

# **Gemeinde Trolenhagen**

## **Bebauungsplan Nr. 17 „Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld“**

### **Begründung**

**Stand: Entwurf Februar 2024**

Auftraggeber:

Gemeinde Trollenhagen  
Der Bürgermeister  
über Amt Neverin  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann  
Gudrun Trautmann  
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 / 5824051  
Fax: 0395 / 36945948  
E-Mail: [info@planungsbuero-trautmann.de](mailto:info@planungsbuero-trautmann.de)

Umweltbericht:

Kunhart Freiraumplanung  
Kerstin Manthey-Kunhart  
Gerichtsstraße 3  
17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 4225110  
E-Mail: [kunhart@gmx.net](mailto:kunhart@gmx.net)

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>6</b>
1. Rechtsgrundlage.....	6
2. Einführung .....	6
2.1 Lage und Umfang des Plangebietes.....	6
2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	7
2.3 Planverfahren.....	7
3. Ausgangssituation .....	8
3.1 Räumliche Einbindung .....	8
3.2 Bebauung und Nutzung.....	8
3.3 Erschließung .....	8
3.4 Natur und Umwelt .....	9
3.5 Eigentumsverhältnisse .....	9
4. Planungsbindungen .....	9
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	9
4.2 Landes- und Regionalplanung.....	10
4.3 Flächennutzungsplan .....	10
4.4 Bebauungsplan .....	11
5. Plankonzept.....	12
5.1 Ziel und Zweck der Planung .....	12
5.2 Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan.....	12
6. Planinhalt.....	12
6.1 Nutzung der Baugrundstücke .....	12
6.1.1 Art der Nutzung .....	12
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	12
6.2 Verkehrsflächen .....	13
6.3 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsleitungen .....	13
6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen .....	13
6.4.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen.....	13
6.4.2 Kompensationsmaßnahmen .....	14
6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	14
6.6 Immissionsschutz.....	14
6.7 Kennzeichnungen .....	14
6.8 Nachrichtliche Übernahme .....	15
6.9 Hinweise .....	15
6.9.1 Bodendenkmalpflegerische Belange.....	15

---

6.9.2	Arbeitsschutz .....	15
6.9.3	Abfallrecht .....	16
6.9.4	Bodenschutz.....	16
6.9.5	Neubrandenburger Stadtwerke GmbH.....	16
7.	Auswirkungen der Planung .....	17
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	17
7.2	Verkehr .....	17
7.3	Ver- und Entsorgung .....	17
7.4	Natur und Umwelt .....	18
7.5	Bodenordnende Maßnahmen.....	18
7.6	Kosten und Finanzierung .....	18
8.	Flächenbilanz .....	18
<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>19</b>
1.	EINLEITUNG .....	19
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes .....	19
1.1.1	Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden .....	19
1.1.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens .....	21
1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	21
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	22
2.	BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	24
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario) .....	24
2.1.1	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	24
2.1.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	29
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen .....	29
2.2.1	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen.....	29
2.2.2	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	30
2.2.3	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung...	30
2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe .....	30
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben.....	31

---

2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel.....	31
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe.....	31
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	31
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	37
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	37
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse .....	37
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	37
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j.....	38
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	38
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	38

Anlage 1 Bestand  
Anlage 2 Konflikt

---

# I. BEGRÜNDUNG

## 1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) 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,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

## 2. EINFÜHRUNG

### 2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 1,5 ha große Gebiet umfasst zwei Teilbereiche nordwestlich der Hellfelder Straße. Die Planbereiche befinden sich östlich der Landesstraße L35 und beinhaltet Teile des Gewerbegebietes und erweitert dieses.

Der Geltungsbereich 1 wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch Ackerflächen (Flur 3 Flurstück 110/112),  
im Osten: durch Gewerbegebiet (Flur 3 Flurstücke 110/110 und 113)  
im Süden: durch die Hellfelder Straße und Gewerbegebiet (Flur 3 Flurstücke 110/16, 110/76, 110/78, 110/100 und 110/103) und  
im Westen: durch die Landesstraße L35 (Flur 2 Flurstück 1).

Der Geltungsbereich 2 wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch Brachfläche zum Teil mit Gehölzen und Ackerflächen (Flurstück 110/107),

---

im Osten: durch Hellfelder Straße (Flurstück 32/5)  
im Süden: durch Gewerbegebiet (Flurstücke 110/18 und 110/19) und  
im Westen: durch Ackerfläche (Flurstück 110/1).

## 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Planungsziel bildet die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes Hellfeld der Gemeinde Trollenhagen.

Die Gemeinde Trollenhagen hat für den Bereich nordwestlich der Hellfelder Straße bereits Anfang der 90er Jahre mit dem Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen“ Planungsrecht für eine gewerbliche Bebauung geschaffen. Dieses Plangebiet besteht vor dem Hintergrund der nicht überplanten Freihaltetrasse für den ursprünglich geplanten Verlauf der Ortsumgehung B96 aus zwei Teilbereichen. Die Freihaltung dieser Trasse ist nicht mehr aktuell. Daher ist beabsichtigt diesen Bereich nun auch als Gewerbegebiet zu überplanen.

Ferner bestehen Erweiterungsabsichten des im südlichen Bereich der Hellfelder Straße beplanten Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbe und Ausstellungsfläche Hellfeld an der B96“ vorhandenen Gewerbebetriebes. Hier ist die Errichtung einer großen Halle beabsichtigt, welche mit dem im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 vorhandenen Produktionsgebäude verbunden werden soll. Daher wird im Bereich des Verbinders der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 mit dem Bebauungsplan Nr. 17 geringfügig überplant.

Die Gemeinde möchte wegen des Bedarfs an Gewerbeflächen, das Flächenangebot erweitern.

Für die Planung des Vorhabens wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger für den Teilbereich 1 und der Gemeinde Trollenhagen als Planträger der Bauleitplanung abgeschlossen.

## 2.3 Planverfahren

Da die Erweiterungsflächen des Plangebietes im Außenbereich liegen, ist der Bebauungsplan im umfangreichen Verfahren aufzustellen.

### **Aufstellungsbeschluss**

Am 01.12.2021 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17 „Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 18.12.2021 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 12/2021 bekannt gemacht worden.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom ..... beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte angezeigt. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 17.02.2022 mitgeteilt.

---

### **Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 24.01.2022 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 21.04.2022 äußerten sich 17 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung konnten in der Zeit vom 03.01.2022 bis 07.02.2022 im Amt Neverin eingesehen werden. Der Termin wurde in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin Info Nr. 12/2021 am 18.12.2021 bekannt gemacht. Aus der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen ein.

### **Änderung des Geltungsbereichs, Auslegungsbeschluss**

Wegen der zusätzlichen Erweiterung des ansässigen Metallbaubetriebes wurde der Plangeltungsbereich erweitert. Außerdem möchte die Gemeinde den Freihaltebereich der Landesstraße für einen künftigen Radweg bis zur Hellfelder Straße in den Planbereich einbeziehen. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Bebauungsplanentwurf wurde am 27.03.2024 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

## **3. AUSGANGSSITUATION**

### **3.1 Räumliche Einbindung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld“ befindet sich circa 85 m vom nördlichen Stadtrand Neubrandenburgs östlich der Landesstraße L 35. Das bestehende Gewerbegebiet grenzt an die Hellfelder Straße und ist ansonsten von Ackerfläche und Brache umgeben.

### **3.2 Bebauung und Nutzung**

Die 1. Teilfläche des Plangeltungsbereich wird nicht mehr als Ackerfläche genutzt, sondern als Lagerplatz des Metallbaubetriebes Ramm. Der Betrieb befindet sich südlich angrenzend. Die 2. Teilfläche ist bisher ungenutzt und unbebautes Brachland und Ackerfläche. Östlich grenzt dort unbebautes teilweise ungenutztes Brachland an, welches planungsrechtlich als Sondergebiet „Fremdenverkehr“ gilt. Angedacht war hier Kino oder Sportcenter. Westlich grenzt der 2. Teilbereich an das Gewerbegebiet an.

### **3.3 Erschließung**

Der 1. Teilbereich grenzt im Westen an die Landesstraße L35 an. Erschlossen wird er durch die Hellfelder Straße und über den bestehenden Teil des Metallbaubetriebes Ramm. Der 2. Teilbereich wird über die im Süden angrenzende Hellfelder Straße erschlossen. Beide Teilbereiche sind bzw. können an die bestehenden Trinkwasserleitungen in der Hellfelder Straße angeschlossen werden. Eine Löschwasserversorgung über das öffentliche



---

Netz erfolgt im Plangeltungsbereich nicht. In Trollenhagen unterhalten die Neubrandenburger Stadtwerke Hydranten zur Befüllung von Löschfahrzeugen mit einer maximalen Entnahme von 6 m<sup>3</sup>/h.

Im Teilbereich 1 befinden sich 2 entwässerungswirksame Schmutzwasserdruckrohrleitungen inkl. Steuerkabel sowie eine Freihaltetrasse für eine geplante Druckrohrleitung.

Im Teilbereich 2 verläuft an der Grenze zur Straße eine Gashochdruckleitung.

