

Stadt Schwaan

Bau und Liegenschaften

Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet Seidenbusch“



Übersichtslageplan: Lage des Geltungsbereichs (rot), nicht maßstabsgetreu (Quelle: Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessung und Katasterwesen 2025)



<b>I Planungsgegenstand.....</b>	<b>1</b>
<b>1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit .....</b>	<b>2</b>
1.1 Ziele und Zwecke der Planung .....	2
1.2 Anlass und Erforderlichkeit .....	2
<b>2. Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>2</b>
2.1 Räumliche Lage .....	2
2.2 Geltungsbereich .....	3
2.3 Gebiets-/Bestandssituation .....	3
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
<b>3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>4</b>
3.1 Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung .....	4
3.2 Landschaftsplanung .....	8
3.3 Überörtliche Fachplanungen .....	8
3.4 Flächennutzungsplan .....	9
3.5 Benachbarte Bebauungspläne .....	9
3.6 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen .....	10
<b>II Planinhalte und Planfestsetzungen .....</b>	<b>12</b>
<b>1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte .....</b>	<b>12</b>
1.1 Verkehrskonzept und Erschließung .....	12
1.1.1 Verkehrssituation .....	12
1.1.2 Wasser .....	13
1.1.3 Energieversorgung und Telekommunikation .....	15
1.1.4 Abfallentsorgung und Altlasten .....	15
1.2 Nutzungskonzept .....	15
<b>2. Grundzüge der Planfestsetzungen .....</b>	<b>16</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	16
2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	16
2.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	17
2.4 Bauweise .....	17
2.5 Grünflächen .....	17
2.6 Anpflanzflächen .....	17
2.7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	18
2.8 Geh-, Fahr- und Leitrecht .....	19
<b>3. Flächenbilanz .....</b>	<b>19</b>
<b>U Umweltbericht.....</b>	<b>20</b>
U.1 Einleitung .....	20



# I Planungsgegenstand

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Seidenbusch“ Stadt Schwaan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- 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 - PlanZV) 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.
- 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.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die dem B-Plan Nr. 10 „Gewerbegebiet Seidenbusch“ zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sowie technische Normen und Richtlinien sind im Rathaus der Stadt Schwaan, Pferdemarkt 2, 18258 Schwaan, während der Öffnungszeiten einsehbar.

# 1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

## 1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten. Wirtschaftliche, soziale und umweltschützende Anforderungen sollen in Einklang miteinander gebracht werden. Der Bebauungsplan entspricht der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Stadt Schwaan hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 im Normalverfahren „Gewerbegebiet Seidenbusch“ (folgend BP10) am 06.01.2025 beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung eines Gewerbegebietes. Damit verbunden sind Regelungen für die verkehrliche Erschließung, Ausgleichsflächen- und Biotopflächen.

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB muss sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Großteil des Gebiets als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ca. 0,6 ha sind als Grünfläche festgesetzt. In Absprache mit dem Amt für Kreisentwicklung, Landkreis Rostock wird auf eine Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren verzichtet. Das Plangebiet widerspricht nicht dem Nutzungskonzept des Flächennutzungsplanes im Bereich. Eine Berichtigung bei nächster Gelegenheit ist vorgesehen.

Seit 2021 sind alle Gewerbegrundstücke der Stadt Schwaan verkauft. Es gab seither weitere Anfragen nach Gewerbegrundstücken. Der Stadt Schwaan stehen derzeit keine weiteren Gewerbeflächen zur Verfügung. Für eine Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung zu einem Gewerbegebiet konnten keine Potentiale ausgemacht werden. Der Bebauungsplan Nr. 10 soll die Inanspruchnahme des im Flächennutzungsplan erfassten Gebietes ermöglichen.

Die Aufstellung des BP10 ist erforderlich, um die planungsrechtliche Voraussetzung für ein Vorhaben zur Weiternutzung des Standortes zu ermöglichen.

# 2. Beschreibung des Plangebiets

## 2.1 Räumliche Lage

Die Stadt Schwaan ist Teil des Amtes Schwaan im Landkreis Rostock und liegt ca. 20 km südlich der Hansestadt Rostock. Die Stadt gliedert sich in die Ortsteile Schwaan, Bandow, Letschow, Dorf Tatschow und Hof Tatschow. Angrenzende Gemeinden sind die Gemeinden Wiendorf im

Osten, Rukieten im Südosten, Kassow und Vorbeck im Süden, Klein Belitz im Westen, Bröbberow und Benitz im Norden.

## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Schwaan, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 290 (vollständig) und 291 (anteilig). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in dem beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichnet. Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 4,6 ha auf.

Die betroffene Fläche liegt westlich vom Stadtzentrum zwischen der Stadt Schwaan und dem Ortsteil Niendorf der Gemeinde Wiendorf nördlich der Niendorfer Chaussee im Ortsteil Schwaan. Sie wird begrenzt:

- nördlich durch Wald des Forstreviers Schwaan, Forstamt Bad Doberan (Kuhbergtannen)
- östlich durch einen Abzweig der Niendorfer Chaussee und das anschließende Wohngebiet „An den Kuhbergtannen“ (entsprechend BP8 der Stadt Schwaan)
- südlich durch die Niendorfer Chaussee und das anschließende Gewerbegebiet „Ost“
- westlich durch vorhandenes Gewerbe

## 2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Gemäß ALKIS ist der Geltungsbereich größtenteils ausgewiesen als Grünland. Auf dem Flurstück 290 ist bei ALKIS ein Gewässer ausgewiesen. Das Plangebiet grenzt nördlich an ein als Wald ausgewiesenes Gebiet, welches teilweise in den Geltungsbereich hineinragt, innerhalb des Forsts liegt ein weiteres Gewässer. Im Nordosten ist Ackerland ausgewiesen auf einer Fläche von ca. 1 ha Fläche innerhalb des Geltungsbereichs.

Am Geltungsbereich liegt die Landesstraße (Niendorfer Chaussee) im Süden an. Direkt gegenüber finden sich aktuell Gewerbeflächen (Gewerbegebiet Ost). Weitere Gewerbeflächen liegen im Osten auf der gleichen Straßenseite wie das Plangebiet direkt an. Auch im Westen grenzt aktuell Gewerbe an (Tankstelle). Weiter westlich folgen Wohnbauflächen, die aktuell im Bau befindlich sind und entwickelt werden.

Die vorhandene Bebauung in direkter Nähe des Geltungsbereichs ist vorwiegend eingeschossig. Gemäß dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8 „An den Kuhbergtannen“ ist für die entstehende Wohnbebauung in einer Teilfläche eine Höhe von maximal zwei Geschossen zulässig. Für das Gewerbegebiet Ost ist gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet „Schwaan-Ost“ eine Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen maximal zulässig (bei einer GFZ von 0,8). Das vorhandene Gewerbegebiet Ost ist bereits komplett erschlossen. Insgesamt zeigt sich die Umgebung durch größere Gewerbeflächen und die Landesstraße geprägt. Vereinzelt Wohnbauflächen sind in der Regel eingeschossig.

## 2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet entspricht teilweise dem Flächennutzungsplan. Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Gewerbefläche gekennzeichnet. Demnach ist hier Gewerbe zu entwickeln. Ca. 0,6 ha sind als Grünfläche festgesetzt. In Absprache mit dem Amt für Kreisentwicklung, Landkreis Rostock wird auf eine Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren verzichtet. Das Plangebiet widerspricht nicht dem Nutzungskonzept des Flächennutzungsplanes im Bereich. Eine Berichtigung bei nächster Gelegenheit ist vorgesehen.

Im Geltungsbereich liegt nach derzeitigem Kenntnisstand keine weitere rechtsgültige Bebauung.

