

STADT HAGENOW

LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 45

„GEWERBE HAGENOW HEIDE“

Begründung

April 2024

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Hagenow

„Gewerbe Hagenow Heide“

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	2
1.1	Anlass der Planaufstellung.....	2
1.2	Verfahren und Planungsgrundlagen.....	2
2.	Vorgaben übergeordneter und sonstiger Planungen.....	4
3.	Plangebiet.....	6
3.1	Lage und Geltungsbereich.....	6
3.2	Bestand.....	6
3.2.1	Flächennutzung.....	6
3.2.2	Erschließung.....	7
4.	Planinhalt.....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	9
4.4	Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen.....	10
4.5	Verkehrerschließung.....	10
4.6	Technische Ver- und Entsorgung.....	10
4.7	Stellplätze und Nebenanlagen.....	11
4.8	Immissionsschutz.....	11
4.9	Altlasten.....	12
5.	Umweltbelange.....	13

Gesonderter Teil: Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planaufstellung

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.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 sind die vorhandenen und geplanten baulichen Entwicklungen auf dem Grundstück eines in der Region ansässigen Betriebes, die in diesem Bereich der Ortslage Hagenow Heide von der Stadt Hagenow gesichert werden sollen. Die Fläche grenzt unmittelbar an den südlichen Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Bis vor einigen Jahrzehnten war hier der Standort eines Baubetriebes. Danach wurde die Fläche teilweise als Lagerplatz genutzt. Geplant sind die Nutzung des vorhandenen massiven Gebäudes als Büro und Garage sowie der Bau von maximal zwei Lagerhallen. Aufgrund der Nachbarschaft zum Wohnen ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes geplant. Zur Umsetzung des Vorhabens ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Die Stadt ist an dem Fortbestand der gewerblichen Nutzung an diesem Standort und damit an der planungsrechtlichen Sicherung aller für den Betriebsablauf notwendigen Voraussetzungen interessiert.

Die Stadtvertreter der Stadt Hagenow haben auf ihrer Sitzung am 26.01.2023 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbe Hagenow Heide“ für den Ortsteil Hagenow Heide aufzustellen.

1.2 Verfahren und Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 45 wird im zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Planung der Öffentlichkeit frühzeitig bekannt zu machen. Der Vorentwurf wird dazu öffentlich ausgelegt. Während des Auslegungszeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, die Planung einzusehen und diesbezüglich Anregungen zu äußern. Parallel dazu wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die Stadtvertretung der Stadt Hagenow hat in ihrer Sitzung am 26.01.2023 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 mit der dazugehörigen Begründung und den Umweltbericht gebilligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand durch Auslegung vom 06.03.2023 bis zum 12.04.2023 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und abgewägt. Daraus ergaben sich folgende Änderungen im Entwurf:

- Festsetzung eines unteren Höhenbezugspunktes in der Hagenower Straße
- Ergänzung/Überarbeitung der artenschutzrechtlichen Betrachtung bzw. der Hinweise im Teil B - Text zu Reptilien (Zauneidechse/Baugruben), Fledermäuse/Gebäudebrüter (Kontrolle Gebäude), Avifauna (Vergrämung/Bauzeitenbeschränkung/Funktionskontrolle)

Folgende Änderung nimmt die Stadt Hagenow ohne Bezug auf eine Stellungnahme vor.

- Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche im Einfahrtbereich innerhalb des Plangebietes.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Der in der Folge erarbeitete Entwurf des Bebauungsplans wurde nach Beschluss der Stadtvertretung am 21.09.2023 für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.10.2023 bis zum 01.12.2023 öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurden eingeholt. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und abgewägt. Daraus ergaben sich folgende Ergänzungen in der Endfassung:

- Es werden naturschutz- und artenschutzfachliche Hinweise im Teil B - Text und in der Begründung ergänzt.
- Es werden immissionsschutzrechtliche Hinweise im Teil B - Text und in der Begründung ergänzt.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Über den Abwägungsvorschlag sowie den fertiggestellten Bebauungsplan in der Endfassung entscheidet die Stadtvertretung. Der Bebauungsplan wurde am 23.05.2024 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan tritt durch ortsübliche öffentliche Bekanntmachung in Kraft.

Als Kartengrundlage dient ein Auszug aus der digitalen Flurkarte des amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS). Die Flurkarte enthält die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen. Der bauliche Bestand wurde im Abgleich mit Digitalen Orthofotos (DOP40) des Landesamtes für innere Verwaltung aktualisiert. In Genauigkeit und Vollständigkeit lässt die Kartengrundlage den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grad erkennen.