Im Teilbereich 1 liegt ein Fernmeldekabel der Neubrandenburger Stadtwerke. Am Teilbereich 2 verläuft in der Hellfelder Straße ein Breitbandkabel der Neubrandenburger Stadtwerke. Im Teilbereich 2 liegt zwischen Straße und Baugrenze eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom.

### **3.4 Natur und Umwelt**

Im Plangebiet gibt es keine Schutzgebiete im naturschutzrechtlichen Sinn. In beiden Teilbereichen sind Gehölze aufgewachsen. Im Teilbereich 2 nimmt eine ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte den größten Flächenanteil ein. An der Hellfelder Straße befindet sich eine Gehölzgruppe mit Silberweiden, zwei davon sind nach §18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Auf der ruderalen Staudenflur liegt zentriert ein Siedlungsgehölz. Des Weiteren sind zwei Siedlungsgebüsche vorhanden.

Im Teilbereich 2 kann aufgrund der Gebüsche und Gehölze von einer Habitateignung für Vögel ausgegangen werden. In den beiden geschützten Weiden sind Spalten und Risse vorhanden, welche als Sommerquartiere für einzelne Fledermäuse dienen können. Der Boden ist sandig und somit zum Graben für Reptilien geeignet.

Großflächig vorherrschend ist Lehm- /Tieflehm-Pseudogley (bzw. Parabraunerde-Pseudogley und Gley-Pseudogley) mit starkem Stauwassereinfluss bzw. mäßigem Grundwassereinfluss.

Im Planbereich gibt es keine Oberflächengewässer.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Der größte Teil des 1. Teilbereichs des Plangeltungsbereich liegt im Eigentum der Vorhabenträger. Das Flurstück 110/99 gehört der Gemeinde. Im 2. Teilbereich befinden sich die Flurstücke 110/17 und 110/96 im Privatbesitz und das Flurstück 110/4 gehört der Gemeinde.

## **4. PLANUNGSBINDUNGEN**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 17 „Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld“ liegen im Außenbereich. Es gibt keine verbindliche Bauleitplanung. Bauanträge für die Erweiterungsflächen für Gewerbe sind nach § 35 BauGB zu beurteilen. Gewerbebetriebe sind auf dieser Basis nicht genehmigungsfähig.

Die Gemeinde hat nördlich und westlich angrenzend an den Plangeltungsbereich mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 „Sondergebiet Photovoltaikanlage Sandberg“ begonnen.

## **4.2 Landes- und Regionalplanung**

### Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Die Gemeinde Trollenhagen gehört zum Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg. Trollenhagen ist Gewerbestandort und Standort des Flughafens. Die Gemeinde ist Vorbehaltsgebiet Tourismus und über das großräumige Straßennetz erschlossen.

### Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Die Gemeinde Trollenhagen gehört zum Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg. Die Gemeinde ist ein regional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort. Trollenhagen ist Standort des Regionalflugplatzes.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 17.02.2022 wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 17 „Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld“ den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

## **4.3 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Trollenhagen weist für den Planbereich Gewerbegebiet und Flächen für die Landwirtschaft aus, die an Gewerbegebiete und Dauerkleingärten beim Teilbereich 1 bzw. Gewerbegebiete und Sondergebiet Kino und Sport bzw. Photovoltaikanlage beim Teilbereich 2.

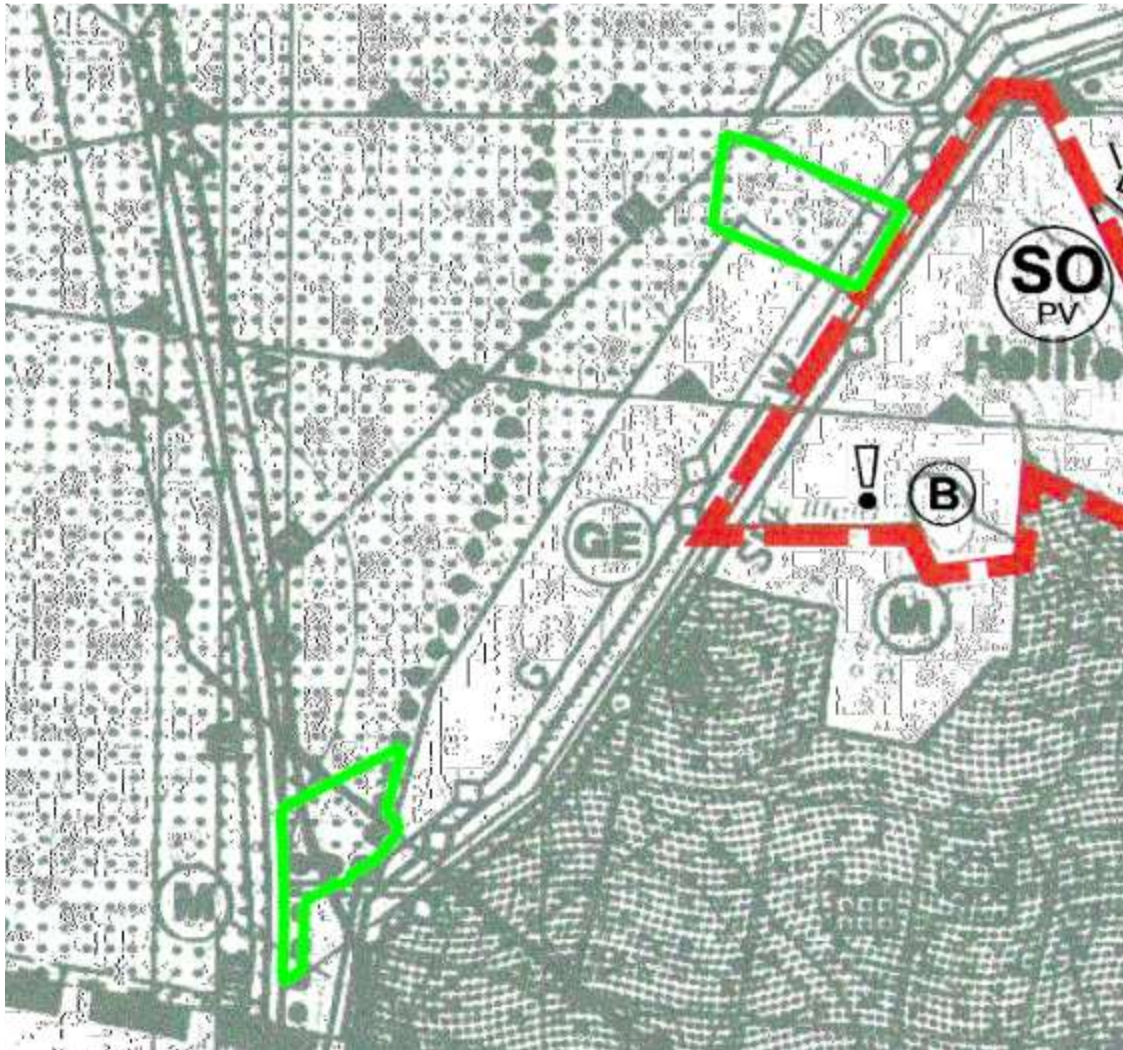


Abbildung 1: Auszug aus der wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Trollenhagen. Der grüne Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 17 „Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld“ ist hier Hellgrün markiert.

#### 4.4 Bebauungsplan

Im Teilbereich 1 des Bebauungsplan Nr. 17 „Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld“ wird in den wirksamen Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbe- und Ausstellungsfläche an der B96“ eingegriffen, da es einen Übergang zwischen dem bestehenden Gebäude und der neu entstehenden Halle geben soll. Der wirksame Bebauungsplan Nr. 9 grenzt südlich an den Planbereich. Im Osten liegen Teile des wirksamen Bebauungsplans Nr. 2 für das Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen-Hellfeld im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17. Somit wird auch der Bebauungsplan Nr. 2 geringfügig überplant.

Der 2. Teilbereich grenzt im Norden und Süden an den wirksamen Bebauungsplan Nr. 2 für das Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen-Hellfeld. Der wirksame Bebauungsplan sieht im Norden angrenzen an den 2. Teilbereich ein Sondergebiet Fremdenverkehr, welches nicht dem Stand des wirksamen Flächennutzungsplans entspricht.

---

## **5. PLANKONZEPT**

### **5.1 Ziel und Zweck der Planung**

Mit dem Bebauungsplan soll die Erweiterung der Metallbau RAMM GmbH planungsrechtlich gesichert werden.

Der zu überplanende 2. Teilbereich war für die Umgehungsstraße reserviert. Da diese Trasse nicht mehr weiterverfolgt wird, kann die Bebauung hier geschlossen werden. Die Gemeinde kann der Nachfrage nach Gewerbestandorten besser gerecht werden.

### **5.2 Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (4. Änderung). Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird.

## **6. PLANINHALT**

Der Teil des Bebauungsplans Nr. 2 für das Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen-Hellfeld, der innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 17 „Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld“ liegt wird überplant.

### **6.1 Nutzung der Baugrundstücke**

#### **6.1.1 Art der Nutzung**

Im Plangebiet werden Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO festgesetzt.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für den Plangeltungsbereich passt sich dem bestehenden Maß der baulichen Nutzung aus den gültigen Bebauungsplänen Nr. 2 und Nr. 9 an. Es sind eine Geschossflächenzahl, eine Grundflächenzahl und maximale Zahl der Vollgeschosse sowie eine maximale Firsthöhe für die Gebäude festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Höhenangabe werden Höhen im Bereich der Straßen bezogen auf NHN festgesetzt.