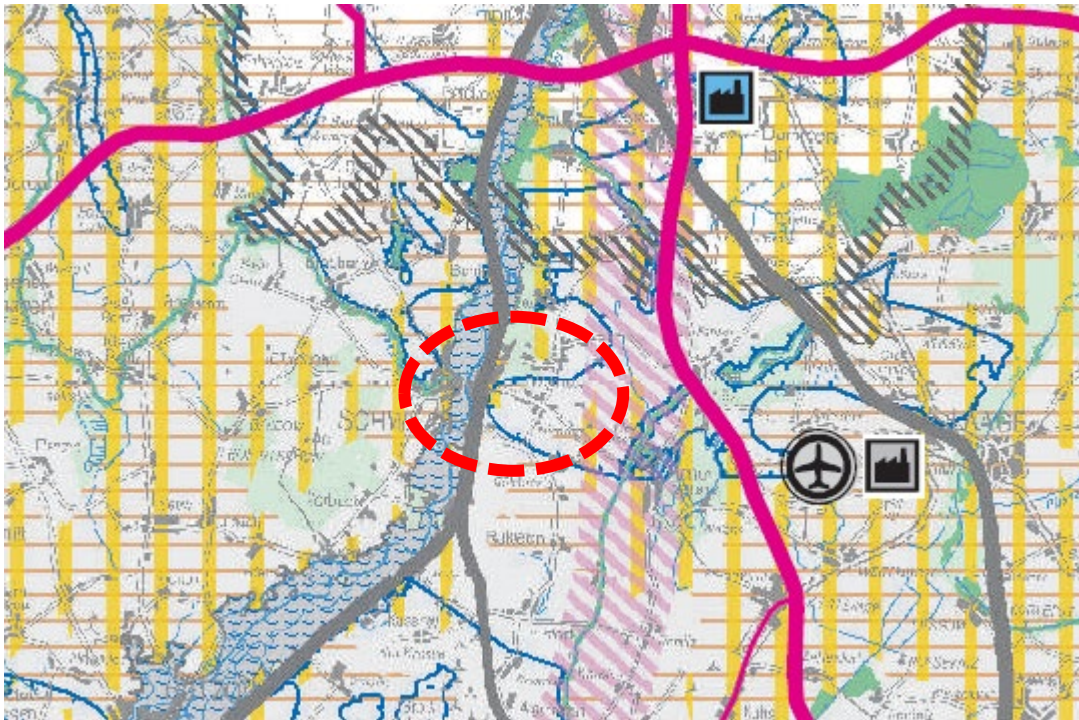
## 3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

### 3.1 Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Für das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern trat mit der Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) vom 27.05.2016 das derzeit gültige Landesplanungsprogramm (Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.) 2016: LEP M-V 2016) in Kraft. Das Raumordnungsgesetz (ROG) schreibt vor, dass die gesamtträumlichen Festlegungen eines Landesentwicklungsplanes in teilträumlichen Regionalplänen konkretisiert werden muss. Der Landkreis Rostock ist Teil der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock. Somit gilt für die Stadt Schwaan des Weiteren das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock vom 22.08.2011 (Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock (Hrsg.) 2011: RREP MM/R 2011).

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. Das Landesraumentwicklungsprogramm sowie die Regionalen Teilpläne sind bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder

Ermessensentscheidungen. Sie sind einer gemeindlichen Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.



**Abbildung 1: Auszug aus der Karte des LEP MV 2016 (Quelle: Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.) 2016)**

Im LEP M-V 2016 wird die Stadt Schwaan als ländlicher Raum ausgewiesen. Die Stadt Schwaan liegt zu Teilen in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus, welches das Plangebiet gänzlich einschließt. Der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung soll hier besonderes Gewicht bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst beigemessen werden (LEP MV 2016: 4.6 (4)). Das Gebiet ist bereits deutlich durch Gewerbe geprägt. Ein starker negativer Einfluss auf Tourismus und Erholung ist nicht zu erwarten. Angrenzend zum Plangebiet ist ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Der Sicherung der Funktion für Natur und Landschaft soll hier besonderes Gewicht bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen von Naturschutz und Landschaftspflege selbst beigemessen werden (LEP MV 2016: 6.1 (7)). Durch die Festsetzung von Grünflächen und Anpflanzflächen wird auf Belange von Natur und Landschaft eingegangen. Neu zu versiegelnde Flächen sind derzeit Ackerbauflächen. Angrenzende rezente Nutzungen (Gewerbegebiete, Mischungen aus Gewerbe und Wohnen) prägen das Umfeld bereits sehr. Westlich des Plangebiets ist ein Vorbehaltsgebiet Hochwassergefahr ausgewiesen (nicht angrenzend). Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung. Hier soll dem Ressourcenschutz Trinkwasser ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Alle raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen,



Entwicklungsschwerpunkte im ländlichen Raum und werden daher als Räume mit günstiger wirtschaftlicher Basis festgelegt. Sie sollen in ihrer Leistungskraft gestärkt werden, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können“ (RREP MM/R 2011: 3.1.1 G (2)). „Im ländlichen Raum der Planungsregion sollen neue Gewerbe und Industrieansiedlungen vorrangig in den Zentralen Orten realisiert werden“ (4.3 G (3)). Die Entwicklung eines Gewerbegebiets im Grundzentrum Stadt Schwaan folgt also den allgemeinen Festlegungen des RREP MM/R 2011. Das Gebiet wird auch im RREP MM/R 2011 als Vorbehaltsgebiet Tourismus, weiterhin als Tourismusedwicklungsraum, ausgewiesen. Hier soll der Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen (3.13 G (1)). Gemäß 3.1.3 G (4) sind im Tourismusedwicklungsraum die vorhandenen Potenziale nachfragegerecht ausgebaut werden. Durch das vorhandene Gewerbe ist eine Nutzung für den Tourismus hier wenig beeinflusst, die Ausweisung von Beherbergungsangebot ist in Anbindung an vorhandenes Angebot und die Siedlung zu legen. Es gibt nach vorliegender Information kein vorhandenes touristisches Angebot in direkter Nähe. Das Gewerbegebiet liegt außerhalb des Siedlungsbereichs.

Für das angrenzende Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen. Von der raumordnerischen Wirkung der Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ausgenommen sind die in diesen Gebieten liegenden im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) sowie Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, sofern sie planungsrechtlich gesichert sind. (5.1 G (2)) Durch die frühzeitige Beteiligung zuständiger Träger öffentlicher Belange wird eine Abstimmung mit Belangen von Natur und Landschaft angestrebt.

Die Niendorfer Chaussee und auch die parallel zum Schienennetz verlaufende Güstrower Straße werden als Regionales Straßennetz festgesetzt. Negative Auswirkungen auf die Landesstraße sind nicht zu erwarten. Der Flughafen in Laage ist als Regionalflughafen festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich gemäß der Darstellung des RREP MM/R 2011 im Bauschutzbereich. Es ist von keiner negativen Höhen- oder Blendwirkung auf den Flugverkehr auszugehen.

Die Fortschreibung des RREP MM/R (ab da Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (RREP RR) von 2020 (Planungsverband Region Rostock (Hrsg.) 2020) betrifft die Festsetzungen von weiteren Vorranggebieten für Windenergie. Der Geltungsbereich und seine Umgebung sind hier nicht betroffen.

Für den RREP RR liegt ein Entwurf von 2024 vor (Planungsverband Region Rostock (Hrsg.) 2024). Die endgültige Beschlussfassung ist für 2025 vorgesehen. Im Entwurf ist im Geltungsbereich ein Vorbehaltsgebiet Freiraum ausgewiesen. Hier sollen laut Entwurf keine Planungen und Maßnahmen durchgeführt werden, die einer baulichen Nutzung für Siedlungszwecke oder der Anlage von raumbedeutsamen Infrastrukturen dienen (Kapitel 6 G (2)). Der derzeitige Entwurf widerspricht somit der geplanten Nutzung. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass der Entwurf selbst noch keinen Rechtsanspruch besitzt.

Insgesamt entspricht der BP10 den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung der gültigen Programme der Regional- und Landesentwicklung. Der Entwurf für das RREP RR von 2024 widerspricht aktuell dem Vorhaben. Dies ist im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen, der Regionale Planungsverband Region Rostock ist zu beteiligen.