Der Bebauungsplan Nr. 45 besteht aus

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 1000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

1.3 Rechtsgrundlagen

Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

2. Vorgaben übergeordneter und sonstiger Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der vorliegende Bebauungsplan ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar laut Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 06.04.2023 und vom 01.12.2023.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016

In dem LEP M-V 2016 ist die Stadt Hagenow als Mittelzentrum eingestuft und damit ein wichtiger Standort für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung, der weiter zu stärken ist. Für die Siedlungsentwicklung sind vorrangig Innenentwicklungspotenziale und Nachverdichtungen zu nutzen. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dieser Maßgabe.

Durch die Nachnutzung eines bereits zu gewerblichen Zwecken genutzten Geländes wird die Neuausweisung von Siedlungsflächen vermindert. Damit wird dem Programmsatz 4.1 (1) LEP entsprochen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011

In dem RREP WM 2011 werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionsspezifisch konkretisiert. Gemäß RREP WM 2011 ist Hagenow als Mittelzentrum eingestuft und damit als Standort der Versorgung der Bevölkerung des Mittelbereiches, als regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort und als Einkaufszentrum für den gehobenen Bedarf zu stärken und weiterzuentwickeln. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dieser Maßgabe.

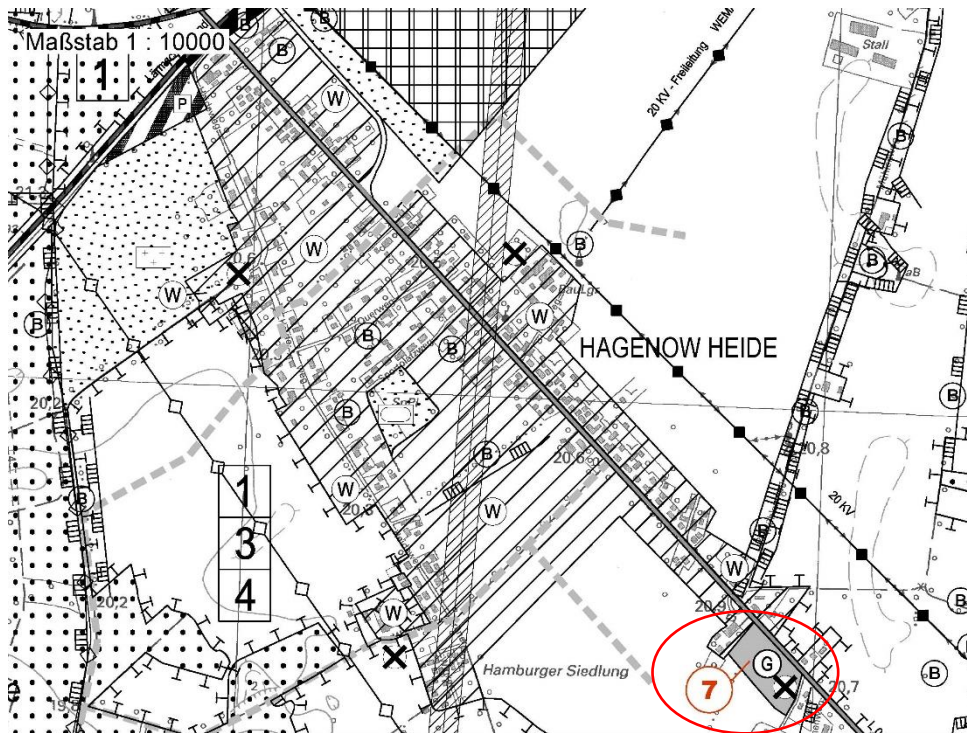
Die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen soll gemäß Programmsatz 4.1 (4) Z RREP WM auf die zentralen Orte konzentriert werden. Dem wird entsprochen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan hat als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe, die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen darzustellen. Mit dem Flächennutzungsplan verfügen Gemeinden über ein für sie selbst und Behörden verbindliches Planungsinstrument, um die eigene städtebauliche Entwicklung zu steuern. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, das heißt, dass die im Flächennutzungsplan dargestellte Grundkonzeption im Bebauungsplan fortzuentwickeln bzw. zu konkretisieren ist.