#### **6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Bebauungsplan wird offene und abweichende Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise ist auch in den angrenzenden Bebauungsplänen vorgeschrieben. In der abweichenden Bauweise werden größere Gebäudelängen als 50 m zugelassen, da diese öfter nicht ausreichen für Produktionsgebäude.

Im Bebauungsplan wird mit Hilfe der Baugrenze die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche definiert. Ganz im Süden im Teilbereich 1 liegt die Baugrenze auf der südlichen Geltungsbereichsgrenze, da hier der südlich angrenzende Betrieb erweitert wird. Zwischen dem bestehenden und dem neuen Produktionsgebäude wird ein Verbinder vorgesehen. Die übrigen Baugrenzen sind 3 m von der Grundstücksgrenze bzw. der Hecke entfernt.

---

Beim Teilbereich 2 ist die Baugrenze an der Hellfelder Straße 6 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Die übrigen Baugrenzen sind auch hier 3 m von der Grundstücksgrenze bzw. der Hecke entfernt.

## 6.2 Verkehrsflächen

Der Plangeltungsbereich wird im Westen von der Landesstraße L35 tangiert. Er liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt, so dass vom äußeren Rand der Fahrbahn 20 m von Bebauung freizuhalten sind. Dieser Bereich wird als Verkehrsfläche festgesetzt, um hier einen Radweg zu ermöglichen.

Die Hellfelder Straße, die südlich des Plangeltungsbereichs an der Landesstraße L35 beginnt, ist eine örtliche Straße. Sie erschließt die beiden Teile des Plangeltungsbereichs.

Der 1. Teilbereich grenzt im Süden an den Gewerbebetrieb an, der eine neue Halle errichten möchte, über die Flächen des bereits bestehenden Gewerbebetriebes wird daher der 1. Teilbereich erschlossen.

## 6.3 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsleitungen

Der Teilbereich 1 wird von einer oberirdischen 20 kV-Leitung gequert.

Für die vorhandene Schmutzwasserdruckrohrleitung und das Fernmeldekabel, welche westliche der Freileitung ebenfalls durch den Plangeltungsbereich verlaufen, wird ein vier Meter breites Leitungsrecht festgesetzt. Im westlichen Teil verläuft eine weitere Schmutzwasserdruckrohrleitung.

## 6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Der Geltungsbereich wird mit einer 3 m breiten Hecke am Rand zum Landschaftsraum begrünt.

### 6.4.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Beginn der Baufeldfreimachungen ist ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig (Zeitraum 01. September bis 01. März). Zur Baufeldfreimachung gehört auch die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und Kranstellflächen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der baulichen Anlagen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind Vergrämungsmaßnahmen, wie z.B. Schwarzschieben der Flächen, Flatterbänder etc. durchzuführen.
- V2 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Der Ersatz für gefällte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

- V3 Innerhalb der Anpflanzfestsetzung sind 3 m breite Sichtschutzhecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden folgende Pflanzen empfohlen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche und Sträucher der Arten Schneeball, Strauchhasel, Kornelkirsche, Hundsrose, Holunder. Ein Rückschnitt der Sträucher hat lediglich außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Die Gehölze innerhalb der Anpflanzfestsetzung bleiben erhalten, Ausfall ist zu ersetzen.

## 6.4.2 Kompensationsmaßnahmen

Bei Umsetzung der Planung kommt es zur Überbauung von Grünflächen, Gehölzen und Boden. Diese Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren:

Kompensationsmaßnahmen

- M1 Das Kompensationsdefizit ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 31.277 entsprechen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden. Möglich wäre die Verwendung des ca. 18 km entfernten Ökokontos MSE-041 „Naturwald Rosenholz bei Hohenzieritz“.

## 6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zwischen dem Vorhabenträger für den Teilbereich 1 und den Stadtwerken wurde ein Gestattungsvertrag abgeschlossen. Entsprechend wurde im Bebauungsplan 5 m bzw. 4 m breite Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke festgesetzt.

## 6.6 Immissionsschutz

Der Teilbereich 2 grenzt an Gewerbegebietsflächen und die Landesstraße L35 an, so dass keine immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen gegeben sind.

Beim Teilbereich 2 wird eine als Umgehungsstraße geplante Trasse überplant; also eine angedachte Nutzung, von der Lärmimmissionen ausgehen. Im Bebauungsplan Nr. 2, der seit dem 15.04.1993 wirksam ist, wurde ein sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehr festgesetzt. Im Text gibt es keine Festsetzungen dazu. Im seit dem 05.09.2005 wirksamen Flächennutzungsplan ist ein Sondergebiet 2 (Kino, Sportcenter u. a.) dargestellt und nur im Bereich des Hotels Hellfeld ein sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehr. Die angestrebten kulturellen und sportlichen Einrichtungen sind gegenüber dem Gewerbegebiet immissionsschutzrechtlich nicht schutzbedürftig.

## 6.7 Kennzeichnungen

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung der bergfreien Bodenschätze Erdwärme und Sole im Feld „Neubrandenburg-Nord“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die NEUWOGA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG., Demminer Straße 69, 17034 Neubrandenburg.

Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber

---

seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BBerg, § 6 Rn. 13). Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.

## 6.8 Nachrichtliche Übernahme

Westlich des Plangeltungsbereichs verläuft die Landesstraße L 35. Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb von Ortsdurchfahrten.

## 6.9 Hinweise

### 6.9.1 Bodendenkmalpflegerische Belange

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

### 6.9.2 Arbeitsschutz

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 25.01.2022 hin:

- *Bei Fragen zum baulichen Arbeitsschutz bzw. zur Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) empfehle ich bereits in der Planungsphase Kontakt mit der Arbeitsschutzbehörde aufzunehmen.*
- *Entsprechend der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10. Juni 1998, sind Baustellen bestimmten Umfangs beim zuständigen Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Neubrandenburg, Neustrelitzer Straße 120, 17033 Neubrandenburg, spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle schriftlich anzukündigen (§ 2 Abs. 2 BaustellV).*
- *Zur Sicherstellung der Belange des Arbeitnehmerschutzes bei der Ausführung der Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DGUV Vorschrift 38 – „Bauarbeiten“ – und der DGUV Regel 1ß1-604 – „Branche Tiefbau“ – zu berücksichtigen.*



### 6.9.3 Abfallrecht

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 21.04.2022 hin:

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

*Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).*

### 6.9.4 Bodenschutz

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 21.04.2022 hin:

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

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

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

### 6.9.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 28.02.2022 hin: *Bei Neu- oder Umverlegungen sind die Anlagen der neu.sw(tab/neu-medianet vorzugsweise im öffentlichen Bauraum unterzubringen. Bei Verlegung auf privaten Flächen sind im B-Plan entsprechende Flächenkennzeichnungen zur Einräumung von Leitungsrechten vorzusehen. Auf Baumpflanzungen sowie auf tiefwurzelnde Strauchpflanzungen in Leitungs- und/oder Kabelnähe ist zu verzichten. ...*

*Die Bebauung an der Grundstücksgrenze zur Straße am Teilbereich 2 „ist so auszuführen, dass keine Überbauung unserer Anlagen erfolgt. Einfriedungen und massive Grundstückseinfassungen, mit denen eine Überbauung erfolgen würde, sind nicht gestattet. Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungszonen sind in Handschachtung auszuführen.*



---

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die brachliegende Fläche wird einer Nutzung zugeführt.

### 7.2 Verkehr

An der vorhandenen Erschließung der Fläche werden keine Veränderungen vorgenommen.

### 7.3 Ver- und Entsorgung

#### Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Trinkwasserversorgungsleitungen liegen im öffentlichen Bereich der Hellfelder Straße. Ein Anschluss ist möglich.

Durch den Teilbereich 1 verlaufen Schmutzwasserdruckrohrleitungen. Am Teilbereich 2 befindet sich eine Schmutzwasserleitung im öffentlichen Bereich der Hellfelder Straße, an die angeschlossen werden kann.

#### Löschwasser

Aufgabe der Gemeinde ist es, die Erschließung des Plangebietes zu sichern. Allerdings ist erst im Rahmen der Erschließung die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser mitzuplanen. Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs sind 3 Varianten möglich:

- Versorgung aus dem Trinkwassernetz durch Netzerweiterung
- Realisierung von Brunnen und Hydranten für die Löschwasserbereitstellung
- Bau von Zisternen oder Löschwasserteichen.