### 3.2 Landschaftsplanung

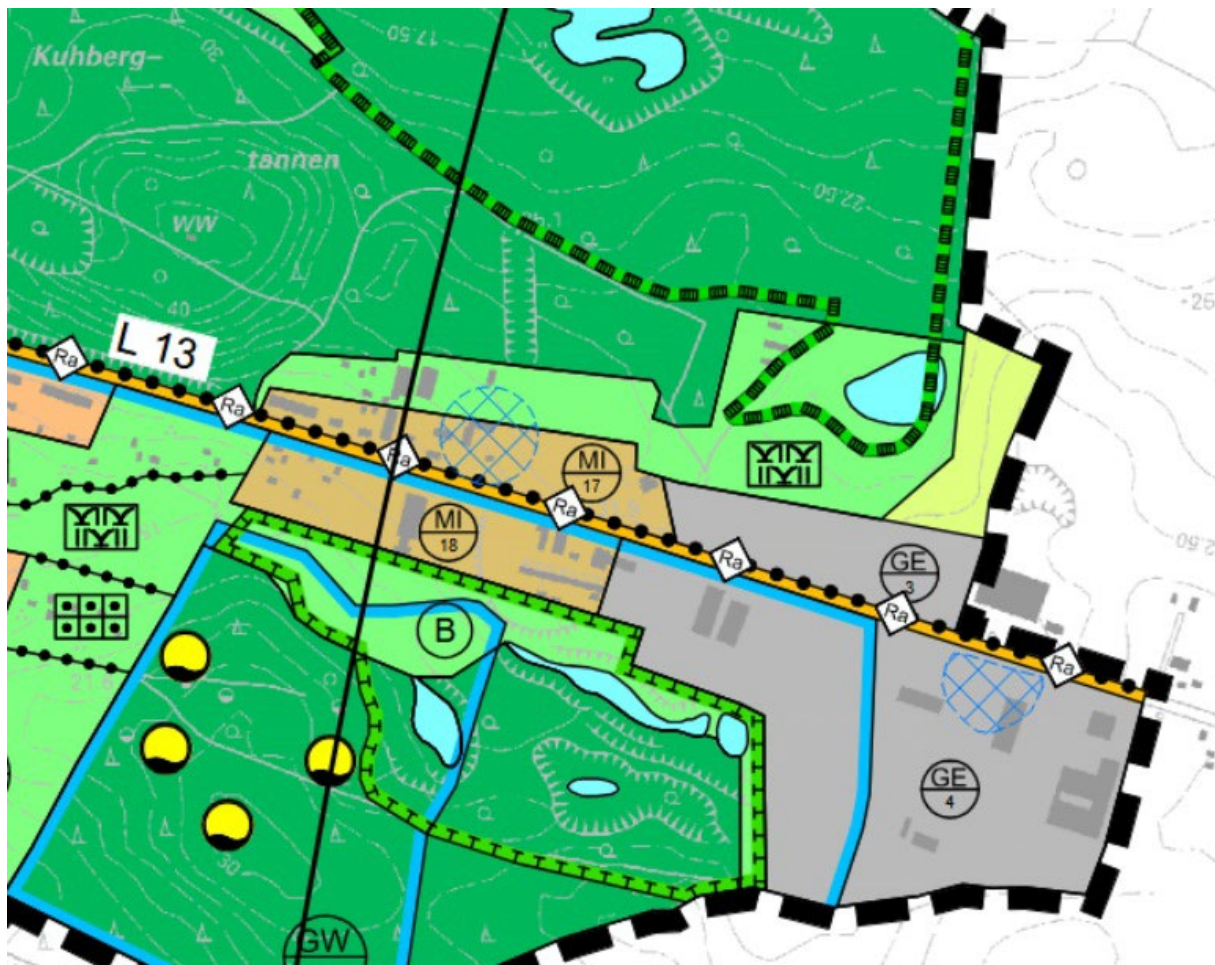
Für die Stadt Schwaan liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Landschaftsplan vor.

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz der Großlandschaft Warnow-Recknitz-Gebiet der Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte. Die Stadt Schwaan liegt im Gebiet des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Mittleres Mecklenburg/Rostock 2007 (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.) 2007). Hier wurde angrenzend (im Forst) ein Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln sowie als europäisches Vogelschutzgebiet und Biotopverbund ausgewiesen, das darin befindliche Standgewässer ist als naturnaher Feuchtlebensraum mit geringen Nutzungseinflüssen ausgewiesen. Das Plangebiet liegt in einem Bereich sehr hoher Schutzwürdigkeit des Bodens und des Grund- und Oberflächenwassers. Auf den Schutz von Boden und Wasser sowie den Einfluss auf Brut- und Rastvögel kann in der weiteren Planung eingegangen werden. Die Vorgaben des Gewässerschutzes werden beachtet. Versiegelung und negative Einflüsse auf den Boden sollen möglichst geringgehalten werden.

### 3.3 Überörtliche Fachplanungen

Am Rand des Planungsgebiet ist das Natura 2000 Vogelschutzgebiet „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ ausgewiesen. Innerhalb des Gebietes werden keine dauerhaft voll zu versiegelnden Flächen ausgewiesen. Auf die Belange der zu schützenden Vogelarten muss im Zuge weiterer Planung eingegangen werden.

### 3.4 Flächennutzungsplan



**Abbildung 3: Ausschnitt FNP (Neuaufstellung aufgrund der 3. Änderung März 2014) der Stadt Schwaan**

Die Stadt Schwaan besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan. Rechtsgültig ist die Neubekanntmachung aufgrund der 3. Änderung vom März 2014. Hier wird das Gebiet teilweise als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Ein Teil ist aktuell ausgewiesen als Grünfläche (Nordwestlich) mit Zweckbestimmungen naturnahe Parkanlage/naturbelassene Grünfläche. Ein weiterer Teil ist ausgewiesen als Fläche für Landwirtschaft. Ein ausgewiesenes Standgewässer und das umgrenzte Schutzgebiet liegen angrenzend.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB muss sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. In Absprache mit dem Amt für Kreisentwicklung, Landkreis Rostock wird auf eine Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren verzichtet. Das Plangebiet widerspricht nicht dem Nutzungskonzept des Flächennutzungsplanes im Bereich. Eine Berichtigung bei nächster Gelegenheit ist vorgesehen.

### 3.5 Benachbarte Bebauungspläne

An den Bebauungsplan Nr. 10 grenzt westlich der Bebauungsplan Nr. 8 „An den Kuhbergtannen“, südlich liegt der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Schwaan -

Ost“ (geändert durch die 1. Änderung 2009).

Der BP8 setzt Flächen für Allgemeines Wohnen mit einer GRZ von 0,4 und einer offenen Bauweise fest, außerdem Lärmschutzmaßnahmen sowie Flächen für Kompensationsausgleiche und Anpflanzungen. Direkt angrenzend ist eine Fläche für Anpflanzungen (Feldhecke).

Der BP1 setzt Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete fest mit Anpflanzbereichen für Freiflächengestaltungspläne als Teil zukünftiger Baugenehmigungen.

### 3.6 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

Soweit bekannt liegen keine weiteren rechtsgültigen die Planung betreffenden Satzungen vor.

#### Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

#### Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Laut Kampfmittelbelastungsdaten (LPBK/MBD M-V (Hrsg.) 2024) liegt westlich des Plangebietes eine belastete Fläche (Kat. 2: Kampfmittelbelastung – weiterer Erkundungsbedarf). Es ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollte bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

#### Störfallbetrieb

Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u.a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Der nächste gelistete Störfallbetrieb befindet sich in Rukieten (Biogasanlage/BHKW). Von Beeinträchtigungen oder Gefährdung ist nicht auszugehen.

### Kultur- und Sachgüter

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) herangezogen.

Nach DSchG M-V sind Denkmale durch Denkmalschutz und Denkmalpflege zu schützen, pflegen und erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung (also den Erhalt) hinzuwirken. Nach § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Für Bauherren gilt eine Auskunfts-, Anzeige- und Erhaltungspflicht gemäß §§9 Abs.1, 11 Abs. 1, 6 Abs. 1 DSchG M-V.

Im Geltungsbereich liegt gemäß derzeit vorliegender Informationen kein Denkmal.

Sollten im Rahmen der Arbeiten im Geltungsbereich unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tage treten, so muss dies der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock angezeigt werden. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen, sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

### Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Landesbauverordnung Mecklenburg-Vorpommern (§ 86 Örtliche Bauvorschriften) werden für den Geltungsbereich folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1. Die Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
2. Verkehrsflächen

Die Befestigung der Verkehrsflächen muss wasserundurchlässig sein. Als wasserundurchlässig gelten Oberbauten nach ZTV Beton-StB (FGSV 2007) und nach ZTV Asphalt-StB (FGSV 2007/2013) sowie vergleichbare Befestigungen der ZTV LW (FGSV 2016). Der Einsatz von offenporigen Belägen (z. B. OPA) erfordert eine gesonderte Betrachtung. Für den Einsatz von Straßenbaustoffen gemäß Abschnitt 3.4 im Unter- und Oberbau sind die RuVA-StB (FGSV 2001/2005) zu beachten. Sollen Böden und Baustoffe verwendet werden, die nicht in den TL Gestein-StB, TL BuB E-StB und M Geok E (FGSV 2004/2007; FGSV 2009b, FGSV 2016) genannt sind, ist die Unbedenklichkeit im Einzelfall nachzuweisen. Abweichend von den TL Gestein-StB ist auch bei natürlicher Gesteinskörnung die Umweltverträglichkeit zu prüfen, wenn Hinweise auf eine natürlich erhöhte (geogene) Schadstoffbelastung am Gewinnungsort der Gesteinskörnung vorliegen.

