Neubukower Becken mit Halbinsel Wustrow“ (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>).

Schutzgebiete internationaler und nationaler Schutzkategorien sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Ein im Kataster des Landkreises geführtes nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (DBR01315) ragt im Nordwesten in den Geltungsbereich hinein (s. Abb. 2). Es handelt sich dabei um ein Feldgehölz an der Wismarschen Straße. Während einer Vorortbegehung mit der Forstbehörde und unteren Naturschutzbehörde wurden die Grenzen an die aktuellen örtlichen Gegebenheiten angepasst (s. Anlage 1).

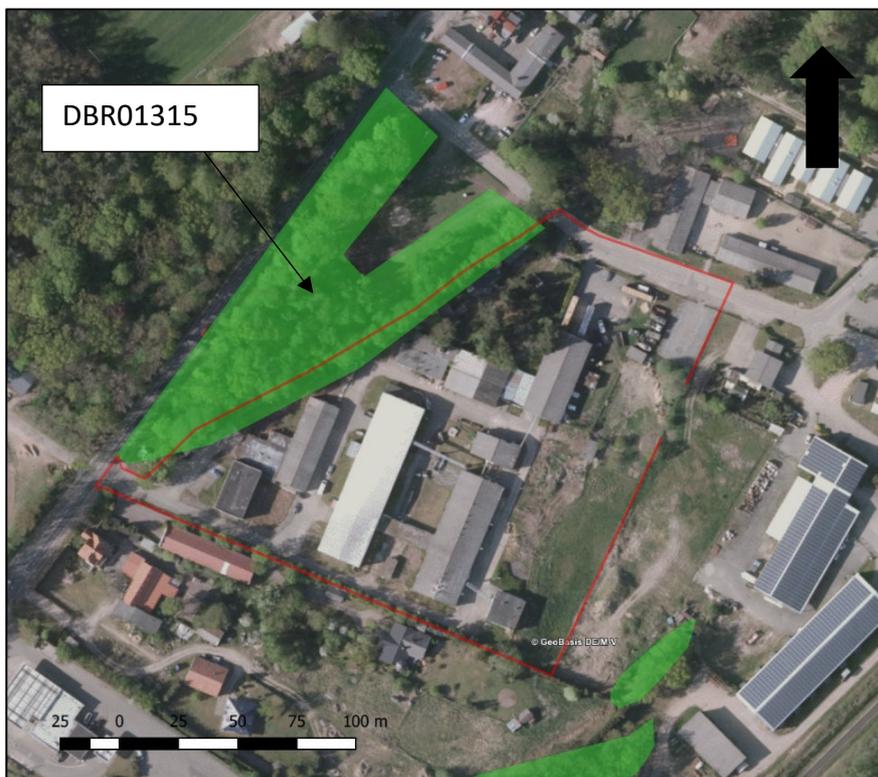


Abb. 2: Geschütztes Biotop im Randbereich.

2. Schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung

Zur Erfassung und Bewertung des Bestandes wurden eigene Geländebegehungen und vorhandenen Daten wie der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan für die Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (LUNG 2007) und das „Kartenportal Umwelt Mecklenburg Vorpommern“, des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>) ausgewertet.

2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

2.1.1 Bestandserfassung

Das B-Plangebiet befindet sich in Nutzung. Angesiedelt ist der Betrieb der Dethloff & Lange GmbH mit Schwerpunkt Maschinenbau, Metallverarbeitung und Entwicklung. Der Geltungsbereich befindet sich in südwestlicher Randlage der Stadt Neubukow. Die Firma beschäftigt ca. 40 Mitarbeiter. Erschlossen wird das Gewerbegebiet über die angrenzende B 105/Wismarsche Straße.

Im Norden des B-Plans befindet sich eine Einzelgehöft, dass zu Wohnzwecken genutzt wird. Neben einem Wohnhaus erstreckt sich dort ein großer Hausgarten mit zahlreichen Gehölzen. Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft der Kategorie „besondere Bedeutung“ erstrecken sich nordwestlich der B 105 in Richtung Küste. Die Fläche des Geltungsbereichs dient weder dem Tourismus noch weist diese Erholungsfunktion auf.

Als Vorbelastungen sind Lärm, Staub und Licht durch die Nutzung des Geländes zu nennen.

2.1.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Das Gelände besteht aktuell aus einer überwiegend gewerblichen Nutzung.

Es wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Büro Akustik Labor Nord GmbH (ALN 2023) angefertigt.

Darin wird festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den einwirkenden Verkehrslärm nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten. Lediglich im Bereich der Zufahrt von der B 105 kommt es zu einer leichten Überschreitung. Im geplanten Sondergebiet sind dagegen keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten. Demnach sind keine Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm erforderlich.

Weiterhin wurden die zukünftig zu erwartenden Geräuschauswirkungen durch das Plangebiet an den nächstgelegenen schutzbedürftigen vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass an den untersuchten Immissionsorten der maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm tagsüber um mindestens 9 dB und nachts um mindestens 13 dB unterschritten werden. Aus diesem Grund entfallen Schallschutzmaßnahmen für das Gewerbegebiet. Die geplante Ausweisung als Gewerbe- und Sondergebiet ist mit der Umgebung verträglich. Diese Aussagen für das Sondergebiet beruhen aus der Vorplanung des B-Plans. Detaillierte Angaben ergeben sich erst im Zuge des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens. Die Schallimmissionsprognose geht weiterhin davon aus, dass durch die geplante Erweiterung einer gewerblichen Nutzung sowie die Ausweisung eines Sondergebietes von keiner relevanten Erhöhung des Verkehrs im öffentlichen Straßenraum auszugehen ist. Folglich ergibt sich auch keine signifikanten Änderungen von Auswirkungen für die angrenzenden Bebauungen. Durch den Gutachter werden aufgrund der einwirkenden Verkehrsgeräusche für den B-Plan passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

2.2.1 Bestandserfassung

Biotop- und Nutzungstypen

Im September 2022 sowie im Juli 2023 wurde im Plangebiet sowie auf angrenzenden Flächen eine Biotoptypenkartierung nach der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Tab. 1 zusammengefasst dargestellt. Eine Bewertung erfolgt auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (MLU 2018). Aufgrund der Ausprägung und Nutzung wurden die Wertstufen dem aktuellen Zustand angepasst.

Beansprucht werden typische Biotope des Siedlungsbereiches. Dazu gehören ein Gebiet mit vorhandener gewerblicher Nutzung, versiegelte Freiflächen und Zierrasen sowie ungenutzte Gebäude, die als Brache der Verkehrs- und Industrieflächen einzustufen sind. An den Grenzen stocken Siedlungsgehölze aus schnellwüchsigen Arten.

Das Wohngrundstück ist gekennzeichnet durch ein Wohngebäude mit Hausgarten in dem Nadelgehölze dominieren und jüngere Obstbäume.

Die nordwestlich an den Geltungsbereich grenzende bestockte Fläche ist Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG).

Relevante Einzelgehölze im Geltungsbereich wurden durch ein Vermessungsbüro mit Angabe von Art, Stamm- und Kronendurchmesser aufgenommen.

Die Stadt Neubukow besitzt keine Gehölzschutzsatzung.

Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume ab einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Das gilt u. a. nicht für:

- Bäume in Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass (BSKE 2007) sind die Gehölze in Abhängigkeit des Stammumfanges zu kompensieren. Das Verhältnis reicht von 1 : 1 bis 1 : 3.

Nach § 19 NatSchAG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen geschützt.

Tab. 1: Biotoptypen mit Bewertung und Schutzstatus nach HzE (MLU 2018).

Biotop-code	Biotopbezeichnung	Regenerationsfähigkeit ¹	Gefährdung ²	Schutzstatus ³	Wertstufe ⁴
RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte	2	1	-	2
WKX	Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte	1 - 2	1	-	2
OBV	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	0	1	-	1

¹ Regenerationsfähigkeit (Hinweise zur Eingriffsregelung MLU 2018): Stufe 1 = 1 bis 15 Jahre bedingt regenerierbar, Stufe 2 = 15 bis 150 Jahre schwer regenerierbar, Stufe 3 = > 150 Jahre kaum regenerierbar, Stufe 4 = nicht regenerierbar

² Gefährdung nach Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006): Stufe 1 = nicht gefährdet, Stufe 2 = gefährdet, Stufe 3 = stark gefährdet, Stufe 4 = von vollständiger Vernichtung bedroht

³ Schutzstatus: § = gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V, § 30 = gesetzlich geschütztes Biotop nur nach § 30 BNatSchG, § 18 = gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V, § 19 = gesetzlich geschützte Allee oder Baumreihe nach § 19 NatSchAG M-V, Bedingungen zum Biotopschutz entsprechend Mindestgröße/Stammumfang/Ausprägung

⁴ Die Wertstufe richtet sich nach Anlage 3 der HzE nach dem höchsten Wert aus Regenerationsfähigkeit und Gefährdung. Diesem Wert wird ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet, der die durchschnittliche Ausprägung des jeweiligen Biototyps wiedergibt und gleichzeitig Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist (Hinweise zur Eingriffsregelung MLU 2018).