Die Entscheidung über eine dieser Varianten ist mit der Erschließungsplanung zu treffen und steht in Abhängigkeit von den potenziellen Investoren für den Geltungsbereich 2. Somit sind gezielte Festsetzungen von Versorgungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB für Anlagen und Einrichtung der öffentlichen Versorgung (hier zur Löschwasserversorgung) im Bebauungsplan nicht möglich. Die Zulässigkeit von „der technischen Versorgung dienenden Anlagen“ ist innerhalb der Baugebiete nach § 14 Abs. 2 BauNVO gegeben. Die Gemeinde hat dies bei der Vergabe der Flächen gegebenenfalls zu berücksichtigen. Der Löschwasserbedarf kann gegenwärtig noch nicht exakt bestimmt werden, da konkrete Nutzungen nicht bekannt sind. Bei den angedachten großflächigen Nutzungen kann jedoch mit einer mittleren bzw. hohen Brandausbreitung gerechnet werden, was eine Versorgung von 192 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bedeuten könnte. Im Rahmen der Erschließung wird durch die Gemeinde der Grundschutz gesichert. Bei einer höheren Brandausbreitungsgefahr ist der höhere Löschwasserbedarf durch den Investor auf dem eigenen Grundstück abzusichern (z.B. durch Zisternen, Löschwasserteiche oder über Brunnen). Eine maximale Entfernung von 300 m von der Entnahmestelle bis zur Baugrenze ist zu berücksichtigen. Zu beachten ist weiterhin, dass bei Produktionsgebäuden, in denen mit wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten umgegangen wird, bautechnische Maßnahmen zum Auffangen von Löschwasser erforderlich sind. Belastetes Löschwasser muss im Gewerbegebiet zurückgehalten werden können, um eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern zu vermeiden.

#### Oberflächenentwässerung

Eine Niederschlagswasserableitung ist im Teilbereich 1 nicht über die vorhandenen Netzwerke möglich. Eine Verwertung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist zwingend erforderlich.

---

Für den Teilbereich 2 wird eine Verwertung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers empfohlen.

Elektrische Versorgung

Gasversorgung

Telekommunikation

„Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.“<sup>1</sup>

Abfallvermeidung, Verwertung und Entsorgung

## 7.4 Natur und Umwelt

Von Eingriffen in Form von Überbauung sind vorhandene Biotope betroffen. Diese sind zu kompensieren.

Baubedingte Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna sind zu vermeiden.

## 7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Eine Neuordnung von Grundstücken wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

## 7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von dem Vorhabenträger und der Gemeinde getragen. Weitere Regelungen dazu beinhaltet der städtebauliche Vertrag.

## 8. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Anteil an Gesamtfläche</b>
Gewerbegebiete	13.722 m <sup>2</sup>	89 %
Verkehrsflächen	1.689 m <sup>2</sup>	11 %
<b>Gesamt</b>	<b>15.411 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

---

<sup>1</sup> Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 11.02.2022

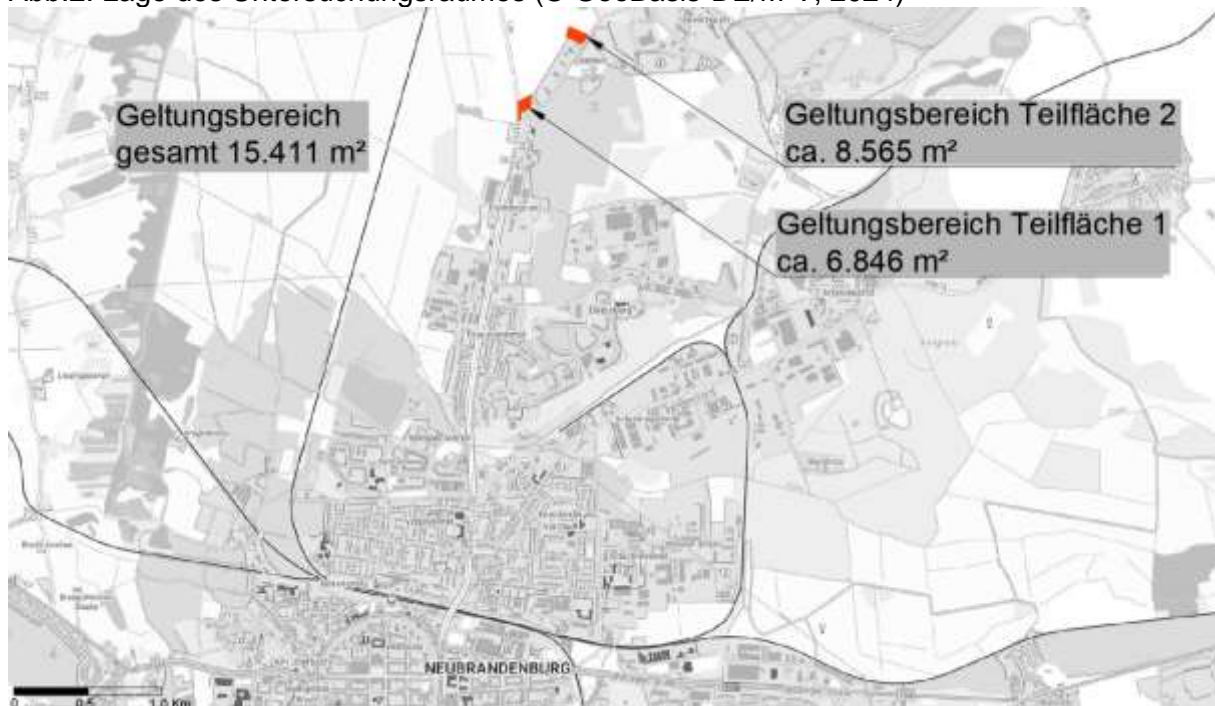
## II. UMWELTBERICHT

### 1. EINLEITUNG

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985, ist am 20. Juli 2004 das EAG-Bau in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 des BauGB. Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie
7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
8. Luftqualität
9. Umgang mit Störfallbetrieben
10. Eingriffsregelung.

Abb.2: Lage des Untersuchungsraumes (© GeoBasis-DE/M-V, 2024)



#### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes

##### 1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Wie in der Abbildung zwei zu sehen, teilt sich das insgesamt etwa 1,5 ha große Plangebiet in zwei Flächen, entlang der Hellfelder Straße, am Gewerbestandort Hellfeld der Gemeinde

Trollenhagen. Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Erweiterung des Gewerbegebiets Hellfeld geschaffen werden. Die Teilflächen liegen hauptsächlich auf Intensivacker und Ruderalflächen mit Gehölzaufwuchs. Die Planung sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor, sodass Versiegelungen bis zu 80 % zulässig sind. Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf zwei festgesetzt. Die zulässigen Firsthöhen liegen im Süden bei 30 m und im Norden bei 50,5 m. Die Erschließung der Flächen erfolgt über die südöstlich verlaufende Hellfelder Straße. Die Teilfläche 1 erhält entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine neue Zuwegung. Im Norden der Teilfläche 1 ist die Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt. Geh- Fahr- und Leitungsrechte gelten für eine 20 KV – Freileitung und unterirdische Versorgungsleitungen.

Im Osten der Teilfläche 2 sind zwei Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich eine Anpflanzfestsetzung für eine Sichtschutzhecke aus Sträuchern. Die übrigen Gehölze der Teilfläche 2 können beseitigt werden.

Abb.3: Planungsdarstellung (© GeoBasis-DE/M-V, 2024, Konfliktplan)



Tabelle 2: Geplante Nutzungen

Nutzung	Flächen m <sup>2</sup>	Flächen m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in %
<b>Gewerbegebiet GRZ 0,8</b>	13.722,00		89,04
davon			
Bauflächen versiegelt 80%		10.977,60	
Bauflächen unversiegelt 20%		2.744,40	
davon			
Anpflanzungsfestsetzung		428,00	
Verkehrsfläche	1.689,00		10,96
	15.411,00		100,00

Abb.4: Teilflächen 1+2 der Planung



### 1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Das Vorhaben kann bei Realisierung folgende zusätzliche Wirkungen auf Natur und Umwelt verursachen:

Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- 1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- 2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien,
- 3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen.

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld.

- 1 zusätzliche Flächenversiegelungen,
- 2 geringe zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,
- 3 Beseitigung potenzieller Nahrungshabitate.

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- 1 durch Gewerbe verursachte Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht, Bewegung)

### 1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Es wurden Untersuchungen in Umfang und Detaillierungsgrad gemäß Tabelle 3 vorgeschlagen. Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung wurden dagegen keine Einwände erhoben.

Tabelle 3: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Land- schafts- bild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sach- güter
UG = GB + nächstgele- gene Bebau- ung und Nut- zungen	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unterlagen,	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Artenschutzfachbei- trag auf Grundlage ei- ner Relevanzprüfung streng geschützter Ar- ten sowie Potenzial- analysen der Arten- gruppen Avifauna, Amphibien und Repti- lien. Nutzung vorh. Unterlagen	Biotop- typen-er- fassung	Nutzung vorh. Unter- lagen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

## 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festge- legten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert.

Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt.

Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegen keine Informationen über Maßnahmen, Erfordernisse oder besondere Bedingungen für das Plangebiet vor.