Der Nachweis der Unbedenklichkeit muss sich auf das Zusammenwirken folgender Faktoren erstrecken:

- Beschaffenheit der Baustoffe
  - konstruktive Gestaltung des Straßenkörpers
  - Einbaumethoden
  - Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung
  - Beeinflussung der Gewässer.
3. Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen sind zu vermeiden.

## II Planinhalte und Planfestsetzungen

### 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

#### 1.1 Verkehrskonzept und Erschließung

Das Plangebiet ist noch nicht erschlossen nach vorliegenden Informationen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sowie das zuständige Straßenbauamt sind frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

##### 1.1.1 Verkehrssituation

Das Plangebiet liegt an der Landesstraße L13, Niendorfer Chaussee. Von der Landesstraße führt die Anliegerstraße Niendorfer Chaussee ab. Eine neue Verkehrsfläche wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 8 geschaffen. Abzweigend liegt eine Tankstelle vor, die Straße führt weiter bis zu einem alleinstehenden Wohnhaus mit Nebenanlagen.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

Geplante Erschließung: Das Gebiet soll eine L-förmige Zufahrt erhalten, welche von der Landesstraße bis zur Anliegerstraße führt. Ein Abzweig von der Zufahrt nach Norden Richtung Grünfläche/Streuobstwiese soll ebenfalls geschaffen werden, um eine rückwärtige Parzelle zu erreichen. Angrenzend liegt ein Streifen mit Geh-, Fahr- und Leitrecht, welcher zur Pflege und Unterhaltung der Streuobstwiese dienen soll. Die Erschließung des Plangebietes über die

Niendorfer Chaussee (Anliegerstraße) und über die Landesstraße L13 wird im BP10 planungsrechtlich gesichert.

Für die Anbindung an die Landesstraße muss im Bereich der Erschließung eine Verbreiterung der Landesstraße unter Einbeziehung von Sichtdreiecken

Die Bauweise der Straßen und Verkehrsflächen hat gemäß RiStWaG 2016 zu erfolgen und wird innerhalb der Örtlichen Bauvorschriften dementsprechend festgesetzt:

„Die Befestigung der Verkehrsflächen muss wasserundurchlässig sein. Als wasserundurchlässig gelten Oberbauten nach ZTV Beton-StB (FGSV 2007) und nach ZTV Asphalt-StB (FGSV 2007/2013) sowie vergleichbare Befestigungen der ZTV LW (FGSV 2016). Der Einsatz von offenporigen Belägen (z. B. OPA) erfordert eine gesonderte Betrachtung. Für den Einsatz von Straßenbaustoffen gemäß Abschnitt 3.4 im Unter- und Oberbau sind die RuVA-StB (FGSV 2001/2005) zu beachten. Sollen Böden und Baustoffe verwendet werden, die nicht in den TL Gestein-StB, TL BuB E-StB und M Geok E (FGSV 2004/2007; FGSV 2009b, FGSV 2016) genannt sind, ist die Unbedenklichkeit im Einzelfall nachzuweisen. Abweichend von den TL Gestein-StB ist auch bei natürlicher Gesteinskörnung die Umweltverträglichkeit zu prüfen, wenn Hinweise auf eine natürlich erhöhte (geogene) Schadstoffbelastung am Gewinnungsort der Gesteinskörnung vorliegen. Der Nachweis der Unbedenklichkeit muss sich auf das Zusammenwirken folgender Faktoren erstrecken:

- Beschaffenheit der Baustoffe
- konstruktive Gestaltung des Straßenkörpers
- Einbaumethoden
- Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung
- Beeinflussung der Gewässer.“

(RiStWaG 2016: 6.2.2)

### *1.1.2 Wasser*

#### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Stadtgebietes Schwaan vom Zweckverband KÜHLUNG (ZVK) als Versorgungsträger geregelt. Ein Anschluss ist im Laufe der Ausführungsplanung zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung „Warnow-Rostock“. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen aus der Schutzgebietsverordnung und die damit verbundenen wasserrechtlichen Rechtsnormen sind zu beachten und einzuhalten.

Das Plangebiet liegt zudem in den Trinkwasserschutzzonen IIIA und IIIB der Wasserfassung „Schwaan“. Es gilt die Wasserschutzgebietsverordnung Schwaan (WSGVO Schwaan). Die Grenze zwischen den Zonen IIIA und IIIB ist in der Planzeichnung eingetragen.

Verkehrsfläche und Gewerbegebiete liegen großteils innerhalb der Zone IIIA. In der Zone IIIB sind nördliche Grünflächen und geringe Teile von Verkehrsflächen und Gewerbegebiet. Bei der Planung wird für Gewerbe und Verkehr Verbote und Nutzungsbeschränkungen aus der Schutzgebietsverordnung der Zone IIIA als Grundlage gewählt, da Zone IIIA restriktiver ist und Auswirkungen der direkt angrenzenden Flächen nicht ausgeschlossen werden können. Für die nördlichen Grünflächen wird Bezug auf Verbote und Nutzungsbeschränkungen aus der Schutzgebietsverordnung der Zone IIIB genommen,

#### Löschwasser

In der Stadt Schwaan erfolgt die Sicherung der Löschwasserversorgung regelmäßig über Hydranten. Gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02 sind bestimmte Wassermengen für den Löschwasserbedarf vorzuhalten. Der Löschwasserbedarf ist im Laufe der Planung mit dem geplanten Maß und der geplanten Art der Bebauung abzustimmen. Es ist von einem Bedarf von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h (1.600 l/min) auszugehen. Eine konkrete Abstimmung der Löschwassermenge hat mit der Feuerwehr der Stadt Schwaan zu erfolgen. Es ist mit dem ZVK zu klären, ob eine Wasserentnahme aus dem öffentlichen Netz möglich ist. Eine Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz ist zwischen der Stadt Schwaan und dem ZVK vertraglich zu regeln.

#### Abwasser

Der Zweckverband KÜHLUNG (ZVK) betreibt die zentrale Schmutzwasserbeseitigung der Stadt Schwaan. Eine Abklärung über den genauen Anschluss hat im Rahmen der weiteren Planung zu erfolgen. Gemäß WSGVO Schwaan ist auch die Errichtung neuer ordnungsgemäßer Abwasserbehandlungsanlagen im Sinne des Gewässerschutzes ausnahmsweise erlaubt.

#### Niederschlagswasser

Es gilt die WSGVO Schwaan. Eine Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist erlaubt, sofern das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist und großflächig über die belebte Bodenzone versickert/verrieselt wird. Eine Versickerung kann über die anliegenden Grünflächen geschehen. Bei der Ausführungsplanung sind gewählte Materialien möglichst so zu wählen, dass Schadstoffeinträge in das Regenwasser weitgehend vermieden werden können. Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen sind zu vermeiden. Straßenoberflächenwasser von Straßen und Verkehrsflächen sind gemäß der RiStWaG (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) 2016 vorzugsweise zu versickern. Dies kann über Böschungen, Gräben, Mulden oder Becken

erfolgen, welche naturnahen Charakter besitzen können, sofern die Anforderungen erfüllbar sind. Durch Stiche von der zentralen Straße aus im Plangebiet kann ein Abfluss geschaffen werden.

Eine genaue Festlegung und Abstimmung sind im Laufe der weiteren Planung zu erfolgen.

### *1.1.3 Energieversorgung und Telekommunikation*

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Gas und Telekommunikation sind grundsätzlich im direkten Umfeld an der Niendorfer Chaussee vorhanden. Im Zuge der weiteren Planung kann die Erschließung über vorhandene Anschlussleitungen konkretisiert und mit den Anschlussträgern abgeklärt werden.

### *1.1.4 Abfallentsorgung und Altlasten*

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Rostock. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die öffentlichen Straßen sicher zu stellen. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist die Abfallentsorgung mit der konkreten gewerblichen Nutzung abzustimmen. Die Abfallbehälter sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer bereitzustellen. Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird. Es sind nach vorliegenden Informationen keine Altlasten bekannt. Die landwirtschaftliche Nutzung, die Lage am Waldrand und im Wasserschutzgebiet lassen keine Belastung vermuten.