Die Stadt Hagenow verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 4. Änderung. Die 4. Änderung ist seit dem 03.09.2020 wirksam.

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 als Gewerbefläche dargestellt. Damit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.



Ausschnitt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hagenow

Auszug aus der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hagenow:

„Änderungsfläche Nr. 7 – Gewerbefläche Hagenow – Heide

Die Fläche grenzt unmittelbar an den südlichen Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Bis 2000 war hier der Standort eines Tiefbaubetriebes. Geplant ist die Nutzung als Hof- und Lagerplatz sowie der Bau von zwei Lagerhallen. Aufgrund der Nachbarschaft zum Wohnen ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes anzustreben. Zur Umsetzung des Vorhabens ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist im südöstlichen Bereich eine Fläche ausgewiesen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Es sind Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH / Kabel Deutschland GmbH vorhanden, die bei den objektkonkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen sind.“

Die Aussage zu Altlasten wird in der vorliegenden Begründung korrigiert. Die Flächenausweisung wird in der nächsten Flächennutzungsplanänderung gelöscht.

Satzung der Stadt Hagenow über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hagenow-Heide

Die Stadt Hagenow verfügt über eine Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hagenow-Heide (rechtsverbindlich seit 2015). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 grenzt nördlich unmittelbar an den Geltungsbereich dieser Satzung.



Ausschnitt aus der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hagenow-Heide

3. Plangebiet

3.1 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Hagenow gehört administrativ zum Landkreis Ludwigslust – Parchim. Das Gemeindegebiet befindet sich ca. 30 km südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin. An das Gemeindegebiet grenzen im Norden die Gemeinden Bobzin, Wittendörp, Hülseburg, Gammelín und Bandenitz, im Osten die Gemeinden Kirch Jesar, Moraas und Kuhstorf, im Süden die Gemeinden Redefin, Warlitz und Pätow – Steegen sowie im Westen die Gemeinden Toddin, Setzin und Wittendörp.

2021 hatte die Stadt Hagenow 12.146 Einwohner (Statistisches Amt M-V). Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Granzin, Hagenow – Heide, Scharbow, Sudenhof, Viez und Zapel.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 befindet sich im Südosten der Ortslage Hagenow Heide und wird begrenzt im Norden von Wohnbebauung, im Osten und Süden von einzelnen Gehöften und landwirtschaftlicher Nutzfläche und im Westen ebenfalls von landwirtschaftlicher Nutzfläche. Das Plangebiet liegt an der Hagenower Straße (Landesstraße 04). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

Es werden die Flurstücke 89/17 und 89/19 der Flur 1, Gemarkung Hagenow Heide, überplant.

Die überplanten Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung dargestellt.

3.2 Bestand

3.2.1 Flächennutzung

Der Geltungsbereich ist zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 2022 an der südlichen Grenze mit einem massiven Gebäude und zwei kleinen Lagerhallen bebaut. Die Gebäude werden über

befestigte Wege erschlossen. Große Bereiche der Grundstücke liegen brach. An der westlichen Grenze befindet sich Baumbestand.

3.2.2 Erschließung

Die **verkehrliche** Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende öffentliche Hagenower Straße, die nordöstlich direkt an der Plangebietsgrenze verläuft.

In der Hagenower Straße befinden sich auch sämtliche Medien der Ver- und Entsorgung dieses Gebietes. Die **technische** Erschließung ist somit gewährleistet.

Der Ortsteil Hagenow Heide befindet sich im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Hagenow GmbH sowie im Entsorgungsgebiet des Abwasserzweckverbandes Hagenow und Umlandgemeinden.

Wasserversorgung

Der Ortsteil Hagenow Heide ist an die zentrale Trinkwasserversorgung Hagenow angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Im Rahmen des Löschwasserkonzeptes zwischen der Stadt Hagenow und der Stadtwerke Hagenow GmbH ist der Grundsatz, die Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h, über das Trinkwassernetz der Stadtwerke GmbH geregelt. Der Nachweis der Löschwasserversorgung hat nach dem DVGW Arbeitsblatt W405 zu erfolgen.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über ein zentrales Leitungsnetz zur Kläranlage nach Hagenow. Das Netz ist so ausgelegt, dass auch weitere Anschlüsse möglich sind.

Niederschlagswasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt derzeit über natürliche Versickerung auf den Grundstücken. Es steht überwiegend versickerungsfähiger Boden an.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt in Hagenow-Heide über das Mittel- und Niederspannungsnetz der Stadtwerke Hagenow GmbH.

