



Beschlussvorlage



Stadt Hagenow
Der Bürgermeister

2023/0501
öffentlich

Beschluss der Stadt Hagenow über den Entwurf und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbe Hagenow Heide“

<i>Fachbereich:</i> Bauen / Ordnung / Grundstücks- und Gebäudemanagement <i>Beteiligte Fachbereiche:</i>	<i>Datum</i> 24.07.2023 <i>Verantwortlich:</i> Wiese, Dirk
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr (Vorberatung)	05.09.2023	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	11.09.2023	N
Stadtvertretung der Stadt Hagenow (Entscheidung)	21.09.2023	Ö

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbe Hagenow Heide“ und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbe Hagenow Heide“ und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht sowie die umweltbezogenen Informationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Problembeschreibung/Begründung:

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbe Hagenow Heide“ hat im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.03.2023 bis 12.04.2023 im Rathaus der Stadt Hagenow öffentlich ausgelegt. Parallel erhielten die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden die Vorentwurfsunterlagen zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte durch Beschluss auf der Stadtvertretersitzung am 21.09.2023.

Die berücksichtigten Anregungen und Hinweise wurden in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbe Hagenow Heide“ und in die Begründung mit Umweltbericht eingearbeitet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind nunmehr der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbe Hagenow Heide“ und die Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Dazu sind die zusätzlichen umweltbezogenen Informationen sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen waren, ebenfalls öffentlich auszulegen. Darauf ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der öffentlichen Auslegung zu informieren. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekanntzumachen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet einzustellen und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich zu machen.

Finanzielle Auswirkungen		Ja		x	Nein
Maßnahme des Ergebnishaushaltes		Ja			Nein
Maßnahme des Finanzhaushaltes		Ja			Nein
Mittel bereits geplant		Ja			Nein
Höhe der geplanten Mittel					€
Mehrbedarf					€
Gesamtkosten					€
Deckungsvorschlag	Betrag	Kostenträger	Konto	Bezeichnung des Kostenträgers/Konto	
	€				
	€				

Folgekosten:

Raum für zusätzliche Eintragungen:

Anlage/n

1	B45_Hagenow_Heide_Gewerbe_Begründung_Entwurf (öffentlich)
2	B45_Hagenow_Heide_Gewerbe_Umweltbericht_Entwurf (öffentlich)
3	B45_Hagenow_Heide_TeilB_Entwurf (öffentlich)
4	2023-07-Entwurf_Plan-BP45 Gewerbe_HGN_Heide (öffentlich)
5	2023-07-Entwurf_PlanA3-BP45 Gewerbe_HGN_Heide (öffentlich)

STADT HAGENOW

LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 45

„GEWERBE HAGENOW HEIDE“

Begründung

Entwurf

Juli 2023

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.....	3
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

Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen.
Rote Textteile kennzeichnen Klärungsbedarf.

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 für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum 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 Änderungen in der Endfassung:

-

Von der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen abgegeben.

Über den Abwägungsvorschlag sowie den fertiggestellten Bebauungsplan in der Endfassung entscheidet die Stadtvertretung. Der Bebauungsplan wurde am 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 beigelegt, 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 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 06.04.2023.

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.

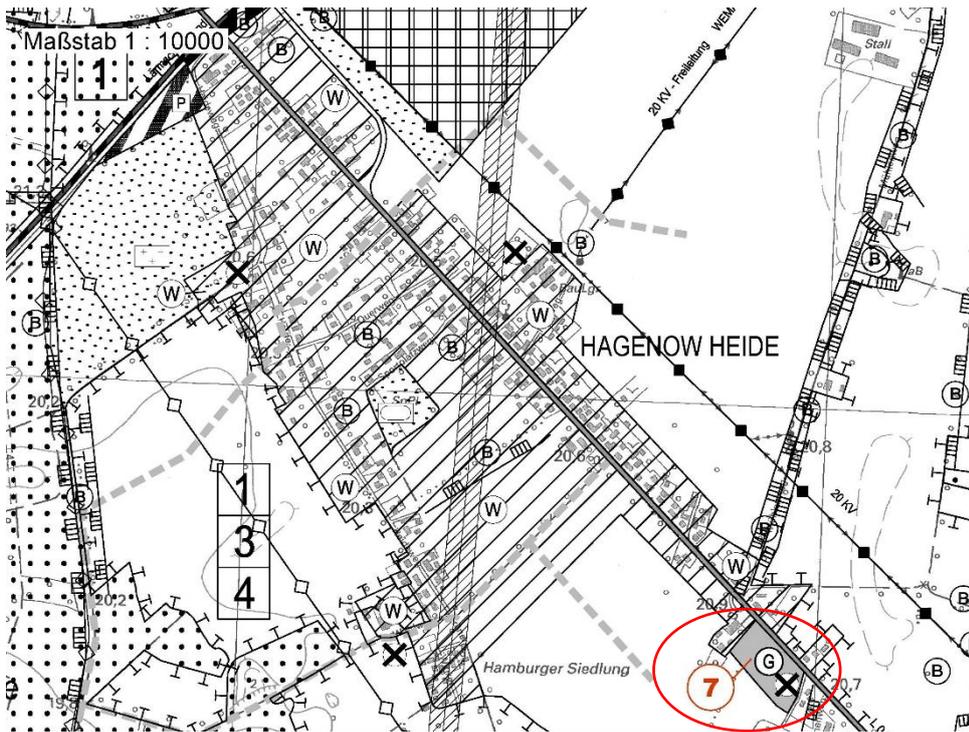
Die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen soll gemäß Programmsatz 4.1 (4) Z RREP WM auf die zentralen Orte konzentriert werden. Dem wird entsprochen.

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 Höhenbezugspunkt wird im GEE die Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Verkehrsfläche Hagenower Straße in der jeweiligen Grundstücksmitte bestimmt. 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.

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 beigelegt. 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

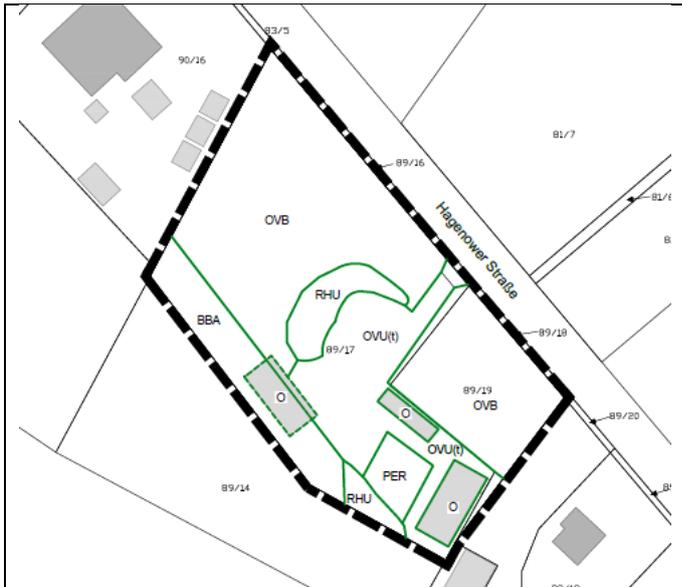


Abbildung Biotypenkartierung Grundlage B-Plan

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 dürfen auch im Traufbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) 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 Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.
- 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 Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen 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 / verschmutzt 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 Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, 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 Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

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

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 „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert 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	Biotop-wert	Lage-faktor	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).

Tabelle 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:

Tabelle 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.

Tabelle 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 wurden Ökokuipunkte aus dem Ökokonto der Stadt Hagenow „Waldflächen Stadt Hagenow – dauerhaft flächiger Nutzungsverzicht“ (LUP 021 Anerkennungsbescheid vom 16.10.2020) angefragt. Die Reservierungsbestätigung für 6.823 KFÄ wird bei Vorliegen nachgereicht. 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 Baumschutzkompensationserlass 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“ angefragt.

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,

.....
Der Bürgermeister

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

Begründung, gesonderter Teil: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

BEBAUUNGSPLAN NR. 45 „Gewerbe Hagenow Heide“

Stand: Entwurf Juli 2023

Inhalt:

1	Einleitung.....	2
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	2
1.2	Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	2
2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen.....	4
2.1	Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet	4
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	8
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	12
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	13
2.5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	13
3	Zusätzliche Angaben.....	20
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	20
	Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	20
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans.....	21
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	21

[Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen aufgrund eingegangener Stellungnahmen](#)

1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbe Hagenow Heide“ der Stadt Hagenow durchgeführten Umweltprüfung und wird entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat die Stadt Hagenow nach Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (1) S. 1 BauGB bestimmt.

1.1 **Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Hagenow beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung einer gewerblichen Nutzung zu schaffen (detailliert siehe Begründung).

Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u. ä.

In der folgenden Übersicht werden die neu vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Tabelle 1:

Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
Gewerbefläche	Lagernutzung Tiefbau	ca. 0,6 ha

1.2 **Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§§ 1, 1a, 2 BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB).

Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, BNatSchG),
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie),
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB),
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die

Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 und 3 BImSchG),

- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u. a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässer-eigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind.
- Ziele für das Schutzgut Wasser für oberirdische Gewässer (§ 27 WHG) sind das Erreichen und Erhalten eines guten ökologischen Zustands, sowie das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands und für das Grundwasser (§ 47 WHG) das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands und das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands.
- Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 des WHG der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung. Für die Einleitung von biologisch gereinigtem Abwasser aus Kleinkläranlagen ist nach § 8 WHG eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen,
- Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55/2 WHG dort, wo es anfällt, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Darüber hinaus soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) dezentral versickert werden,
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung,
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d. h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

Darstellung der Berücksichtigung der fachgesetzlichen Ziele

Gebietsschutz:

Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzgebiete / Schutzziele

Naturschutz:

Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzziele notwendig

Wasser:

Schutz der natürlichen Wasserressourcen, Erhaltung des lokalen Wasserkreislaufes

Boden:

Prüfen von Schutzauflagen, Sparsamer Umgang mit Boden, Schutz der natürlichen Bodenfunktion, Schutz und Wiederverwendung der Böden.

Immissionsschutz:

Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinflüssen (Lärm).

Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

siehe Begründung

Gutachtliche Landschaftsrahmenpläne¹

In den Karten I Arten und Lebensräume, II Biotopverbundplanung, III Entwicklungsziele und Maßnahmen, IV Ziele der Raumentwicklung, V Anforderungen an die Landwirtschaft und VI Wassererosion sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.

Darstellungen des F-Plans für den Geltungsbereich und den sonstigen Wirkungsbereich des B-Plans

Die Stadt Hagenow verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der für den Bereich des Plangebietes mit der 4. Änderung eine Gewerbefläche darstellt. Der Bebauungsplan kann demnach als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

Das vom Bebauungsplan erheblich beeinflusste Gebiet ist der Geltungsbereich. Soweit bei einzelnen Umweltbelangen gebietsübergreifende Auswirkungen entstehen, wird darauf im Einzelfall eingegangen.

Der Analyse des Umweltzustands liegen insbesondere Daten aus dem Portal www.umweltkarten.mv-regierung.de sowie ergänzende Bestandsaufnahmen im Gelände zugrunde.

Tabelle 2:

Umweltbelang	Betroffenheit¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. der Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine internationalen Schutzgebiete. Im 1000 m-Umkreis befinden sich keine internationalen Schutzgebiete.	BNatSchG, NatSchAG M-V, FFH-Erlass MV
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete. Im 1000 m-Umkreis befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.	
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Nein, nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes	NatSchAG M-V
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsatzung/Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher	Ja, am Geltungsbereich befinden sich geschützte Bäume (westlicher Randbereich)	§ 18 NatSchAG M-V
Gewässerschutzstreifen Gewässerrandstreifen	Nein, nicht betroffen Nein, nicht betroffen	§ 29 NatSchAG M-V § 38 WHG
Wald	Nein, nicht betroffen	§ 2 LWaldG

¹ www.umweltkarten.mv-regierung.de

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Waldabstand	Nein, nicht betroffen	§ 20 LWaldG
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, im Geltungsbereich sind Pflanzen, Tiere oder Lebensräume dieser betroffen. Im Geltungsbereich <ul style="list-style-type: none"> • Einzelbäume, nach § 18 NatSchAG geschützt • Brache der Gewerbegebiete • Gewerbegebiet inkl. befestigte Flächen (Gebäude) • Ruderale Staudenflur frischer Standorte Angrenzend: <ul style="list-style-type: none"> • Norden: verdichtetes Einzelhausgebiet / Landesstraße • Osten: verdichtetes Einzelhausgebiet (Ortslage) • Süden: Ruderale Staudenflur frischer Standorte / Brache der Gewerbegebiete • Westen Einzelgehöft (Außenbereich) Bewertung des Arten- und Biotopschutzes: Bereich mit geringer Schutzwürdigkeit.	
Artenschutz (§§ 44ff BNatSchG, §§ 12ff FFH-RL, §§ 5ff VS-RL) ³	Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten der nach Anhang I der VS-RL / Arten des Anhangs IV der FFH-RL besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten in der Gewerbefläche oder der unmittelbaren Umgebung vorgefunden worden. Geschützte Arten mit Brut und Nahrungsraum nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. (siehe auch AFB)	
Boden	Ja, durch Versiegelung und Umbau anthropogen vorbelasteter Böden (Lager Tiefbaufirma) Tal- und Beckensand Gley / Podsohl, Gley, niedrige Verdichtungsgefahr / hohe Durchlässigkeit Sande sickerwasserbestimmt fb01, Ackerzahl (14-28/32) Erosion-Wind = keine Einstufung Erosion-Wasser = keine Feldkapazität (100 cm) nicht kartiert angrenzend gering nutzbare Feldkapazität (100 cm) mittel Luftkapazität (100 cm) sehr hoch effektive Durchwurzelungstiefe gering pot. Nitratauswaschungsgefährdung nicht kartiert angrenzend hoch Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: geringe (Bebauung) bis allgemeine Schutzwürdigkeit Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 (mittel)- 2 (gering) Extreme Standortbedingung: 4 (hoch) Naturgemäßer Bodenzustand: 1(sehr gering) - 2 (gering) Bewertung des Bodenpotenzials: im Geltungsbereich regional weit verbreitete, durch Nutzung veränderte Böden, geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit Meliorationsfläche nein	
Grundwasser Oberflächengewässer	Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein Wasserkörper: MEL_SU_3_16 Festgesetzte Trinkwasserschutzzone sind nicht vorhanden. Tiefe Süß-/Salzwassergrenze-Tiefenlage: 8 m NN Flurabstand:>2 - 5 m Mächtigkeit bindiger Deckschichten: <5 m, Grundwasserleiter: unbedeckt, Geschütztheit: gering, Grundwasserfließrichtung Südwest nicht nutzbares Dargebot erlaubte mittlere Entnahmerate [m³/d]: 0 mittlere Grundwasserneubildung [mm/a]: 227, nutzbares Dargebot [m³/d]: 0 Grundwasserneubildung mit Berücksichtigung eines Direktabflusses: 288,5 mm/a Nein, Oberflächengewässer sind nicht direkt betroffen Planungsgebiet MEL_PE11 Sude Östlich LV 1:990143326 Gewässer ohne Ordnung, nicht berichtspflichtig, fließt in Sude	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
		<p>Einzugsgebiet westlich LV 0:L19/04, Gewässer 2. Ordnung nicht berichtspflichtig, , fließt in Kleine Sude Einzugsbereich LAWA-Route Kleine Sude von Graben aus Hagenow bis Rotenfurt</p> <p>Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers.</p>
Klima und Luft Klimaschutz		<p>Ja, Klima / Luft können im lokalen Maßstab durch Verdichtung der Siedlungsfläche betroffen sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> - maritim geprägtes Binnenplanarklima, vorherrschend Westwindlagen - unkorrigierte mittlere Jahresniederschlagssumme Reihe 1971-2000: 647.0 mm/a - geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen, Lokale, teilweise temporäre Emissionen von Stäuben resultieren v.a. aus der Landwirtschaft (Düngung und Bodenbearbeitung). - Die im Untersuchungsraum vorhandene geringe Reliefenergie und die vorhandenen Bauflächen lassen Kaltluftströmungen in Richtung auf die Wohngebiete der Stadt Hagenow nicht erwarten. - Die Gemeinde hat keine eigenen zusätzlichen Anforderungen zur Bekämpfung der Folgen des Klimawandels. - Der ÖPNV besitzt eine relevante Bedeutung (Bus / Bahn). <p>Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung</p>
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes		<p>Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein: Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss.</p> <p>Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen sind:</p> <p>Zusammenhang der Versickerungsleistung des Bodens, im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation, und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten und die Fließgewässer von Hochwasserereignissen zu entlasten.</p> <p>Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft. Verlust der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion von Freiflächen und Wärmeakkumulation durch Bebauung.</p>
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)		<p>Aufgrund der angrenzend vorhandenen Bebauung sind landschaftliche Freiräume entsprechend der landesweiten Erfassung nicht betroffen.</p> <p>Ja, der B-Plan kann durch Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen</p> <p>Landschaftsbildraum ID 7 Ackerlandschaft um Wittenburg (V 2 - 14) Landschaftsbildbewertung: mittel bis hoch</p> <p>Lokal ist das Landschaftsbild geprägt durch die Randlage in Hagenow- Heide</p> <p>Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: Landschaftsraum mit insgesamt mittlerer Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes, örtliche Vorbelastungen durch benachbarte / vorhandene Nutzung.</p> <p>Landschaftszone 5, Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte Großlandschaft 50, Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet Südlich angrenzend 51, Südwestliche Niederungen</p>
Biologische Vielfalt		<p>Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein:</p> <p>Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention).</p> <p>Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des</p>

