

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 „Waldeck“ der Gemeinde Upahl hier: Billigung Vorentwurf sowie frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeiter:</i> Sandra Bichbäumer	<i>Datum</i> 29.07.2022 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Upahl (Entscheidung)		Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl billigt den vorliegenden Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Waldeck“ sowie den Vorentwurf der zugehörigen Begründung inkl. Umweltbericht. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Mit dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 soll die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl hat in ihrer Sitzung am 17.03.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 mit der Gebietsbezeichnung „Waldeck“ beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 wird im Regelverfahren gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 beabsichtigt die Gemeinde Upahl, in dem Ortsteil Waldeck einem regionalen Gewerbetreibenden das vorhandene gewerbliche Unternehmen planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus soll in räumlicher Nähe zum Gewerbebetrieb ein betriebsbezogenes Wohngebäude entwickelt werden. Planungsrechtlich soll dies durch die Ausweisung von Gewerbegebieten nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen.

Die Gemeindevertretung wird gebeten, den vorliegenden Vorentwurf zu billigen und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu beschließen. Zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung soll die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

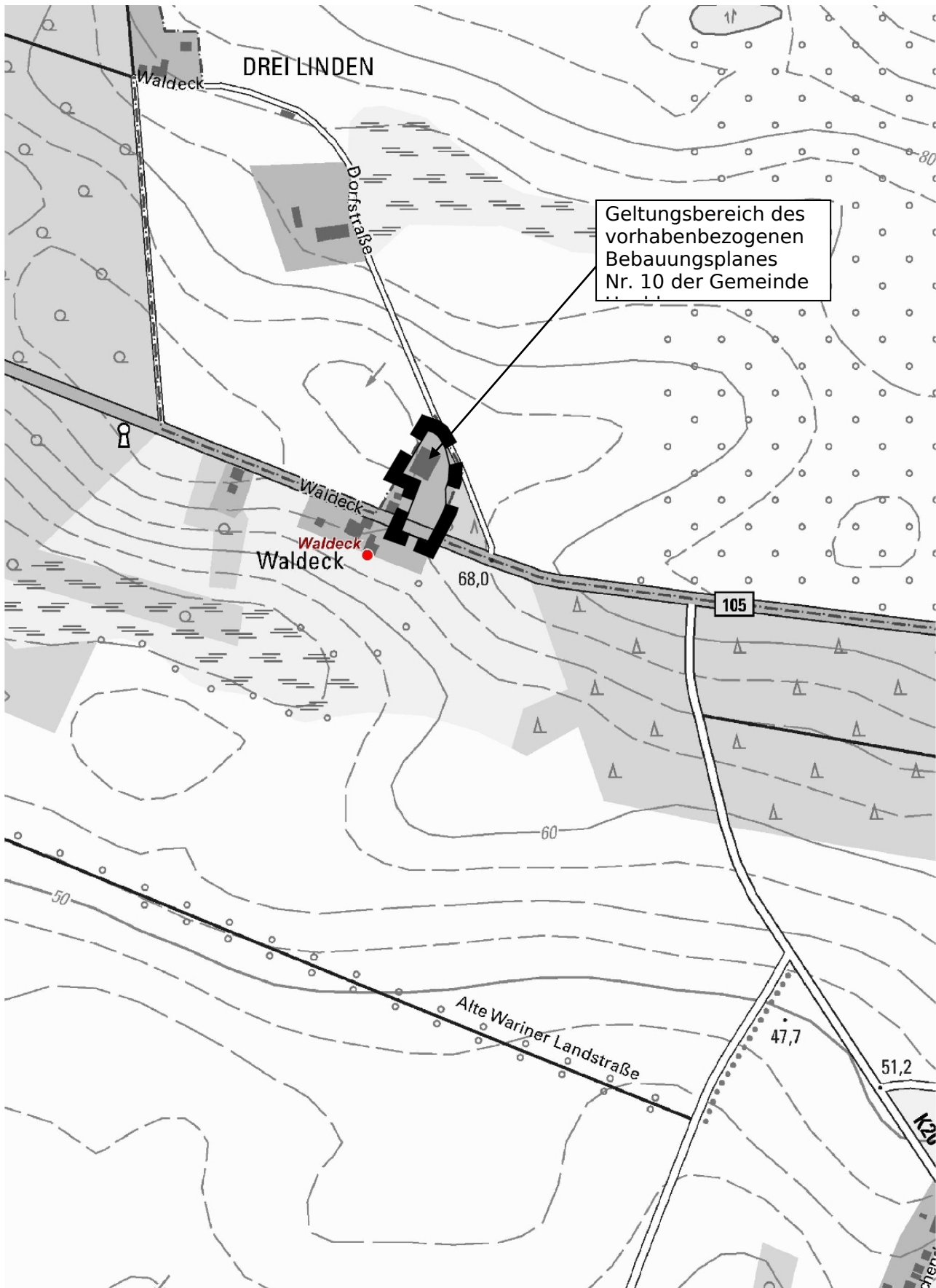
Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

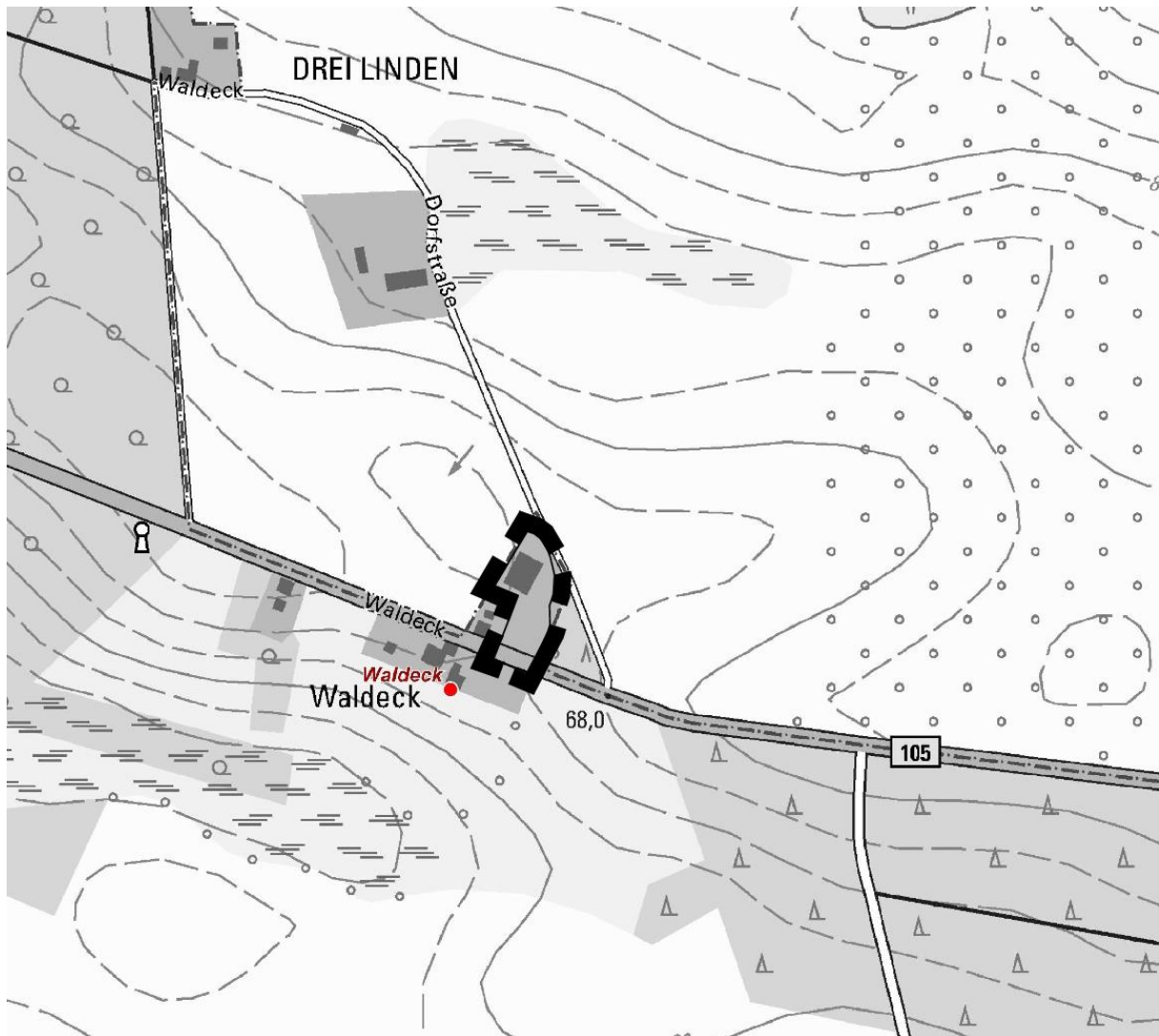
Anlage/n

1	vB10 - Waldeck_Billigung Vorentwurf (öffentlich)
2	vB10 Waldeck_Begründung Vorentwurf (öffentlich)
3	Vorentwurf 20 7 22__Plan M1-750 (öffentlich)