## 1.2 Nutzungskonzept

Die genaue Art gewerblicher Nutzung ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu klären. Es wird sich an vorhandener Bebauung orientiert, maßgeblich an den Festsetzungen des BP10. Gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Schwaan ist die Art der möglichen Gewerbe eingeschränkt, so sind Industrie sowie jegliches Gewerbe mit direkt negativer Einflussnahme auf das Grundwasser nicht zu erlauben. Es werden vier Flächen für Gewerbe geschaffen.

Angrenzend werden Grünflächen an der Niendorfer Chaussee (Landesstraße) und an der Niendorfer Chaussee (Anliegerstraße) geschaffen. Zur Landesstraße hin kann, orientiert an vorhandenen Baumreihen auf der gegenüberliegenden Straßenseite, eine Baumreihe gepflanzt werden. Die Grünflächen zur Anliegerstraße hin dienen als Abgrenzung zur Straße und zum anliegenden entstehenden Wohngebiet. Im Nordwesten wird ein bestehender Altbaum in eine weitere Grünfläche einbezogen. Im Nordosten soll eine Streuobstwiese gepflanzt werden.

## 2. Grundzüge der Planfestsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des BP10 wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Hier sind gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe unterzubringen.

Zulässig sind:

- Gewerbe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke außer Golfanlagen und Tontaubenschießen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO dürfen einzelne Nutzungen nicht zugelassen werden. Unzulässig sind Industrie und Tankstellen. Die Lage im Wasserschutzgebiet widerspricht der Nutzung für Industrie. Der Bau einer weiteren Tankstelle mit zusätzlich möglicher Gefährdung des Grundwassers ist kritisch zu sehen. Anlagen für sportliche Zwecke ohne ordnungsgemäße Abwasserentsorgung, Tontaubenschieß- und Golfanlagen sind gemäß der WSGVO Schwaan verboten. Vergnügungsstätten sollen ebenfalls nicht zulässig sein aufgrund des existierenden Gewerbes und der nah gelegenen entstehenden Wohnbebauung.

Das Plangebiet soll dauerhaft für diese Zwecke gesichert werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält der BP10 die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Solar/Photovoltaik auf Dächern ist erlaubt.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt entscheidend das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzt

die Stadt Schwaan einen Rahmen, um das Gewerbegebiet als Einzelvorhaben städtebaulich weiter zu entwickeln.

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt (orientiert an § 17 BauNVO). Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. Es wird eine maximal zulässige Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Orientiert an dem rechtsgültigen BP1 (1. Änderung) wird außerdem eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Negative Auswirkungen auf Menschen, Landschaft und Umwelt können so beschränkt werden.

Ausnahmen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO sind nicht vorgesehen.

## 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht ganz genau die Lage von Gebäuden und Gebäudeteilen einzuschränken und so städtebaulichen, landschaftlichen und umweltbetreffenden Aspekten gerecht zu werden. Gemäß § 23 BauNVO kann dies über Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen geschehen.

Es sind Abstände zur Verkehrsfläche von mindestens 3m angedacht. Der Waldabstand von 30m gemäß Waldabstandsverordnung wird durch eine von Bebauung freizuhaltenden Fläche berücksichtigt.

## 2.4 Bauweise

In den festgesetzten Gewerbegebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen eine Länge über 50m haben. Ansonsten gelten die üblichen Bestimmungen einer offenen Bauweise nach § 22 BauNVO. Gebäude sind mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten.

## 2.5 Grünflächen

Es werden öffentliche Grünflächen zur Beachtung von landschaftlichen Belangen festgesetzt.

## 2.6 Anpflanzflächen

Entlang der Landesstraße soll auf den Anpflanzflächen eine Baumreihe, orientiert am gegenüberliegenden Bestand, gemäß HzE M 6.21 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Außerdem soll sich an den Vorgaben des BP1 Gewerbegebiet Ost orientiert werden. Der Pflanzabstand der Überhänger beträgt 10m. Die Mindestbreite des Pflanzstreifens von 3 m ist einzuhalten. Gepflanzt werden Hochstämme (StU 18/20 cm) mit Dreibockanbindung. Wässerungen bei Bedarf in den ersten 3 Standjahren sollen den Anwacherfolg gewährleisten. Folgende Arten in den angegebenen Qualitäten sind zu verwenden:

Acer platanoides Hochstamm 18-20 mDb

Acer pseudoplatanus Hochstamm 18-20 mDb

Sorbus aucu paria Hochstamm 18-20 mDb

Tilia cordata Hochstamm 18-20 mDb

Fraxinus excelsior Hochstamm 18-20 mDb

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.

## 2.7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Es wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier soll eine Streuobstwiese gemäß HZE M.251 angelegt werden. So wird artenarmes intensiv bewirtschaftetes Ackerland in eine extensive Bewirtschaftung überführt. Die Fläche ist mit hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen unterschiedlicher alter Kultursorten in einem Pflanz- und Reihenabstand von 13 und 10 m (1 Baum/130m<sup>2</sup>) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hochstämme (StU=14-16 cm) sind mit Wildverbisschutz zu versehen. In ihrer Anwuchszeit sind die Bäume durch einen Dreibock in ihrer Standfestigkeit zu sichern und nach frühestens 5 Jahren abzubauen. Folgende Arten sind zu verwenden:

Apfelsorten:	Klarapfel, Jakob Lebel
Birnensorten:	Frühe von Trevoux, Kuhfuß
Pflaumen und Mirabellen:	Ontariopflaume, Nancy-Mirabelle
Kirschen:	Große Prinzessin

Zur Gewährleistung des Anwuchserfolges sind eine über den Zeitraum einer Vegetationsperiode gehende fachgerechte Fertigstellungs- und eine fünfjährige Entwicklungspflege vorzusehen. Daran schließt sich eine Unterhaltungspflege über einen Zeitraum von 25 Jahren an. Die Schnittmaßnahmen während der Pflanzung und Pflege sind fachgerecht auszuführen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Flächen zwischen den Baumpflanzungen sind als Frischwiese mit Eignung zur Anlage von Streuobstwiesen („Grundmischung“ FLL RSM Regio UG4 Ostdeutsches Tiefland) auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Das Grünland ist einer zunächst zur Aushagerung zweimal jährlichen, dann einmal jährlich stattfindenden Mahd im Herbst zu unterziehen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

## 2.8 Geh-, Fahr- und Leitrecht

Für die Pflege der Streuobstwiese ist direkt angrenzend der Straßenverkehrsfläche ein Geh-, Fahr- und Leitrecht angedacht für die für die Pflege zuständigen Dienstleister. Eine zusätzliche Festsetzung innerhalb der Anpflanzfläche kann im Weiteren ebenfalls angedacht werden.

## 3. Flächenbilanz

Die nachfolgende Flächenbilanz stellt die flächenmäßige Verteilung auf die verschiedenen Nutzungsarten entsprechend der Planung dar.

<b>Nutzungsart</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiet (GE)	26.039,26
Straßenverkehrsfläche	2.966,35
Grünflächen (öffentlich)	4.866,90
Mit Geh-Fahr-Leit-Recht belastete Fläche	174,62
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11.184,01
Anpflanzflächen	469,53
<b>Σ</b>	<b>45.700,67</b>

# U Umweltbericht

## U.1 Einleitung

### U.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr.10 „Gewerbegebiet Seidenbusch“ von ca. 4,6 ha liegt im Gewerbegebiet am östlichen Rand der Stadt Schwaan an der Niendorfer Chaussee im Landkreis Rostock. Außerdem befindet das Gebiet sich in unmittelbarer Nähe zum Vogelschutzgebiet Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz [DE2137-401]).



**Abbildung 4: Lage des Geltungsbereichs (rot) am Rand der Stadt Schwaan an der Niendorfer Chaussee (Quelle Luftbild: Google Earth)**

Im Zuge des Beschlusses zum Bebauungsplan zur Schaffung eines Gewerbegebiets in der Stadt Schwaan wird eine Fläche von ca. 4,6 ha zur Umwandlung in eine Gewerbefläche, inklusive umliegenden Ausgleichsflächen geschaffen. Die im Geltungsbereich vorzunehmenden Arbeiten stellen einen Eingriff in die bisher etablierten Biotope und Lebensraumstrukturen dar, weshalb die Planung in Bezug auf alle Aspekte der Umwelt ausführlich betrachtet werden muss.