Gasversorgung

Die Ortslage wird durch die Stadtwerke Hagenow GmbH mit Erdgas versorgt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird im Rahmen der geltenden Abfallsatzung über die entsorgungspflichtige Körperschaft - Landkreis Ludwigslust-Parchim - gewährleistet.

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über das Netz der Deutschen Telekom Technik GmbH und andere Anbieter (Vodafone GmbH) entsprechend dem Bedarf der Haushalte.

4. Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die langfristige Sicherung einer gewerblichen Nutzung des Plangebietes geschaffen werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise betreffend, enthält der Bebauungsplan Nr. 45 die rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Der Bebauungsplan Nr. 45 umfasst im Wesentlichen die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes am Rand der Ortslage Hagenow Heide.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsfestsetzungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Die Stadt Hagenow reagiert mit dem vorliegenden Bebauungsplan auf die ehemals vorhandene gewerbliche Nutzung einer Fläche in diesem Teil der Ortslage Hagenow Heide, die für die Zukunft planungsrechtlich gesichert werden soll.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich Wohnbebauung. Dieses Nebeneinander soll erhalten und langfristig gesichert werden. Die aktuell geplante Errichtung von maximal zwei Lagerhallen eines Gewerbebetriebes und sich zukünftig ansiedelndes Gewerbe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören. In der angrenzenden Wohnbebauung müssen jederzeit die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 eingehalten werden. Das bedeutet für die Hallen, dass in ihnen keine lärmintensiven Arbeiten durchgeführt werden dürfen. Werden die Hallen für das reine Abstellen von Fahrzeugen genutzt, so ist der Lieferverkehr innerhalb der festgesetzten Betriebszeiten durchzuführen. Eine Festsetzung zu möglichen Gebäudeöffnungen optimiert den Schutz vor Lärm für die Wohnnutzung.

Zur Umsetzung der Planungsziele wird im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, das immissionsschutzrechtlich den Anforderungen an ein Mischgebiet gerecht werden muss:

Um an diesem Standort die Vereinbarkeit zwischen der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung und dem Gewerbebestandort herzustellen, schränkt die Gemeinde von den allgemein zulässigen Nutzungen die Gewerbebetriebe aller Art sowie die Lagerhäuser und Lagerplätze ein. Durch die hier festgesetzte Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO), wird eine Abstufung zu den nordwestlich, südlich und östlich angrenzenden Wohngrundstücken vorgenommen. Die derzeitige Nutzung und die geplanten Entwicklungen in dem Plangebiet entsprechen dieser Festsetzung und werden somit planungsrechtlich gesichert bzw. vorbereitet. Alle nachfolgenden Nutzungen müssen den Nachweis über das Einhalten der Immissionsgrenzwerte entsprechend der TA Lärm im Bauantragsverfahren erbringen.

Weiterhin werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze dahingehend eingeschränkt, dass nur solche zulässig sind, die wirtschaftlich zu einem Gewerbebetrieb gehören. Damit richtet sich die Zulässigkeit nach der des Gewerbebetriebes. Selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze, wie z. B. Holz- oder Schrottplätze, sind damit ausgeschlossen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke aufgrund des Landschaftsbildes und der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Aus Gründen der Vorhaltung und der Ausnutzung des Gewerbebestandes und zum Schutz der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Alle im GEe ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem städtischen Bedarf an dieser Stelle und demzufolge nicht dem städtischen Planungsziel. Sie sind in der Stadt Hagenow verfügbar. Der Ausschluss dient der Sicherung der Eigenart des Gebietes.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die hier getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung im Plangebiet bestimmt. Damit werden wesentliche Rahmenbedingungen für den Erhalt eines attraktiven Orts- und Landschaftsbildes geschaffen. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Höhe der baulichen Anlagen im vorliegenden Bebauungsplan zielen in erster Linie auf die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes ab und geben das Maß der zukünftigen baulichen Entwicklung vor.

Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl (GRZ) wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den bestehenden und geplanten Gebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten relevant.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet wird eine **GRZ von maximal 0,6** festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig. Die GRZ von 0,6 ist dazu geeignet, die Überbauung und Versiegelung auf ein erforderliches Maß zu begrenzen, ohne die gewerbliche Nutzung zu beeinträchtigen.