Biotop-code	Biotopbezeichnung	Regenerationsfähigkeit ¹	Gefährdung ²	Schutzstatus ³	Wertstufe ⁴
PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	0	1	-	1
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1	-	1
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1 -2	1	-	1
WVT	Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte	1	1	-	1
OIG	Gewerbegebiet	0	0	-	0
PER	Artenarmer Zierrasen	0	0	-	0
PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	0	0	-	0
ODE	Einzelgehöft	0	0	-	0
OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	0	-	0
PHW	Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzen	0	0	-	0
OSK	Kläranlage	0	0	-	0
OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	-	-	-	0
OVL	Straße	-	-	-	0
BBA	Älterer Einzelbaum	-	-	§ 18 ab 100 cm StU.	-
BRG	Geschlossene Baumreihe	-	-	§ 19 ab 100 m Länge	-
BBJ	Jüngere Einzelbaum	-	-	-	-



Abb. 3: Zweigeschossige Gebäude im westlichen Plangebiet (28.09.2023).



Abb. 4: Zufahrt von Wismarscher Straße (28.09.2023).



Abb. 5: Hecke im Südwesten an der Grenze des Geltungsbereichs (28.09.2023).



Abb. 6: Typische Betriebshalle (28.09.2023).



Abb. 7: Freifläche mit Staudenflur im östlichen Plangebiet (28.09.2023).



Abb. 8: Wohnhaus im Norden des Geltungsbereichs (28.09.2023).



Abb. 9: Baumreihe aus Linden an der Plangebietsgrenze (28.09.2023).



Abb. 10: Baumreihe aus Linden mit Weg (28.09.2023).



Abb. 11: Betriebsgelände (28.09.2023).



Abb. 12: Betriebsgelände (28.09.2023).

Fauna

Im Rahmen des B-Planverfahrens wurde ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) angefertigt. Darin wurden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung sind eigene Kartierungen der Brutvögel und Fledermäuse. Für alle übrigen planungsrelevanten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie erfolgte eine Potenzialabschätzung.

2.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist überwiegend mit typischen Biotopen des Siedlungsraumes ausgestattet. Aufgrund der Lage von Baufeldern sind Baumfällungen und Siedlungsgebüsch un vermeidbar. Für die nordwestliche Gehölzfläche hat die Stadt Neubukow einen Antrag auf Waldumwandlung gestellt. Eine Genehmigung des Forstamtes Doberan liegt vor. Die Stadt beabsichtigt die Wiederherstellung der historischen Parkanlage. Dadurch entfällt der nach LWaldG geforderte 30 m einzuhaltende Waldabstand zu baulichen Anlagen.

Geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V

Das Kompensationserfordernis wird nach dem Baumschutzkompensationserlass (BSKE 2007) berechnet und liegt bei der Fällung von Einzelbäumen im Verhältnis von 1 : 1 bis 1 : 3 in Abhängigkeit des Stammumfanges des zu fällenden Baumes (s. Tab. 2).

Tab. 2: Kompensationsumfang für Baumfällungen nach Baumschutzkompensationserlass (BSKE 2007).

Stammumfang	Ausgleichsverhältnis
100 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Es ist unvermeidbar 26 Bäume zu fällen. Die Fällungen sind in der nachfolgenden Tab. 3 aufgeführt. Der überwiegende Teil befindet sich auf dem Wohngrundstück im Hausgarten. Durch die im § 18 NatSchAG M-V benannte Ausnahme entsteht keine Ausgleichspflicht.

Tab. 3: Zusammenstellung der Gehölzfällungen.

Baum-Nr.	Art	Stammdurchmesser in m	Stammumfang in m	Kronendurchmesser in m	Schutzstatus	Ausgleichsverhältnis
1	Ahorn	0,2	0,61	4	-	-
2	Eiche	0,3	0,94	8	-	-
3	Eiche	0,2	0,62	6	-	-
4	Eiche	0,1	0,30	4	-	-
5	Weide	0,3	0,90	6	-	-
6	Weide	0,6	1,88	14	§ 18	1 : 2
7	Weide	0,6	1,88	14	§ 18	1 : 2
8	Kiefer	0,6	1,97	8	- Hausgartenregelung	-
9	Kiefer	0,4	1,30	8	- Hausgartenregelung	-
10	Lärche	0,24	0,77	4	- Hausgartenregelung	-
11	Pflaume	0,28	0,91	4	- Hausgartenregelung	-
12	Pflaume	0,20	0,64	4	- Hausgartenregelung	-

Baum-Nr.	Art	Stammdurchmesser in m	Stammumfang in m	Kronendurchmesser in m	Schutzstatus	Ausgleichsverhältnis
13	Pfirsich	0,14	0,43	3	- Hausgartenregelung	-
14	Apfel	0,08; 0,09	0,28; 0,24	3	- Hausgartenregelung	-
15	Apfel	0,14	0,45	3	- Hausgartenregelung	-
16	Kirsche	0,3; 0,42	0,94	10	- Hausgartenregelung	-
17	Douglasie	0,4	1,26	6	- Hausgartenregelung	-
18	Lärche	0,38	1,21	8	- Hausgartenregelung	-
19	Douglasie	0,46	1,45	10	- Hausgartenregelung	-
20	Goldregen	0,1; 0,1; 0,13; 0,15; 0,15; 0,13; 0,1	0,40; 0,35; 0,43; 0,48; 0,48; 0,43; 0,37	4	- Hausgartenregelung	-
21	Kiefer	0,71	2,24	16	- Hausgartenregelung	-
22	Fichte	0,44	1,39	6	- Hausgartenregelung	-
23	Ginkgo	0,1	0,34	2	- Hausgartenregelung	-
24	Kiefer	0,39	1,25	4	- Hausgartenregelung	-
25	Walnuss	0,1	0,36	4	- Hausgartenregelung	-
26	Kiefer	0,37	1,18	6	- Hausgartenregelung	-
Summe						4 Bäume

Im Ergebnis sind vier Gehölzpflanzungen zu erbringen.

Nach BSKE sind Ersatzpflanzungen in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt mit Ballen standortgerechter heimischer Laubgehölze vorzunehmen.

Flächige Gehölzfällungen

Durch die Lage der geplanten Baufelder ist es erforderlich verschiedenartige Siedlungsgehölze zu roden.

Betroffen sind:

PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	254 m ²
PHW	Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzarten	115 m ²
PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	633 m ²
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	29 m ²
PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	<u>327 m²</u>
		1.358 m ²

Art und Umfang der Fällungen sind in der Anlage 1 dargestellt.

Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Dazu wurden

Laut GLRP MMR (LUNG 2007) liegen für Siedlungsflächen keine Bewertungen für die Schutzwürdigkeit von Böden vor. Die umgebenden unbebauten Flächen weisen Böden mit einer geringen bis mittleren Schutzwürdigkeit aus.

Es ist aufgrund der vorhandenen Ausgangssituation davon auszugehen, dass anthropogen beeinflusste Böden vorliegen und einen geringen naturschutzfachlichen Wert aufweisen.

Vorhandene Versiegelungen ergeben sich aus dem Gebäudebestand sowie den versiegelten Freiflächen, Parkplätzen, Umfahrungen und Zuwegungen. Zusätzlich können bei einer Ausschöpfung der max. zulässigen Bebauung (GRZ 0,8) weitere bauliche Anlagen und die Erschließung errichtet werden.

Es liegt eine landesweite „Bodenfunktionsbewertung M-V“ vor (LUNG 2017). Darin werden die Teilbodenfunktionen:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NBF)
- Extrem Standorte (ExStB)
- Naturnähe (NatBoZu)

berücksichtigt. Jede Funktion wird einer 5-stufigen Bewertung zugeordnet. Die Werte liegen zwischen 1 (niedrig) bis 5 (hoch). Über eine Bewertungsmatrix wird der Grad der Einhaltung der Bodenfunktion als Ganzes ermittelt.

Der Geltungsbereich des B-Plans ist durch eine Bebauung geprägt und wurde einer geringen Schutzwürdigkeit (rot) zugeordnet (s. Abb. 14).