Übersichtskarte



Auszug aus dem Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2022



Auszug aus der digitalen topograph. Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER GEMEINDE UPAHL **über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan** **Nr. 10 „Waldeck“**

umfassend die Flurstücke 47 (teilw.) und 22/4 der Flur 1 in der Gemarkung Waldeck,
 begrenzt im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden
 durch die Bundesstraße 105 sowie im Westen durch Wohnbebauung

Begründung

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 20.07.2022

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur
Satzung der Gemeinde Upahl
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10
„Waldeck“

Begründung

Inhalt	Seite
Teil A - Begründung	3
1. Einleitung	3
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	5
2. Planungskonzept.....	7
2.1 Ausgangssituation	7
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	8
2.3 Örtliche Bauvorschriften	11
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	12
2.5 Flächenbilanz	12
3. Ver- und Entsorgung.....	12
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	13
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	13
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation	13
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten.....	13
5. Immissionsschutz	14
6. Sonstiges	15
Teil 2 - Umweltbericht.....	17
1. Einleitung	17
1.1 Allgemeines.....	17
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes	17
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	17
2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen.....	18
2.1 Fachgesetze.....	18
2.2 Fachplanungen	19
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	21
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	23
3.2 Schutzgut Mensch.....	23
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.....	25
3.4 Schutzgut Boden	33
3.5 Schutzgut Wasser	34
3.6 Schutzgut Fläche.....	34

3.7	Schutzgut Luft und Klima	35
3.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	35
3.9	Schutzgut Landschaft.....	36
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	36
3.11	Störfälle	37
3.12	Zusammenfassung Umweltauswirkungen	37
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand.....	38
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	38
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ..	40
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	40
5.	Eingriffsregelung.....	40
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung	40
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung	41
5.3	Eingriffsbilanzierung	45
5.4	Kompensationsmaßnahmen	49
6.	Zusätzliche Angaben.....	49
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	49
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	49
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	50
8.	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	52

Teil A - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel 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.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl hat am 17.03.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Waldeck“ beschlossen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 soll einem regionalen Gewerbetreibenden der vorhandene Gewerbebetrieb planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus soll die planungsrechtliche Voraussetzung für gewerbliche Erweiterungsmöglichkeiten und die Errichtung eines betriebsbezogenen Wohngebäudes geschaffen werden. Planungsrechtlich erfolgt dies durch die Ausweisung von Gewerbegebieten gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist die Errichtung von betriebsbezogenen Wohnungen auf dem Betriebsgelände ausnahmsweise zulässig. Mit der Ausnahme greift die Baunutzungsverordnung einen wichtigen Belang der Wirtschaft, den § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB auf. Erforderlich ist ein funktionaler Zusammenhang zwischen der betriebsbezogenen Wohnung und den betrieblichen Anlagen. Darüber hinaus muss eine personelle Beziehung des Nutzers der Wohnung zum Betrieb bestehen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 beabsichtigt der Betriebsinhaber (Vorhaben-träger) des im Geltungsbereich ansässigen Gewerbebetriebes eine Betriebsinhaberwohnung zu realisieren. Der Gewerbebetrieb ist ein produzierender Betrieb zur Verarbeitung von Beton-, Naturstein und Metallmaterialien. Aufgrund der Betriebsabläufe des Produktionsgewerbes sowie zur Bekämpfung von Einbruchsbefahren ist die Errichtung eines Wohngebäudes für Betriebsinhaber erforderlich. Die gewachsene Struktur des Gewerbebetriebes ermöglicht keine Integration der betriebsnotwendigen Wohnung in das bestehende Gewerbegebäude. Aus Immissionsschutzgründen wird der Neubau des betriebsbezogenen Wohnhauses begrüßt. Der geplante Neubau ermöglicht bessere Vorkehrungen gegen äußere Störungen. Den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Gewerbegebiet werden somit entsprochen.

Die Gemeinde beabsichtigt, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 den vorhandenen Gewerbebetrieb zu stärken und den Zielen der Regionalentwicklung zu entsprechen. Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 als strukturschwacher ländlicher Raum dargestellt. Diese sind gekennzeichnet durch eine zentrenferne Lage und einen schwachen Besatz von Wirtschaftsbetrieben und Arbeitsplätzen. Aufgrund dessen sind diese Räume durch ihr vorhandenes Potenzial zu stärken, um auf eine Stabilisierung und Entwicklung der vorhandenen Wirtschaftsstrukturen hinzuwirken.

Der Ortsteil Waldeck der Gemeinde Upahl ist überwiegend von Wald- und Landschaftsflächen geprägt. Die bebauten Strukturen begrenzen sich auf eine geringe

Anzahl an Wohnbau- bzw. Gewerbegrundstücke, die sich im Südosten der Ortslage konzentrieren. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 beinhaltet im Wesentlichen das Flurstück des ortsansässigen Gewerbebetriebes (Flurstück 22/4). Um eine städtebauliche und dem Ortsbild entsprechende behutsame Weiternutzung des Gewerbebetriebes zu gewährleisten, macht die Gemeinde von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gebrauch. Die gemeindliche Einflussnahme auf die konkrete Nutzung der Gebäude ist bei üblichen Bebauungsplänen aufgrund der gesetzlichen Beschränkungen auf den Inhalt des § 9 Abs.1 BauGB sehr begrenzt. Mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des begleitenden Durchführungsvertrages ist die Bindung an § 9 BauGB aufgehoben.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 erfolgt im Regelverfahren mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren. Während der frühzeitigen Beteiligung können von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen zum Vorentwurf vorgelegt werden, die im Rahmen einer Abwägung in den Entwurf eingearbeitet werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Upahl liegt zentral im Landkreis Nordwestmecklenburg. Unmittelbar westlich grenzt die Stadt Grevesmühlen an und Richtung Nordosten befindet sich die Hansestadt Wismar. Die Bundesstraße 105 sowie die Autobahn 20 verlaufen durch das Gemeindegebiet, wodurch die Gemeinde Upahl gut an den regionalen sowie überregionalen Verkehr angebunden ist.

Zu dem Gemeindegebiet der Gemeinde Upahl gehören insgesamt 13 Ortsteile. Waldeck ist einer der Ortsteile und befindet sich im Norden des Gemeindegebietes. Der Ortsteil ist überwiegend durch Waldflächen geprägt. Die Bebauungsstrukturen konzentrieren sich im Südosten des Ortsteils, straßenbegleitend der Bundesstraße 105. Die baulichen Strukturen sind größtenteils von einem Ferienhof und einem Gewerbebetrieb geprägt.

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Waldeck. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,4 ha und grenzt im Norden sowie Nordosten an landwirtschaftliche Nutzflächen sowie einen Wirtschaftsweg an. Östlich grenzt ein Siedlungsgehölz an das Plangebiet an. Im Süden wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 durch die Bundesstraße 105 begrenzt. Westlich grenzt Wohnbebauung mit zugehörigem Gartenland an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 22/4 und 47 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Waldeck.



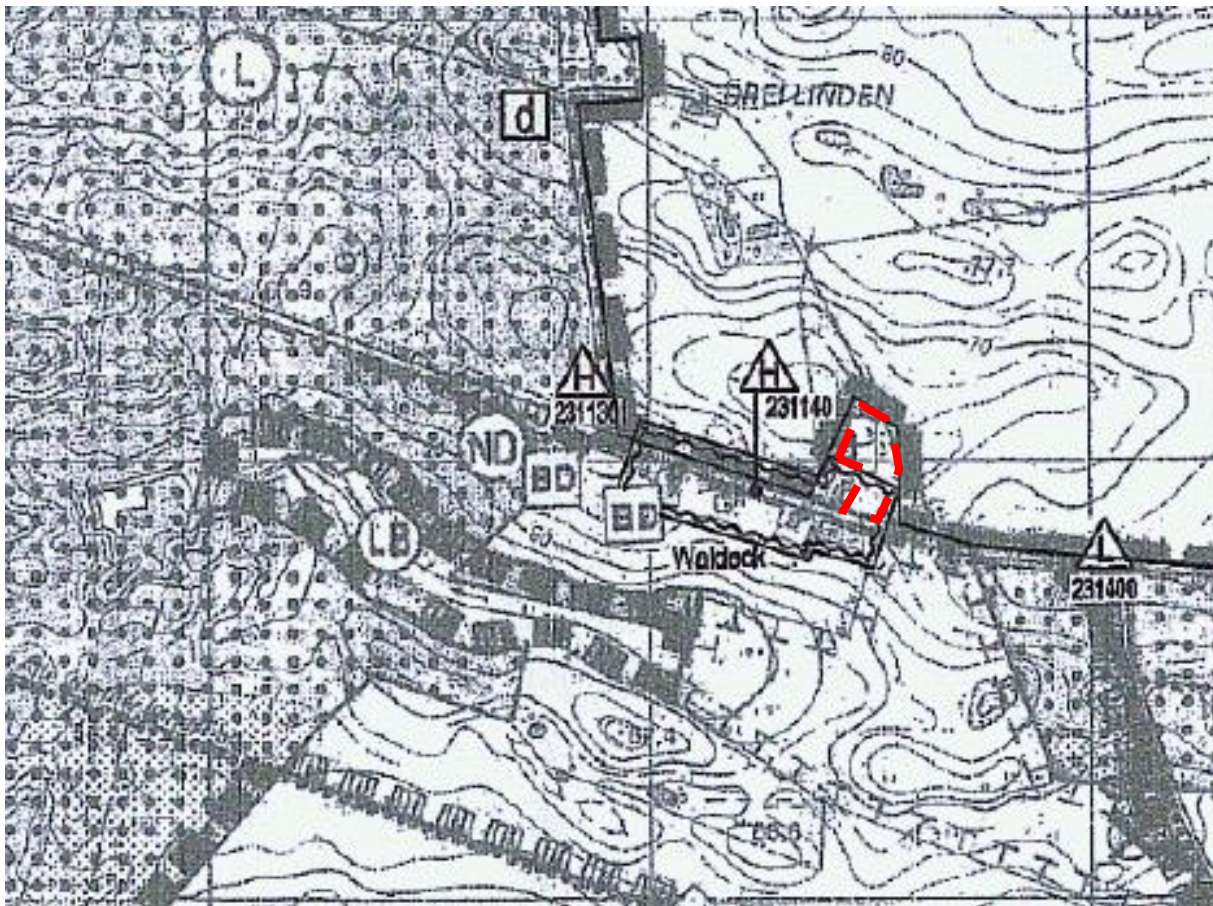
Luftbild des Plangebietes, © GeoBasis - DE/M-V, 2022