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	<p>Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Dabei wird die vom LUNG M-V übermittelte Biodiversitäts-Checkliste berücksichtigt.</p> <p>Für die Situation im 500 m-Untersuchungsraum sind Biotope der Agrarlandschaft (Acker, Wald) mit langjähriger Nutzungskontinuität prägend. Weiterhin sind vor allem Siedlungsbiotop vorhanden. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme sprechen außerhalb der Ortslage für eine mittlere Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen.</p> <p>Überörtliche Verbundräume und funktionale Beziehungen: Leitlinie für den Vogelzug, Zone B Keine Rastgebiete</p> <p>Örtliche Verbundräume und Beziehungen bestehen bei der Brutvogelfauna maximal durch funktionale Beziehungen zwischen Brutplätzen und Äsungsflächen bzw. Jagdräumen, die sich auch über den Geltungsbereich erstrecken (Überflug).</p>	
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	<p>Ja, Wohnbereiche können durch Immissionen betroffen sein: Benachbarte Wohnbebauung östlich, nördlich und westlich Es sind genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG im relevanten Umfeld beantragt (14 WKA Moraas).</p>	
Kultur- und sonstige Sachgüter (z. B. Boden- und Baudenkmale)	<p>Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter.</p> <p>Archäologische Fundplätze sind als Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 5 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) vom 06.01.1998 zu betrachten und unterliegen daher dem Schutz dieses Gesetzes.</p> <p>Wenn bei Erarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenpfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 11 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) die Entdeckung der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche, zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.</p>	
Vermeidung von Emissionen	<p>Ja, durch das Planvorhaben können Auswirkungen durch Emissionen im Rahmen der rechtlichen Sicherung der Betriebsflächen entstehen, deren Auswirkungen zu untersuchen sind.</p>	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	<p>Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an.</p>	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	<p>Ja, das Aufkommen an entsorgungspflichtigen Abfällen wird erhöht.</p>	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlerträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	<p>Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien, die gesetzlichen Vorgaben im Rahmen des Klimaschutzes sind aber beachtlich.</p>	<p>Soweit derartige Anlagen im Geltungsbereich errichtet und betrieben werden sollen, sind ggf. gesonderte Genehmigungsverfahren durchzuführen.</p> <p>Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) Gebäudeenergiegesetz (GEG)</p>
Darstellungen von Landschaftsplänen	<p>Ja, ein Landschaftsplan ist vorhanden.</p>	
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	<p>Nein</p>	
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	<p>Nein</p>	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Nein	

¹ Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Tabelle 3:

Umweltbelang	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. der Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	nicht relevant
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	nicht relevant
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsteile, Geschützte Biotop/Geotope, Alleen und Baumreihen)	nicht relevant
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	nicht relevant
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	nicht relevant
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Weiterhin kontinuierliche Störung, keine positiven Auswirkungen, da trotzdem weitere Flächennutzung.
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Weiterhin kontinuierliche Störung, keine positiven Auswirkungen, da trotzdem weitere Flächennutzung.
Fläche und Boden	Erhaltung bisher nicht versiegelter Bereiche
Grund- und Oberflächenwasser	Erhaltung bisher nicht versiegelter Bereiche
Klima und Luft Klimaschutz	Nicht relevant, zu geringe Größe Erhalt lokaler Quell- und Zielverkehre
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Erhalt der bisherigen Bebauungsgrenze
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht relevant für die Natur
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	nicht relevant
Vermeidung von Emissionen	Erhöhung von baubedingten Beeinträchtigungen wird vermieden. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden nur bedingt vermieden.
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ggf. geringerer Anfall von Abwässern
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ggf. geringerer Anfall von Abfällen

Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebiets entsprechend den geplanten Festsetzungen

Es erfolgen keine lagekonkreten Festsetzungen zu Verkehrsflächen und zu den Baukörpern. Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- Überbauung mit Gebäuden und Verkehrsflächen.
- Versickerungsmöglichkeiten des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen sind ökologisch wünschenswert und möglich.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Tabelle 4:

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. der Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	Natura 2000-Gebiete werden nicht überplant. Eine Beeinträchtigung ist nicht einzustellen.	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete und -objekte.	Nein
Nach NatSchAG M-V, Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich Schutzobjekte im westlichen Randbereich des Geltungsbereiches.	Nein
Wald	Es befindet sich kein Wald im / am Geltungsbereich.	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und die Lebensräume beeinflusst.	Nein
Boden Fläche	Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens und Versiegelung im Bereich der Bau- und Verkehrsflächen. Verdichtung im Zusammenhang mit der Sicherung einer vorhandenen Flächennutzung	Nein
Grund- und Oberflächenwasser	Versiegelte Flächen und Bauflächen mit Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens und Erzeugung höherer Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw., bei gleichzeitiger guter Versickerungsmöglichkeit. Bei ordnungsgemäßem Betrieb, Überwachung, geringer Verschmutzung des Oberflächenwassers keine schädliche Verunreinigung des Grundwassers.	Nein
Klima und Luft Klimaschutz	Lokale unerhebliche Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums durch Verdichtung innerhalb der Betriebsfläche. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Konzentration auf den vorhandenen Standort sichert die weitere Nutzung der vorhandenen verbauten Objekte.	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
	Die Anfälligkeit des Vorhabens für Folgen des Klimawandels ist als gering einzustufen.	
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Das Vermögen des Landschaftshaushaltes, Niederschlagswasser zurückzuhalten, wird durch Anlage versiegelter Fläche beeinträchtigt. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Verlust der Lebensräume ist kompensierbar.	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Die geplante Bebauung verdichtet einen Randbereich an der Ortslage. Durch weitere Überbauung ändert sich der bisherige Charakter der Fläche aber nicht wesentlich. Die kulturlandschaftlich geprägte Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes durch das Baugebiet werden nicht wesentlich verändert.	Nein
Biologische Vielfalt	Siedlungsrandbereich Geschützte Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein
Kultur- und sonstige Sachgüter (z. B. Boden- und Baudenkmale)	Im Geltungsbereich werden keine archäologischen Fundplätze vermutet. Baubegleitende Beobachtung und mögliche Bauverzögerung bei Funden beachten.	Nein
Vermeidung von Emissionen	Durch das Baugebiet entstehen Emissionen von Lärm sowie verkehrsbedingt Schadstoffe und Licht (mögliche erhöhte Betriebsverkehre).	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Schmutzabwasser wird dem zentralen Abwassersystem zugeführt. Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung im Gebiet abgeführt.	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Unter „Vermeidung von Emissionen“ wurde dargelegt, dass anlagen- und betriebsbedingt geringe Emissionen entstehen können.	Nein

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach § 1a BauGB

- NATURA-2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde weitestgehend berücksichtigt. Es wird eine in Nutzung befindliche Fläche ausgebaut.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt und in der Begründung dokumentiert. Es werden entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich getroffen.

Ergänzende Betrachtungen zum Bodenschutz

Es wird eine kontinuierlich in Nutzung befindliche, mit einer Reihe von Einzelbäumen nach Süden in die freie Landschaft abgegrenzte gewerblich genutzte Fläche überplant.

Es ist von sickerwasserbestimmten Sanden mit einer humosen Mutterbodenauflage um 30 cm auszugehen.

Das Grundwasser steht um 2,8 m an (benachbarte Bohrung von 1964 - Bohrungsschlüssel: 253300070) Grundwasserleiter: unbedeckt, gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt).

Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Altlastverdachtsflächen oder ein Verdacht auf Schadstoffbelastungen liegen nicht vor. Ein analytischer Abgleich mit den Bodenhintergrundwerten ist daher nicht erforderlich. Die Fläche ist nicht drainiert.