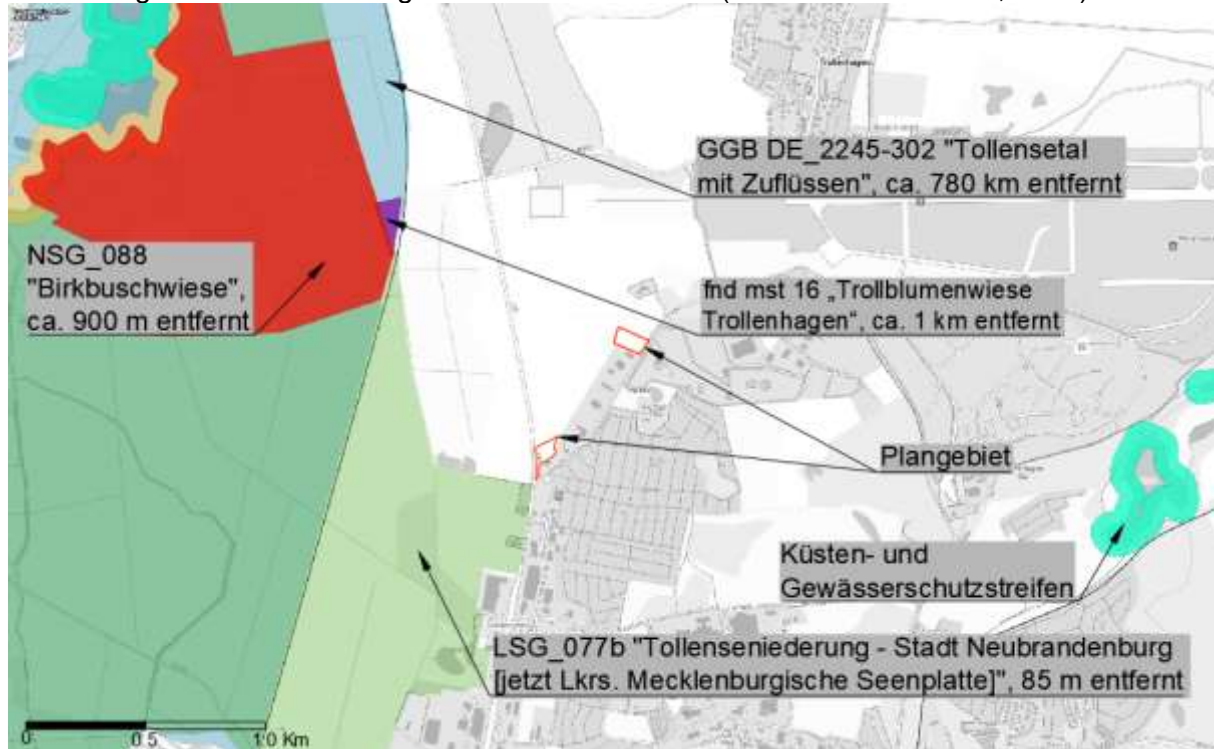
Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- 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,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546),
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und

- Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist,
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 363),
  - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist,
  - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866),
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) 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,
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist,
  - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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,
  - Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166),
  - Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) 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,



Abb.5: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© GeoBasis DE/M-V, 2023)



Gemäß Abbildungen 5 und 13 fügt sich das Plangebiet mit den zwei Teilflächen folgendermaßen in den Naturraum ein:

- ➔ Nächstgelegene Natura- Gebiete liegen mindestens 700 m östlich.
- ➔ Die Fläche beinhaltet zwei nach §18NatSchAG geschützte Bäume.
- ➔ Im 200 m- Umkreis befinden sich fünf gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope, davon vier Feldgehölze sowie ein Kleingewässer.

## 2. BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELT-AUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

#### 2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

##### Mensch

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Neubrandenburg. Westlich verläuft die Landstraße 35 und östlich die Hellfelder Straße. Zwischen den beiden Teilflächen 1 und 2 liegt das Gewerbegebiet Hellfeld, das überwiegend von Betrieben für Fahrzeugverkauf bzw. -vermietung sowie einem Metallbauunternehmen und der ESG Energy Service Group genutzt wird. Südöstlich der Hellfelder Straße erstreckt sich eine Kleingartenanlage und Richtung Osten eine Freiflächen-Photovoltaikanlage. Der Geltungsbereich ist insgesamt von Acker-, Gewerbe- und Ruderalflächen sowie stellenweise von Gehölzbewuchs umgeben.

Das Plangebiet ist aufgrund der Immissionen aus oben genannten Nutzungen, v.a. seitens der Straßen und der Gewerbebetriebe vorbelastet. Die Flächen haben keinen Erholungswert.



**Flora**

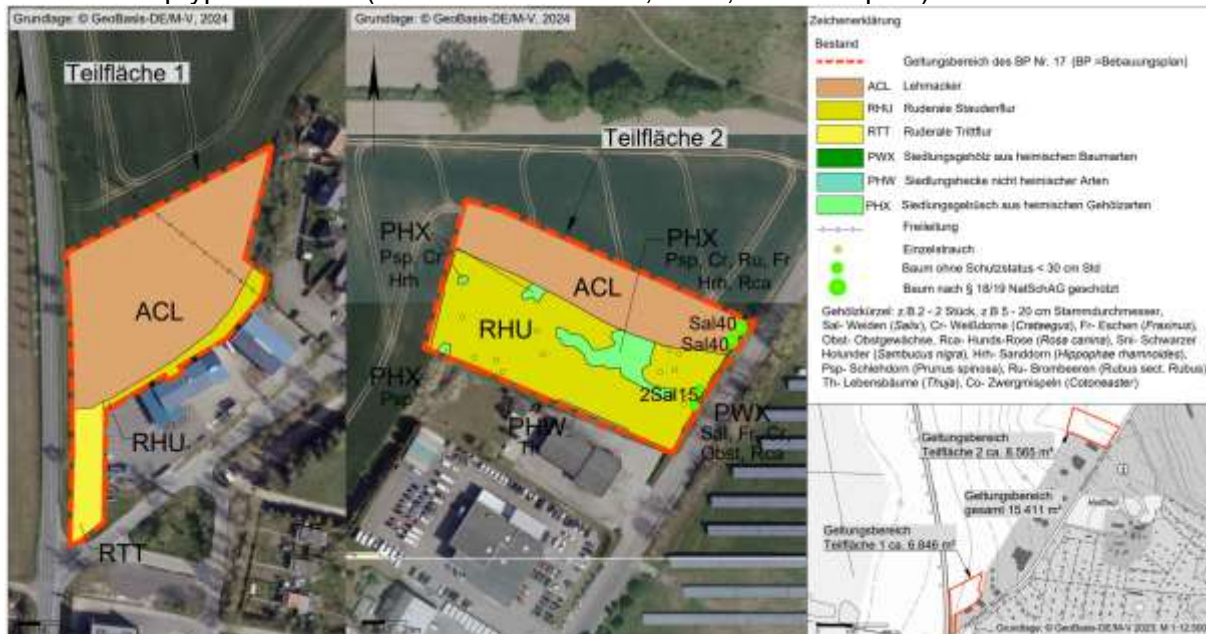
Die Teilfläche 1 (s. Abb. 2) wird von einer Ackerfläche dominiert, begleitet von einem Streifen mit ruderaler Staudenflur. Im Bereich der geplanten Zufahrt hat sich ein ruderaler Trittrasen entwickelt.

Einen Großteil der Teilfläche 2 (s. Abb. 2) nimmt eine Fläche mit ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte mit überwiegend Landreitgras und Goldrute sowie Strauchbewuchs ein, hauptsächlich von Brombeeren, Weißdorn, Sanddorn, Hund-Rose und Schwarzholunder. Die Vegetation wird dominiert von Land-Reitgras und Goldrute. Im Osten stehen zwei gesetzlich geschützte Weiden gemäß §18 NatSchAG M-V. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ragt ein straßenbegleitendes Siedlungsgehölz und im Norden ein Ackerstreifen der benachbarten Fläche in den Geltungsbereich hinein. Im Süden ist eine Thuja-Hecke (Lebensbaum) angepflanzt worden.

Tabelle 4: Biotoptypenbestand im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in %
ACL	Lehmacker	8.842,00	57,37
RHU	ruderaler Staudenflur trockener bis mineralischer Standorte	5.105,00	33,13
RTT	Ruderaler Trittflur	733,00	4,76
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	55,00	0,36
PHW	Siedlungshecke nicht heimischer Arten	34,00	0,22
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	642,00	4,17
Gesamt		15.411,00	100,00

Abb.6: Biotoptypenbestand (© GeoBasis-DE/M-V, 2024, Bestandsplan)



**Fauna**

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich zum überwiegenden Teil intensiv genutzte Ackerflächen (ACL). Die Teilfläche 1 wird nahezu ausschließlich intensiv genutzt bzw. gepflegt. Im Süden verläuft eine Straßenbegleitvegetation (RTT). Zwischen dem südlich angrenzenden Metallbau Unternehmen und der Ackerfläche verläuft ein Streifen mit einer ruderalen Staudenflur (RHU). Aufgrund der vorhandenen Barrierewirkungen seitens der Straßen, sowie der Störwirkungen der vorhandenen Gewerbebetriebe, der intensiven

---

Bewirtschaftung sowie der querenden Freileitung wird nicht mit einem Vorkommen störsensibler Arten gerechnet. Im Teilbereich 2 erstreckt sich eine ruderaler Staudenflur aus überwiegend Landreitgras mit Sträuchern, welche möglicherweise als Habitat für halboffenland- und offenlandgebundene Arten fungieren und aufgrund der vorhandenen Beeren, Blüten und Zweige Nahrungsangebote beinhalten. Für baumbrütende Vogelarten stehen im Siedlungsgehölz entlang der Hellfelder Straße geeignete Habitate zur Verfügung. Der intensiv bewirtschaftete Ackerstreifen im Norden ist aufgrund der Stoffbelastung und der intensiven Bewirtschaftung als Lebensraum ungeeignet. Ähnlich wie in Teilbereich 1 grenzen auch hier störende Gewerbebetriebe an die Untersuchungsfläche an. Es ist daher davon auszugehen, dass störungsempfindliche Vogelarten diese Staudenflur als Bruthabitat meiden. Laut LUNG M-V wurden im entsprechenden Messtischblattquadranten (MTBQ) 2445-2 Beobachtungen folgender Arten registriert: 3 Brutpaare des Kranichs (Beobachtungszeitraum 2008-2016), 1 Brutpaar der Wiesenweihe (Beobachtungsjahr 2016). Beide Arten sind vorrangig in Feuchtlebensräumen vertreten, welche im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden sind. Das Vorhaben liegt außerhalb von Rastgebieten (s. Abb. 8).