Traufhöhe/Firsthöhe im GEE

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren bestimmt durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen nach § 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 4. Hierfür dienen die Festsetzungen einer maximalen Traufhöhe und/oder einer maximalen Firsthöhe. Des Weiteren wird gemäß § 18 BauNVO ein Bezugspunkt für diese Höhen bestimmt.

Für das GEE Teilfläche 1 werden eine maximale Traufhöhe von 5,50 m und eine maximale Firsthöhe von 6,50 m festgesetzt. Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch betriebstechnische Dachaufbauten, wie Schornsteine oder Lüftungsanlagen, ist zulässig.

Für das GEE Teilfläche 2 wird eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch betriebstechnische Dachaufbauten, wie Schornsteine oder Lüftungsanlagen, ist zulässig.

Obere Bezugspunkte sind:

- die Traufhöhe als Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut,
- die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

Als unterer Höhenbezugspunkt wird für die First- und Traufhöhe im GEE die Oberkante eines Schachtdeckels der Schmutzwasserleitung in der an das Plangebiet angrenzenden Hagenower Straße festgesetzt. Dieser wird entsprechend Lageplan des Abwasserzweckverbandes Hagenow und Umlandgemeinden in der Planzeichnung dargestellt (HP 20,47, Höhenbezug HN 76).

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Durch Festsetzung der Bauweise kann die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken im Hinblick auf den seitlichen Grenzabstand gesteuert werden. Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise entsprechend des Bestandes bzw. der angestrebten Nutzung der Gebäude dient der Gestaltung des Ortsbildes.

Da es sich im Plangebiet in der Teilfläche 1 im Bestand um einzelne Baukörper mit seitlichem Grenzabstand handelt und diese Bauweise auch für eine zukünftige Bebauung festgesetzt werden soll, gilt hier die offene Bauweise.

Da es sich im Plangebiet in der Teilfläche 2 im Bestand um einen Baukörper handelt, bei dem der seitliche Grenzabstand gemäß Landesbauordnung M-V nicht eingehalten wird und diese Bauweise auch für eine zukünftige Bebauung festgesetzt werden soll, gilt hier die abweichende Bauweise.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 5 Satz 4 LBauO M-V findet die Regelung der Tiefe der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 LBauO M-V keine Anwendung für das bestehende Gebäude in der Teilfläche 2 in Bezug auf die Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 89/17, 89/19 und 89/15, 89/22, Flur 1, Gemarkung Hagenow Heide. Die Unterschreitung des Grenzabstandes ist für den Bestand und den Neubau bei einem Abriss des bestehenden Gebäudes zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch eine Baugrenze nach § 23 Abs. 1 BauNVO definiert, die von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden darf. Die Baugrenze orientiert sich im Süden an dem vorhandenen Gebäude und im Westen an dem vorhandenen Baumbestand, ansonsten an der Plangebietsgrenze.

4.4 Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen

Die Stadt verzichtet auf Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen.

4.5 Verkehrserschließung

Alle Grundstücke des Plangebietes werden durch die nordöstlich an den Geltungsbereich grenzende Hagenower Straße erschlossen. Es ist eine Ein- bzw. Ausfahrt vorhanden. Diese wird in der Planzeichnung als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit ist die öffentliche Zufahrt zum Plangebiet gesichert und keine weitere verkehrliche Erschließung zu regeln.

Zur Sicherstellung der Brandbekämpfung sind die Zufahrten zu den Gebäuden für Feuerwehrfahrzeuge ständig freizuhalten.

4.6 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes mit Medien der Ver- und Entsorgung ist entsprechend der Bestandsbeschreibung gegeben. Erforderliche weitere Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Trinkwasserversorgung

Bei Neuverlegung bzw. Erweiterung von Trinkwasserleitungen ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers vor Inbetriebnahme eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Die Baumaßnahme ist gemäß der Trinkwasserverordnung 4 Wochen vor Baubeginn beim FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über ein zentrales Leitungsnetz zur Kläranlage nach Hagenow. Betreiber ist der Abwasserzweckverband (AZV) Hagenow und Umlandgemeinden. Die Grundstücke sind abwasserseitig an die zentrale Abwasserkanalisation (Schmutzwasserfreigefällekanalisation in der Hagenower Straße) anzuschließen. Es sind die Vorschriften des WHG, LWaG und die entsprechenden DIN-Normen, jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, einzuhalten. Der Grundstücksanschluss wird auf Antrag des Grundstückseigentümers bis zur Grundstücksgrenze von dem AZV vorgestreckt.