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die ehemalige Gemeinde Plüschow und die Gemeinde Upahl haben sich 2018 zusammengeschlossen. Aufgrund der Fusion verfügt die Gemeinde Upahl über zwei rechtswirksame Flächennutzungspläne. In der Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes für die ehemalige Gemeinde Plüschow wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Südliche Bereiche des Plangebietes sind zudem als Bauflächen, die für eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen sind, dargestellt.

Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Künftig wird ein Gewerbegebiet dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird nicht beeinträchtigt.

In der Gemeinde Upahl befinden sich neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 weitere Bebauungspläne in Aufstellung, u.a. der Bebauungsplan Nr. 9 „Interkommunaler Großgewerbestandort Grevesmühlen-Upahl“. Für den Bebauungsplan Nr. 9 ist ebenfalls eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich. Da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 eine geringe Fläche aufweist, beabsichtigt die Gemeinde Upahl die Änderung des Flächennutzungsplanes als Teiländerung mit in das Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 9 aufzunehmen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde ehemaligen Gemeinde Plüschow

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Erlasse, DIN-Normen und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die Gemeinde Upahl befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet ist aufgrund der Fusion mit der Gemeinde Upahl im Jahr 2018 gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) der ehemaligen Gemeinde Plüschow zugehörig und befindet in einem strukturschwachen ländlichen Raum und wird als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft definiert. Die Gemeinde ist zudem Teil des regional bedeutsamen Radroutennetzes sowie Tourismusentwicklungsraum.

Ziel des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg ist es ländliche Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandort zu stärken und weiterzuentwickeln, dass die ländlichen Räume einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten und als Impulsgeber für die Entwicklung der strukturschwachen ländlichen Räume fungieren können.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Ortsteils Waldeck der Gemeinde Upahl, unmittelbar nördlich der Bundesstraße 105. Nördlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Östlich des Plangebietes befinden sich weiteren landwirtschaftliche Nutzflächen sowie ein Siedlungsgehölz. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Bundesstraße 105 begrenzt. Südlich hieran grenzen Bebauungsstrukturen, die als Ferienhof genutzt werden an. Westlich befindet sich ein Wohngebäude mit zugehörigem Gartenland, das wie alle weiteren baulichen Strukturen über die Bundesstraße 105 erschlossen ist. An die Wohnbebauung grenzen weiteren landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das Plangebiet selbst ist geprägt von einem gewerblichen Unternehmen, der als Beton- und Natursteinbetrieb bewirtschaftet wird. Überwiegende Bereiche des Plangebietes sind aufgrund der intensiven Nutzung als Gewerbestandort bereits versiegelt. Im Nordwesten befindet sich die zum Betrieb zugehörige Gewerbehalle. Die übrigen Flächen im Norden des Plangebietes werden als Lage- und Stellflächen des Betriebsmaterials genutzt. Das Materiallager erstreckt sich weiter entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze. Der Geltungsbereich ist zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Norden, Nordosten und Nordwesten) durch Grünstrukturen begrenzt. Der südliche Bereich ist derzeit noch unbebaut und wird als Rasenfläche genutzt. Zur Bundesstraße 105 wird das Plangebiet durch weitere Gehölzstrukturen, auf dem angrenzenden Flurstück der Verkehrsfläche, begrenzt.



Blick auf den Gewerbebetrieb, eig. Aufnahme



Blick aus Südosten auf das Plangebiet, eig. Aufnahme



Blick auf die südliche Grenze des Plangebietes, eig. Aufnahme



Blick aus Süden auf das Plangebiet, eig. Aufnahme

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Anlass der Planaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 ist das Ziel dem ortsansässigen Gewerbebetrieb Entwicklungspotenzial zu ermöglichen. Die Gemeinde ist bestrebt, die regionalen Wirtschaftsbetriebe zu fördern und in angemessenem Maße zu unterstützen.

Das städtebauliche Konzept beruht auf den Planungsabsichten des Vorhabenträgers. In Verbindung mit dem bereits bestehenden Gewerbebetrieb für Beton- und Natursteinarbeiten ist die Errichtung eines betriebsbezogenen Wohngebäudes geplant. Derzeit wird der produzierende Gewerbebetrieb über den nordöstlich verlaufenden Wirtschaftsweg erschlossen. Aufgrund von Eigentumsverhältnissen stellt dieser Erschließungsweg künftig keine gesicherte Zuwegung mehr dar. Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt künftig über einen, von dem Straßenbauamt Schwerin genehmigten, Anschluss an die Bundesstraße 105.

Zur Berücksichtigung möglicher auftretender Immissionen bezogen auf die Produktionshalle sowie die südlich angrenzende Bundesstraße 105 wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ein Lärmgutachten zur Berücksichtigung von Lärmimmissionen erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Art der baulichen Nutzung

In dem festgesetzten Gewerbegebiet 1 (GE 1) ist die Errichtung einer Produktionshalle für Beton-, Naturstein-, Holzarbeiten und Metallverarbeitung zulässig. In diesem Gebäude ebenso zulässig ist die Errichtung eines Unternehmens für Gebäudedienstleistungen. Mit der Festsetzung verfolgt die Gemeinde das Ziel, dem Vorhabenträger, eine den bestehenden und bestrebten Nutzungen des Gewerbebetriebs zu sichern. Derzeit wird der Betrieb für die Produktion von Beton- und Natursteinmaterialien sowie dessen Verarbeitung bewirtschaftet. Ebenso wirtschaftet der Gewerbebetrieb mit Metallverarbeitung. Um dem ortsansässigen Gewerbebetrieb ein möglichst breites Nutzungsspektrum zu ermöglichen wird neben dem vorhandenen produzierenden Gewerbe mit Rohstoffen die Zulässigkeit der Verarbeitung weiterer Rohstoffe (Holz) sowie die Errichtung eines Unternehmens für Gebäudedienstleistungen gewährleistet.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet 2 (GE 2) ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO die Errichtung eines Wohnhauses für die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb des festgesetzten GE 1 zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet ist, zulässig. Büro- und Verwaltungsräume die dem Gewerbebetrieb des festgesetzten GE 1 zugehörig sind, sind zulässig. Die bestehende Produktionshalle ermöglicht keine Errichtung einer dem GE 1 zugehörigen Wohnung innerhalb des Gewerbegebäudes. Zur Bekämpfung von Einbruchgefahren, zur Überwachung der Arbeitsmaterialien sowie zur Erhöhung der Sicherheit des Betriebsgeländes ist die Ausweisung des GE 2 erforderlich. Der Neubau einer dem GE 1 zugehörigen Wohnung ermöglicht darüber hinaus einen besseren Umgang mit auftretenden Lärmimmissionen. Zudem ist die Errichtung von Büro- und Verwaltungsräumen die ebenfalls dem GE 1 zugehörig sind, für mögliche Beratungsgespräche des produzierenden Gewerbes zulässig und begünstigen das Vorhaben.