Der Boden des Plangebietes ist bindig. Für Zauneidechsen ist er somit nicht grabbar. Die Funktion der Ackerflächen als Habitat ist aufgrund intensiver landwirtschaftlicher Nutzung mit einem hohen Tötungsrisiko für die jeweiligen Individuen verbunden. Außerdem sind die Flächen durch Befahren verdichtet und mit Fremdstoffen belastet. Die Ackerflächen sind als Lebensraum für Reptilien ungeeignet. Das dicht wurzelnde Landreitgras nimmt den größten Teil der ruderalen Staudenfluren ein. Daher fehlen hier wichtige Habitatstrukturen wie Offenbodenstellen, Sonnenplätze und abgestufte Vegetation. Die Staudenfluren sind aufgrund tangierender Straßen, Bebauung und Ackerflächen isoliert. Die ungünstigen Voraussetzungen auf den Staudenfluren im Zusammenspiel mit dem geringen Aktionsradius der Zauneidechse lassen ein Vorkommen der Art im Plangebiet ausschließen. Auch für andere Reptilienarten ist die Planfläche als Lebensraum ungeeignet.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Geeignete Lebensräume für Amphibien befinden sich weit außerhalb des Untersuchungsraumes, u.a. östlich im Bereich der Seenkette und westlich im Bereich der Datze und der Torfstiche. Zwei Gewässerbiotope östlich der Hellfelder Straße im Bereich der Kleingartenanlage könnten bei entsprechender Wasserführung als Laichgewässer für Amphibien dienen. Westlich der Demminer Straße liegen ein Regenrückhaltebecken und eine Kleingewässer (bei Eschengrund) die ebenfalls potenzielle Fortpflanzungsstätten für Amphibien darstellen. Aufgrund der tangierenden Straßen, Bebauungen und Ackerflächen besteht kein Biotopverbund zwischen Gewässer und Plangebiet. Aufgrund der isolierten Lage kann eine Funktion der beiden Teilflächen als Transfer- oder Überwinterungsräume ausgeschlossen werden. Im betreffenden MTBQ konnten keine Amphibienarten nachgewiesen werden (LUNG M-V, GAIAProfessional).

Abb. 7: Gewässer in der Umgebung des Plangebietes (Quelle © GeoBasis-DE/M-V, 2023)



Abb. 8: Rastgebiete in der Umgebung des Plangebietes (Quelle © GeoBasis-DE/M-V, 2023)



Im Plangebiet stehen keine Gebäude. In den Weiden des Siedlungsgehölzes entlang der Hellfelder Straße wurden einzelne Baumspalten festgestellt, welche Potenzial für Einzelquartiere darstellen könnten. Die entsprechenden Bäume sind zur Erhaltung festgesetzt und werden somit von der Planung nicht berührt. Weitere für Fledermäuse relevante Quartiersstrukturen bestehen im Plangebiet nicht. Die Ackerflächen weisen aufgrund der Bewirtschaftung ein äußerst geringes Nahrungsangebot und somit keine Eignung als Jagdhabitat auf. Einzelne jagende Tiere sind über den Staudenfluren, insbesondere im Teilgebiet 2, nicht auszuschließen. Dieses hat jedoch, aufgrund der fehlenden Konnektivität in andere Teilhabitate, nur eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungshabitat. Durch die geplanten Heckenpflanzungen bei Umsetzung des Vorhabens wird der Biotopverbund verbessert. Eine erhöhte Habitataignung für Libellen, Käferarten, Biber/Fischotter, Falterarten, Mollusken und Fische konnte nicht festgestellt werden.

---

### Boden

Laut Geoportal des Landes Mecklenburg-Vorpommerns (GAIProfessional) setzt sich der Boden im Geltungsbereich aus Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley) der Grundmoräne mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluss zusammen. Das Gelände im und um das Plangebiet ist eben bis kuppig. Eine Wassererosionsgefährdung liegt nicht vor. Die Winderosionsgefährdung ist ebenfalls nicht vorhanden bzw. nur in sehr geringem Maße. Das Plangebiet ist aufgrund menschlicher Nutzung vorbelastet. Der Boden ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

### Wasser

Im Geltungsbereich des Vorhabens sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Etwa 800 Meter nördlich des Plangebietes befindet sich ein Graben. Ein weiterer Graben verläuft 445 Meter westlich. Ein Regenrückhaltebecken und ein Kleingewässer bei Eschengrund, westlich der Demminer Straße, liegen 340 m westlich bzw. 800 m südwestlich. Das Grundwasser steht im Bereich der Teilfläche 1 mit mehr als 2 bis 5 m und im Bereich der Teilfläche 2 mit mehr als 10 m unter Flur an. Die Grundwasserressourcen sind potenziell, aber mit hydraulischen Einschränkungen nutzbar. Es besteht keine bindige Deckschicht. Sedimente mit einer mittleren Durchlässigkeit ist vorherrschend. Das Vorhaben liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Wasser ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

### Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringe Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch relativen Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Der vorhandene, überwiegend junge Gehölzbestand auf der Teilfläche 2 übt eine schwache Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der umgebenden Nutzungen eingeschränkt. Das Klima ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

### Landschaftsbild/Kulturgüter

Die Landschaft ist während der Epoche des Pleistozäns im Weichselglazial vor etwa 15.000 Jahren entstanden. Das Vorhaben befindet sich geologisch gesehen auf Geschiebelehm-/mergel der Grundmoräne südlich der Verbreitungsgrenze der Grundmoräne des Mecklenburger Vorstoßes und nördliche der Pommerschen Hauptendmoräne. Das Plangebiet liegt im Wuchsgebiet des Ostmecklenburg-Vorpommerschen Jungmoränenlandes und in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“. Der anzutreffende Naturraum wird als „kuppiges Tollensegebiet mit Werder“ bezeichnet.

Die Teilfläche 1 liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes (V 6-7) „Tal des Tollenseflusses“ mit einer sehr hohen Bewertung und die Teilfläche 2 innerhalb des Landschaftsbildraumes (V 6-8) „der Werder“ mit einer mittleren bis hohen Bewertung.

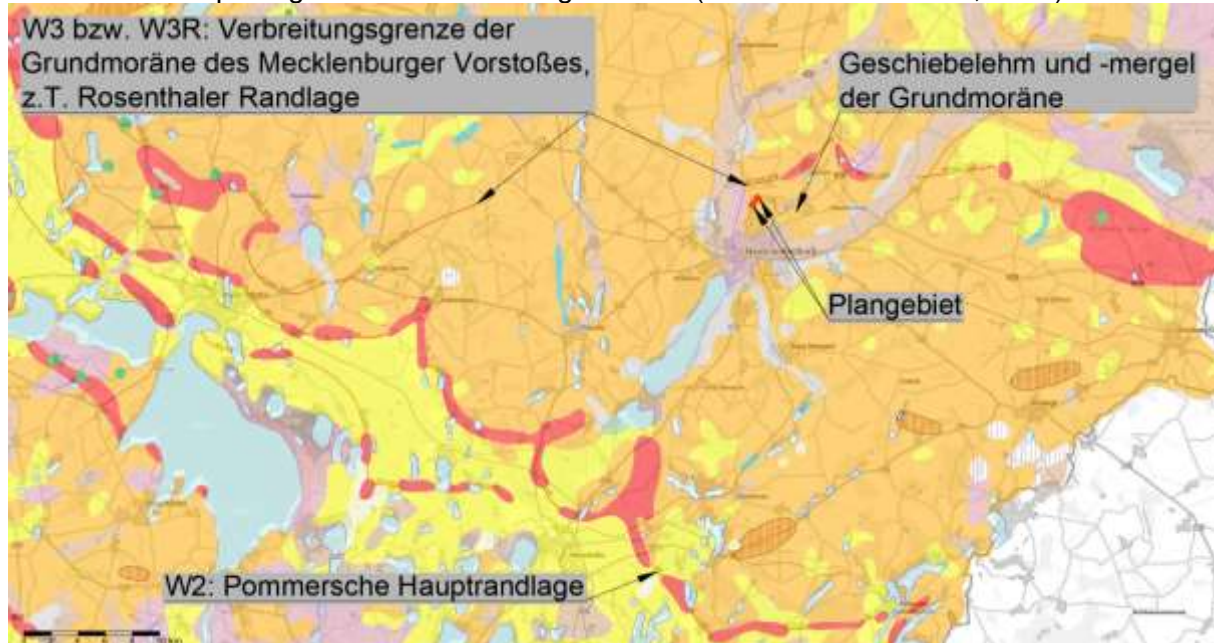
Aufgrund der Siedlungsrandlage befinden sich die Vorhabenflächen außerhalb von Kernbereichen landschaftlicher Freiräume. Es bestehen wechselseitige Blickbeziehungen zwischen der Landschaft im Westen und dem Plangebiet. Wegen seiner Lage inmitten gewerblicher Bebauung hat das Plangebiet keine besondere Funktion für das Landschaftsbild.