Nachfolgend sind die Wirkfaktoren und Probleme des Bodens / Bodenwasserhaushalt und seine Empfindlichkeiten dargestellt:

Beschreibung und Bewertung Ist Zustand

- Bestand: überwiegend dörfliche Nutzung bei umgebendem mittlerem Ertragspotential (Ackerwertzahlen um / unter 30)
- Eigenart: Sande sickerwasserbestimmt
- Verdichtung: geringe Verdichtungsgefahr
- Entwässerung: aufgrund des sandigen Bodens lokal hohe Durchlässigkeit, damit hohe Versickerungsleistung
- Erodierbarkeit: geringe Reliefneigung, geringe Gefahr Wind- und geringe Gefahr Wassererosion, geringe Gefahr Bodenkontamination, geringe Pufferkapazität

Wirkfaktoren Boden / Bodenwasserhaushalt

- Versiegelung
 - Vollversiegelung im Bereich Verkehrs- sowie Stellflächen und der Gebäude
 - übermäßige mechanische Belastungen
 - Flächenbefestigung mit Erd- bzw. Bodenarbeiten sowie technisch erforderlicher Verdichtung, Befahrungen, Lagerung und Baumaterial etc. auf zur Überbauung vorgesehenen Böden
- Auf- / Einbringen von Bodenmaterial
 - Da Höhenabwicklungen der späteren Flächen fehlen, ist die Prüfung der Verwertung von möglicherweise anfallendem Bodenaushub planerisch im B-Plan nicht zu bewältigen.
- Bodenerosion
 - Aufgrund der Ebenheit und derzeitigen Bedeckung nicht einzustellen
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
 - lokale Versickerung der befestigten Flächen möglich
- Stoffeinträge (hohe Sensibilität der Baufirmen erforderlich)
 - Öl- und Schmiermittel, Kraftstoffe, (Havarie)

Auswirkungen der Bauphase

- Versiegelung führt zum Totalverlust / Teilverlust der Bodenfunktion
- übermäßige mechanische Belastungen führt zu
 - Gefügeschäden (mit Verringerung Versickerungsfähigkeit / Wasserrückhaltung / Verlust von Porenvolumen – Sauerstoffmangel)
- Auf- / Einbringen von Bodenmaterial führt zur
 - Zerstörung des inneren Bodengefüges
 - Vermeidung von planierendem Einbau und in den Randflächen geeignete Zwischenbegrünung helfen das Bodengefüge wieder zu stabilisieren.
 - Schutz der Kronentraufe der Bäume während der Hoch-, und Tiefbaumaßnahmen vor Befahren / Lagerung
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
 - Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versickerungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz.

In Bezug auf die Beeinträchtigungen sind 2 Wirkorte einzustellen:

- Wirkort 1 die bisherige Betriebsfläche mit möglichen Flächenbefestigungen
- Wirkort 2 der Kronentraufbereich der Bäume (Erhaltungsgebot von Bäumen im Gewerbegebiet)

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Für Maßnahmen für die Kompensation wird auf ein Ökokonto zurückgegriffen.

Direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende positive oder negative Auswirkungen des geplanten Vorhabens auch auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landesebene

- nicht relevant, keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten

Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

- nicht relevant, zulässige Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In der Begründung zum B-Plan werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt. Dazu gehören folgende Maßnahmen:

1. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche, festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises darüber Mitteilung zu machen.
2. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
3. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
4. Lagerung, Abfüllen und Umschlag sowie die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
5. Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA² zu berücksichtigen. Werden Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe der Zuordnungswert der LAGA einzuhalten.
6. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu bürsten, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und, soweit im Umfang möglich, zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut oder mit anderem Oberboden überschüttet wird.
7. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B: Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten, geprüft werden.

² LAGA- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall -Arbeitsgremium der Umweltministerkonferenz (UMK)

8. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
9. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt/verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
10. 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, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).
11. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich

- Es erfolgen keine kompensationsmindernden Maßnahmen zum Ausgleich.

Grünordnerische Maßnahmen im Gemeindegebiet

- Es erfolgen keine Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten nicht bestehen.

2.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG, entgegenstehen, ist innerhalb des Bauleitplanverfahrens notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen (baubedingt, anlagenbedingt, betriebsbedingt, temporär bzw. dauerhaft) sind darzulegen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen die Errichtung von befestigten Flächen und Gebäuden für das Gewerbegebiet. Das Plangebiet ist teilweise bebaut.

Bei Baumaßnahmen sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Fahrzeugbewegungen im Bereich der Baumaßnahme bzw. auf den Zuwegungen zur Baustelle.
- Lärm, Licht und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten innerhalb der Baustelle.

Entsprechend sind diese Arbeiten als zeitlich befristete zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Bebauung von bisher unversiegelter, teilweise wiederbegrünter Lagerfläche im Plangebiet.
- Lärmemissionen durch die Nutzung und durch Zielverkehre.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Intensität der Nutzung der Flächen ist der bisherigen Nutzung der zu überplanenden Fläche gleichzusetzen. Eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung ist nicht einzustellen. Die Intensität der derzeitigen Nutzung erfährt mit der Planung allerdings eine Intensivierung und ggf. bauliche Erweiterung.

Eine erhebliche bau-, anlagen- bzw. betriebsbedingte Beeinträchtigung wurde geprüft und ist nicht einzustellen.

Relevanzprüfung

Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Eine Auflistung der in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs II/IV der FFH-Richtlinie ist nachfolgend dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Planung nicht relevant.

Tabelle: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout, Torf-Glanzkrout	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch-/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Hecken/Gebüsche/Waldränder/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Muscardinus avel-</i> <i>lanarius</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

*prioritäre Art

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Reptilien

Bei Bodenwertzahlen um 23 in der unmittelbaren Umgebung ist ein Vorkommen der Zauneidechse nicht unwahrscheinlich. Gleichzeitig ist bei intensiver Rasenpflege (begrünte Lagerflächen) keine ausreichende Deckung vorhanden **und innerhalb des Plangebietes ist die Anzahl von (habitatsrelevanten) Mäuselöchern sehr gering.**

Am 04. August 2022 und 25. August 2022 erfolgte eine stichprobenartige Flächenkontrolle mit Untersuchung potentieller Verstecke (Steine / Gräben) ohne Befunde.

Amphibien

Eine gelegentliche Frequentierung des Gebiets von Amphibien ist trotz des Grabens in ca. 200 m Entfernung auszuschließen, da dieser nur zeitweise wasserführend und intensiv unterhalten ist.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade³ eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung). Es erfolgte die Abprüfung der relevanten europäischen Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,

³ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

- Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mind. 40 % des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche („Allerweltsarten“).

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials durch die innerörtliche Lage ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

Das Plangebiet ist teilweise bebaut bzw. als Lager genutzt und als Nahrungshabitat überwiegend untergeordnet. Da für Höhlenbrüter kein Potential vorhanden ist und Bodenbrüter nicht vorgefunden wurden (zu enger Flächenschnitt, Unterschreitung jeglicher Effektdistanzen), ist auf eine erhebliche Beeinträchtigung nicht abzustellen. Die gewählte Fläche liegt innerhalb der bebauten Ortslage mit vorhandener Bebauung / ehemaliger Bebauung.

Von den Arten der Gebüsche (vermischter Übergangsbereich der benachbarten Gärten / Hecken) sind Amsel, Singdrossel, Fitis und Gartengrasmücke, eventuell auch Turteltaube, Girlitz, Baumpieper und Goldammer, als Nahrungsgast zu erwarten. Für alle diese Arten bleibt der Lebensraum erhalten. Für die Leitarten Neuntöter und Ortolan fehlt der Lebensraum und es ist ein zu hohes Störpotential (Ortslage mit entsprechenden Fluchtdistanzen) vorhanden.

Die Strukturen für Gehölzbrüter bleiben erhalten.

Eine Betroffenheit durch eine erhöhte Störwirkung ist aufgrund der derzeitigen Nutzung nicht einzustellen.

Da Gebäude im Umkreis vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes, wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, zu rechnen.

Säugetiere

Wolf

Eine Betroffenheit aufgrund der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren ist auszuschließen. Wanderungen und Störungen (des Menschen und seiner Tiere) bei fehlendem Wolfsmanagement sind aber grundsätzlich nicht auszuschließen.

Fischotter

Der Fischotter ist entsprechend Rasterkartierung aufgezeigt. Aufgrund der in der Ortslage eingebundenen Lage sind bei Wanderbewegungen eine Störung aus diesem Bereich und damit eine Betroffenheit auszuschließen.

Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen in der Umgebung und im Plangebiet (Gebäude / Bäume) besteht potenziell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Die Bedeutung als potenzielles Nahrungshabitat ist gegeben. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens schränkt sich bau- und betriebsbedingt die mögliche Funktion des Untersuchungsgebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse nicht erheblich ein. Die Beeinträchtigung durch die Umstrukturierung des Gebietes kann als nicht erheblich eingestuft werden.

Habitatrelevante Bäume / Höhlenbäume in ihrer Eignung als Winterquartier sind im überbaubaren Plangebiet nicht vorhanden, die Gehölze bleiben erhalten. Der Art der Beleuchtung ist erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen.

Es sind Gebäude (geplant Umgestaltung / Umbau) vorhanden.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht einzustellen.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger (Rotmilan / Kranich / Wiesenweihe), ist ein Verlust des Nahrungsraumes durch mangelnde Eignung und das hohe vorhandene Störpotential nicht relevant. Ausreichend Ausweichräume stehen zur Verfügung.

Die Rasenflächen im Lagerbereich sind nicht als Grünland einzustufen. Damit wird dem Weißstorch kein essentielles Grünland entzogen, das zu ersetzen ist.