Maß der baulichen Nutzung

In dem festgesetzten Gewerbegebiet 1 (GE 1) beträgt die maximale Firsthöhe 10,0 m. In dem festgesetzten Gewerbegebiet 2 (GE 2) beträgt die maximale Firsthöhe 8,5 m. Für die festgesetzten Firsthöhen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNO als Bezugspunkt die mittlere hergestellte Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Durch die festgesetzten, differenzierten Firsthöhen soll eine zukünftige den Nutzungen entsprechende Höhenentwicklung gewährleistet werden. Die festgesetzte Firsthöhe des GE 2 bezieht sich hierbei auf die Höhe der baulichen Nachbarschaftsstrukturen. Für die zulässige Produktionshalle des GE 1 ist eine, den Nutzungen entsprechende, höhere Firsthöhe festgesetzt.

Um eine Einbindung in die vorhandene Geländestruktur zu erreichen, dürfen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete zur Herstellung der überbaubaren Grundstücksfläche Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen anstehenden Bodens bis zu einem Maß von jeweils 1,0 m ausgeglichen werden. Die Aufschüttungen und Abgrabungen beschränken sich hierbei auf die erforderlichen Flächen der Statik des Gebäudes und dessen Erschließung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von zwei Baufeldern über Baugrenzen bestimmt. Die überbaubare Fläche des GE 1 orientiert sich hierbei an den Bestandsstrukturen der Produktionshalle. Die Dimensionierung des

Baufelds hält hierbei mögliche Erweiterung des Gewerbegebäude offen. Für das festgesetzte GE 2 ist das ausgewiesene Baufeld zur Erschließungsstraße ausgerichtet. Da in dem GE 2 eine untergeordnete Art der baulichen Nutzung gegenüber dem GE 1 zulässig ist, ist die Baufeldgröße entsprechend angepasst.

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche auf den Baugrundstücken wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. In den Gewerbegebieten werden Grundflächenzahlen von 0,6 (GE 1) und 0,4 (GE 2) festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes 1 (GE 1) ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis 0,8 zulässig.

In dem Gewerbegebiet 1 sind die überwiegenden Flächen bereits versiegelt sowie mit der Produktionshalle überbaut. Um die bestehenden Strukturen planungsrechtlich zu sichern sowie Erweiterungsmöglichkeiten zu gewährleisten wird eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Überschreitung bis 0,8 festgesetzt.

Für das festgesetzte Gewerbegebiet 2 ist eine dem Gewerbebetrieb des GE 1 untergeordnete Grundfläche zulässig. Um die Planungsabsichten und eine damit einhergehende, dem festgesetzten GE 2 zulässige Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich zu sichern wird für das GE 2 eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Bauweise

Die städtebauliche Nachbarschaft ist von einer aufgelockerten Bebauung geprägt. Um die baulichen Strukturen der Umgebung sowie der gewachsenen Strukturen des Plangebietes wird in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als freistehende Einzelhäuser errichtet.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) sind die erforderlichen Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Die angrenzende Verkehrsfläche des Plangebietes ist die Bundesstraße 105. Die Bereitstellung von Stellplatzflächen im Bereich der Bundesstraße ist nicht zulässig.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von privaten Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll ausgeschlossen werden.

Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung

Zur Verkehrssicherheit werden innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 S.1 FStrG und § 31 StrWG – MV Flächen festgesetzt, die von einer Bebauung freizuhalten sind.

Entlang der Bundesstraße 105 dürfen in einem Streifen von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden. In dem Streifen gilt das Anbauverbot gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie § 31 Straßenwegegesetz MV (StrWG-MV). Für diesen Bereich wurde eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist festgesetzt.

Im Zufahrtsbereich zur B 105 werden Sichtdreiecke festgesetzt. Hier dürfen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nicht errichtet werden. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neupflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ein Einfügen in die städtebauliche Situation gewährleisten. Die Festsetzungen sind in Anlehnung an die bestehende, gewachsene Struktur sowie die Nachbarschaft getroffen. Die Festsetzungen dienen vorwiegend der Dach- und Fassadengestaltung mit dem Ziel, das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

In dem festgesetzten GE 1 sind Dächer der Hauptgebäude als Flachdächer oder flach geneigte Pult- oder Satteldächer mit einem Neigungswinkel von maximal 25° zu errichten. Die Dachneigung des GE 2 orientiert sich an den Dächern der Umgebung. Für das Gewerbegebiet 2 sind Dächer der Hauptgebäude als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 20° und 40° zu errichten. Für die Dacheindeckung der festgesetzten Gewerbegebiete sind nur nicht glänzende Materialien zulässig.

Um eine Blendwirkung für die Umgebung auszuschließen ist bei der Fassadengestaltung des GE 1 die Verwendung von reflektierenden Fassadenmaterialien mit Ausnahme von Glasflächen unzulässig.

Die Fassadengestaltung des festgesetzten GE 2 orientiert sich an den Fassadengestaltungen der Nachbarbebauung. In dem GE 2 ist die Verwendung von roten, rotbraunen oder rotbunten Ziegeln, geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen oder Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente.

Aus energiepolitischen Gründen ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen zulässig. Um weitere Blendwirkungen für die Umgebung auszuschließen, sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig, um Störungen der Anwohner in der umliegenden Wohnbebauung möglichst zu minimieren.

Es wird auf § 84 Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Der bestehende Gewerbebetrieb wird derzeit über den nordöstlich verlaufenden Wirtschaftsweg, der an die Bundesstraße 105 angebunden ist erschlossen. Aufgrund von Eigentumsverhältnissen und zur Verkehrssicherheit wird das Plangebiet künftig durch eine bestehende Sondererlaubnis des Straßenbauamtes Schwerin, Oktober 2021 über die Bundesstraße 105 erschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Durch den unmittelbaren Anschluss an die B 105 sowie der ausreichenden Flächenverfügbarkeit sind die Pkw-Stellplätze ausschließlich auf den privaten Grundstücken zu errichten.

Im Geltungsbereich sind Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dafür können z.B. Schotterterrassen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ein großporiges- bzw. offenfugiges (versickerungsfähiges) Pflaster verwendet werden. Damit wird der zusätzliche Versiegelungsgrad auf ein Minimum beschränkt. Die Herstellung von neuen Asphalt- und Betonflächen für Stellplatzflächen soll ausgeschlossen werden.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 beträgt ca. 0,4 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2)	3 645
Verkehrsfläche	326
Plangebiet, Summe	3 971

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch die Neuverlegung der erforderlichen Leitungen mit dem Anschluss an die vorhandenen Anlagen in der „Bundesstraße 105.“

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um möglicherweise vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage vorhandener Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten sollte eine genaue Ortung vorhandener Leitungen vorgenommen werden. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet wird vom Zweckverband Grevesmühlen zentral mit Trinkwasser erschlossen. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden.

Für das Plangebiet besteht für den Grundschatz ein Löschwasserbedarf von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Gemäß einer Rücksprache mit dem Ortswehrführer der freiwilligen Feuerwehr Plüschow (Juli 2022) stehen für den Ersteinsatz Löschfahrzeuge der freiwilligen Feuerwehr Plüschow sowie der freiwilligen Feuerwehr Upahl mit einem Wassertank von rund 9.000 Liter zur Verfügung. Zusätzlich befindet sich, gemäß einem Schreiben der freiwilligen Feuerwehr Plüschow (April 2020), innerhalb des Plangebietes ein 5 000 Liter Wassertank sowie ein Brunnen mit rund 6 000 Liter Wasser. Darüber hinaus befindet sich südöstlich des Plangebietes in rund 250 m Entfernung ein Löschwasserteich, der eine Größe von 34 m x 17 m und ca. 2 m Tiefe umfasst sowie westlich des Plangebietes im Bereich der GER Umweltschutz GmbH ein Oberflurhydrant mit einer Leistung von rund 196 m³ pro Stunde. Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz ist sichergestellt.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserversorgung erfolgt dezentral über die im Norden des Geltungsgebietes befindliche Biokläranlage. Mögliche Neuanschlüsse sind im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Überwiegende Bereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 sind bereits überbaut. Die vorhandene Niederschlagswasserkonzeption hat seit Jahren Bestand. Das anfallende Niederschlagswasser der bereits versiegelten Flächen sowie des Gewerbegebäudes werden über den östlich, verrohrten Graben in die Vorflut eingeleitet. Aufgrund der minimalen Erhöhung der versiegelten Flächen durch das festgesetzte GE 2 wird das zukünftig anfallende Oberflächenwasser in die Bestandskonzeption integriert. Die Ableitung des zusätzlichen Regenwassers erfolgt in die örtliche Vorflut.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung sowie die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation erfolgt über den Anschluss an die bestehenden Leitungen. Die Leitungen sind in der Bundesstraße 105 verlegt. Vorhandene Leitungen und Anlagen sind zu beachten.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum. Die Planungs- und Erschließungskosten sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden. Die Gemeinde Upahl hat sich im Rahmen der Aufstellung der Planung mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und die vom dem Plangebiet ausgehenden Immissionen auseinandergesetzt.

Als wesentliche Immissionsquellen ist der innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Gewerbebetrieb sowie die südlich verlaufende Bundesstraße 105 identifiziert worden. Zur Untersuchung möglicher Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen wurde von dem Vorhabenträger ein Fachgutachten in Auftrag gegeben, das zu den im Folgenden dargestellten Ergebnissen kam.