### Natura2000-Gebiete

Die nächstgelegenen Natura2000-Gebiete befinden sich mindestens 780 m entfernt (s. Abb. 5). Aufgrund der Entfernung können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden. Eine FFH-Vorprüfung ist somit nicht erforderlich.



Abb. 9: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (© GeoBasis-DE/M-V, 2024)



Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Tierarten einen potenziellen Lebensraum. Die vorhandenen und geplanten Bebauungen prägen das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion, die Habitatfunktion und die Bodenfunktion.

### 2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde Teilbereich 1 überwiegend als intensiv genutzter Acker bestehen bleiben. In Teilbereich 2 würde die ruderale Staudenflur bei fehlenden Pflegemaßnahmen, wie Gehölzrückschnitt und Mahd, weiter verbuschen. Mit der Zeit würde die Fläche überwiegend von Brombeeren und Eschen eingenommen werden.

## 2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrißbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

### 2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

Fläche

Ein bestehendes Gewerbegebiet wird durch Anfügung weiterer Gewerbeflächen arrondiert.

---

#### Flora

Zwei gesetzlich geschützte Weiden im Teilgebiet 2 bleiben von der Planung unberührt, da diese zur Erhaltung festgesetzt werden. Alle übrigen Gehölze können entfernt werden. Die ruderale Vegetation geht durch die Bebauung ebenfalls verloren. Es sind Anpflanzungen und externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

#### Fauna

Mit der Überbauung der Gehölze und Staudenfluren werden potentielle Habitate für störungsempfindliche Brutvogelarten beseitigt. Der Artenschutzfachbeitrag stellt im Ergebnis fest, dass bei Umsetzung der Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach Abs. 1 §44 BNatSchG berührt werden.

#### Boden/Wasser

Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen. Das Grundwasser wird vor Ort zurückgehalten und versickert. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

#### Biologische Vielfalt

Auf Teilfläche 1 ist aufgrund der bestehenden intensiv genutzten Ackerfläche nicht mit einem Verlust der biologischen Vielfalt zu rechnen. Auf Teilfläche 2 hingegen wird es zu Abnahme der biologischen Vielfalt kommen, was vor allem auf den Verlust der Gehölze und der ruderalen Staudenflur zurückzuführen ist. Anpflanzungen und Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen.

### **2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Die vorgesehene Entwicklung der Flächen zum Gewerbegebiet verursacht die Erhöhung von Lärm- und Geruchsimmissionen, Konflikte mit der benachbarten Gewerbefunktion sind nicht zu erwarten.

### **2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln.

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch die Planung von Bebauung zu erwarten.

### **2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe**

Die geplanten Gebäude wird die umgebende Bebauung überragen. Da die Flächen den Siedlungsrand und ein Gewerbegebiet ergänzen und Sichtschutzhecken vorgesehen sind,

---

werden erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild nicht verursacht. Die geringe Erholungsfunktion bleibt bestehen. Risiken für die menschliche Gesundheit durch Änderung von Gewohnheiten und Einschränkung der Erholungsfunktion werden nicht erzeugt. Über das Vorkommen von Kulturgütern liegen derzeit keine Informationen vor.

### **2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben**

Die geplante Bebauung steht im Zusammenhang mit den vorhandenen Gewerbeflächen in Hellfeld. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen entsprechen denen der Umgebung. Es kommt daher nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf weiter entfernt liegende Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

### **2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel**

Es werden zur Errichtung der Gewerbegebietsflächen zwar einige Gehölze entfernt, diese erfüllen aber keine nennenswerte Aufgabe für das Kleinklima im Planungsraum. Die für Klimafunktionen bedeutsamen Weiden an der Straße werden erhalten. Durch die Versiegelungen kommt es zu einer kleinflächigen Aufwärmung, dies führt aber nicht zu einer Beeinträchtigung der großräumigen Klimafunktion. Beim Bau der Gebäude für die Gewerbebetriebe wird für die Herstellung der notwendigen Baumaterialien Energie benötigt. Insofern dabei fossile Energieträger verwendet werden, führt dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO<sub>2</sub> und somit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

### **2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe**

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung der Bauvorhaben zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, ist das geplante Bauvorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit den geplanten Funktionen.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Beginn der Baufeldfreimachungen ist ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig (Zeitraum 01. September bis 01. März). Zur Baufeldfreimachung gehört auch die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und Kranstellflächen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die

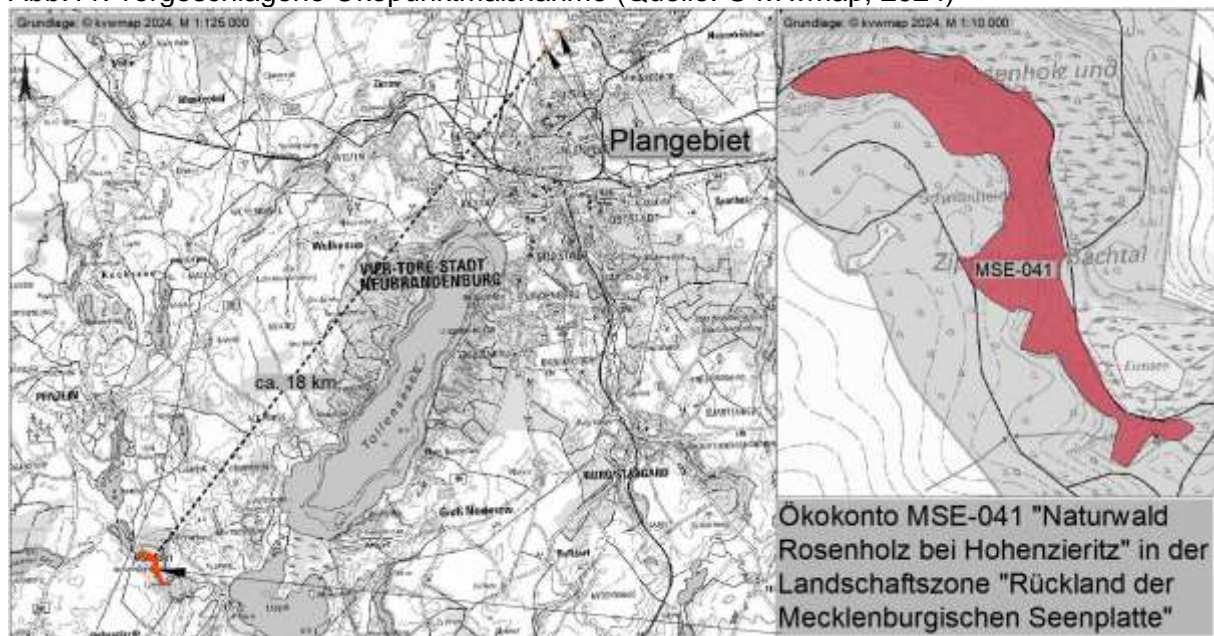
- Errichtung der baulichen Anlagen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind Vergrümmungsmaßnahmen, wie z.B. Schwarzschieben der Flächen, Flatterbänder etc. durchzuführen.
- V2 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Der Ersatz für gefällte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.
- V3 Innerhalb der Anpflanzfestsetzung sind 3 m breite Sichtschutzhecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden folgende Pflanzen empfohlen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche und Sträucher der Arten Schneeball, Strauchhasel, Kornelkirsche, Hundsrose, Holunder. Ein Rückschnitt der Sträucher hat lediglich außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Die Gehölze innerhalb der Anpflanzfestsetzung bleiben erhalten, Ausfall ist zu ersetzen.

Bei Umsetzung der Planung kommt es zur Überbauung von Grünflächen, Gehölzen und Boden. Diese Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren:

#### Kompensationsmaßnahmen

- M1 Das Kompensationsdefizit ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von **31.277** entsprechen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden. Möglich wäre die Verwendung des ca. 18 km entfernten Ökokontos MSE-041 „Naturwald Rosenholz bei Hohenzieritz“. (Ansprechpartnerin Romy Kasbohm; Telefon 03843 8301 211; E-Mail [dienstleistungen@lfoa-mv.de](mailto:dienstleistungen@lfoa-mv.de)) Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Abb.11: vorgeschlagene Ökopunktmaßnahme (Quelle: © kvwmap, 2024)



#### Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist 1,5 ha groß. Eine genauere Beschreibung erfolgte unter Punkt 1.1.1 und 2.1.1.



**A 2 Abgrenzung von Wirkzonen**

Vorhabenfläche	beeinträchtigte Biotope
Wirkzone I	50 m
Wirkzone II	200 m

**A 3 Lagefaktor**

Die Teilflächen 1 und 2 grenzen an vorhandene Gewerbegebietsflächen und Straßen an. Somit beträgt die Entfernung zu Störquelle weniger als 100 m. Daraus ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75.