## U.1.2 Ziele des Umweltschutzes

### U.1.2.1 Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Baugesetzbuch (BauGB)	<p>§ 1 Abs. 6 a)-j) Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt und den Menschen und seine Gesundheit, ihrer Wechselwirkungen, Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abwässern, Nutzung erneuerbarer Energien, Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen etc.</p> <p>§ 1a (2) Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.</p> <p>§ 1a (3) Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Überplanung von Flächen im Innenbereich; Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß; Sparsame Erschließung</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>§ 1 (1) "Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die biologische Vielfalt,</li> <li>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li> <li>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)." <p>§ 13 „Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren."</p> <p>§ 15 (1) „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“</p> <p>§ 15 (2) „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)."</p> <p>§ 18 (1) „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34</p> </li></ol>	<p>Überplanung von Flächen im Innenbereich; Festsetzung eines möglichst niedrigen Versiegelungsgrads; Höhenfestsetzungen bei Gebäuden zur Wahrung des Landschafts-/ Ortsbildes; Erstellung eines Umweltberichtes</p>

	<p>Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden."</p> <p>§ 34 (1) „Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit sowie der Voraussetzungen nach den Absätzen 3 bis 5 erforderlichen Unterlagen vorzulegen."</p> <p>§ 34 (2) „Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig."</p> <p>§ 34 (3) „Abweichend von Absatz 2 darf ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es 1. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und 2. zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind."</p>	
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<p>§ 1 Es sollen nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden. „Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“</p>	<p>Überplanung von Flächen im Innenbereich; Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß; Prüfung, ob sich Gefahrenmomente ergeben, die einen Regelungsbedarf nach sich ziehen; Ggf. Festsetzungen zum Bodenschutz</p>
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	<p>§ 1 (1) Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden § 50 "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete</p>	<p>Ggf. Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen</p>

	sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.“	
Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V 2010)	<p>§ 19 Schutz der Alleen  (1) Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht.  (2) Die Naturschutzbehörde kann Befreiungen unter den Voraussetzungen des § 67 Absatz 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes erteilen. Bei Befreiungen aus Gründen der Verkehrssicherheit liegen Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses in der Regel erst dann vor, wenn die Maßnahme aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich ist und die Verkehrssicherheit nicht auf andere Weise verbessert werden kann. Der Träger der Straßenbaulast hat die notwendige Unterhaltung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde vorzunehmen.</p> <p>§ 20 <b>Gesetzlich geschützte Biotop und Geotope</b>  (1) Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung folgender Biotop in der in der Anlage 2 zu diesem Gesetz beschriebenen Ausprägung führen können, sind unzulässig:  3. Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche,  4. naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken.  (3) Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotop oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist. [...]</p>	Überplanung von Flächen innerhalb des Gewerbegebiets im Sinne des Flächennutzungsplans

**Tabelle 1:** Übersicht der Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>• Verordnung zur Durchführung des BImSchG (BImSchV)</li> </ul>
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>• Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)</li> <li>• Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)</li> <li>• FFH-Richtlinie</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BNatSchG</li> <li>• NatSchAG M-V</li> </ul>
Boden/Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> <li>• Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL)</li> <li>• Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)</li> </ul>
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BImSchG</li> <li>• BImSchV</li> <li>• Bundes-Klimaschutzgesetz (BKSG)</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)</li> </ul>

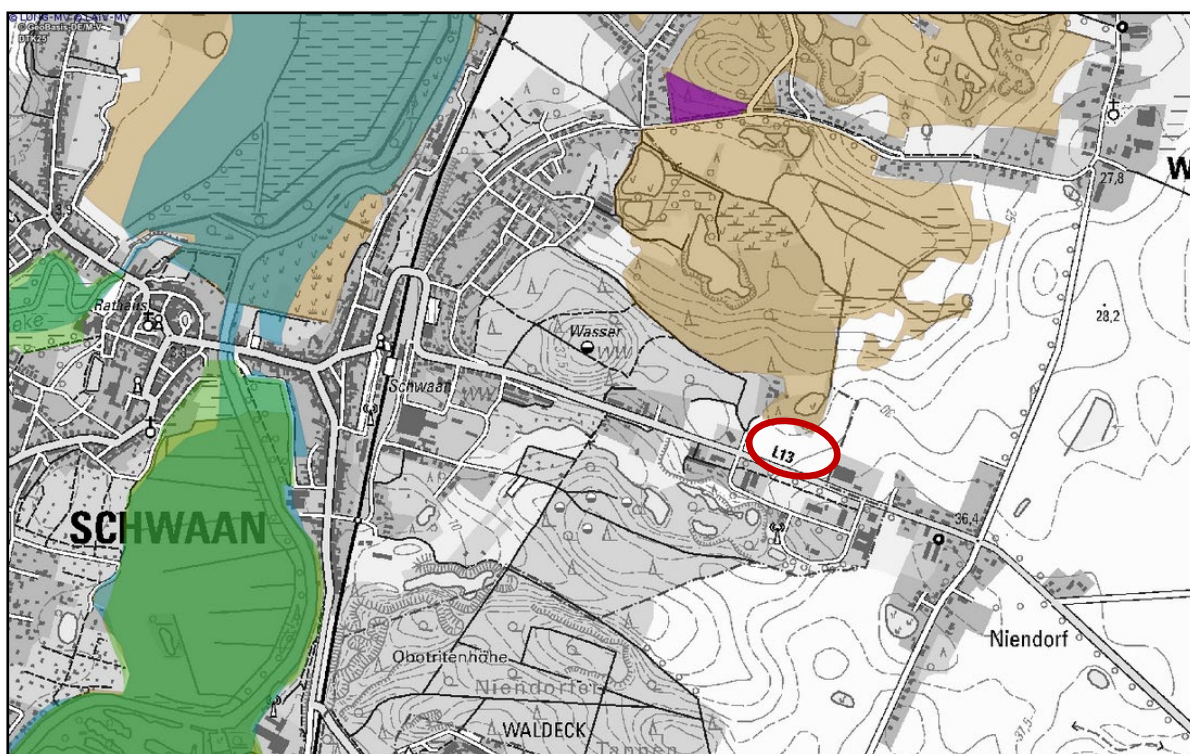
**Tabelle 2: Kurzübersicht der Schutzgüter mit fachgesetzlichen Vorgaben**

### U.1.2.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

Die Vorhabenfläche liegt sowohl angrenzend an den Siedlungsbereich, als auch inmitten und angrenzend an unterschiedliche Biotope. Außerdem liegt das Gebiet am Rande des Vogelschutzgebiets Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz [DE2137-401].

Innerhalb eines Radius von 2 km liegen folgende naturschutzrechtliche Schutzgebiete:

- Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) Beketal mit Zuflüssen [DE 2037-301]
- GGB Warnowtal mit kleinen Zuflüssen [DE 2138-302]
- Vogelschutzgebiet (VSG) Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz [DE2137-401]
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) Südliches Warnowland und Burg Werle [LSG\_111]
- LSG Bekeniederung [LSG\_139]
- Flächennaturdenkmal Wiendorfer Pappelwäldchen [fnd dbr 68]



**Abbildung 5: Lage des Geltungsbereichs (rot) und Schutzgebiete im Radius von 2km; VSG (braun)**

Da der Geltungsbereich des B-Plans am Vogelschutzgebiet liegt, ist eine Beeinträchtigung der Schutzziele nicht von vornherein auszuschließen. Ziel ist die Erhaltung oder Entwicklung der vorkommenden, rastenden und überwinterten Arten des Anhangs I der Richtlinie 79/409/EWG sowie ihrer Lebensräume und Rastplätze.

#### U.1.2.3 Landschaftsplan

Nach vorliegenden Informationen besitzt die Stadt Schwaan keinen Landschaftsplan.

#### U.1.2.4 Besonderer Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Ergänzung vom 23.10.24) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden. Letzteren wird dabei ein besonders intensiver Schutz zuteil. Welche wild lebenden Tier- und Pflanzenarten dem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des BNatSchG (s. § 10 Abs. 2 Nr. 11) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (s. Anlage 1, Spalte 3 BArtSchV, Februar 2005), der EG-Artenschutzverordnung (s. Anhang A der VO der EG Nr. 338/97, Änd. 2005) sowie der FFH-Richtlinie (s. Anhang IV der RL 92/43/EWG).

Eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten durch Umsetzung der Planung ist nicht von vornherein auszuschließen.

#### U.1.2.5 Immissionsschutz

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene gesetzliche und lärmtechnische Regelwerke zur Anwendung, die sich in ihrer Struktur und ihren Aussagen unterscheiden. Dies hat seinen Grund in der Tatsache, dass sie auf unterschiedliche Lärmarten zugeschnitten sind.