Wanderkorridore

Die Lage und Ausstattung (u. a. vorhandener Zaun) schließen die Eignung als Wanderkorridor sicher aus.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Reptilien

Es wird eine abgestufte Vorgehensweise festgesetzt.

Vor Baubeginn ist zwischen Oktober und April die Fläche von Verstecken zu bereinigen und der Rasen in kurzen Abständen mit einem Balkenmäher sehr kurz zu mähen. Wenn **vor** Baubeginn bei 5 Kontrollen ab Mai bis September keine Nachweise erfolgen, sind die nachfolgenden Hinweise nicht beachtlich.

Erfolgt diese Kontrolle nicht, sind die Errichtung und Prüfung der Funktionstüchtigkeit eines Reptilienschutzzaunes, die Umsetzung von Tieren sowie die Dokumentation der Maßnahmen durch bzw. unter Anleitung eines hinreichend geschulten, erfahrenen Fachgutachters vorzunehmen. Das Abfangen der Tiere/Kontrolle des Baufeldes im Aktivitätszeitraum der Tiere bei geeigneten Witterungsbedingungen ist vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen als CEF-Maßnahme notwendig. Das Abfangen ist so lange durchzuführen, bis an drei aufeinanderfolgenden Tagen, bei geeigneten Witterungsbedingungen, keine Sichtungen von Zauneidechsen mehr erfolgen. Hinsichtlich des Abfangens von Tieren kann im Vorfeld keine konkrete Anzahl an Abfangtagen festgelegt werden, da diese vom Standort, der Populationsgröße und den Witterungsbedingungen an den Abfangtagen abhängig sind.

Als Umsiedlungsfläche für Reptilien ist etwa die Hälfte des angrenzenden Flurstücks 89/14 (im Eigentum des Vorhabenträgers) vorgesehen. Die hochrasige, aus der Nutzung genommene Fläche ist außerhalb der zwei Hecken im Norden und Westen des Flurstücks gehölzfrei zu halten. (Entnahme des Jungaufwuchses mind. alle 3 Jahre.) Im Jahr des Baubeginns ist die Fläche hälftig in Streifen kurzrasig zu mähen und es sind an der Nordhecke ein Lesesteinhaufen und mind. 2 vegetationsfreie Flächen von je ca. 5 m² (Entfernen der Grasnarbe) anzulegen.



Potentielle Maßnahmefläche Artenschutz

Fledermäuse

Vor Sanierung / Umbau / Abriss von Gebäuden ist eine Kontrolle der Gebäude hinsichtlich Kot, Urin und Tiere durch einen hinreichend geschulten, erfahrenen Fachgutachter vorzunehmen. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

Hinweis für den Bauantrag: Bei Bedarf notwendige Ersatzquartiere sind vor Abriss der Gebäude als CEF-Maßnahme anzubringen. Die Anbringung ist der UNB mitzuteilen. Die Annahme der Quartiere ist durch Funktionskontrollen über 3 Jahre nachzuweisen. Diese sind von einer hinreichend sachkundigen Person durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der UNB unaufgefordert einzureichen. Bei Ansiedlungserfolg kann die Funktionskontrolle in Abstimmung mit der UNB vorzeitig beendet werden. Bei Nichtannahme der Quartiere sind Risikomanagementmaßnahmen vorzusehen.

Avifauna

Für die Gebäude (Umgestaltung / Umbau) ist die abschließende Kontrolle der Habitateignung auf die Ebene der Baugenehmigung zu verschieben, da mit diesem Planungsvorhaben Sanierungen und Neubauten vorgesehen sind. Für Gebäude ist vor Umbau oder Abrissarbeiten eine

Kontrolle auf Nester durch einen hinreichend geschulten, erfahrenen Fachgutachter vorzusehen. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn) zu realisieren. Insofern ein Abriss in der Brutzeit vorgesehen ist und brütende Tiere / Jungvögel festgestellt werden, ist ein Abriss erst nach Beendigung der Brut zulässig.

Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten.

Hinweis für den Bauantrag: Bei Bedarf notwendige Ersatzquartiere sind vor Abriss der Gebäude als CEF-Maßnahme anzubringen. Die Anbringung ist der UNB mitzuteilen. Die Annahme der Quartiere ist durch Funktionskontrollen über 3 Jahre nachzuweisen. Diese sind von einer hinreichend sachkundigen Person durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der UNB unaufgefordert einzureichen. Bei Ansiedlungserfolg kann die Funktionskontrolle in Abstimmung mit der UNB vorzeitig beendet werden. Bei Nichtannahme der Quartiere sind Risikomanagementmaßnahmen vorzusehen.

Bauzeitenbeschränkung

Der Baubeginn (Baustelleneinrichtung, Baufeldberäumung, Beseitigung der obersten Vegetationsschicht etc.) ist nur in der Zeit vom 01.10 bis 28.02 vorzunehmen, vorbehaltlich der zu berücksichtigenden Belange zu den Reptilien. Ausnahmen sind zulässig, sofern der unteren Naturschutzbehörde der gutachterliche, schriftliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass im Baustellenbereich zuzüglich 30 m Umkreis keine Brutvögel brüten und keine Fledermausquartiere in Bäumen vorhanden sind. Dazu sind die Fläche und ggf. Gehölze durch einen hinreichend geschulten, erfahrenen Fachgutachter vor Beginn der Maßnahmen zu kontrollieren. Sollte die Baufeldberäumung nach dem 28.02. erfolgen, sind Vergrämnungsmaßnahmen (z. B. Flatterbänder) vorzusehen, die ab 01.03. eingerichtet werden und mindestens bis zum Beginn der Erdarbeiten erhalten bleiben müssen. Diese Maßnahme darf nicht länger als drei Monate ohne Bautätigkeiten durchgeführt werden. Bei Unterbrechungen der Bautätigkeiten während der Brutzeit (01.03. bis 31.09.), die länger als 8 Tage anhalten, sind ebenfalls geeignete Vergrämnungsmaßnahmen zu ergreifen.

Sonstige Arten

Bei Feststellung möglicher artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen sonstiger besonders geschützter Arten sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen, die untere Naturschutzbehörde zu informieren und die weiteren Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Funktionskontrolle

Die Annahme der Quartiere ist durch einen hinreichend geschulten, erfahrenen Fachgutachter vorzunehmen.

Baugruben sind regelmäßig zu kontrollieren. Vorgefundene Tiere (insbesondere Amphibien, Reptilien oder Säugetiere) in den Baugruben / Baufeld sind zu bergen und so in geeignete Habitats zu verbringen, dass ein Einwandern in das Baufeld und somit eine Tötung der Tiere ausgeschlossen wird. Baugruben sind abends so abzudecken, dass keine Tiere hineinfallen können. Alternativ sind Ausstiegshilfen (breite Bretter o. ä.) über Nacht in den Baugruben anzubringen.

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Planbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der potentiell betroffenen Arten auf der beplanten Fläche nur während der Brut-saison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen.

Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung der Fläche nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäischer Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Folgende Methoden und technische Verfahren und Quellen wurden verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LUNG 2013 / Heft 2),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG Juli 2018),
- www.umweltkarten.mv-regierung.de
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching IHW-Verlag
- Geologische Karte von MV, LUNG, Güstrow 2005

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auf.

Die Reduzierung der Informationen im Kartenwerk der Umweltkarten MV gestaltet die Informationssuche immer schwieriger.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Stadt sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbe Hagenow Heide“ der Stadt Hagenow im Ortsteil Hagenow Heide wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden berücksichtigt und der Umweltbericht wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Die Stadt Hagenow beabsichtigt, den Standort als Gewerbefläche zu entwickeln. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Fortführung einer gewerblichen Nutzung geschaffen werden.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz, Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen. Die Auswirkungen auf Tiere und auf den Boden sind dabei als erheblicher einzustufen.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen durch die Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen im Ökokonto ausgeglichen werden.

Zugunsten des Artenschutzes sind vor Baubeginn Kontrollen vorgesehen.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, dass die Erarbeitung eines Bebauungsplanes am vorhandenen Gewerbestandort am besten geeignet ist, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Als technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorherzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, auf Veranlassung Kontrollen vorzunehmen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

Teil B -Text

Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen.

Rote Textteile kennzeichnen Klärungsbedarf.