Das geplante Wohnhaus ist dem Gewerbebetrieb zugehörig und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbebetrieb. Das Wohngebäude erhält somit den Schutzstatus für ein Gewerbegebiet.

Die durch den Gewerbebetrieb erzeugten Geräuschimmissionen unterschreiten am Baufeld des festgesetzten GE 2 den Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete um 10 dB. Durch die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an den schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes eingehalten. Festsetzungen bezüglich der Immissionen des Gewerbebetriebes werden nicht erforderlich.

Durch die Geräuschimmissionen der Bundesstraße 105 werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete am Tag von 65 dB(A) um 2 dB unterschritten bzw. der Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 55 dB(A) um 2 dB überschritten.

Anforderungen an den passiven Schallschutz werden durch Lärmpegelbereich definiert. Der maßgebliche Zeitraum für die Lärmpegelbereiche des Straßenverkehrs (B 105) ist der Nachtzeitraum. Der südliche Bereich des Plangebietes liegt in den Lärmpegelbereichen IV und V. Der nördliche Geltungsbereich liegt in den Lärmpegelbereichen II und III. Das festgesetzte Baufeld des GE 2 liegt vollständig im Lärmpegelbereich IV. Es sind Festsetzungen bezüglich der Verkehrsimmissionen erforderlich.

Die Fenster für schutzbedürftige Räume in Wohnungen (Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnküchen, Arbeitszimmer) sollten an Gebäudeseiten angeordnet sein, an denen die Orientierungswerte eingehalten werden. Dies ist im Lärmpegelbereich II der Fall.

Ab Lärmpegel III sollte eine Frischluftzufuhr über ein Fenster möglich sein, welches sich im Lärmpegelbereich II befindet. Ist dies nicht möglich, dann bestehen gesonderte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenwandelemente einschließlich der Fenster und Dächer. Es muss gewährleistet werden, dass in Wohnräumen ein Innenpegel von 30 dB(A) erreicht oder unterschritten wird. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenwände berechnen sich gemäß DIN 4109-1:2018-01.

Für Wohnräume mit Schlafnutzungen (u.a. Schlafräume und Kinderzimmer) ist eine erforderliche Frischluftzufuhr zu gewährleisten. Dies kann durch gesonderte Fensterkonstruktionen mit erhöhter Schalldämmung bei teilgeöffnetem Fenster oder durch bauliche Maßnahmen vergleichbarer Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden. Die Fenster dürfen zum Öffnen ausgeführt sein.

Für Außenwohnbereiche sollten die Orientierungswerte für Mischgebiete nicht überschritten werden, dies ist im Lärmpegelbereich III der Fall. Es sollte ein Außenwohnbereich in den Lärmpegelbereichen II oder III vorhanden sein, denn ab dem Lärmpegelbereich IV sind Außenwohnbereiche nur sehr eingeschränkt nutzbar. Außenwohnbereiche können in Bereichen mit einer Schallabschirmung errichtet werden. Dies kann der Schallschatten eines Gebäudes oder einer gesondert errichteten Schallschutzwand im Nahbereich des Außenwohnbereiches sein.

Für die Planung der Gebäude kann die Eigenabschirmung der Gebäude genutzt werden. Sie vermindert die Geräuschemissionen für die Fassaden (mit Fenstern) und für Außenwohnbereiche (Freisitze oder Terrassen) an den lärmabgewandten Gebäudeseiten in Gebäudenähe. Bei offener Bauweise können für die lärmabgewandten Gebäudeseiten Pegelminderungen um 5 dB veranschlagt werden. Die abschattende Wirkung der Gebäude kann gemäß Nr. 4.4.5.1 der DIN 4109-2 pauschal berücksichtigt werden.

Die Beurteilungspegel können sich z.B. ändern durch hochbauliche Hindernisse oder Lärmschutzwände. Die Minderungen der Beurteilungspegel können in ergänzenden schalltechnischen Untersuchungen nachgewiesen werden. Bei geringeren Außenlärmpegeln können die Maßnahmen, die in Bezug auf die Lärmpegelbereiche festgesetzt wurden, entsprechend angepasst werden.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. 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 - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden

werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung und Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Waldeck“ der Gemeinde Upahl werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Die Gemeinde Upahl liegt zentral im Landkreis Nordwestmecklenburg. Unmittelbar westlich grenzt die Stadt Grevesmühlen an und Richtung Nordosten befindet sich die Hansestadt Wismar. Die Autobahn 20 verläuft durch das Gemeindegebiet, wodurch Upahl gut an den überörtlichen Verkehr angebunden ist. Der Gemeinde Upahl sind insgesamt 13 Ortsteile zugehörig.

Die Ortslage Waldeck liegt im Nordosten der Gemeinde Upahl. Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Ortsteils Waldeck, unmittelbar an der Bundesstraße 105 zwischen Grevesmühlen und Gressow. Das Plangebiet bezieht sich im Wesentlichen auf die bereits vorhandene Gewerbefläche mit der Gewerbehalle und dem Lagerplatz und den südlich davor befindlichen Zierrasenbereichen. Begrenzt wird die Fläche im Süden durch die B 105, im Westen durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen, im Norden und Osten durch einen Wirtschaftsweg, landwirtschaftliche Nutzflächen und einen Siedlungsgehölz.

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl hat am 17.03.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Waldeck“ beschlossen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 soll einem regionalen Gewerbetreibenden der vorhandene Gewerbebetrieb planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus soll die planungsrechtliche Voraussetzung für gewerbliche Erweiterungsmöglichkeiten und die Errichtung eines betriebsbezogenen Wohngebäudes geschaffen werden. Planungsrechtlich erfolgt dies durch die Ausweisung von Gewerbegebieten gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 mit einer Größe von rund 0,4 ha befindet sich in der Ortslage Waldeck, unmittelbar nördlich an die Bundesstraße 105 angrenzend.

Die Gemeinde beabsichtigt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 den vorhandenen Gewerbebetrieb zu stärken und den Zielen der Regionalentwicklung zu entsprechen. Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 als

strukturschwacher ländlicher Raum dargestellt. Diese sind gekennzeichnet durch eine zentrenferne Lage und einen schwachen Besatz von Wirtschaftsbetrieben und Arbeitsplätzen. Aufgrund dessen sind diese Räume durch ihr vorhandenes Potenzial zu stärken und eine Stabilisierung und Entwicklung der vorhandenen Wirtschaftsstrukturen hinzuwirken.

Der Ortsteil Waldeck der Gemeinde Upahl ist überwiegend von Wald- und Landschaftsflächen geprägt. Die bebauten Strukturen begrenzen sich auf eine geringe Anzahl an Wohnbau- bzw. Gewerbegrundstücke, die sich im Südosten der Ortslage konzentrieren. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 beinhaltet im Wesentlichen das Flurstück des ortsansässigen Gewerbebetriebes (Flurstück 22/4). Um eine städtebauliche und dem Ortsbild entsprechende behutsame Weiternutzung des Gewerbebetriebes zu gewährleisten, macht die Gemeinde von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gebrauch. Die gemeindliche Einflussnahme auf die konkrete Nutzung der Gebäude ist bei üblichen Bebauungsplänen aufgrund der gesetzlichen Beschränkungen auf den Inhalt des § 9 Abs.1 BauGB sehr begrenzt. Mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des begleitenden Durchführungsvertrages ist die Bindung an § 9 BauGB aufgehoben.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)
Pflanzen und Tiere	▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)
Boden	▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Fläche	▪ BBodSchG
Klima/Luft	▪ BImSchG ▪ BImSchV

Kultur- und Sachgüter	▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)
Landschaft	▪ BNatSchG ▪ NatSchAG M-V

2.2 Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen. Die Gemeinde Upahl befindet sich:

- im strukturschwachen ländlichen Raum (siehe Karte 3, RREP WM, 2011),
- im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (siehe Karte 3, RREP WM, 2011)
- im Tourismusentwicklungsraum (siehe Karte 4, RREP WM, 2011),
- im Natura 2000-Gebiet (GGB) (siehe Karte 5, RREP WM, 2011),
- im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (siehe Karte 5, RREP WM, 2011),
- teilweise im Biotopverbund im weiteren Sinne (siehe Karte 6, RREP WM, 2011),

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV)

Für den planungsrelevanten Bereich sowie für die gesamte Ortslage Waldeck werden die nachfolgenden Aussagen im LEP MW getroffen:

- *Vorbehaltsgebiet Tourismus*: In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.
- *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft*: In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Im GLRP werden als Fachplanung des Naturschutzes Aussagen zu den Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die räumliche Gesamtplanung getroffen. Er bildet die Grundlage für nachfolgende Planverfahren.