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG sind Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Gemäß BImSchG sind außerdem bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

#### U.1.2.6 Kultur- und Sachgüter

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern herangezogen.

Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegen im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vor.

## U.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### U.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands, sowie mögliche Auswirkungen der Planung

Zur Erfassung und Bewertung des Bestandes der Schutzgüter nach §2 UVPG i.V.m.§1 Abs.6 Nr.7 BauGB werden Geländebegehungen, vorhandene Daten, das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP MMR), das Geoportal MV, sowie das Kartenportal des LUNG ausgewertet. Um Redundanzen zu vermeiden wird sporadisch auf die z.T. in der Begründung des B-Plans konkretisierten Angaben verwiesen.

#### *U.2.1.1 Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt*

Im Geltungsbereich sind Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten möglich. Ein Verstoß gegen das Verbot der Beeinträchtigungen besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen der Maßnahme ist nicht von vorn herein auszuschließen. Dies trifft ebenfalls auf vorhandene Biotope zu (§ 20 NatSchAG MV).

Biotope, welche beeinträchtigt oder zerstört werden sind nach HZE auszugleichen.

Für beeinträchtigte streng geschützte Tierarten sind Vermeidungs- und/oder Ausgleichmaßnahmen zu formulieren.

Anhand einer Biotoptypenkartierung, in Zusammenwirkung mit den artenschutzrechtlichen, sowie baulichen Wirkfaktoren können Aussagen über eine, durch die Planung potentiell veränderte biologische Vielfalt getroffen werden.

#### *U.2.1.2 Wasser*

Das Gebiet hat mäßigen Stauwasser- und/oder Grundwassereinfluss. Im Geltungsbereich selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. Im Waldbereich nördlich der Baufläche befindet sich ein nicht näher bezeichnetes Standgewässer. Des Weiteren befindet sich am Rand der Wirkzone II, in mehr als 200m Entfernung zur Fläche, welche der Bebauung dienen soll, ein schmaler Graben. In weiterer Entfernung von etwa 1400m fließt die Warnow.

Der Geltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet III Warnow-Rostock und im Trinkwasserschutzgebiet IIIA und IIIB Schwaan. Nähere Erläuterungen und Regelungen zum Schutz des Wassers lassen sich der Begründung entnehmen.

Versiegelungen, Befahrung und Nutzung als Gewerbefläche können zu Verunreinigungen des Wassers führen, daher müssen Maßnahmen zum Schutz des Wassers ergriffen werden, welche in den Maßnahmen zur Vermeidung konkretisiert werden.

Ergänzungen und Details können im Entwurf des Bebauungsplans folgen.

### *U.2.1.3 Boden und Fläche*

Das Plangebiet liegt übergeordnet im Grundmoränengebiet einschließlich zerschnittener Talrandgebiete, mit Sand-/Tieflehm-/Lehm-Bänderparabraunerde/ Fahlerde/ Parabraunerde-Pseudogley. Als Höffigkeit wird dem Gebiet Ton zugeschrieben.

Gemäß der Bodenfunktionsbewertung des LUNG wird den Böden des Plangebiets eine erhöhte, sowie stellenweise hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 45700qm. Gemäß den Festsetzungen bei einer GRZ von 0,8 werden im Gewerbegebiet (inkl. Straßenverkehrsflächen) ca. 29.006 qm voll versiegelt ohne zulässige Überschreitung. Für die mit Geh-, Fahr- und Leitrecht belastete Fläche wird zusätzlich eine Teilversiegelung für ca. 175 qm erwartet.

Durch die geplante Versiegelung gehen Flächen für Grundwasserneubildung und Bodengenese verloren. Eine Änderung der Bodenfunktion in den zur Versiegelung benachbarten Bereichen ist nicht zu erwarten. Alle Restflächen werden als Grünflächen festgesetzt, sowie als Flächen für den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich vorbehalten.

Versiegelungen des Bodens und die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt müssen gemäß HZE ausgeglichen werden.

### *U.2.1.4 Klima und Luft*

Das Plangebiet wird durch den Einzugsbereich der Ostsee geprägt (GLRP MMR 2007). In Richtung Süden der Planungsregion nimmt der Einfluss ab.

Die Stadt Schwaan im Warnowtal gelegen wird lt. GLRP (LUNG 2007) als niederschlagsbenachteiligt eingestuft. Im Norden grenzt ein Waldgebiet an. Im Süden liegt die Niendorfer Chaussee mit einem angrenzenden Mosaik aus Bebauung, Grünland, Acker und zusammenhängenden Waldflächen. Die großen Ackerflächen östlich des Geltungsbereichs dienen als Kaltluftproduktionsgebiete.

Lokal können je nach Art der Nutzung der Gewerbefläche im Plangebiet potenziell zusätzliche Luftverunreinigungen auftreten, welche kompensiert werden müssten. Der Bereich, welcher als Kaltluftkorridor zwischen den bebauten Gebieten zur Durchlüftung der Stadt dient, wird in geringem Ausmaß verkleinert. Der Hauptkorridor zur Kaltluftzirkulation entlang der Niendorfer Chaussee als breite Straße wird vermutlich jedoch nicht stärker beeinflusst.

Man kann von einer lokalen Erhöhung der Temperatur ausgehen, aufgrund von Flächenversiegelungen.

Erhöhter gewerblicher Verkehr führt durch Abgase zu einer lokalen Verschlechterung der Luftqualität. Je nach Art der gewerblichen Anlage kann es ebenso zu Beeinträchtigungen der Luftqualität kommen.

#### *U.2.1.5 Landschaftsbild*

Der Geltungsbereich gehört zum Landschaftsbildraum „Ackerfläche östlich der Warnowniederung“, welcher eine geringe Schutzwürdigkeit aufweist. Allgemein ist das Landschaftsbild durch spärlich strukturierte Ackerflächen gekennzeichnet.

Lokal liegt der Geltungsbereich zwischen Wald, Brachflächen, Ackerflächen und im Gewerbegebiet an der Niendorfer Chaussee und reiht sich in bereits bebaute Areale ein.

Das Landschaftsbild erfährt durch die Erweiterung des Gewerbegebiets eine geringe lokale Veränderung, welche das Landschaftsbild jedoch nicht weiter beeinträchtigt, da sich in nächster Umgebung bereits mehrfach Gewerbeobjekte befinden und auch nach Zunahme eines weiteren Areals im Gewerbegebiet die großflächige Darstellung als Ackerfläche bestehen bleibt.

#### *U.2.1.6 Kultur- und Sachgüter*

Im Geltungsbereich und in den Wirkzonen sind keine Kultur- und Sachgüter verzeichnet. Außerhalb dieser Zonen gibt es verschiedene Boden- und Kulturdenkmale welche dadurch jedoch nicht betrachtet werden.

Im Geltungsbereich sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Sicht auf Baudenkmale in der weiteren Umgebung wird nicht gestört. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der Umgebung und sind auf ein Höchstmaß von zwei Geschossen bei einer GRZ von 0,8 begrenzt.

Bau-, betriebs- und anlagebedingte Beeinträchtigungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand unter Einhaltung der o. g. Maßnahmen nicht zu erwarten.

#### *U.2.1.7 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit*

##### *U.2.1.7.1 Altlasten*

Die Nutzung als Ackerfläche lässt keine Altablagerungen erwarten. Eine Altlastenabfrage kann im weiteren Planungsverlauf erfolgen.

Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet ist in der Bauzeit davon auszugehen, dass z.T. stärkere Bodenbewegungen stattfinden, durch welche eventuell vorhandene Altlasten mobilisiert werden könnten. Bei Anzeichen einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten. Details sind Kap. 3.6 der Begründung zu entnehmen.

#### U.2.1.7.2 Emission und Immission

Bei der momentanen Nutzung der Ackerstandorte entstehen Geräuschemissionen durch den Betrieb von Landmaschinen, sowie Staubentwicklung während der Ernte und der Bestellung des Ackers. Hinzu kommen Staubemissionen bei Winderosion in Trockenphasen, sowie Geruchsbelästigungen durch Düngung. Auch die Grundwasserbelastung durch Gülledüngung und Pestizideinsatz stellen bei landwirtschaftlicher Nutzung negative Auswirkung auf den Menschen dar.

Die benachbarte Nutzung als Gewerbegebiet, sowie die Tankstelle an der Niendorfer Chaussee ist bereits mit erhöhter Lichtemission und Lärmwirkung, sowie Geruchsbelastung verbunden.