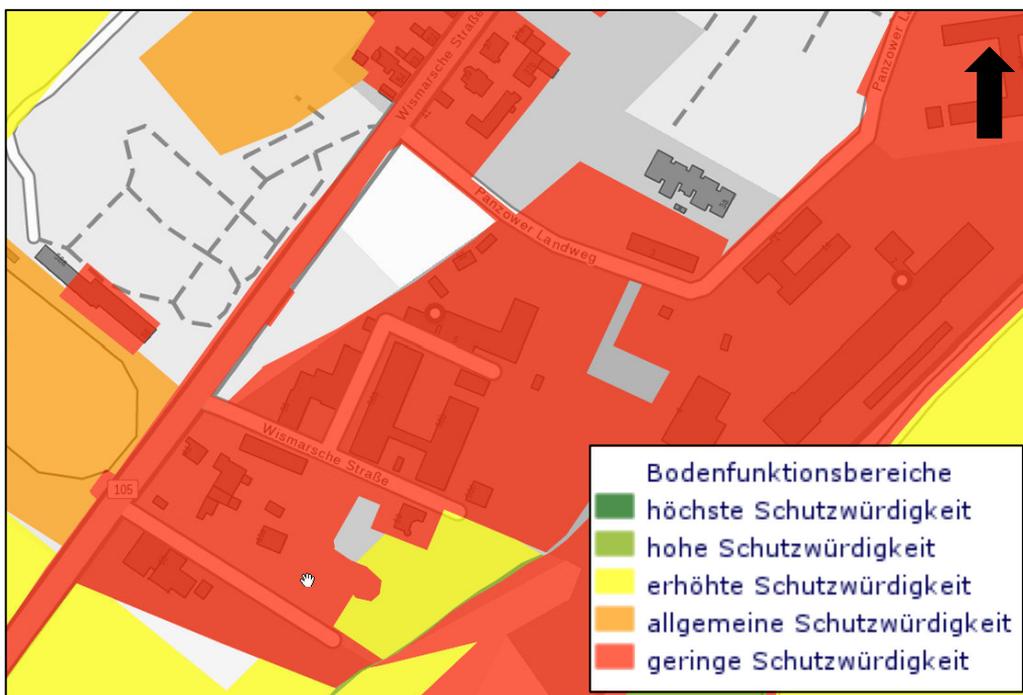


Abb. 14: Bodenfunktionsbereiche nach LUNG

(Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>).

2.3.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Böden dienen als Lebensgrundlage und Lebensraum. Gemäß § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Das Land M-V reagiert auf die Bedeutung des Schutzgutes Boden mit dem Bodenschutzprogramm (MLU 2017).

Laut Bodenschutzprogramm ist die vollständige oder teilweise Abdichtung des Bodens zur Atmosphäre als Versiegelung zu bezeichnen. Es kommt dabei zum vollständigen Verlust der

natürlichen Bodenfunktionen und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (MLU 2017).

Als Wirkfaktoren, die bei der Realisierung des Vorhabens entstehen, sind der Bodenabtrag und die Versiegelung zu nennen.

Die Bebauung wird anhand der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt.

Zusätzlich sind Verdichtungen anzunehmen, bei denen die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden. Das umfasst vor allem die Bauphase mit der Anlage von Baustelleneinrichtungen, Lagerplätzen, Baustraßen und weitere erforderliche Einrichtungen. Es besteht weiterhin die Möglichkeit die Wirkung durch Schadstoffeinträge wie Treib- und Schmierstoffe, Brauchwasser, Abfälle, verunreinigtes Niederschlagswasser den Boden zu beeinträchtigen. Das betrifft im Wesentlichen die Bautätigkeiten mit verstärkter Frequentierung des Plangebietes.

Durch das Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH (H. S. W. 2023) wurde ein Altlastengutachten erstellt. Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock hatte in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass das betroffene Plangebiet im Altlastenkataster registriert ist. Für die Analyse wurden im Untersuchungsgebiet an drei Verdachtsstellen Proben entnommen worden. Insgesamt sieben Proben wurden zur weiteren chemischen Untersuchung bzw. anderer relevanter Parameter in einem Labor untersucht.

Die Untersuchung kam zum Ergebnis, dass an den Leichtflüssigkeitsabscheidern Belastungen von Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) vorhanden sind, die nach der neuen Ersatzbaustoff-Verordnung (EBV) erhebliche Überschreitungen des Bodenmaterials mit der Deklaration > BM-F3 (Bodenmaterial der Klasse F3) ergaben.

In einer ersten Bewertung wird der Verdacht bestätigt, dass im Untersuchungsgebiet schädliche Bodenveränderungen vorhanden sind. Diese stehen den nach dem BauGB zu gewährleistenden gesunden Arbeits- und Lebensverhältnissen entgegen. Insofern wird aus gutachterlicher Sicht nach der Schaffung des geplanten Baurechts im Bebauungsplangebiet für Teilbereiche eine Gefährdungslage für die dort Arbeitenden und Wohnenden nicht auszuschließen sein.

Die weiteren untersuchten Bereiche des B-Plans, geplantes Sonstiges Sondergebiet - Campus und das ehemalige Betriebsstofflager, das sich innerhalb einer Gewerbefläche befindet, ergaben keine Belastungen hinsichtlich der zu prüfenden Parameter. Ausführliche Darstellungen sind dem Fachgutachten (H. S. W. 2023) zu entnehmen.

Der Umgang mit Boden hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften des §§ 4, 7 BBodSchG, §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.

Sofern bei den Erdarbeiten Fremdstoffe, Müllablagerungen und sonstige Verunreinigungen festgestellt werden, sind diese einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Im Zuge der Bauvorbereitung zur Erschließung des Gebietes sind Lagerflächen, Baustelleneinrichtung und ähnlichen Einrichtungen flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen. Eine Zwischenlagerung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen. Bodenmieten dürfen nicht zu befahren werden. Beim Einbau mineralischer Abfälle (z. B. Recyclingmaterial) ist nachweislich geeignetes Material unter Beachtung der LAGA zu verwenden. Wird Bodenaushub auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-

Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

Während der Bautätigkeiten einschließlich der Arbeitsverfahren, Arbeits- und Transportmittel sind Verunreinigungen von Boden und Gewässern auszuschließen. Sofern trotz geeigneter Sicherungsmaßnahmen eine Havarie mit wassergefährdenden Stoffen auftritt, ist der Schaden unverzüglich zu beseitigen und die Umweltbehörde darüber zu informieren. Sollte es im Zuge von Baumaßnahmen Hinweise auf weitere schädliche Bodenveränderungen und Altlasten geben, ist die zuständige Behörde in Kenntnis zu setzen.

2.4 Schutzgut Fläche

2.4.1 Bestandserfassung

Entsprechend des § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Eine Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu begrenzen.

Es handelt sich dabei um ein in Nutzung befindliches Gelände.

Das Ziel des B-Plans ist die Ausweisung von Gewerbeflächen und die eines Sondergebietes.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen.

2.4.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Festlegung einer GRZ von 0,8 wird dem typischen Maß eines Gewerbegebietes (GE) und eines Sondergebietes (SO) entsprochen. Eine Überschreitung ist ausgeschlossen. Die GRZ orientiert sich an der Obergrenze von 0,8 für Gewerbe- und Sondergebiete nach BauNVO.

Die Flächenausweisungen regelt der B-Plan wie folgt:

Gewerbegebiete		
GE 1	11.148 m ²	
GE 2	5.674 m ²	16.822 m ²
Sonstiges Sondergebiet – Campus		
		3.864 m ²
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	1.041 m ²	
mit besonderer Zweckbestimmung, privat	2.351 m ²	3.392 m ²
Grünflächen, privat		
Abstandsgrün	1.191 m ²	
Verkehrsgrün	475 m ²	1.666 m ²
Gesamtfläche des Änderungsbereiches		25.744 m²

Eine Anpassung des F-Plans der Stadt Neubukow ist nicht erforderlich.

2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Bestandserfassung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Lt. GLRP MMR (LUNG 2007) liegt das Plangebiet innerhalb von Siedlungsflächen und unterliegt damit keiner Bewertung.

An die Wismarsche Straße nordwestlich angrenzend erstreckt sich das Wasserschutzgebiet für Grundwasser „Teßmannsdorf“ Zone IV und Zone III.

Der Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich liegt bei > 10 m. Die Mächtigkeit der bindigen Deckschichten beträgt < 5 m. Der Grundwasserleiter gilt als unbedeckt und weist somit einen geringen Schutz auf.

Die Grundwasserneubildung mit Berücksichtigung eines Direktabflusses beträgt 226.4 mm/a innerhalb der Siedlungsfläche.