**B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes**

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe:	laut Anlage 3 HzE
Biotopwert des betroffenen Biototyps:	laut Pkt. 2.1 HzE

**B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biototypen**

**B 1.1. Flächen ohne Beeinträchtigungen**

Hierbei handelt es sich um Planungsflächen, die keine Verringerung des ökologischen Wertes der Bestandsflächen verursachen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Anpflanzungsfestsetzung auf Teilen der Ackerfläche und der ruderalen Staudenflur.

Tabelle 5: Flächen ohne Eingriff

<b>Biototyp</b>	<b>Planung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
ACL	Anpflanzfestsetzung	339,00
RHU	Anpflanzfestsetzung	89,00
<b>Gesamt</b>		<b>428,00</b>

**B 1.2. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)**

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommen die Beeinträchtigungen der gesamten Vorhabenfläche abzüglich der nicht vom Eingriff betroffenen Flächen aus Tabelle 3 zum Ansatz. Der Biotopwert aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wird mit dem Lagefaktor von 0,75 für eine Entfernung von unter 100 m zu vorhandenen Beeinträchtigungen multipliziert.

Tabelle 6: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFA]
ACL	Baufläche Gewerbegebiet, Verkehrsfläche	8.503,00	0	1	0,75	6.377,25
RHU	Baufläche Gewerbegebiet	5.016,00	2	3	0,75	11.286,00
RTT	Baufläche Gewerbegebiet, Verkehrsfläche	733,00	1	1,5	0,75	824,63
PWX	Baufläche Gewerbegebiet	55,00	1	1,5	0,75	61,88
PHW	Baufläche Gewerbegebiet	34,00	0	1	0,75	25,50
PHX	Baufläche Gewerbegebiet	642,00	1	1,5	0,75	722,25
<b>Gesamt</b>		<b>14.983,00</b>				<b>19.297,50</b>

B 1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopten (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Gemäß Abb. 3 befinden sich im 200 m Umkreis um die Teilfläche 2 gesetzlich geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V).

Abb.13: Gesetzlich geschützte Biotope im Umkreis (Quelle © GeoBasis-DE/M-V, 2023)



In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 heißt es: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopten können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“

Der beim Gewerbebetrieb entstehende Lärm kann eine Scheuchwirkung auf die in den Biotopen potenziell vorkommenden Arten erzeugen. Daher wird der Kompensationsbedarf für mittelbare Beeinträchtigungen berechnet.

Tabelle 7: mittelbare Wirkungen

Biotop	Fläche des beeinträchtigten Biototyps in m <sup>2</sup>	Biotopwert des beeinträchtigten Biototyps (Pkt. 2.1. HzE)	Wirkfaktor	Flächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigungen (m <sup>2</sup> EFÄ)
MST02221	3.015,00	6,00	0,15	2.713,50
MST02226	3.600,00	3,00	0,15	1.620,00
MST02231	2.810,00	3,00	0,15	1.264,50
MST02216	25,00	3,00	0,15	11,25
MST02215	80,00	3,00	0,15	36,00
<b>Gesamt</b>				<b>5.645,25</b>

B 1.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Vollversiegelungen zum Ansatz. Die Flächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 8: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
ACL	Baufläche versiegelt 80%	7.264,80	0,5	3.632,40
RHU	Baufläche versiegelt 80%	4.084,00	0,5	2.042,00
RTT	Baufläche versiegelt 80%	733,00	0,5	366,50
PWX	Baufläche versiegelt 80%	44,00	0,5	22,00
PHW	Baufläche versiegelt 80%	27,20	0,5	13,60
PHX	Baufläche versiegelt 80%	513,60	0,5	256,80
<b>Gesamt</b>		<b>12.666,60</b>		<b>6.333,30</b>

B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.

Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer additiven Kompensation.

B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumsprüchen bzw. störungsempfindliche Arten  
 Aufgrund der vorhandenen Störungen im unmittelbaren Umfeld der Vorhabenflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Tierarten mit großen Raumsprüchen bzw. störungsempfindliche Arten zu erwarten. Es besteht derzeit kein additives Kompensationserfordernis.

B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Das Vorhaben berührt bei Umsetzung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen keine, laut Roter Liste Deutschlands und MV, gefährdeten Populationen von Tierarten. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 3.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 9: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 4

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] (Pkt. 2.3 lt. HZE)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HZE)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ] (Pkt. 2.5 lt. HZE)	+	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
19.297,50		5.645,25		6.333,30		<b>31.276,05</b>

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 2.3 aufgeführt.

C1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Kompensationsmindernde Maßnahmen kommen nicht zum Ansatz.

C 2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Kauf von Kompensationsflächenäquivalenten siehe Punkt 2.3

Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) **31.277**

Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) **31.277**

---

**D Bemerkungen/Erläuterungen**

Mit Umsetzung der Kompensationsmaßnahme gilt der Eingriff gem. HzE als ausgeglichen (s. Pkt. 2.3 - M1).

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

## **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Zur Beurteilung der Wertigkeit der Biotope des Plangebietes wurden folgende Unterlagen hin-zugezogen.

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Schwierigkeiten ergeben sich aus unzureichenden Informationen zu zukünftigen Nutzungen und zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden

### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen. Die Gemeinde nutzt die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Maßnahmen sind im 1. Jahr und im 3. Jahr nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Text und Bild

---

dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

### **3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass die Planung aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

### **3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

### **3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V,
- Begehungen durch Fachgutachter

Trollenhagen, den .....

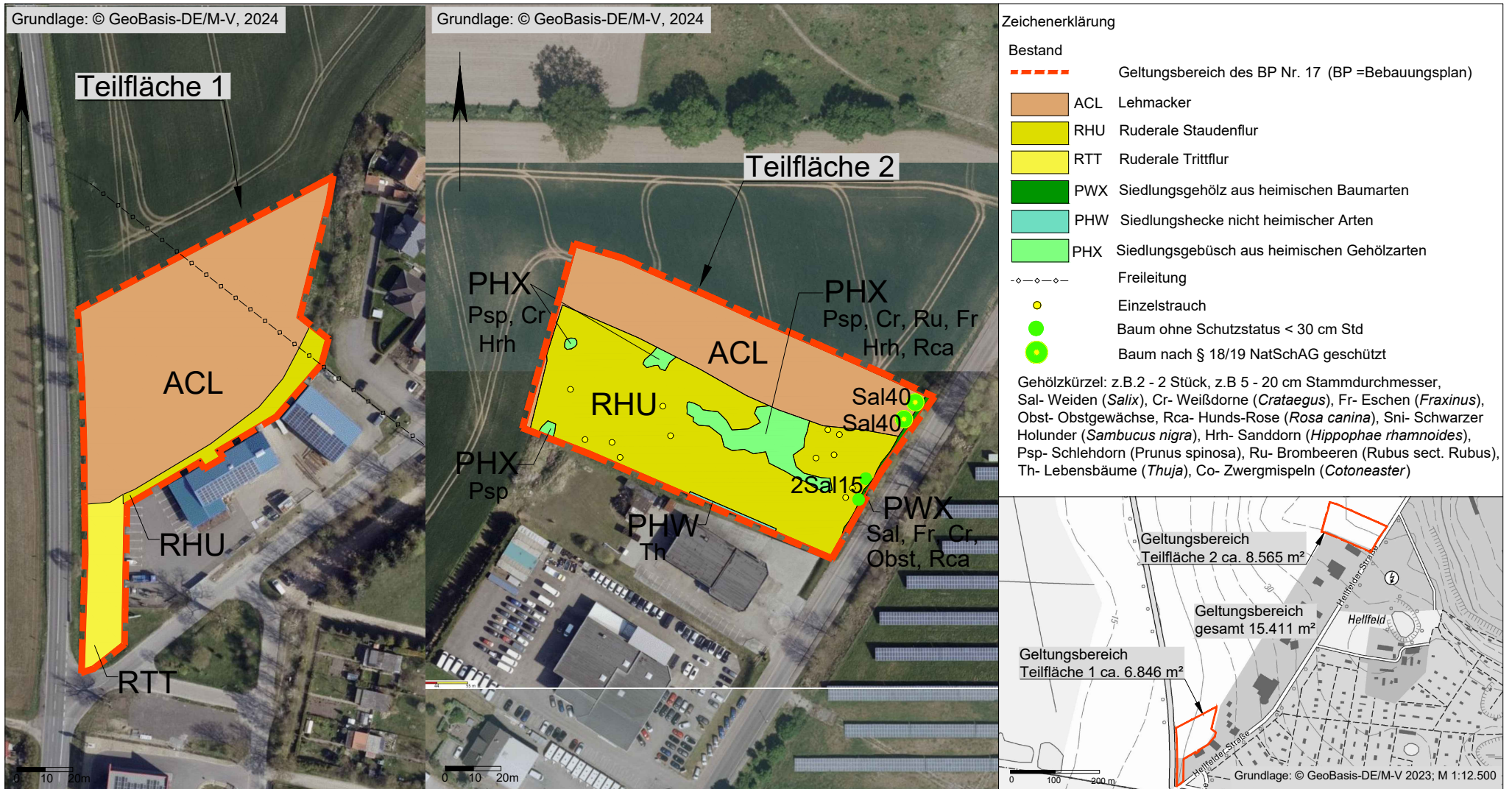
Siegel

Bürgermeister



# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld" der Gemeinde Trollenhagen

## Bestandsplan





# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld" der Gemeinde Trollenhagen

## Konfliktplan