Je nach Art des Gewerbes können sich Art und Intensität der Emissionen erhöhen. Die Emissionen, welche mit der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche verbunden sind, würden weitestgehend entfallen.

Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Von einer Erhöhung der Lichtemission durch Beleuchtung der Zufahrtsstraßen und des Gewerbeareals ist auszugehen.

Zusätzlich wird es zu einem gewerblichen Verkehr kommen, welcher zur Erhöhung des allgemeinen Verkehrslärms führt.

#### Andere Planungen

Westlich direkt an den Geltungsbereich angrenzend liegt der Entwurf eines Bebauungsplans vor, welcher die westlich angrenzende Fläche als Wohnbebauung ausweist. Um Wohn- und Gewerbegebiet, ausschließlich der Tankstelle, welche nicht im Geltungsbereich der betrachteten Fläche liegt, möglichst optimal zu trennen (Trennungsgrundsatz), werden die angrenzend an den B-Plan-Bereich des Wohngebiets liegenden Flächen als Grünflächen ausgewiesen. Denkbar wäre eine Anlage von Gehölzen um weiteren Sichtschutz zu bieten und Emissionen abzuschwächen.

### *U.2.1.8 Wirkungsgefüge*

Bei der Umwandlung eines Ackerstandortes in eine Gewerbefläche sind verschiedene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten. Beziehungen zwischen Boden, Wasser, Luft und Klima verändern sich. Versiegelungen von Bodenflächen führen zu einem Verlust von Versickerungsflächen und Flächen der Bodengenese. Dies beeinträchtigt auch das Wirkungsgefüge mit Flora und Fauna. Negative Effekte der Planung könnten jedoch durch positive Effekte der Ausgleichsmaßnahmen und -pflanzungen relativiert werden. Konkretisierungen können nach Vorlage aller Gutachten erfolgen.

## *U.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes*

### *U.2.2.1 Wirkfaktoren*

#### Baubedingte Wirkfaktoren

Es ist mit einer Erhöhung von Lärm- und Schadstoffemission, sowie Staubentwicklung durch Baustellenverkehr während der Bauphase zu rechnen. Möglich sind auch Erschütterungen des Bodens durch Bautätigkeiten. Diese Belastungen treten nur lokal und zeitlich auf die Bauphase begrenzt auf. Um erhebliche baubedingte Wirkfaktoren auf ein Minimum zu reduzieren, müssen Vorgaben zum Schutz von Boden (ZTV E-StB) und Vegetation (DIN 18920; R SBB) eingehalten werden.

#### Anlagebedingte Wirkfaktoren

Von einer Gesamtfläche von ca. 4,6 ha werden bei voller Auslastung der Flächen ca. 29.006 qm (2,9 ha) voll versiegelt. Für die mit Geh-, Fahr- und Leitrecht belastete Fläche wird zusätzlich eine Teilversiegelung für ca. 175 qm angenommen. Ein Großteil der bisherigen Fläche stellt dabei Grünland bzw. Ackerfläche dar, die anlagebedingt verloren geht.

Weitere anlagebedingte Wirkfaktoren lassen sich bei Konkretisierung der Planung vorlegen.

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Über die betriebsbedingten Wirkfaktoren lassen sich bisher kaum Aussagen treffen, da die Art der gewerblichen Nutzung noch aussteht.

### *U.2.2.2 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser*

Die Festsetzung als Gewerbegebiet lässt eine Veränderung der Emissionen vermuten. Emissionen sind auf das unbedingt nötige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten.

Zur Art und Menge von Abfällen, welche bei der Umsetzung des B-Plans anfallen, können bisher keine konkreten Angaben gemacht werden. Die Beseitigung von Bauschutt und Müll, sowie die anschließende Verwertung ist umweltschonend durchzuführen und hat den Fachgesetzen zu entsprechen.

Anfallende Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu sammeln und zu lagern, dass Stoffeinträge und Auswaschungen auszuschließen sind. Für das Plangebiet gelten die Vorschriften der Abfallsatzung des Landkreises Rostock.

Die Abwasserbeseitigung wird nach Anschluss der Fläche durch die zentrale Schmutzwasserbeseitigung der Stadt Schwaan sichergestellt. Eine Errichtung neuer Abwasserbehandlungsanlagen ist im Sinne des Gewässerschutzes erlaubt.

#### *U.2.2.3 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien*

Das Vorhaben dient nicht der Erzeugung erneuerbarer Energien. Art und Nutzung der Gewerbefläche ist bisher nicht bekannt. Der Material- und Energieeinsatz für die Erschließung der Gewerbefläche soll so gering wie möglich gehalten werden. Zulässig sind Solar- und Photovoltaikanlagen auf Gebäuden.

#### *U.2.2.4 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Eine Nichtdurchführung der Planung hätte zur Folge, dass die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung mit all ihren Auswirkungen auf die Schutzgüter fortgesetzt wird.

### U.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Schwaan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche ist die einzig noch verfügbare Fläche im Gewerbegebiet Schwaan. Details können der Begründung Kap.1.2 entnommen werden.

## U.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### Vermeidung

Im zukünftigen B-Plan-Bereich werden Eingriffe entstehen. Diese müssen bilanziert werden und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt und beschrieben werden.

Es ist von einer lokalen Verschlechterung der Luftqualität, durch verkehrsbedingte Abgase und potentiell auch durch bestimmte Gewerbearten, auszugehen. Es müssen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, welche der Erhöhung der Luftqualität zu Gute kommen (Baumpflanzungen, etc.). Denkbar ist bereits die Anpflanzung einer Baumreihe am südlichen Rand des Plangebiets.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs ist eine Streuobstwiese anzulegen. Diese hat positive Auswirkungen auf die Umwelt und ist als Ausgleichsmaßnahme anzurechnen. In welcher Weise

diese Ausgleichsmaßnahme die verloren gehenden Biotope kompensiert, kann erst nach einer Aufnahme und Bilanzierung der Biotope betrachtet werden.

Als Waldabstand werden 30m angedacht.

Eine Vollversiegelung wird soweit es geht vermieden und ist auf die nötigsten Flächen begrenzt.

Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) ist anzuwenden. Bei Auffüllungen besteht eine abfallrechtliche Deklarationspflicht.

Falls bei Tiefbauarbeiten Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen wie unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen dabei angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und der zuständige Fachdienst für Abfall- und Bodenschutz zu informieren um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die zuständige untere Wasserbehörde (UWB) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Tiere und Pflanzen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonders schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge des allgemeinen Ausgleichs erfolgen und sind zu bilanzieren. Hierbei sind die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen müssen im Artenschutzfachbeitrag diskutiert werden.

### U.3.1 Eingriffsbilanzierung

Aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, daher ist nach § 21 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung zu erstellen. Die Bewertung erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HZE 2018) des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz werden die Biotoptypen anhand ihrer Funktion und Ausprägung, Gefährdung, Regenerierbarkeit und

anhand ihres Schutzstatus betrachtet und bewertet und sind nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung auszugleichen.

## U.4 Zusätzliche Angaben

### U.4.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Da in der Planung zum bisherigen Zeitpunkt noch nicht alle Aspekte feststehen, können Teilbereiche des Umweltberichts noch nicht in vollständiger Bearbeitungstiefe dargestellt werden.

### U.4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Ob eine Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt erforderlich ist, ist nach derzeitigem Planungsstand noch nicht abzusehen.

## U.5 Zusammenfassung

Die Erheblichkeit der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind nach derzeitigem Kenntnisstand noch nicht abschätzbar.

## Quellen

Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessung und Katasterwesen 2025: Luftbilder/Downloadportal Geobasisdaten.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.) 2007: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock. Erste Fortschreibung, April 2007. Güstrow.

Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand und Katastrophenschutz/Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung M-V (Hrsg.) 2024: Karte Belastungsflächen. URL: [https://www.brand-kats-mv.de/static/BKS/Dateien/Bilder/2024\\_Karte\\_Belastungsfl%C3%A4chen\\_2000p.jpg](https://www.brand-kats-mv.de/static/BKS/Dateien/Bilder/2024_Karte_Belastungsfl%C3%A4chen_2000p.jpg) (Abrufdatum: 08.09.2025).

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.) (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.

Planungsverband Region Rostock (Hrsg.) 2024: Erster Entwurf des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes. Rostock.

Planungsverband Region Rostock (Hrsg.) 2020: Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (früher: Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock). Fortschreibung des Kapitels 6.5 – Energie einschließlich Windenergie. Rostock.

Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock (Hrsg.) 2011: Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock. Rostock.