Regenwasserbeseitigung

Die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen und befestigten Flächen ist über Verwertung und natürliche Versickerung auf den Grundstücken zu gewährleisten. Das gezielte Ableiten von Niederschlagswasser in den Untergrund über Anlagen zur Versickerung ist nach § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtig. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 zu erfolgen. Sickeranlagen sind so zu betreiben, dass sie jederzeit ihren Zweck erfüllen und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sowie Belästigungen Dritter vermieden werden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Zur Regenwasserentsorgung wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 als Maßnahme zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zusätzlich Folgendes aufgenommen:

„Zum Schutz des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig.“

Telekommunikation

Im Bereich des Plangebietes sind noch keine Anlagen der WEMACOM Telekommunikation GmbH und WEMACOM Breitband GmbH vorhanden, aber geplant.

4.7 Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt. Stellplätze im eingeschränkten Gewerbegebiet sind demnach grundsätzlich zulässig.

Es wird festgesetzt, dass in dem eingeschränkten Gewerbegebiet die erforderlichen PKW- und LKW-Stellplätze auf den dazugehörigen Grundstücken nachzuweisen sind. Aufgrund der Grundstücksgrößen stehen die Flächen für alle erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebietes ausreichend zur Verfügung. Die Schaffung und Anordnung der Stellplätze kann entsprechend den betrieblichen Erfordernissen des Gewerbebestandes unter Berücksichtigung der Feuerwehrezufahrten erfolgen.

4.8 Immissionsschutz

Um keine Konflikte hinsichtlich der Lärmbelastung zwischen der im Plangebiet und westlich davon vorhandenen Wohnbebauung und dem derzeit ansässigen und zukünftigen Gewerbe zu planen, hat sich die Stadt für die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes entschieden.

Da ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird, ist zukünftig nur die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Nachfolgende gewerbliche Nutzungen müssen die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm einhalten und damit die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete innerhalb der Wohnbebauung.

Die nachfolgende Festsetzung bzgl. der Einfahrten sowie die Hinweise sind im Teil B - Text auf der Planurkunde aufgenommen.

Zur Optimierung des Lärmschutzes sind Einfahrten in die Gebäude und zu öffnende Fenster im eingeschränkten Gewerbegebiet Teilfläche 1 nur an der Ost- und an der Südseite anzuordnen. Eine Öffnung der Gebäude in Richtung Wohnbebauung ist somit nicht möglich.

Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in der angrenzenden Wohnbebauung nicht überschreiten:

- tags (06.00 – 22.00 Uhr): 55 dB(A)
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr): 40 dB(A)

Diese sind im Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1b) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem Gewerbegebiet von

- tags (06.00 – 22.00 Uhr): 55 dB(A)
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr): 40 dB(A)

nicht überschritten werden. Diese sind im Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.

Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm -Geräuschemissionen- (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

Verkehrslärm

Nördlich des Plangebietes verläuft die Hagenower Straße Landesstraße 04. Die Straße stellt eine überörtliche Verbindungsstraße mit einem Verkehrsaufkommen dar, das gegenüber der gewerblichen Nutzung vertretbar ist und im Rahmen des Bebauungsplanes nicht weiter betrachtet wird.

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz

In der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich 14 beantragte Windenergieanlagen in Moraas. Die Stadt sieht in Bezug auf den Bebauungsplan keine Beeinträchtigung des Planvorhabens.

4.9 Altlasten

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist im östlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche ausgewiesen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Nach Auswertung des Altlastenkatasters beim Landkreis Ludwigslust-Parchim ist hier keine Altlast mehr verzeichnet. Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes nicht bekannt.

5. Umweltbelange

Einleitung

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung inklusive dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als gesonderter Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

F-Plan Änderungsfläche Nr. 7 – Gewerbefläche Hagenow – Heide

Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes wurde in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Gewerbliche Baufläche dargestellt.