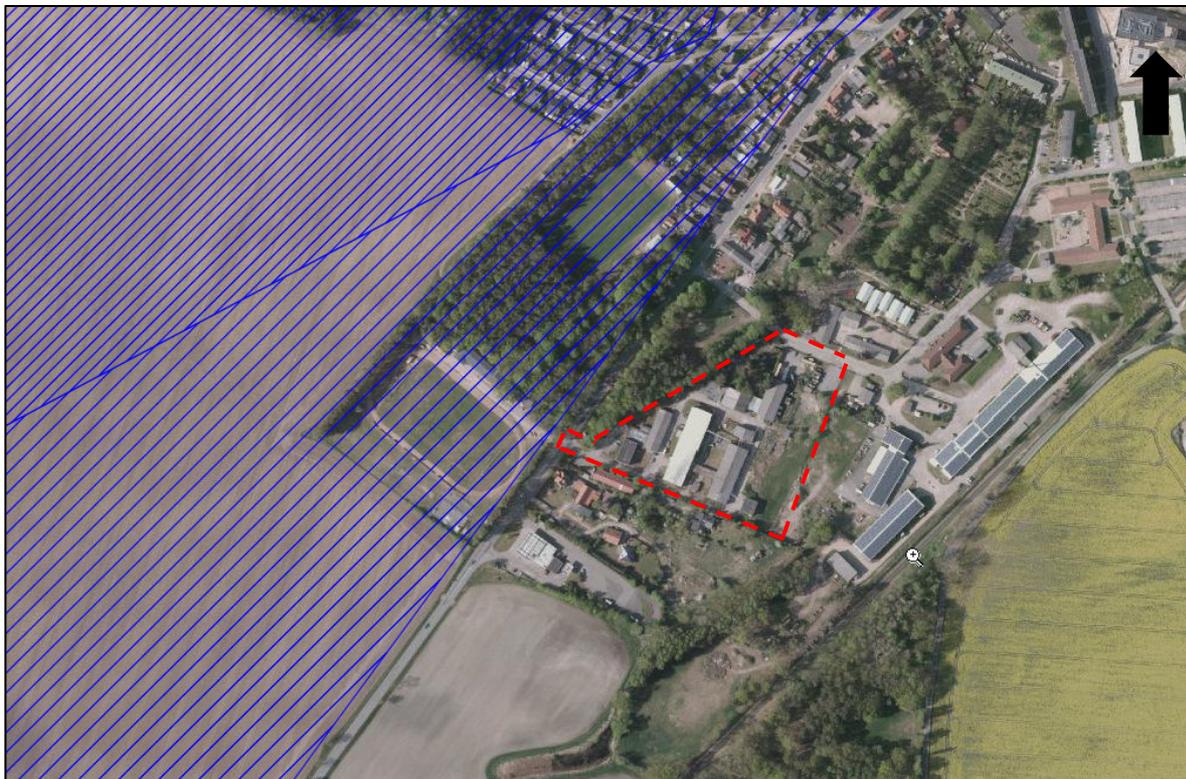


Abb. 15: Wasserschutzgebiet „Teßmannsdorf“
(<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>).

2.5.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen kommt es zu einem Verlust von versickerungsfähigen Bereichen und folglich zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Die Grundwasserneubildungsrate wird verringert.

Es ist vorgesehen die Schmutz- und Regenwasserkanäle zentral in der neuen Erschließungsstraße zu verlegen und im freien Gefälle an die vorhandenen Leitungen im nördlich gelegenen Panzower Landweg anzubinden.

Das anfallende Regenwasser im Geltungsbereich kann nicht vor Ort versickern und wird daher mit einer regulierten Abflussmenge in die zentrale Entwässerung im Panzower Landweg eingeleitet.

Die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h muss für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen und kann nur mit 24 m³ dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden. Daher müssen zusätzlich zwei Löschwasserzisternen vorgesehen werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen können sich durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe, den unsachgemäßen Umgang mit Maschinen und die Lagerung von Baustoffen und Geräten ergeben. Es ist über die gesamte Bauphase zu gewährleisten, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen erfolgt, die für das Grundwasser gefährlich sind.

Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung kann durch Schadstoffeinträge bei der Betriebsführung entstehen. Das beinhaltet Leckagen an Maschinen und Kraftfahrzeugen, die auf den Grundstücken abgestellt werden.

Abfälle und wassergefährdende Stoffe sind fachgerecht zu entsorgen. Im Sinne des vorbeugenden Gewässerschutzes ist die Lagerung wassergefährdender Stoffe nach Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) gesondert bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Unter Beachtung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind nur geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

2.6 Schutzgut Klima und Luft

2.6.1 Bestandserfassung

Im Plangebiet herrscht ein gemäßigtes, maritim geprägtes Binnenplanarklima (Übergangszone vom maritimen zum kontinentalen Klima). Das Gebiet um Neubukow ist nach GLRP MMR (LUNG 2007) als niederschlagsnormal einzustufen.

Die vorherrschenden Windrichtungen sind dem Westsektor zuzuordnen (ca. 40-50 %). Winde aus östlicher Richtung treten weniger häufig mit 25-30 % auf. Die größte Häufigkeit erreichen die Südwest-Winde in der Planungsregion.

2.6.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Eine Verschlechterung der klimatischen Situation kann durch die vorgesehene Bebauung nicht prognostiziert werden.

Bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen sind die Vorbelastungen zu berücksichtigen.

Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen bestimmten Zeitraum und sind zu vernachlässigen. Während der Bauphase wird es durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen zu einer lokal erhöhten Staub-, Lärm- und Abgasbelastung kommen. Baubedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima werden sich durch den zusätzlichen Verkehr und Energieverbrauch ergeben. Es ist davon auszugehen, dass während der Baumaßnahmen Baumaschinen, Fahrzeuge, Geräte und Beleuchtung zum Einsatz kommen.

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich durch zusätzliche Versiegelungen auf bisher offenen Bodenbereichen.

Zur Beschränkung von Versiegelungen werden Festsetzungen im B-Plan getroffen. Das beinhaltet eine GRZ 0,8 als Höchstmaß. Es wird die Möglichkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie gegeben.

Im Jahr 2019 wurde in der Bundesrepublik Deutschland das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) erlassen. Darin werden in § 3 drei nationale Klimaschutzziele bis zum Jahr 2045 definiert.

Mit dem im Jahr 2021 geänderten KSG werden die Zielvorgaben für weniger CO₂-Emissionen angehoben. Das Minderungsziel für 2030 steigt um 10 Prozentpunkte auf mindestens 65 Prozent.

Das heißt, Deutschland soll bis zum Ende des Jahrzehnts seinen Treibhausgas-Ausstoß um 65 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 verringern (<https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672>).

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen ergeben sich durch den motorisierten Verkehr sowie durch die Energie- und Wärmeversorgung innerhalb des Gewerbegebietes.

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima ist eine Durchgrünung und der Erhalt von Gehölzen im Geltungsbereich geeignet. Gehölze haben eine staubfilternde Wirkung und damit einen positiven Effekt auf die Lufthygiene im Bebauungsplan.

Pflanzen filtern Staub und dazu gasförmige Verunreinigungen aus der Luft. Das geschieht in Abhängigkeit verschiedener Eigenschaften. Gasförmige Luftschadstoffe und Feinstäube werden hauptsächlich durch Blätter gefiltert. Die Blattanatomie und Blattmenge bestimmen den Umsatz der einzelnen Pflanzenarten (Stiftung DIE GRÜNE STADT 2013).

Mit zunehmend erhöhter Versiegelung offener Bodenflächen leisten Gründächer besonders in Stadtgebieten mit gewerblichen Nutzungen und hohem Verkehrsaufkommen einen wichtigen Beitrag zur Bindung von CO₂ durch die Photosynthese der Pflanzen. Durch die Verdunstung erhöht sich die Luftfeuchtigkeit, was zur Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft führt. Der B-Plan sieht Festsetzungen zur Realisierung von Gründächern vor.

Für das Schutzgut Klima und Luft ist durch die künftige Ausweisung eines Gewerbe- und Sondergebietes von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen. Es handelt sich um die Nachnutzung eines in Betrieb befindlichen Standortes.

2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

2.7.1 Bestandserfassung

Nach GLRP MMR (LUNG 2007) liegt der Geltungsbereich innerhalb von Siedlungsflächen und unterliegt damit keiner Bewertung. Angrenzend befinden sich Räume, die eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes aufweisen.

Der Geltungsbereich wird in gewerblicher Nutzung betrieben. Bis zu 2-geschossige Hallen mit Produktionsräumen, Verwaltung und Aufenthalt mit einem hohen Grad an versiegelten Freiflächen prägen das Gebiet. Vereinzelt haben sich durch Sukzession Siedlungsgehölze entwickelt. Die Gebäude weisen Höhen bis ca. 8,40 m über Geländeoberkante auf. Eine Ausnahme bildet der Schornstein mit ca. 23,50 m über dem anstehenden Gelände.

Nach Landesweiter Analyse zur Bewertung der Landschaftspotenziale (Ingenieurbüro Wasser und Umwelt 1995) liegt der Geltungsbereich im Landschaftsbildraum „Ackerflächen westlich Neubukow“ (III 3 – 25) mit einer geringen bis mittleren Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. Der nordöstliche Teil zählt zum urbanen Raum (s. Abb. 16).

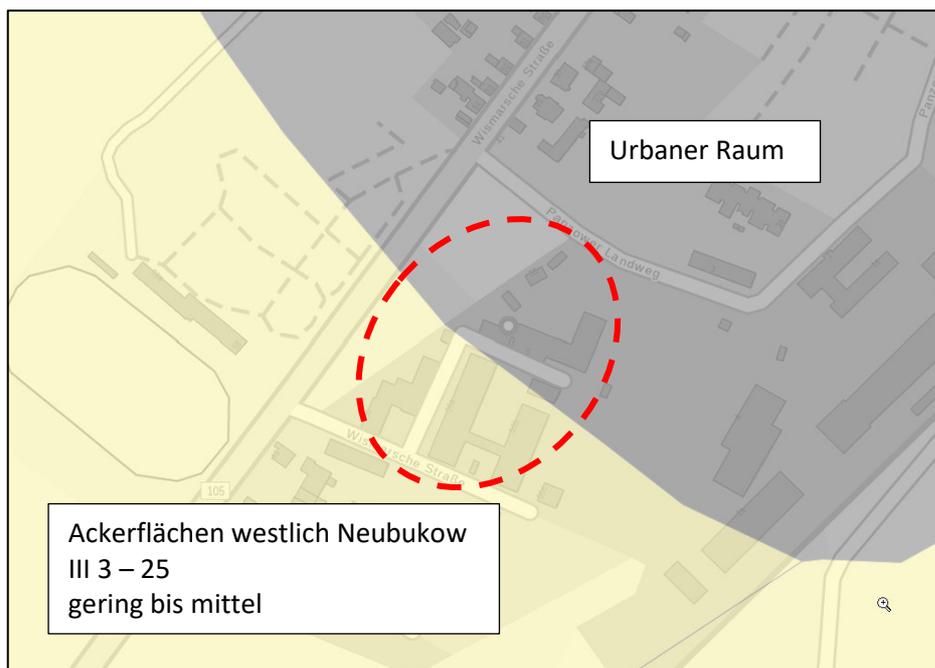


Abb. 16: Landschaftsbildräume
(<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>).