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist im eingeschränkten Gewerbegebiet, bestehend aus den Teilflächen 1 und 2, die Art der nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze eingeschränkt.
 - Gewerbebetriebe aller Art sind nur als sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur zulässig, wenn sie wirtschaftlich zu einem Gewerbebetrieb am Standort gehören.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist im eingeschränkten Gewerbegebiet Teilfläche 1 eine max. Firsthöhe von 6,50 m und eine max. Traufhöhe von 5,50 m, bezogen auf den **unteren** Höhenbezugspunkt, zulässig. Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch betriebstechnische Dachaufbauten, wie Schornsteine oder Lüftungsanlagen, ist zulässig.
- 2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist im eingeschränkten Gewerbegebiet Teilfläche 2 eine max. Firsthöhe von 9,50 m, bezogen auf den **unteren** Höhenbezugspunkt, zulässig. Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch betriebstechnische Dachaufbauten, wie Schornsteine oder Lüftungsanlagen, ist zulässig.
- 2.3 Gemäß § 18 BauNVO wird als **unterer** Höhenbezugspunkt für die First- und Traufhöhen im eingeschränkten Gewerbegebiet die ~~Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Verkehrsfläche Hagenower Straße in der jeweiligen Grundstücksmitte~~ die Oberkante eines Schachtdeckels der Schmutzwasserleitung in der an das Plangebiet angrenzenden Hagenower Straße festgesetzt: HP 20,47, Höhenbezug HN 76.
- 2.4 Gemäß § 18 BauNVO werden als obere Bezugspunkte bestimmt:
 - die Traufhöhe als Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut,
 - die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.
- 2.5 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der GRZ von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet Teilfläche 1 gilt die offene Bauweise.

- 3.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet Teilfläche 2 gilt die abweichende Bauweise. 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.

4. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen und befestigten Flächen ist über Verwertung und natürliche Versickerung auf den Grundstücken zu gewährleisten.

5. Maßnahmen zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 5.1 Zum Schutz des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig.
- 5.2 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.

6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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.

7. Erhaltungsgebote (§ 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.

8. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ausgleich für 6.823 KFÄ ist das Ökokonto der Stadt Hagenow „Waldflächen Stadt Hagenow – dauerhaft flächiger Nutzungsverzicht“ angefragt. Die Reservierungsbestätigung wird bei Vorliegen nachgereicht. Der Vertrag hat vor Satzungsbeschluss abzuschließen und ist der uNB vorzulegen.

9. Bedingte Baurechte (§ 9 Abs. BauGB)

Der Baubeginn (Baustelleneinrichtung, Baufeldberäumung, Beseitigung der obersten Vegetationsschicht etc.) ist nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. vorzunehmen, vorbehaltlich der zu berücksichtigenden Belange zu den Reptilien. Ausnahmen sind zulässig, sofern der unteren Naturschutzbehörde der gutachterliche, schriftliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass im Baustellenbereich zuzüglich 30 m Umkreis keine Brutvögel brüten und keine Fledermausquartiere in Bäumen vorhanden sind. Dazu sind die Flächen und ggf. Gehölze durch einen hinreichend geschulten, erfahrenen Fachgutachter vor Beginn der Maßnahmen zu kontrollieren. Sollte die Baufeldberäumung nach dem 28.02. erfolgen, sind Vergrämuungsmaßnahmen (z. B. Flatterbänder) vorzusehen,

die ab 01.03. eingerichtet werden und mindestens bis zum Beginn der Erdarbeiten erhalten bleiben müssen. Diese Maßnahme darf nicht länger als drei Monate ohne Bautätigkeiten durchgeführt werden. Bei Unterbrechungen der Bautätigkeiten während der Brutzeit (01.03. bis 31.09.), die länger als 8 Tage anhalten, sind ebenfalls geeignete Vergrümmungsmaßnahmen zu ergreifen.

II. Hinweise

Denkmalschutzrechtliche Hinweise

~~Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.~~

Im Plangebiet befinden sich nach jetzigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmale. Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Immissionsschutzrechtliche Hinweise

Eine Nachtanlieferung durch LKW in das eingeschränkte Gewerbegebiet ist im Zeitraum von 21.00 bis 7.00 Uhr nicht zulässig. Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die die Immissionsgrenzwerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in der angrenzenden Wohnbebauung nicht überschreiten. Diese Hinweise sind im Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

Es sind die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 einzuhalten.

Hinweise zum Niederschlagswasser

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.

Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt/verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

Bodenschutzrechtliche Hinweise

Im Plangebiet sind **nach gegenwärtigem Kenntnisstand** schädliche Bodenveränderungen, **Altlasten oder altlastverdächtige Flächen** im Sinne des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes **nicht bekannt**.

~~Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche, festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen.~~

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Wasserbehörde zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z. B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Lagerung, Abfüllen und Umschlag sowie die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA zu berücksichtigen. Werden Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und, soweit im Umfang möglich, zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut oder mit anderem Oberboden überschüttet wird.

Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten, geprüft werden.

Hinweise zum Gewässerschutz

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gem. § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) bei der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

Einleitungen von gewerblichem Abwasser, z. B. aus dem Bereich der Fahrzeugwäsche, bedürfen der Indirekteinleitergenehmigung/wasserrechtlichen Erlaubnis und sind daher bei der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beantragen.

Naturschutzfachliche Hinweise

Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen, auch bei derzeit versiegelten Flächen im Bestand, 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 Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).

Artenschutzrechtliche Hinweise (Sicherung über städtebaulichen Vertrag)

Eine Rodung von Gehölzbeständen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

Reptilien

Vor Baubeginn ist zwischen Oktober und April die Fläche von Verstecken zu bereinigen und der Rasen in kurzen Abständen mit einem Balkenmäher sehr kurz zu mähen. Wenn vor Baubeginn bei 5 Kontrollen ab Mai bis September keine Nachweise erfolgen, sind die nachfolgenden Hinweise nicht beachtlich.

Erfolgt diese Kontrolle nicht, sind die Errichtung und Prüfung der Funktionstüchtigkeit eines Reptilienschutzzaunes, die Umsetzung von Tieren sowie die Dokumentation der Maßnahmen durch bzw. unter Anleitung eines hinreichend geschulten, erfahrenen Fachgutachters vorzunehmen. Das Abfangen der Tiere/Kontrolle des Baufeldes im Aktivitätszeitraum der Tiere bei geeigneten Witterungsbedingungen ist vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen als CEF-Maßnahme notwendig. Das Abfangen ist so lange durchzuführen, bis an drei aufeinanderfolgenden Tagen, bei geeigneten Witterungsbedingungen, keine Sichtungen von Zauneidechsen mehr erfolgen. Hinsichtlich des Abfangens von Tieren kann im Vorfeld keine konkrete Anzahl an Abfangtagen festgelegt werden, da diese vom Standort, der Populationsgröße und den Witterungsbedingungen an den Abfangtagen abhängig sind.

Als Umsiedlungsfläche für Reptilien ist etwa die Hälfte des angrenzenden Flurstücks 89/14 Flur 1, Gemarkung Hagenow Heide (im Eigentum des Vorhabensträgers), vorgesehen. Die hochrasige, aus der Nutzung genommene Fläche ist außerhalb der zwei Hecken im Norden und Westen des Flurstücks gehölzfrei zu halten. (Entnahme des Jungaufwuchses mind. alle 3 Jahre.) Im Jahr des Baubeginns ist die Fläche hälftig in Streifen kurzrasig zu mähen und es sind an der Nordhecke ein Lesesteinhaufen und mind. 2 vegetationsfreie Flächen von je ca. 5 m² (Entfernen der Grasnarbe) anzulegen.

Fledermäuse

Vor Sanierung/Umbau/Abriss von Gebäuden ist eine Kontrolle der Gebäude hinsichtlich Kot, Urin und Tiere durch einen hinreichend geschulten, erfahrenen Fachgutachter vorzunehmen.

Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn/Weiterbau) zu realisieren.

Avifauna

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.

Für Gebäude ist vor Umbau oder Abrissarbeiten eine Kontrolle auf Nester vorzusehen. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn) zu realisieren. Insofern ein Abriss in der Brutzeit vorgesehen ist und brütende Tiere/Jungvögel festgestellt werden, ist ein Abriss erst nach Beendigung der Brut zulässig.

Hinweis für den Bauantrag:

Bei Bedarf notwendige Ersatzquartiere sind vor Abriss der Gebäude als CEF-Maßnahme anzubringen. Die Anbringung ist der UNB mitzuteilen. Die Annahme der Quartiere ist durch Funktionskontrollen über 3 Jahre nachzuweisen. Diese sind von einer hinreichend sachkundigen Person durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der UNB unaufgefordert einzureichen. Bei Ansiedlungserfolg kann die Funktionskontrolle in Abstimmung mit der UNB vorzeitig beendet werden. Bei Nichtannahme der Quartiere sind Risikomanagementmaßnahmen vorzusehen.

Funktionskontrolle

Die Annahme der Quartiere ist durch einen hinreichend geschulten, erfahrenen Fachgutachter vorzunehmen.

Baugruben sind regelmäßig zu kontrollieren. Vorgefundene Tiere (insbesondere Amphibien, Reptilien oder Säugetiere) in den Baugruben/Baufeld sind zu bergen und so in geeignete Habitate zu verbringen, dass ein Einwandern in das Baufeld und somit eine Tötung der Tiere ausgeschlossen wird. Baugruben sind abends so abzudecken, dass keine Tiere hineinfallen können. Alternativ sind Ausstiegshilfen (breite Bretter o. ä.) über Nacht in den Baugruben anzubringen.