Abbildung Änderung Außenbereich in Gewerbefläche



Abbildung umgebende Biotoptypen (Bildquelle: GAIA MV, Abfrage vom 31.05.2022)

Vom Vorhaben sind betroffen:

- BBA Einzelbäume, teilweise nach § 18 NatSchAG geschützt
- OBV Brache der Gewerbegebiete
- OIG Gewerbegebiet inkl. befestigte Flächen (Gebäude, OBV, OVU, PER)
- RHU Ruderale Staudenflur frischer Standorte

Angrenzend:

- Norden: OER verdichtetes Einzelhausgebiet / OVL Landesstraße
- Osten: ODE Einzelgehöft / OVL Landesstraße
- Süden: ODE Einzelgehöft
- Westen: RHU Ruderale Staudenflur frischer Standorte / OBV Brache der Gewerbegebiete

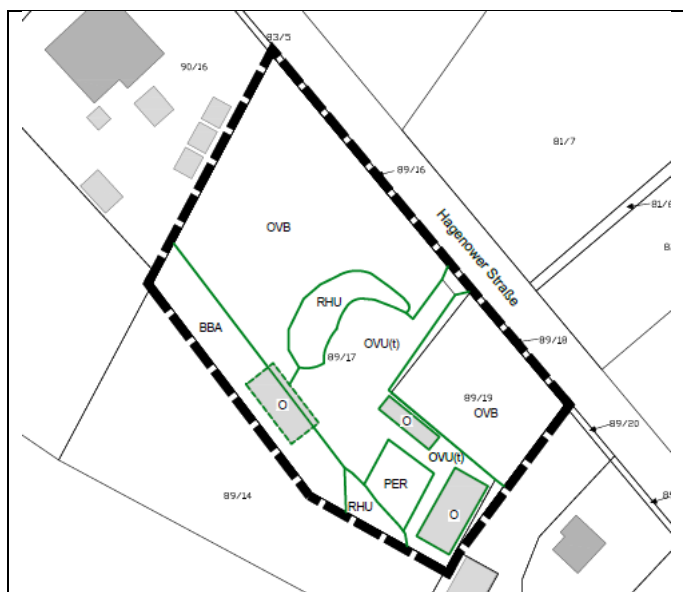


Abbildung Biotypenkartierung Grundlage B-Plan

Der zu überplanende Standort wird seit Jahrzehnten als Gewerbebestandort (hier Luftbild GAIA MV 1991) genutzt.



Abbildung Luftbild 1991 (Quelle: GAIA MV, Abfrage vom 31.05.2022)

Schutzgebiete und Objekte

Rastgebiete innerhalb eines 500 m Radius sind nicht vorhanden.

Internationale Schutzgebiete innerhalb eines 500 m Radius sind nicht vorhanden.

VSG (SPA) DE 2533-401 „Hagenower Heide“ in 1.800m Entfernung östlich
GGB (FFH) DE 2533-301 „Sude mit Zuflüssen“ in 1.600m Entfernung östlich

Nationale Schutzgebiete innerhalb eines 500 m Radius sind nicht vorhanden.

LSG L 140 „Mittlere Sude“ in ca. 950 m Entfernung westlich.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Schutzobjekte

am Änderungsbereich

- keine laut Umweltkarten
- Baumhecke, Eiche westlich, Abschirmung durch Einzelbäume am Geltungsbereichsrand

im 50 m Wirkradius

- LWL09668 Hecke; lückiger Bestand/ lückenhaft; Eiche Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken, nördlich hinter Landesstraße

im 200 m Wirkradius

- LWL09646 Biotopname: Hecke; Eiche; Birke Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken östlich hinter Gehöft

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Vermeidungen und Minimierungen in einem rechtsverbindlichen B-Plangebiet sind vorwiegend technischer Natur.

Gehölzschutz

- 1 Bäume, insbesondere der auf dem benachbarten Flurstück 90/16 im Nordwesten stehende und mit der Krone ins Plangebiet bis über die Baugrenze reichende Baum, dürfen auch im Wurzelbereich (Bodenoberfläche unter der Krone von Bäumen = Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m, bei Säulenform zuzüglich 5 m nach allen Seiten) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).
- 2 Bäume über 1,0 m STU sind nach §18 NatSchAG MV geschützt. Der Ausgleich wird nach Baumschutzkompensationserlass berechnet.

Bodenschutz

- 3 Unbefestigte Flächen und Vegetation sind soweit wie möglich zu erhalten.
- 4 Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht

zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetations-tragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegun-gen zu verwenden.

- 5 Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen.
- 6 Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt / ver-schmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

Eingriff – Ausgleich

Eingriffsbewertung

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Bilanzierung wurde nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018) erarbeitet. Die Nummerierung entspricht der Nummerierung der HzE in der Neufassung von 2018.