2.7.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Der B-Plan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Entwicklung. Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen belegt.

Vorgesehen ist die Errichtung von neuen Betriebshallen und Gebäuden innerhalb des Gewerbegebietes mit Höhen bis zu 12 m und 3 Geschossen.

Innerhalb des Sondergebietes ist die Errichtung von bis zu 5-geschossigen Gebäuden vorgesehen mit Gesamthöhen von bis zu maximal 20 m.

Die Höhen weichen damit vom Bestand ab. Ziel des Konzeptes ist mit möglichst effektiver Ausnutzung des Grundstücks alle erforderlichen Gebäude und Anlagen für die Anlieferung, Produktion und Vermarktung gebündelt zu platzieren.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Randlage in der Stadt Neubukow. Das Betriebsgelände selbst wird im Zuge der Realisierung neu geordnet. Bei Ausnutzung der möglichen Gebäudehöhen werden die Gebäude den Bestand überragen.

Unter den Aspekten der Konzentration und Nachnutzung von Standorten entsteht eine mittlere Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.8.1 Bestandserfassung

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Bodendenkmale. Die Stadt Neubukow hat zahlreiche Baudenkmale, die in der Tab. 4 aufgeführt sind.

Tab. 4: Baudenkmale Stadt Neubukow.

DL-Nr.	Objektbezeichnung	Anschrift/Standort
523	Wohnhaus mit Gartenmauer	Am Brink 1
524	Rathaus mit rückwärtigem Funktionsgebäude	Am Markt 1

DL-Nr.	Objektbezeichnung	Anschrift/Standort
525	Wohn- u. Geschäftshaus	Am Markt 6
526	Bahnhof mit Empfangsgeb., Güterschuppen, Einfriedung	Bahnhofplatz 1
527	Wohnhaus	Bahnhofplatz 2
528	Post	Keneser Str. 29
529	Kirche	
530	Armenhaus ("Burchard-Asyl")	Kröpeliner Tor 5
534	Pfarrhaus	Mühlenstr. 3
535	Wohnhaus	Mühlenstr. 5
536	Wohn- u. Geschäftshaus	Mühlenstr.10
537	Windmühle	Mühlentor
538	Wassermühle u. Speicher	Mühlentor 4
539	Villa	Mühlentor 5
540	Wohnhaus (Hallenhaus)	Mühlentor 6
541	Wohnhaus mit Werkstatt u. Stallgebäude	Mühlentor 7
542	Gedenkstein u. -tafel für Heinrich Schliemann	Vor der Kirche
543	Wohn- u. Geschäftshaus	Wismarsche Str. 5
544	Jüdischer Friedhof	Wismarsche Str.
824	Parkanlage mit Ehrenhain	Wismarsche Straße
545	Wohnhaus (ehem. Synagoge)	Wollenweberstr. 4
546	Schule	Wollenweberstr. 9

2.8.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind auch keine Eingriffe in bekannte Bodendenkmale mit Realisierung des Vorhabens verbunden.

Bei den Bauarbeiten können jedoch archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, die dann entsprechend zu sichern und zu dokumentieren sind. Die zuständige Fachbehörde ist gemäß § 11 DSchG M-V umgehend über den Fund in Kenntnis zu setzen und die Arbeiten einzustellen. Es besteht eine Anzeigepflicht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie für zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Baudenkmale der Stadt Neubukow werden weder direkt noch indirekt beeinträchtigt. Aufgrund der Vornutzung des Standortes als gewachsener Gewerbestandort werden keine wertvollen Freiflächen in Anspruch genommen. In Richtung B 105 ist eine zusammenhängende Waldfläche vorgelagert. Im Süden erstrecken sich eine gewerbliche Nutzung (Tankstelle) sowie Wohnhäuser. Aus denkmalpflegerischer Sicht sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

2.9.1 Bestandserfassung

Die Wechselwirkungen/-beziehungen stellen die Wirkungszusammenhänge zwischen den einzelnen Schutzgütern dar. Von dem Vorhaben können direkte und indirekte Wirkungen ausgehen. Mit dem Vorhaben sind beispielsweise Versiegelungen verbunden, die gleichfalls Auswirkungen auf das natürliche Bodengefüge haben sowie auf das Grundwasser. Durch Gehölzfällungen geht zusätzlich Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.

2.9.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Zusammen mit der Überbauung der Flächen kommt es zu einem Verlust der Vegetation und damit auch zu einer Beeinträchtigung von faunistischen Wechselbeziehungen. Mit dem Verlust von Siedlungsgehölzen, Freiflächen und Habitaten für Gebäudebrüter kommt es gerade in der Bauphase zu einem verminderten Angebot von Brutplätzen und Nahrungsgebieten.

3. Vermeidung und Minimierung

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Folgende Maßnahmen vermeiden oder mindern die zu erwartenden Beeinträchtigungen entsprechend der gesetzlichen Forderung.

3.1 Vermeidungsmaßnahmen

- Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig (V 1)

3.2 Maßnahmen Artenschutz

- Erschließungsbeginn (Gebäudeabbruch und Gehölzrodung) im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (V_{AFB1})
- Fledermausfreundliches Lichtmanagement (V_{AFB2})
- Baugrubensicherung während der Bauphase unter ökologischer Baubegleitung (V_{AFB3}).
- Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zur Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen (V_{AFB4})
- Eingriffsnahe Anbringung von 5 Stk. Sperlingsmehrfachquartieren, 3 Stk. Nistkästen für Halbhöhlen-/Nischenbrüter und 5 Stk. Höhlenkästen (A_{AFB1})
- Eingriffsnahe Anbringung von Nisthilfen für Rauch- und Mehlschwalben in Form von Kunstnestern (A_{AFB2})
- Eingriffsnahe Anbringung eines Eulenkastens im benachbarten Waldgebiet (A_{AFB3})

4. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei dem B-Plan handelt es sich um ein Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, kann entfallen.

Abzuarbeiten sind in jedem Fall der Gehölz- und Artenschutz.

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf für die unvermeidbaren Baumfällungen sowie die Ableitung von Maßnahmen zum Artenschutz.

4.1 Ausgleichspflanzung für Baumfällungen

Für die Fällung von zwei nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen im Plangebiet sind vier Gehölze zu pflanzen.

Pflanzung von 4 Hochstämmen im B-Plan

Lage: Gemarkung Neubukow, Flur 2

Innerhalb des B-Plans sind mindestens 4 standortgerechte heimische Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. als Ersatz für Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen zu pflanzen.

Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen und der durchwurzelbare Raum muss eine Mindestfläche von 16 m² aufweisen sowie eine Mindesttiefe von 0,8 m.

Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. In den ersten 10 Jahren sind für eine gleichmäßige Kronenentwicklung 2 bis 3 Erziehungsschnitte durchzuführen. Der dauerhafte Erhalt ist zu gewährleisten. Die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu beachten.