Sonstiges

Bei Feststellung möglicher artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen sonstiger besonders geschützter Arten sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen, die untere Naturschutzbehörde zu informieren und die weiteren Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Satzung der Stadt Hagenow über den Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbegebiet Hagenow Heide“

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Hagenower Blätter“, Nr. am und im Internet unter <https://www.hagenow.de>.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPfG M-V mit Schreiben vom beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs bis zum im Rathaus Hagenow, Lange Straße 28 - 32, 19230 Hagenow, Fachbereich III (Bauen und Umwelt) erfolgt.
 - Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt - Hagenower Blätter - Nr. am und zusätzlich im Internet unter <https://www.hagenow.de> bekannt gemacht worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltschutz nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat am beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet Hagenow Heide“ mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlichen auszulegen.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet Hagenow Heide“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Rathaus Hagenow, Lange Straße 28 - 32, 19230 Hagenow, Fachbereich III (Bauen und Umwelt) öffentlich ausgestellt.
 - Die öffentliche Auslegung ist im Bekanntmachungsblatt „Hagenower Blätter“, Nr. am und im Internet unter <https://www.hagenow.de> mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können;
 - dass näher bezeichnete Arten Umweltvergifter Informationen verfügbar sind;
 - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
- Hagenow,
- Segelabdruck Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbegebiet Hagenow Heide“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Hagenow,
- Segelabdruck Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet Hagenow Heide“ am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegenen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Lagekatasterblätter (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hiervon nicht abgeleitet werden.
- Hagenow,
- Segelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet Hagenow Heide“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates Ludwigslust-Parchim vom Az: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 - Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Stadtvertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet worden. Das wurde mit Verfügung des Landrates Ludwigslust-Parchim vom Az: bestätigt.
- Hagenow,
- Segelabdruck Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß Hauptausgabe im Bekanntmachungsblatt „Hagenower Blätter“, Nr. am und im Internet unter <https://www.hagenow.de> bekannt gemacht worden, in der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie von Rechtsbehelfen (§ 215 Abs. 1 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Hagenow,
- Segelabdruck Der Bürgermeister

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3756), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 85), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN**
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GE** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- TH 5,5m Traufhöhe als Höchstmaß
- FH 5,5m Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 28 BauNVO)
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Verkehrsfähigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- private Straßenverkehrsfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Erhaltungspot. Bäume

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Höhenbeschränkung (Höhenystem: HN 76 und DHNN2016)
- Haupt-/Nebengebäude u. Bauwerke (Bestand im Plangebiet)
- **Darstellung ohne Normcharakter**
- Wohn-/Nebengebäude u. Bauwerke
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Benennung
- NUTZUNGSSCHABLONE**
- GE1
FH 5,5m TH 5,5m
- Geleitzcharakter
- Traufhöhe
- Grundflächenzahl
- Traufhöhe
- Firsthöhe
- Bauweise

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuVO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung der Stadt Hagenow über den Bebauungsplan Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, erlassen.

TEIL B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird Folgendes festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet, bestehend aus den Teilflächen 1 und 2, die Art der nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze einschließt.
 - Gewerbebetriebe aller Art und nur als sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur zulässig, wenn sie wirtschaftlich zu einem Gewerbebetrieb am Standort gehören.
 - Gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsanlagen ausgeschlossen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist im eingeschränkten Gewerbegebiet Teilfläche 1 eine max. Firsthöhe von 8,50 m und eine max. Traufhöhe von 5,50 m, bezogen auf den Höhenbausepunkt, zulässig. Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch betriebstechnische Dachaufbauten, wie Schornsteine oder Lüftungsanlagen, ist zulässig.
 - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist im eingeschränkten Gewerbegebiet Teilfläche 2 eine max. Firsthöhe von 9,50 m, bezogen auf den Höhenbausepunkt, zulässig. Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch betriebstechnische Dachaufbauten, wie Schornsteine oder Lüftungsanlagen, ist zulässig.
 - Gemäß § 18 BauNVO wird als Höhenbezugs punkt im eingeschränkten Gewerbegebiet die Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Verkehrsfläche Hagenower Straße in der jeweiligen Grundstückskante bestimmt.
 - die Traufhöhe als Schmittlinie zwischen Außenwand und Dachstuhl,
 - die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.
 - Gemäß § 18 BauNVO werden als obere Bezugspunkte bestimmt:
 - die Traufhöhe als Schmittlinie zwischen Außenwand und Dachstuhl,
 - die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.
 - In dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der GRZ von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet Teilfläche 1 gilt die offene Bauweise.
 - In dem eingeschränkten Gewerbegebiet Teilfläche 2 gilt die abweichende Bauweise, gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO iVm § 4 Abs. 5 Satz 4 LBAuVO M-V, die die Regelung der Teile der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 LBAuVO M-V keine Anwendung für das bestehende Gebäude in der Teilfläche 2 in Bezug auf die Funktionsgrenze 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.
 - Rückhaltung und Verankerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen und befestigten Flächen ist über Verwertung und natürliche Versickerung auf den Grundstücken zu gewährleisten.
 - Maßnahmen zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 iVm § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - Zum Schutz des Grundwassers sind Dacheneinbauten aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig.
 - Zum Schutz der Böden vor Verdichtung ist die Grenze zur Fläche mit Erhaltungspotential (Bäume - Zufahrt zur Halle mit Bestandschutz ausgenommen) dauerhaft zu sichern. Vorzuziehen ist ein fester Bauschutz (z. B. Plösten mit Querriegeln), auch in der Phase der Baufeldtreibmachung und der Erschließung.
 - Immissionschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zur Optimierung des Lärmumfeldes sind Einfahrten in die Gebäude und zu öffnende Fenster im eingeschränkten Gewerbegebiet Teilfläche 1 nur an der Ost- und an der Südseite anzulassen.
 - Erhaltungspotential (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ist als Rasenfläche unter Beachtung der Zweckbestimmung Kronenrückschnitt zu gestalten und zu erhalten. Bauliche Anlagen in der Kronenstraße genießen Bestandschutz. Neue bauliche Anlagen oder die wesentliche Änderung vorhandener baulicher Anlagen sind nicht zulässig.
 - Zuordnungssetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Aus Ausgleich für 6.823 KfA ist das Okokonto der Stadt Hagenow „Waldflächen Stadt Hagenow - dauerhaft fälliger Nutzungsvorrecht“ angefragt. Die Reservierungsbestätigung wird bei Vorliegen nachgereicht. Der Vertrag ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen und der UNB vorzuziehen.
- Hinweise**

Denkmalpflegerische Hinweise
Nach gegenwärtigen Kenntnissen sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Besondere der Untere Denkmalbehörde für den Bestand und die Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Immissionschutzrechtliche Hinweise
Eine Nachanlieferung durch LKW in das eingeschränkte Gewerbegebiet ist im Zeitraum von 21,00 bis 7:00 Uhr nicht zulässig. Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die die Immissionsgrenze nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in der angrenzenden Wohnbebauung nicht überschreiten. Diese Hinweise sind im Baunutzungsverfahren zu berücksichtigen. Es sind die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 einzuhalten.

Hinweise zum Niederschlagswasser
Das gesetzte Abstellen von Niederschlagswasser in den Untergund über Anlagen zur Versickerung ist nach § 8 Abs. 1 WHG erlaubspflichtig. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA-A-138 zu erfolgen. Sickeranlagen sind so zu betreiben, dass sie jederzeit ihren Zweck erfüllen und Bestandschutz genießen. Bestandschutz sowie Bestandschutz Dritter vermeiden werden. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf unregelmäßig verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

Bodenschutzrechtliche Hinweise
Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes zu erwarten. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten, wie unrationale Verfallungen bzw. Gerüche, festgestellt, ist der untere Bodenschutzbehörde des Landrates Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Abfällen nach dem Ende des Entstehens vorzuziehen werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdrängung oder Erosion hervorgerufen können, vermieden werden.

Lagerung, Abfüllen und Umverpackung sowie Verwendung von wassergefährlichen Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des LAGA- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Bei Entbau von Recyclingmaterial ist die Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Bei Entbau von Recyclingmaterial ist die Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Bei Entbau von Recyclingmaterial ist die Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturlandliche Oberbau ist vor der Herstellung der Baukörper zu berücksichtigen, auf Mieten fachgerecht zu untersuchen und, soweit im Umfang möglich, zum Wiedereinbau höherer entsprechend der Nutzungsrichtung anzupassen. Toleriert wird in Abhängigkeit an die DIN 19371 eine max. 20 cm mäßige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen, Verfügen gegen das sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut oder mit anderen Oberboden überschüttet wird.

Bodenverdrichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.ä. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Bauarbeiten von 30 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdrichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind auf ausreichend überdappenden Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig festem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustreifenplatten oder Bodenschutzmatte, geprüft werden.

Naturschutzrechtliche Hinweise
Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen, auch bei derzeit versetzten Flächen im Bestand, zu beachten. Bei Baumaßnahmen sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18520 und RAS-Pf 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landrats).

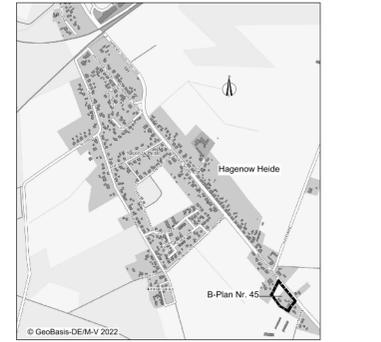
Archenschutzrechtliche Hinweise (Sicherung über südliche Bauwerke)
Eine Rodung von Gehölzbeständen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
Repliken
Bei Neubaumaßnahmen ist ein Replikenstützsystem zu errichten. Dieses Zaun ist in der Winterruhe vor Beginn der baulichen Maßnahmen (bis spätestens Ende Februar) funktionsfähig fertigzustellen, um ein Einwirken von Zaunedicke in das Baufeld zu verhindern. Die Funktionsfähigkeit ist bis zur Beendigung der Baumaßnahmen regelmäßig zu kontrollieren und zu dokumentieren. Die Protokolle sind der UNB unangefordert vorzulegen. Am Mai ist das Baufeld bis September mindestens 5mal auf Repliken zu kontrollieren (vgl. Hinweise zur Eingriffsfreiheit Mecklenburg-Vorpommern, 2018). Werden Repliken im Baufeld vorgefunden, so sind diese Tiere auf die benachbarte Fläche (Flurstück 89/14, Flur 1, Gemarkung Hagenow Heide) zurückzusetzen. Die Kontrollen haben so lange zu erfolgen, bis die dringender Kontrollen die Sicherungen von Zaunedicke mehr erfolgen.

Feldermasse
Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kv/Urinspuren) durch fachlich geeigneten Person notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sein Beratung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn/Wartung) zu realisieren.

Auflage
Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken. Für Gebäude ist vor Um- oder Abrissarbeiten eine Kontrolle auf Nester vorzuziehen. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sein Beratung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn) zu realisieren. Insofern ein Abriss in der Brutzeit vorgesehen ist und brüdiende Tiere/Jungvögel festgestellt werden, ist ein Abriss erst nach Beendigung der Brut zulässig.
Hinweis für den Baubeginn:
Bei Bedarf notwendige Ersatzquartiere sind vor Abriss der Gebäude als CEF-Maßnahme anzubringen. Die Anbringung ist der UNB mitzuteilen. Die Annahme der Quartiere ist durch Funktionskontrollen über 3 Jahre nachzuweisen. Diese sind von einem hinreichend sachkundigen Person durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der UNB unangefordert einzureichen. Bei Anbringungsfehler kann die Funktionskontrolle in Abstimmung mit der UNB vorzeitig beendet werden. Bei Nichtanahme der Quartiere sind Risikomanagementmaßnahmen vorzuziehen.

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Übersichtsplan

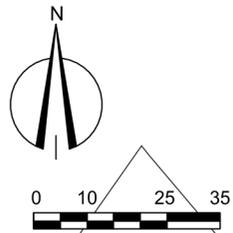
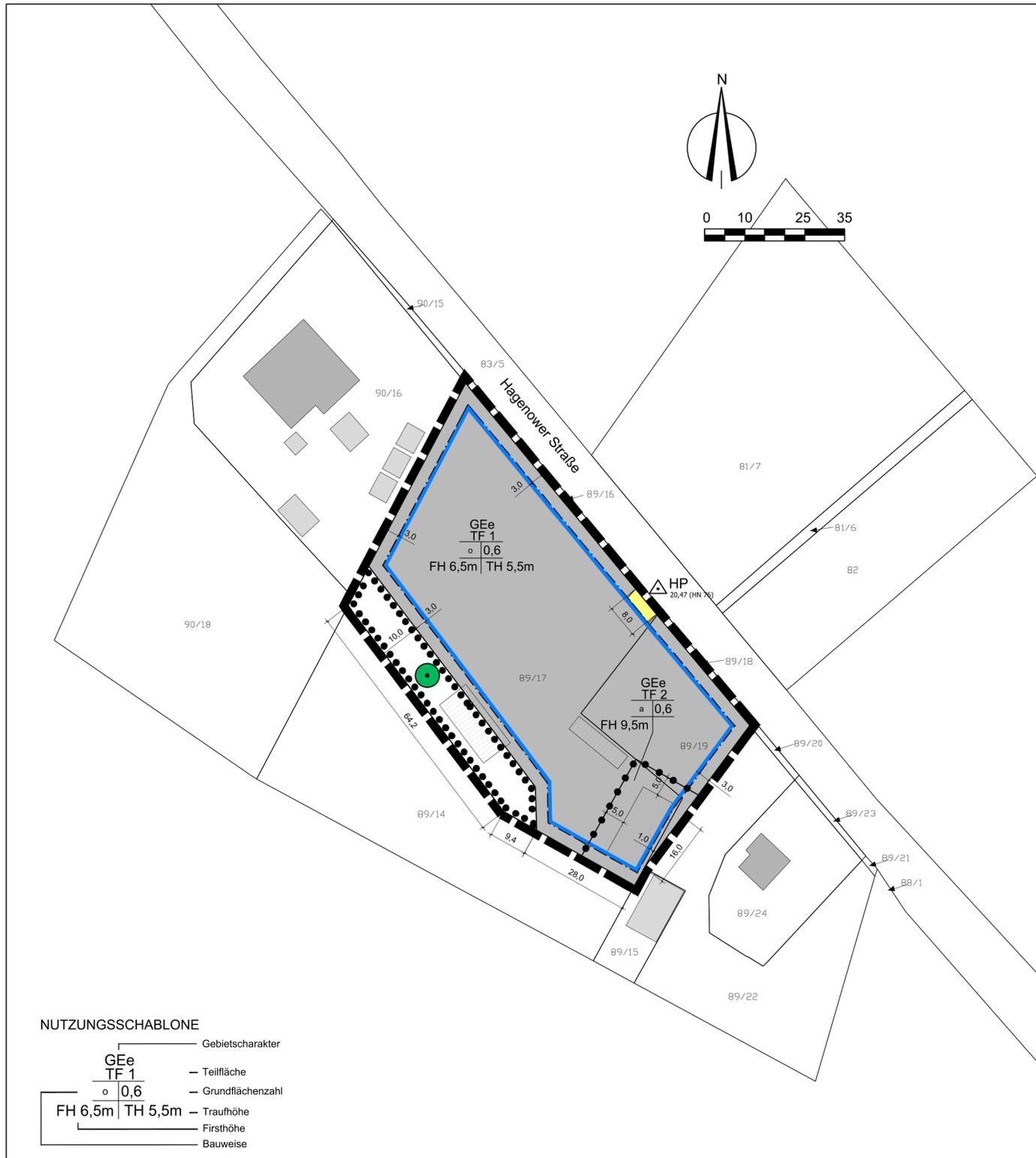


© GeoBasis-DEIM-V 2022

Endfassung:	
Entwurf:	Juli 2023
Vorentwurf:	Dezember 2022
Planungsstand:	Datum

**BEBAUUNGSPLAN NR. 45 „GEWERBE HAGENOW HEIDE“,
STADT HAGENOW**

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) Gemarkung Hagenow Heide Flur 1	Bürgergemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung  Zingelweg 3 19230 Hagenow info@bgs-lsp.de www.bgs-lsp.de
Maßstab: 1:1000	



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GEe eingeschränktes Gewerbegebiet
(§ 8 i.V.m. § 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß

TH 6,5m Traufhöhe als Höchstmaß

FH 5,5m Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

- Baugrenze
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

private Straßenverkehrsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhaltungsgebot: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Höhen Bezugspunkt (Höhensystem: HN 76 und DHHN2016)

Darstellung ohne Normcharakter

Haupt-/Nebengebäude u. Bauwerke (Bestand im Plangebiet)

Wohn-/Nebengebäude u. Bauwerke

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Bemaßung

Endfassung:	
Entwurf:	Juli 2023
Vorentwurf:	Dezember 2022
Planungsstand	Datum

**BEBAUUNGSPLAN NR. 45 „GEWERBE HAGENOW HEIDE“,
STADT HAGENOW**

Kartengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Gemarkung Hagenow Heide
Flur 1

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung



Ziegelteichweg 3
19057 Schwerin
info@buero-sul.de
www.buero-sul.de

Maßstab 1 : 1000

NUTZUNGSSCHABLONE