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grund-flächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspie-gels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensa-tionsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zu-grunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit erfassen und berücksich-tigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt. Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeu-tung sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensations-bedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG M-V herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regene-rationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Bio-toptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Bio-topwert zugeordnet.

Tabelle 1 Wertstufenermittlung und Flächenbilanz

	Wertstufe	Biotopwert	Fläche in m ²	60% GRZ
BBA(BRG)	3	BKE	584	
BBA-O	0	0	123	
O	0	0	267	160
OBV	1	1,5	3.369	2.021
OVU(t)	0	0,8	1.141	685
PER	0	1	196	118
RHU	2	3	390	234

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 2 Lagefaktoren

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländlichen Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 3 Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
O	267	0	0,75	0,00
OBV	3.369	1,5	0,75	3.790,13
OVU(t)	1.141	0,8	0,75	684,60
PER	196	1	0,75	147,00
RHU	390	3	0,75	877,50
	5.363			5.499,23

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen 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. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Es werden keine Biotope bis in eine Entfernung von 50 m / 200 m berücksichtigt bzw. es werden keine Beeinträchtigungen eingestellt.

Tabelle 4 Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
----------	--	------------	------------	---

Keine

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biototypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 / 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Für die Gewerbegebietsfläche wird mit einer GRZ von 0,6 ohne Überschreitung gerechnet.

Tabelle 5 Versiegelung

Lage	überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
O	160	0	0
OBV	2.021	0,5	1.011
OVU(t)	685	0,2	137
PER	118	0,5	59
RHU	234	0,5	117
			1.324

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 6 multifunktionalen Kompensationsbedarf

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
5.499,23	0,00	1.323,50	6.822,73

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sogenannte kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Es werden keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt (Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 der HzE zu entnehmen).

Table 7 kompensationsmindernde Maßnahmen

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme incl. 0,5 Entsiegelungszuschlag	Leistungs-faktor	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]
---	---	------------------	---

Keine

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich. Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Table 8 additiver Kompensationsbedarf

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
6.822,73	0	6.822,73

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Es werden keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Es wird auf ein Ökokonto zurückgegriffen.

Table 9 Kompensationsmaßnahme

keine

4.3 Ermittlung des Kompensationsumfanges

Keiner

4.4 Entsiegelungszuschlag

keiner

4.5 Lagezuschlag

keiner

4.6 Berücksichtigung von Störquellen

Es sind Störquellen einzustellen.

5. Gesamtbilanzierung

Es sind Ökokpunkte aus dem Ökokonto der Stadt Hagenow „Waldflächen Stadt Hagenow – dauerhaft flächiger Nutzungsverzicht“ (LUP 021 Anerkennungsbescheid vom 16.10.2020) festgesetzt. Der Vertrag hat vor Satzungsbeschluss vorzuliegen und ist der uNB vorzulegen.

6.4 Baumschutz

Im Geltungsbereich sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume (keine Baumreihe) vorhanden. Die Bäume sollen erhalten werden. Bauliche Anlagen in der Kronentraufe genießen Bestandsschutz. Neue bauliche Anlagen oder die wesentliche Änderung vorhandener baulicher Anlagen sind nicht zulässig.

Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Erdarbeiten, Ablagerungen (z. B. Bau- bzw. Erdmaterial) u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

Fällungen von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Der Ersatz ist entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 zu berechnen (STU <150 cm = 1:1; STU 1,50- >250 cm = 1:2; <250 cm = 1:3).¹.

6.5 Maßnahmenbeschreibung

Erhaltungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ist als Rasenfläche unter Beachtung der Zweckbestimmung Kronentraufschutz zu gestalten und zu erhalten. Bauliche Anlagen in der Kronentraufe genießen Bestandsschutz. Neue bauliche Anlagen oder die wesentliche Änderung vorhandener baulicher Anlagen sind nicht zulässig.

Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

Als Ausgleich für 6.823 KFÄ ist das Ökokonto der Stadt Hagenow „Waldflächen Stadt Hagenow – dauerhaft flächiger Nutzungsverzicht“ festgesetzt.

Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20

Zum Schutz der Böden vor Verdichtung ist die Grenze zur Fläche mit Erhaltungsgebot (Bäume – Zufahrt zur Halle mit Bestandsschutz ausgenommen) dauerhaft zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z. B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.

Stadt Hagenow, 24.06.2024


.....
Der Bürgermeister

¹ Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0