4.2 Maßnahmenblätter

4.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung

V 1 Schutz von Gehölzen (allgemeine Hinweise)

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. V 1 V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: B-Plan Nr. 14 „TechCity Neubukow“ (Stadt Neubukow)			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:	Gefährdung von Gehölzen durch mögliche mechanische Schäden		
Maßnahme	Schutz von Gehölzen		
Beschreibung der Maßnahme			
Lage:	Die Maßnahme bezieht sich auf Gehölze, die sich im Umfeld von Erdarbeiten befinden.		
Beschreibung:	Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Gehölze auszuschließen. Oberirdische Teile der Bäume dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Schwenkarbeiten durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten. DIN 18920, RAS-LP 4, ZTVE-StB.		
Art der Maßnahme			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Zeitpunkt der Durchführung			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn	
<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss			
Beurteilung des Eingriffs			
<input checked="" type="checkbox"/> vermieden		<input type="checkbox"/> vermindert	
<input type="checkbox"/> ausgeglichen		<input type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr.	
<input type="checkbox"/> ersetzbar		<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	
		<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
		<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter		Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung			
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			
		Stadt Neubukow und Flächeneigentümer	

4.2.2 Kompensation von Fällungen**A 1 Pflanzung von Hochstämmen**

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. A 1 <small>V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz</small>	
Projekt: B-Plan Nr. 14 „TechCity Neubukow“ (Stadt Neubukow)			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung: Unvermeidbare Fällungen von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen			
Maßnahme		Pflanzung von Hochstämmen	
Beschreibung der Maßnahme			
Lage:	Gemarkung Neubukow, Flur 2		
Ausgangszustand:	Gewerbefläche/Wohnhaus mit Hausgarten		
Beschreibung:	Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen		
Anzahl:	4 Stück		
Pflanzqualität:	Hochstamm, 16 – 18 StU., 3 x v., m. B.		
Schutzmaßnahmen:	Standsicherung mit Dreibock und Bindung, Drahtrose		
Art der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Biotopentwicklung/Pflegekonzept			
Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 5 Jahre mit dauerhaftem Erhalt.			
Zeitpunkt der Durchführung			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input type="checkbox"/> mit Baubeginn	
		<input checked="" type="checkbox"/> mit Bauabschluss	
Beurteilung des Eingriffs			
<input type="checkbox"/> vermieden	<input type="checkbox"/> vermindert		
<input type="checkbox"/> ausgeglichen	<input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr. E 1		<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar
<input type="checkbox"/> ersetzbar	<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.		<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand	Jetziger Eigentümer:		Stadt Neubukow und Flächeneigentümer
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen Dritter			
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme	Künftiger Eigentümer:		
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung	Künftige Unterhaltung:		
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			

4.2.3 Maßnahmen zum Artenschutz

V_{AFB1} Erschließungsbeginn (Gebäudeabbruch und Gehölzrodung) im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung.

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. V _{AFB1} V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: Bebauungsplan Nr. 14 „TechCity Neubukow“ der Stadt Neubukow LK Rostock			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung: Gefährdung von vorkommenden Brutvogel- und potenziell vorkommenden Fledermausarten durch die Beseitigung von Gebäuden, Gehölzen und der vorhandenen Vegetationsdecke.			
Umfang: Erschließungsarbeiten des Plangebietes			
Maßnahme: Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen durch zeitliche Beschränkung des Erschließungsbeginns			
Beschreibung der Maßnahme			
Lage der Maßnahme: Geltungsbereich B-Plan 14 „TechCity Neubukow“			
Landschaftszone: Ostseeküstenland			
Ausgangszustand: Werksgelände mit Lagerhallen, größtenteils aufgelassen, ruderalen Stauden, Einfamilienhaus mit Baumbestand, Siedlungsgebüsche und -gehölze			
Beschreibung der Maßnahme:			
Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) ist der Beginn der Erschließungsarbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Um einer Besiedlung durch Brutvögel vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Flächen über einen Zeitraum von mehr als 10 Tagen innerhalb der Brutzeit (01. April - 31. Juli) zu vermeiden. Für den Gebäudeabbruch ist eine ökologische Baubegleitung durchführen zu lassen.			
Eine Tötung von Brutvögeln und Fledermäusen kann dadurch vermieden werden. Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.			
Art der Maßnahme			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Zeitpunkt der Durchführung			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn	<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss
Beurteilung des Eingriffs			
<input checked="" type="checkbox"/> vermieden	<input type="checkbox"/> vermindert		
<input type="checkbox"/> ausgeglichen	<input type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr.	<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
<input type="checkbox"/> ersetzbar	<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand	Jetziger Eigentümer:	Stadt Neubukow Am Markt 1 18233 Neubukow	
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter	Künftiger Eigentümer:		
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme	Künftige Unterhaltung:		
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung			
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			

V_{AFB2} Fledermausfreundliches Lichtmanagement.

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. V_{AFB2} V=Vermeidung, CEF = vorgezogene Maßnahme, FCS=kompensatorische Maßnahme, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: Bbauungsplan Nr. 14 „TechCity Neubukow“ der Stadt Neubukow LK Rostock			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:	Gefährdung von Fledermäusen durch Lichtimmissionen		
Umfang:	Straßen- und Gebäudebeleuchtung		
Maßnahme	Fledermausfreundliches Lichtmanagement		
Beschreibung der Maßnahme			
Lage der Maßnahme:	Geltungsbereich B-Plan 14 „TechCity Neubukow“		
Landschaftszone:	Ostseeküstenland		
Ausgangszustand:	erschlossenes Plangebiet, Wohnbauflächen		
Beschreibung der Maßnahme:			
Die aufgeführten Empfehlungen orientieren sich an dem Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten. EUROBATS Publication Series No.8 (deutsche Ausgabe). UNEP/EUROBATS Sekretariat, Bonn, Deutschland, 68 Seiten.			
Im Bereich des neuen Gewerbe- und Sondergebietes ist in Form einer kombinierten Wirkung von voll abgeschirmten Leuchten und kurzen Masten die Störwirkung durch Lichtimmissionen zu begrenzen. Dabei strahlt das Licht direkt auf die Fahrbahn und nicht auf den angrenzenden Gehölzbestand. Diese Bereiche bleiben dunkel und weiterhin für Fledermäuse passier- und nutzbar.			
Das Licht ist dem tatsächlichen menschlichen Bedarf im Bereich der Straßen (erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke) anzupassen.			
Nicht einzusetzen sind Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K.			
Es ist kein Weißlicht sondern warmes Licht ohne Blauanteil im Lichtspektrum zu verwenden, um ein künstliches Anziehen von Insekten in großen Mengen zu verhindern.			
Art der Maßnahme			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Zeitpunkt der Durchführung			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn	<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss
Beurteilung des Eingriffs			
<input checked="" type="checkbox"/> vermieden		<input type="checkbox"/> vermindert	
<input type="checkbox"/> ausgeglichen		<input type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr.	<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar
<input type="checkbox"/> ersetzbar		<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	Stadt Neubukow Am Markt 1 18233 Neubukow
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter		Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung			
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			

V_{AFB3} Baugrubensicherung während der Bauphase unter ökologischer Baubegleitung.

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. V_{AFB3} V=Vermeidung, CEF = vorgezogene Maßnahme, FCS=kompensatorische Maßnahme, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: Bebauungsplan Nr. 14 „TechCity Neubukow“ der Stadt Neubukow LK Rostock			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:	Gefährdung von potenziell vorkommenden Amphibien und anderen bodengebundenen Arten		
Umfang:	Erschließungsarbeiten in Teilbereichen des Plangebietes		
Maßnahme	Schutz bodengebundener Arten durch Abböschern von Baugruben/Installation von Ausstiegshilfen		
Beschreibung der Maßnahme			
Lage der Maßnahme:	Geltungsbereich B-Plan 14 „TechCity Neubukow“		
Landschaftszone:	Ostseeküstenland		
Ausgangszustand:	Werksgelände mit Lagerhallen, größtenteils aufgelassen, ruderalen Stauden, Einfamilienhaus mit Baumbestand, Siedlungsgebüsch und -gehölze		
Beschreibung der Maßnahme:			
Um temporäre Barriere- und Fallenwirkungen und die damit potenziell verbundenen Individuenverlusten vorzubeugen, sind jegliche Baugruben (senkrechter Abfall) zu sichern. Hierzu erfolgt ein Abböschern von Baugruben über Nacht und die Bereitstellung von Ausstiegshilfen. Vorhandene Individuen sind fachgerecht abzusammeln und in geeignete Lebensräume außerhalb der Baufelder zu verbringen.			
Die Ausführung und Funktionalität ist durch die ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.			
Art der Maßnahme			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Zeitpunkt der Durchführung			
<input checked="" type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input type="checkbox"/> mit Baubeginn	<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss
Beurteilung des Eingriffs			
<input type="checkbox"/> vermieden	<input type="checkbox"/> vermindert		
<input type="checkbox"/> ausgeglichen	<input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr.	<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
<input type="checkbox"/> ersetzbar	<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	Stadt Neubukow Am Markt 1 18233 Neubukow
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter		Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung			

V_{AFB4} Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zur Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen.

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. V_{AFB4} <small>V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz</small>	
Projekt: Bbauungsplan Nr. 14 „TechCity Neubukow“ der Stadt Neubukow LK Rostock			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung: Ökologische Baubegleitung Umfang: Überwachung der festgesetzten Artenschutzmaßnahmen zu Vermeidung, Ausgleich und Kompensation.			
Maßnahme: Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zur Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen.			
Beschreibung der Maßnahme			
Lage der Maßnahme: Geltungsbereich B-Plan 14 „TechCity Neubukow“ Landschaftszone: Ostseeküstenland Ausgangszustand: Werksgelände mit Lagerhallen, größtenteils aufgelassen, ruderalen Stauden, Einfamilienhaus mit Baumbestand, Siedlungsgebüsch und -gehölze			
Beschreibung der Maßnahme: Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes, ist eine landschaftsökologische Baubegleitung von einem Fachbüro für Artenschutz, die der zuständigen Aufsichtsbehörde vorab schriftlich zu benennen ist, durchführen zu lassen. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen einschließlich der Vermeidungs-, Verminderungs- und CEF-Maßnahmen. Die Umsetzung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen wie z. B. Gehölzschutz, die schonende Gehölzentnahme, Gebäudeabbruch und die Standortwahl der Ersatznistkästen (A _{AFB1} , A _{AFB2} , A _{AFB3}) werden mit der Baufirma abgestimmt und dokumentiert.			
Art der Maßnahme			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme <input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme <input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Zeitpunkt der Durchführung			
<input checked="" type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn	
<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss			
Beurteilung des Eingriffs			
<input checked="" type="checkbox"/> vermieden		<input type="checkbox"/> vermindert	
<input type="checkbox"/> ausgeglichen		<input type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr.	
<input type="checkbox"/> ersetzbar		<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	
		<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
		<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter			
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung		Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			
		Stadt Neubukow Am Markt 1 18233 Neubukow	

A_{AFB1} Eingriffsnahe Anbringung von 5 Stk. Sperlingsmehrfachquartieren, 3 Stk. Nistkästen für Halbhöhlen-/Nischenbrüter und 5 Stk. Höhlenkästen.