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone: Ostseeküstenland (1)
Großlandschaft: Nordwestliches Hügelland (10)
Landschaftseinheit: Klützer Winkel (101)

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum bzw. angrenzend zur bestehenden Ortslage werden für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussagen getroffen. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für die planungsrelevanten Bereiche:

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist die Ortslage Waldeck als „Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 3),

- Der Boden der Ortslage Waldeck ist als „Bereich hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 4),
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist die Ortslage Waldeck als „Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6).
- Die Ortslage Waldeck ist als niederschlagsnormal dargestellt (siehe Karte 7).
- Die Ortslage Waldeck weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit auf (siehe Karte 8). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist überwiegend mit Stufe 2- mittel bewertet (siehe Karte 9).
- Das Plangebiet sowie der nördliche Teil der Ortslage Waldeck liegen innerhalb des europäischen Schutzgebietes Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2133-303 „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“. (siehe Karte 10).
- Die Ortslage Waldeck ist bezüglich der Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft als „Bereich mit besonderer Bedeutung“, sowie als „Bereich mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung des Vorrangs ökologischer Funktionen gemäß Karte IV“ dargestellt (siehe Karte 13).

Aus den übergeordneten Planungen lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten.

Fachgutachten

Für das Plangebiet liegt folgendes Fachgutachten vor:

- Natura 2000-Vorprüfung gemäß § 21 NatSchAG M-V für das Natura 2000-Gebiet: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2133-303 „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Waldeck“, Juni 2022

Flächennutzungsplan

Die ehemalige Gemeinde Plüschow und die Gemeinde Upahl haben sich 2018 zusammengeschlossen. Aufgrund der Fusion verfügt die Gemeinde Upahl über zwei rechtswirksame Flächennutzungspläne. In der Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes für die ehemalige Gemeinde Plüschow wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Landschaftsplan

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung liegt kein Landschaftsplan der Gemeinde Upahl vor.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Schutzgebieten von internationaler Bedeutung.

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2133-303 „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“, innerhalb des Plangebietes

Weitere Schutzgebiete von internationaler und nationaler Bedeutung sind in der Umgebung der Ortslage Waldeck vorhanden. Nachfolgend werden die Schutzgebiete aufgeführt, die umgrenzend der Ortslage vorhanden sind.

- GGB DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen, Entfernung zum Plangebiet ca. 1 300 m
- GGB DE 2133-302 „Jameler Wald, Tressower See und Moorsee“, Entfernung zum Plangebiet ca. 2 300 m
- Europäisches Schutzgebiet (SPA) DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine, Entfernung zum Plangebiet ca. 1 250 m.
- Naturschutzgebiet (NSG) 280 „Kalkflachmoor und Mergelgruben bei Degtow, Entfernung zum Plangebiet ca. 2 500 m

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des hier vorliegenden Bebauungsplanes werden die Auswirkungen auf die mittelbar und unmittelbar betroffenen Natura 2000-Schutzgebiete untersucht. Entsprechend wird eine FFH-Untersuchung für das oben genannte Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2133-303 „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“ erarbeitet. Gemäß gegenwärtigem Kenntnisstand und vorläufigem Ergebnis ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des aufgeführten Schutzgebietes auszugehen. Durch die Schaffung von Wohnraum auf einer bereits anthropogen beeinflussten Fläche werden keine signifikanten Veränderungen des GGB hervorgerufen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden somit im Vorfeld ausgeschlossen. Zumal die Grenzen der Gebietsausweisung einer Maßstabsungenauigkeit unterliegen und fraglich ist, wieso der Bereich des Plangebietes Bestandteil des GGB ist.

Bei den weiteren genannten internationalen und nationalen Schutzgebieten kann eine erhebliche Beeinträchtigung der maßgeblichen Bestandteile und Erhaltungsziele von vornherein ausgeschlossen werden.

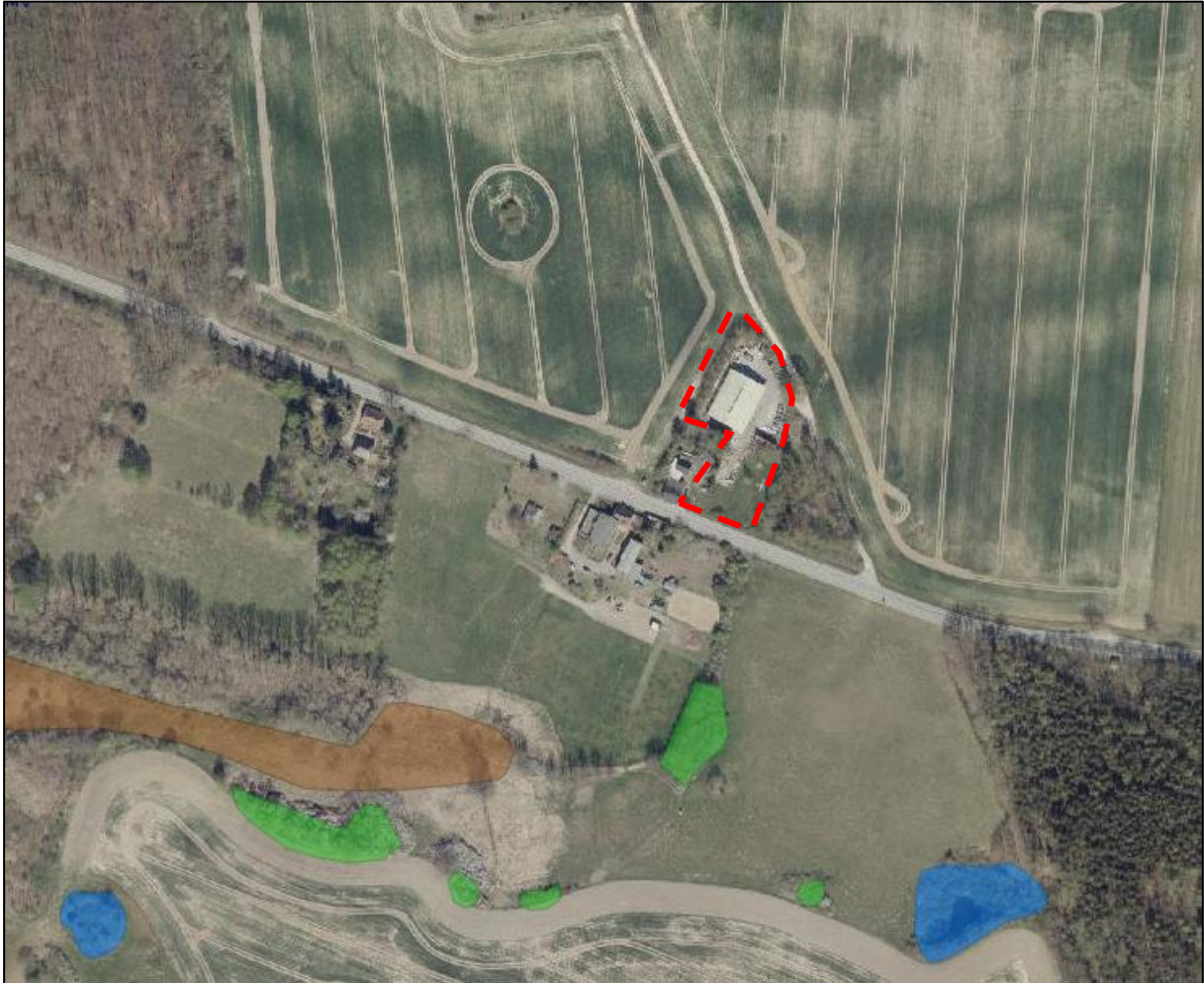
Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden.

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich die folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope (Kartenportal Umwelt M-V, Kartierungsjahr 1996):

- NWM10779 – Baumgruppe – südlich des Plangebietes, Entfernung ca. 95 m
- NWM10777 – Gebüsch/ Strauchgruppe – südöstlich des Plangebietes, Entfernung ca. 210 m

- NWM10784 – Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Uferveg. – südöstlich des Plangebietes, Entfernung ca. 230 m
- NWM10766 – Gebüsch/ Strauchgruppe – südlich des Plangebietes, Entfernung ca. 230 m
- NWM10763 – Gebüsch/ Strauchgruppe – südlich des Plangebietes, Entfernung ca. 230 m
- NWM10762 – Feuchtsenke bei Waldeck – südlich des Plangebietes, Entfernung ca. 170 m
- NWM10761 – Naturnahe Feldhecke – südlich des Plangebietes, Entfernung ca. 240 m



Darstellung der geschützten Biotope im Umfeld (ca. 200 m) der Ortslage Waldeck (Quelle: LUNG MV 2022)

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 liegen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen vor.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 beabsichtigt die Gemeinde Upahl in dem Ortsteil Waldeck in räumlicher Nähe zu einem bestehenden gewerblichen Betrieb, ein dem Gewerbebetrieb zugehöriges Wohngebäude zu entwickeln. Durch das neu geplante Wohngebäude, kann es potentiell zu einer Verstärkung von Licht- und Lärmimmissionen kommen. Da sich das geplante Wohngebäude in räumlicher Nähe zum gewerblichen Natur- und Betonsteinbetrieb sowie unmittelbar angrenzend an die B 105 befindet, werden die Immissionen nach Auffassung der Gemeinde aufgrund der

geringfügigen Erweiterung als gering eingestuft. Die Gemeinde geht nicht von einer grundsätzlichen Änderung des Charakters einer dörflichen Ortslage aus.

Auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen werden mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 der Gemeinde Upahl Ortsteil Waldeck keine erheblichen Beeinträchtigungen der aufgezählten Biotope erwartet.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten auf Grundlage der im § 2 Absatz 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) schutzgutbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

3.2 Schutzgut Mensch

Basisszenario

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich diese auf sein Wohnumfeld und/oder die Erholungsfunktion in der Landschaft ergeben.

Das Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es die planungsrechtliche Voraussetzung für ein, dem Gewerbebetrieb zugehöriges Wohnhaus sowie die planungsrechtliche Sicherung eines Natur- und Betonsteingewerbe zu schaffen.

Im Umfeld der Ortslage werden die Flächen neben dem kleinteiligen Siedlungsgehölz und den Grünlandbereichen, größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Zudem grenzt die Bundesstraße 105 unmittelbar südlich an das Plangebiet an.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Ausprägung und Lage wenig Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung Erholungs- und Freizeitnutzung

Die zu überplanende Fläche ist in ihrer jetzigen Ausprägung keiner Erholungsfunktion zuzuordnen. Die Fläche ist eingezäunt, nicht öffentlich zugänglich und unmittelbar an der Bundesstraße 105 liegend. Außerdem befindet sich dort ein Gewerbebetrieb sowie eine kurzrasige Fläche, die überwiegend als Lagerplatz genutzt wird. Bezüglich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind insbesondere die Bundesstraße und der vorhandene Gewerbebetrieb relevant.

Von den westlich, nördlich und östlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen und den südlich der Bundesstraße befindlichen Grünlandflächen können Immissionsquellen, die auf den Geltungsbereich einwirken, ausgehen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als Acker- und Grünland treten Beeinträchtigungen nur zeitlich begrenzt (saisonal) auf. Beispielsweise können während der Ernte/ Mahd Beeinträchtigungen entstehen. Durch die von Acker- und Grünlandflächen geprägte Landschaft der Gemeinde Upahl sind diese von den Anwohnern zu tolerieren.

Mit der Umsetzung der Planung sind demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erholungs- und Freizeitnutzung zu erwarten.

Lärmschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 sind die Immissionen, die durch Verkehrslärm, den Gewerbelärm und durch die Landwirtschaft verursacht werden, zu berücksichtigen.

Der innerhalb des Plangebietes befindliche Gewerbebetrieb wird wie zum jetzigen Zeitpunkt über die Straße „Waldeck“ erschlossen und im Zuge der Planung weiterhin als Zufahrt für den An- und Abtransport der Steinprodukte genutzt. Die geplante Betriebsleiterwohnung soll südlich des Gewerbebetriebes entstehen und direkt über die Bundesstraße durch eine neue Erschließung erschlossen werden.

Das geringfügige zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches durch die Planung und die neue Erschließung entsteht, kann hinsichtlich störender Immissionen vernachlässigt werden. Der Verkehr wird durch die geplanten Bauvorhaben nicht signifikant steigen und stellt daher keine unzulässige Beeinträchtigung dar. Weiterhin kann von einem ungehinderten Verkehrsfluss ausgegangen werden, wodurch Immissionen (bspw. durch Staubbildung) geringgehalten werden.

Als wesentliche Immissionsquellen ist der innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Gewerbebetrieb sowie die südlich verlaufende B 105 identifiziert worden. Zur Untersuchung möglicher Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen wurde eine Schalltechnisches Fachgutachten (Stand 30.06.2022) durch das Büro Lärmschutz Seeburg in Auftrag gegeben.

Sonstige Immissionen

Während der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen durch Staub- oder andere Luftschadstoffe kommen. Da die Immissionen nur temporär, also während der Bauphase, auftreten, sind diese von den Anwohnern zu tolerieren und stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit, auf den angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle, sind im ländlichen Raum von den Anwohnern ebenfalls zu tolerieren.

Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Zusammenfassung

Insgesamt geht die Gemeinde davon aus, dass es durch die Planung nicht zu beträchtlichen negativen Auswirkungen innerhalb der Ortslage Waldeck kommen wird, da sie bereits anthropogen vorbelastet ist. Es kann von der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ausgegangen werden.

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu ermitteln.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Birnenbaum relativ mittig auf der Zierrasenfläche sowie Holunder und Flieder Sträucher am südlichen Rand des Plangebietes, als Abgrenzung und Sichtschutz zur Bundesstraße. Am Kreuzungsbereich Bundesstraße 105 und der Straße „Dorfstraße“ befindet sich ein Siedlungsgehölz bestehend aus einheimischen Laubbäumen (v.a. Birke und Eiche) sowie vereinzelt Nadelgehölzen (Fichten). Entlang der Straße „Dorfstraße“ sind einige Laubbäume vorhanden, die von der Planung nicht berührt werden.

Gesetzlich geschützte Bäume - § 18 NatSchAG M-V

Grundsätzlich ist gemäß den Bestimmungen des § 18 NatSchAG MV Abs. 2 die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

- 1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,*
- 2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,*
- 3. Pappeln im Innenbereich,*
- 4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,*
- 5. Wald im Sinne des Forstrechts,*
- 6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.*

Der Birnenbaum im Plangebiet fällt nicht unter den Schutz des § 18 NatSchAG M-V, da er sich zum einen im Hausgarten befindet und zum anderen ein Obstbaum ist und diese vom Schutz ausgenommen sind.

Zu einer möglichen Beschädigung gehören auch Eingriffe in den Wurzelbereich (=Kronentrauf+1,50 m Abstand). Die Abstände zu dem östlich des Plangebietes befindlichen Siedlungsgehölz werden eingehalten.

Alle weiteren Gehölze im Umfeld des Plangebietes werden nicht berührt, sodass eine Zerstörung, Beschädigung oder eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Geschützte Pflanzen

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben, da in unmittelbarem Anschluss an die Siedlung generell von einer geringen artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen ist. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden, da es sich um einen anthropogen stark vorgeprägten Bereich, landwirtschaftlich genutztes Grünland, handelt. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

Artenschutzrechtliche Prüfung - Potentialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumanprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Auswirkungen des Vorhabens auf artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen (Potentialabschätzung)

Das Plangebiet befindet sich mit einer Fläche von rund 0,4 ha in der Ortslage Waldeck, unmittelbar nördlich an die Bundesstraße 105 angrenzend. Umgebend wird das Plangebiet überwiegend von Acker- und Grünlandflächen, der Bundesstraße, Einzelgehöften und einem Siedlungsgehölz.

Das Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es die planungsrechtliche Voraussetzung für ein, dem Gewerbebetrieb zugehörigen Wohnhaus sowie die planungsrechtliche Sicherung eines Natur- und Betonsteingewerbe zu schaffen.

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung sind überwiegend störungsempfindliche Arten der Siedlungs- und Parkflächen zu erwarten. Die potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze.

Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen durch die Bundesstraße und den Gewerbebetrieb.

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Fällung des Obstbaumes erforderlich. Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgt die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung südlich des Gewerbebetriebes auf einer als Garten und Abstellplatz genutzten Zierrasenfläche.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 BNatSchG verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits

geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Die Habitat-ausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentliche Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.

Mit der Überplanung der bereits anthropogen genutzten Fläche erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölz- und Bodenbrütern. Ein Brüten direkt neben einer stark befahrenen Bundesstraße und eines Beton- und Natursteingewerbes wird ausgeschlossen. Schutzmöglichkeiten für Vögel sind nicht vorhanden. Es handelt sich um einjährig genutzte Brutstätten. Im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung werden keine Gebäude abgerissen oder sonstige Strukturen entfernt, die als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Gebäudebrütern genutzt werden, die ihre Nester mehrjährig verwenden.

Mit dem Einhalten der Bauzeitenregelung wird das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 ausgeschlossen.

Rastvögel

Das Plangebiet grenzt an das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2133-303 „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“ an. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die parallele Erarbeitung einer FFH-Vorprüfung für das in Kapitel 2.3 erwähnte GGB. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Neubebauung der Betriebsleiterwohnung an einem vorhandenen Gewerbebetrieb sowie angrenzend zu der hoch frequentierten Bundesstraße keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des Natura 2000-Gebietes zu erwarten sind.