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. A_{AFB1} V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz CEF = vorgezogene Ausgleichsmaßnahme
Projekt: Bebauungsplan Nr. 14 „TechCity Neubukow“ der Stadt Neubukow LK Rostock		
Konflikt/Art der Beeinträchtigung		
Beschreibung: Baubedingter Verlust von Niststätten der Nischen- und Höhlenbrüter Umfang: Abbrucharbeiten im Plangebiet		
Maßnahme Anbringen von 5 Stk. (5 x 3 Nistparzellen) Sperlingsmehrfachquartieren, 3 Stk. Nistkästen für Halbhöhlen-/Nischenbrüter, 5 Stk. Höhlenkästen		
Beschreibung der Maßnahme		
Lage der Maßnahme: Geltungsbereich B-Plan 14 „TechCity Neubukow“ Landschaftszone: Ostseeküstenland Beschreibung der Maßnahme: Um den Verlust von Niststätten der Haussperlinge, Bachstelze, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Zaunkönig im abzubrechenden Gebäudebestand des Plangebietes auszugleichen, sind eingriffsnahe an Gehölzen und Gebäuden des Plangebietes oder im Umfeld 3 Stk. Halbhöhlen-/Nischenbrüterkästen, 5 Stk. Höhlenkästen und 5 Stk. Sperlingsmehrfachquartiere (5 x 3 Nistparzellen) anzubringen. Die Kästen sind vorrangig nach Osten zu orientieren, teilweise auch nach Osten und in min. 2 m Höhe so anzubringen, dass ein freier Anflug gewährleistet wird. Die Instandhaltung und jährliche Pflege der Kästen ist dauerhaft zu sichern. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.		
Art der Maßnahme		
<input type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme	<input checked="" type="checkbox"/> vorgezogene Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme	<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Zeitpunkt der Durchführung		
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn	<input type="checkbox"/> mit Baubeginn	<input checked="" type="checkbox"/> mit Bauabschluss
Beurteilung des Eingriffs		
<input type="checkbox"/> vermieden	<input type="checkbox"/> vermindert	
<input type="checkbox"/> ausgeglichen	<input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr. V _{AFB1}	<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar
<input type="checkbox"/> ersetzbar	<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar
Rechtliche Sicherung der Maßnahme		
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand	Jetziger Eigentümer:	Stadt Neubukow Am Markt 1 18233 Neubukow
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter	Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme	Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich		
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung		
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung		

A_{AFB2} Eingriffsnahe Anbringung von Nisthilfen für Rauch- und Mehlschwalben in Form von Kunstnestern.

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. A_{AFB2} V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz
Projekt: Bebauungsplan Nr. 14 „TechCity Neubukow“ der Stadt Neubukow LK Rostock		
Konflikt/Art der Beeinträchtigung		
Beschreibung:	Gefährdung der Rauch- und Mehlschwalbe durch Gebäudeabbruch	
Umfang:	Abrissarbeiten	
Maßnahme eingriffsnahe Anbringung von Nisthilfen für Rauch- und Mehlschwalben in Form von Kunstnestern		
Beschreibung der Maßnahme		
Lage der Maßnahme: Geltungsbereich B-Plan 14 „TechCity Neubukow“		
Landschaftszone: Ostseeküstenland		
Beschreibung der Maßnahme: Für die Beseitigung von mehrjährig geschützten Rauch- und Mehlschwalbennestern sind 12 Stk. Nisthilfen für Rauchschnalben und 4 Nisthilfen (2 x Mehlschnalwendoppel) für Mehlschnalben in Form von Kunstnestern am zukünftigen Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Der Verlauf der Maßnahme ist durch die ökologische Baubegleitung zu betreuen und zu dokumentieren.		
Art der Maßnahme		
<input type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme	<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme	<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Zeitpunkt der Durchführung		
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn	<input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn	<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss
Beurteilung des Eingriffs		
<input type="checkbox"/> vermieden	<input type="checkbox"/> vermindert	
<input type="checkbox"/> ausgeglichen	<input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr. V _{AFB1}	<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar
<input type="checkbox"/> ersetzbar	<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar
Rechtliche Sicherung der Maßnahme		
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand	Jetziger Eigentümer:	Stadt Neubukow Am Markt 1 18233 Neubukow
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter	Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme	Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich		
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung		
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung		

A_{AFB3} Eingriffsnahe Anbringung eines Eulenkastens im benachbarten Waldgebiet.

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. A_{AFB3} V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: Bebauungsplan Nr. 14 „TechCity Neubukow“ der Stadt Neubukow LK Rostock			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:		Verlust eines Schlaf-/Ruheplatzes des Waldkauzes	
Umfang:		Abrissarbeiten	
Maßnahme eingriffsnahe Anbringung eines Eulenkastens im benachbarten Waldgebiet			
Beschreibung der Maßnahme			
Lage der Maßnahme: Geltungsbereich B-Plan 14 „TechCity Neubukow“			
Landschaftszone: Ostseeküstenland			
Beschreibung der Maßnahme:			
Mit dem Gebäudeabbruch ist der Rückbau des Schornsteines und somit der Verlust einer Ruhe-/Schlafstätte des Waldkauzes verbunden. Im benachbarten Waldgebiet (zukünftige Parkanlage) ist ein geeigneter Eulenkasten anzubringen und dauerhaft zu erhalten.			
Der Verlauf der Maßnahme ist durch die ökologische Baubegleitung zu betreuen und zu dokumentieren.			
Art der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Zeitpunkt der Durchführung			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn	
<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss			
Beurteilung des Eingriffs			
<input type="checkbox"/> vermieden		<input type="checkbox"/> vermindert	
<input type="checkbox"/> ausgeglichen		<input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr. V _{AFB1}	
<input type="checkbox"/> ersetzbar		<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	
		<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
		<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter		Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich		Stadt Neubukow Am Markt 1 18233 Neubukow	
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung			
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			

5. Zusammenfassung

Die Stadt Neubukow beabsichtigt in Verbindung mit einem Investor die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 14 „TechCity Neubukow“. Dazu wurde am 07.12.2021 durch die Stadtvertretung ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

Das Planungsziel besteht in der Ausweisung eines Gewerbegebietes und eines Sonstigen Sondergebietes.

Bei B-Plänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. In einem Grünordnerischen Fachbeitrag werden dennoch die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt sachgerecht geprüft. Abzuarbeiten sind in jedem Fall

der Gehölz- und Artenschutz. Ziel des Instrumentes der Innenentwicklung ist eine Wiedernutzbarmachung von städtischen Brachen und die Nachverdichtung.

Der B-Plan Nr. 14 liegt im Südwesten Neubukows an der Wismarschen Straße. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,6 ha. Es handelt sich dabei um ein Betriebsgelände des Investors der DELA GmbH. Das Gelände ist mit Produktionshallen bebaut und einem Wohngebäude.

Das gesamte Plangebiet wurde einer Biotoptypenkartierung nach der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) unterzogen.

Beansprucht werden typische Biotope des Siedlungsbereiches. Dazu gehören ein Gebiet mit vorhandener gewerblicher Nutzung, versiegelte Freiflächen und Zierrasen sowie ungenutzte Gebäude, die als Brache der Verkehrs- und Industrieflächen einzustufen sind. An den Grenzen stocken Siedlungsgehölze aus schnellwüchsigen Arten.

Das Wohngrundstück ist gekennzeichnet durch ein Wohngebäude mit Hausgarten in dem Nadelgehölze dominieren und jüngere Obstbäume.

Schutzgebiete internationaler und nationaler Schutzkategorien sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Ein im Kataster des Landkreises geführtes nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (DBR01315) ragt im Nordwesten in den Geltungsbereich hinein. Es handelt sich dabei um ein Feldgehölz an der Wismarschen Straße. Während einer Vorortbegehung mit der Forstbehörde und unteren Naturschutzbehörde wurden die Grenzen an die aktuellen örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Es ist unvermeidbar 26 Bäume zu fällen. Der überwiegende Teil befindet sich auf dem Wohngrundstück im Hausgarten. Durch die im § 18 NatSchAG M-V benannte Ausnahme entsteht dort keine Ausgleichspflicht. Im Ergebnis sind vier Gehölzpflanzungen zu erbringen.

Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft.

Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung sind eigene Kartierungen der Brutvögel und Fledermäuse. Im Zeitraum von Ende April bis November 2022 erfolgten Kartierungen der vorab genannten Artengruppen. Für alle übrigen planungsrelevanten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie erfolgte eine Potenzialabschätzung.

Im Ergebnis der Erfassungen und der Potenzialeinschätzung ist für die vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse eine Bauzeitenbeschränkung zu realisieren, das heißt, dass Abbruch-, Fäll- und Rodungsarbeiten als auch der Beginn der Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen sind (V_{AFB1}).

Darüber hinaus ist ein Brachliegen der Bauflächen über einen Zeitraum von mehr als 10 Tagen innerhalb der Brutperiode (01. April - 31. Juli) zu vermeiden.

Für den Geltungsbereich ist ein fledermausfreundliches Lichtmanagement umzusetzen (V_{AFB2}). Baubedingte Beeinträchtigungen potenziell wandernder Amphibien sind durch eine Baugrubensicherung im Bereich der geplanten Gewerbe-/Sondergebietsflächen zu verhindern (V_{AFB3}).

Für gebäude- und höhlenbewohnende Brutvogelarten sind vor Baubeginn bzw. mit Hochbauphase eingriffsnah Nistkästen anzubringen (A_{AFB1}, A_{AFB2}, A_{AFB3}).

Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes, ist eine landschaftsökologische Baubegleitung von einem Fachbüro für Artenschutz durchführen zu lassen (V_{AFB4}).

Nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind daher nach Realisierung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Mit der Betrachtung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wird auch den betroffenen Belangen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG und darüber hinaus für besonders geschützte Arten nach nationalem Recht Rechnung getragen.

6. Quellenangaben

6.1 Literatur

- ALN – Akustik Labor Nord GmbH (2023): Schallimmissionsprognose. Stand Juni 2023.
- H. S. W. Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH (2023): Altlastenuntersuchung B-Plan Nr. 14 „TechCity Neubukow“. Stand Juni 2023.
- INGENIEURBÜRO WASSER UND UMWELT (IWU) (1995): Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, Studie im Auftrag des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern, unveröffentlicht; Schwerin.
- LABO – BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG- VORPOMMERN-LUNG (2007): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock. Erste Fortschreibung.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN–LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg.. überarb. Aufl.- Materialien zur Umwelt, Heft 2/2013.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN-LUNG (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen.
- MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2017): Bodenschutzprogramm Teil 2 – Bewertung und Ziele.
- MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung. Neufassung 01.06.2018.
- PLANUNGSVERBAND REGION ROSTOCK (2020a): Raumentwicklungsprogramm Region Rostock, Fortschreibung des Kapitels 6.5 - Energie einschließlich Windenergie.
- PLANUNGSVERBAND REGION ROSTOCK (2020b): Umweltbericht zum Raumentwicklungsprogramm Region Rostock, Fortschreibung des Kapitels 6.5 - Energie einschließlich Windenergie.
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND ROSTOCK (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock.
- UMWELT & PLANUNG (2024): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag B-Plan Nr. 14 „TechCity Neubukow“ der Stadt Neubukow.
- UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.
- UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2005): Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern - Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung

für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit. Zusammen mit dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern.

6.2 Gesetze und Verordnungen

AwSV - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), die durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

BNatSchAG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) In der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, GVOBl. M-V 1998, S. 12, letzte berücksichtigte Änderung vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383,392).

DIN 18005 (2002): Schallschutz im Städtebau. Teil 1 Grundlagen und Hinweise für die Planung Beuth Verlag GmbH, Berlin.

DIN 18915 (2018): Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten. Beuth Verlag GmbH, Berlin.

DIN 18920 (2014): Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Beuth Verlag GmbH, Berlin.

DIN 19639 (2019): Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben. Beuth Verlag GmbH, Berlin.

DIN 19731 (1998): Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial. Beuth Verlag GmbH, Berlin.

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN E. V., ARBEITSGRUPPE STRAßENENTWURF (1999): Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4), Köln.

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG, LANDSCHAFTSBAU E. V. (2017): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV-Baumpflege), 71 S., Bonn.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791 – 9 Vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66) (1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.

LAGA – Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (2004): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen. Technische Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial.

LWaldG - Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).

TA Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503). Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

6.3 Internetquellen

https://www.geoportal-mv.de/land-mv/GeoPortalMV_prod/de/Startseite/index.jsp

<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

<https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/lm/Umwelt/Immissionsschutz/Inspektionsplan-Stoerfallanlagen/>

Anlage 1: Karte 1 – Bestand und Planung



Legende

Geltungsbereich B-Plan Nr. 14 der Stadt Neubukow "TechCity Neubukow" (ca. 2,6 ha)

BESTAND

Biotoptypen (nach LUNG 2013)

- OIG** Gewerbegebiet
- OVD** Pfad, Rad- und Fußweg
- PER** Artenarmer Zierrasen
- OBV** Brache der Verkehrs- und Industrieflächen
- PHY** Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten
- RHU** Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
- BRG** Geschlossene Baumreihe
- BBA** Älterer Einzelbaum
- ODE** Einzelgehöft (Wohnhaus)
- OVP** Parkplatz, versiegelte Freifläche
- BBJ** Jüngerer Einzelbaum
- WKX** Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte
- PSJ** Sonstige Grünanlage ohne Altbäume
- PHX** Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- PHW** Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen
- PWX** Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- OSK** Kläranlage
- WWT** Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte
- OVL** Straße
- YAL** Lagerplatz
- COV** Einzelgebüsche/kleine Gebüsche

Bezeichnung Gehölze
Wei/0,6/10
Baumart/Stammdurchmesser in m/Kronendurchmesser

Es	Esche	Ah	Ahorn	Gi	Ginkgo
Wei	Weide	BgAh	Bergahorn	Do	Douglasie
Li	Linde	TrKi	Traubenkirsche	Kie	Kiefer
Ei	Eiche	Apf	Apfel		
Fi	Fichte	Kir	Kirsche		
Lä	Lärche	Pfi	Pfirsich		
Wa	Walnuss	Pfi	Pflaume		

PLANUNG

- Gewerbegebiet GE (GE1, GE2)
- Sondergebiet SO (SO)
- Straßenverkehrsfläche öffentlich
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Grünfläche
- Baugrenze
- Gehölzfällungen flächig (s. Text)
- Gehölzfällungen Einzelbäume Nr. 1 bis 26 (s. Text)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Nutzungsschablonen

SO	v	GE	III	SO	Sonstiges Sondergebiet
GH 20,0	GRZ 0,8	GH 12,0	GRZ 0,8	GE	Gewerbegebiet
a		a		V	5-geschossig als Höchstmaß
				III	3-geschossig als Höchstmaß
				GH	Gebäudehöhe
				GRZ	Grundflächenzahl
				a	abweichende Bauweise

Maßnahmen zum Artenschutz (ohne Darstellung)

- VAFB1** Erschließungsbereich (Gebäudeabbruch und Gehölzrodung) im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung.
- VAFB2** Fledermausfreundliches Lichtmanagement.
- VAFB3** Baugrubensicherung während der Bauphase unter ökologischer Baubegleitung.
- VAFB4** Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zur Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen.
- AAFB1** Eingriffsnahe Anbringung von 5 Stk. Sperlingsmehrfachquartieren, 3 Stk. Nistkästen für Halbhöhlen-/Nischenbrüter und 5 Stk. Höhlenkästen.
- AAFB2** Eingriffsnahe Anbringung von Nisthilfen für Rauch- und Mehlschwalben in Form von Kunstnestern.
- AAFB3** Eingriffsnahe Anbringung eines Eulenkastens im benachbarten Waldgebiet.

Maßnahmen zur Vermeidung

- V1** Vermeidungsmaßnahme: allgemeiner Gehölzschutz

Maßnahmen zum Ausgleich von Baumfällungen

- A1** Pflanzung von 4 Hochstämmen als Ausgleich für Fällungen von nach § 18 NatSchAG M-V (ohne Darstellung)

Biotopschutz

- Abgrenzung nach § 20 geschütztes Biotop DBR 01315 lt. Kataster
- Abgrenzung korrigiert anhand des aktuellen Zustandes

B-Plan Nr. 14 der Stadt Neubukow "TechCity Neubukow" (Landkreis Rostock)

- Grünordnerischer Fachbeitrag -

Bestand und Planung

Fachplaner: Dipl.-Ing. Babette Lebahn Am Mühlensee 9 19065 Pinnow OT Godern		Verfahrensträger: Stadt Neubukow Am Markt 1 18233 Neubukow		Anzahl der Karten: 1 Karte:
Auftraggeber: DELA GmbH Wismarsche Straße 56 18233 Neubukow				
Bearbeitung	Datum: 09/2022-02/2024	Name: B. Lebahn	Name: B. Schoppmeyer	1
Zeichnung	03/2023-02/2024	B. Lebahn	B. Schoppmeyer	
Prüfung	02/2024	B. Lebahn	B. Schoppmeyer	
Maßstab	1: 1.000			