Im Rahmen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Säugetiere/Fledermäuse

Das Plangebiet stellt teilweise versiegelte Flächen mit einem Gewerbebetreib sowie eine Zierrasenfläche dar, die als Garten bzw. Abstellplatz fungiert. Der Geltungsbereich weist keine maßgeblichen Habitatbestandteile (z.B. Gebäude und Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen) für die Art Fledermäuse auf. Es fehlen frost- und störungsfreie Bereiche als Winterquartiere sowie geeignete Baumquartiere oder Gebäude als Sommer- bzw. Balzquartiere. Ebenso stellt das Plangebiet aktuell keinen maßgeblichen Bestandteil eines Nahrungshabitates dar.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zur Bundesstraße, Gewerbe) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse gegeben. Das Eintreten eines Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt und weist versiegelte Flächen und Zierrasenbereiche auf. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Änderungsbereich sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden. Die Freifläche weist eine zu dichte Vegetationsdecke auf. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile für Amphibien. Es handelt sich um die Sicherung eines Gewerbebetriebes und die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung. Die nächstgelegenen Habitate (Teiche) für Amphibien befinden sich in nordöstliche Richtung ca. 280 m entfernt. Wanderungsbeziehungen der im Managementplan des GGB beschriebenen Arten Rotbauchunke und Laubfrosch in Richtung des Plangebietes können ausgeschlossen werden, da sich in unmittelbarer und mittelbarer Entfernung zum Plangebiet keine Habitate für die oben genannten Arten sowie der sonstigen potentiell

vorkommenden Amphibien befinden. Im Ergebnis der Relevanzprüfung kann demnach festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum durch fehlende Habitatstrukturen keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische

Die spezifischen Habitatsprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatsprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzen-schwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel- Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

➤ Gebäudeabbruch

Innerhalb des Plangebietes ist ein Gewerbebetrieb vorhanden. Dieser soll planungsrechtlich gesichert werden und durch ein Wohnhaus ergänzt werden. Ein Gebäudeabbruch ist demnach nicht vorgesehen.

➤ Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Im Plangebiet sind Gehölze vorhanden, die im Zuge der Errichtung der Betriebsleiterwohnung und der neuen Erschließung entfernt werden müssen. Dabei handelt es sich lediglich um einen Birnbaum und einige einheimische Sträucher (Holunder und Flie-der). Das Siedlungsgehölz und die Laubbäume an der Straße „Dorfstraße“ bleiben erhalten.

Generell sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine fließenden und stehenden Gewässer vorhanden.

➤ Umnutzung von Flächen

Mit der Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich.

Neben der Sicherung des Gewerbebetriebes kommt es zur Errichtung einer Betriebsleiterwohnung auf der vorhandenen Freifläche südlich der Betriebshalle. Das Plangebiet weist aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen, der Lage an der Bundesstraße und der naturräumlichen Ausstattung eine geringe artenschutzfachliche Bedeutung auf.

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Umnutzung des hier betrachteten Plangebietes ist nicht festzustellen, zumal im Rahmen der Potentialabschätzung nicht von besonders bzw. streng geschützten Arten auszugehen ist, sondern von typischen Arten des Siedlungsbereiches und dazu ausreichend gleichwertige Strukturen als Ausweichmöglichkeiten im direkten Umfeld zur Verfügung stehen.

➤ **Lärm**

Da das Plangebiet bereits durch den bestehenden Gewerbebetrieb und der stark frequentierten Bundesstraße von Lärmimmissionen geprägt wird, kann eine Erhöhung des Lärmes durch die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung ausgeschlossen werden.

Da aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen nur mit unempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen ist, wird die zusätzliche Lärmbelastung als vernachlässigbar eingeschätzt.

➤ **Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen**

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 kommt es zu keiner signifikanten Erhöhung der Gefahr des Tötungsrisikos/Kollision im Straßenverkehr.

Maßnahmen zur Vermeidung

Im Ergebnis der Potentialabschätzung wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen.

- Die Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 des BNatSchG). Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gutachterlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen sind. Hierfür ist die Zustimmung der zuständigen Behörde notwendig.
- Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v. a. Fledermäuse) soll sich die Bautätigkeit auf die Tageszeit beschränken, um Störungen zu vermeiden. Dabei sollen Bauarbeiten zur Nachtzeit (22-6 Uhr) nicht zulässig sein.

Gesetzliche Grundlagen - Artenschutz

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn

- sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Biologische Vielfalt

Die vorhandenen Biotoptypen wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ erfasst. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (Kap. 5.3) erfolgt eine genauere Bestandsbeschreibung der einzelnen Biotoptypen.

Das Plangebiet umfasst einen Gewerbebetrieb mit versiegelten Lagerflächen sowie einer Gewerbehalle. Südlich vor dem Betrieb befindet sich eine Rasenfläche, die teilweise auch als Ablageplatz genutzt wird. Diese Flächen besitzen eine sehr geringe biologische Vielfalt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.

3.4 Schutzgut Boden

Basisszenario

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut „Boden“ wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

In der LINFOS-Datenbank sind für den Bereich Waldeck folgende Bodentypen verzeichnet: Lehm-/ Sand- Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley); Endmoränen und Gebiete mit starkem Relief (z.T. gestaucht), mit Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluss, kuppig bis hügelig, heterogen, steinig.

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) wird die Schutzwürdigkeit des Bodens als „Bereich hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung sind durch die bereits anthropogen beeinträchtigte Ortslage verändert. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/ Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag sowie zum Funktionsverlust des Bodens kommen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im Rahmen

der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Eingriffe der Versiegelung auszugleichen.

Mit verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist nicht zu rechnen.

3.5 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit >10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen beschrieben.

Das Gebiet des Geltungsbereiches wird nach Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers als „Bereich mit gering bis mittlerer Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. Das nächstmögliche Kleingewässer liegt in nordöstliche Richtung in ca. 280 m Entfernung.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Schmutzwasserversorgung erfolgt dezentral über die im Norden des Geltungsbereiches befindliche Biokläranlage. Mögliche Neuanschlüsse sind im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Überwiegende Bereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 sind bereits überbaut. Die vorhandene Niederschlagswasserkonzeption hat seit Jahren Bestand. Das anfallende Niederschlagswasser der bereits versiegelten Flächen sowie des Gewerbegebäudes werden über den östlich, verrohrten Graben in die Vorflut eingeleitet. Aufgrund der minimalen Erhöhung der versiegelten Flächen durch das festgesetzte GE 2 wird das zukünftig anfallende Oberflächenwasser in die Bestandskonzeption integriert. Die Ableitung des zusätzlichen Regenwassers erfolgt in die örtliche Vorflut.

3.6 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 beabsichtigt die Gemeinde Upahl in dem Ortsteil Waldeck in räumlicher Nähe zu einem bestehenden gewerblichen Betrieb ein, dem Gewerbebetrieb zugehöriges Wohngebäude zu entwickeln. Die Errichtung des Wohnhauses erfolgt auf artenarmen Zierrasen.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Errichtung der Betriebsleiterwohnung und deren Erschließung kommt es zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch. Der Versiegelungsanteil für das GE 2 beträgt 60 % (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen). Beim GE 1 sind die überwiegenden Bereiche aufgrund der intensiven Nutzung als Gewerbestandort bereits versiegelt.

Die Gemeinde beabsichtigt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 den vorhandenen Gewerbebetrieb zu stärken und den Zielen der Regionalentwicklung zu entsprechen. Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm

Westmecklenburg wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 als strukturschwacher ländlicher Raum dargestellt. Diese sind gekennzeichnet durch eine zentrenferne Lage und einen schwachen Besatz von Wirtschaftsbetrieben und Arbeitsplätzen. Aufgrund dessen sind diese Räume durch ihr vorhandenes Potenzial zu stärken und eine Stabilisierung und Entwicklung der vorhandenen Wirtschaftsstrukturen hinzuwirken.

Diese Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung betrachtet und es werden entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Durch die Nutzung der betriebszugehörigen Flächen, erfolgt keine zusätzliche Zerschneidung der freien Landschaft bzw. Fläche

Dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird gefolgt. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

3.7 Schutzgut Luft und Klima

Basisszenario

Das Klima der Gemeinde Upahl Ortsteil Waldeck ist atlantisch geprägt. Die Ortslage liegt im Regenschatten Schleswig-Holsteins. Mit 535 mm/a liegt die Insel ca. 100 mm/a unter dem Niederschlag in Schleswig-Holstein. Die hohe Luftfeuchtigkeit von ca. 84 %, der ausgeglichene Temperaturjahresgang von 8,0 °C, deutlich weniger Frosttage (76 pro Jahr) als auf dem benachbarten Festland, sind Ausdruck des maritimen Einflusses. Hauptanteil der Windbewegungen kommt aus westlicher Richtung.

Vorbelastungen sind durch die vorhandenen Nutzungen und die damit verbundenen Emissionen, wie Lärm, Staub und Schadstoffe, gegeben.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Klima sind nur im kleinklimatischen Bereich durch die Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Denn eine bereits bebaute Ortslage besitzt eine geringe Bedeutung in Bezug auf die Kaltluftproduktion. Überschreitungen gesetzlich zulässiger Immissionen sind im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung nicht zu erwarten. Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima geplant, die den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Basisszenario

Innerhalb des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige zu beachtenden Sachgüter bekannt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Eine vorhabensspezifische Betroffenheit des Schutzgutes ergibt sich damit nicht.

3.9 Schutzgut Landschaft

Basisszenario

Das Landschafts- bzw. Ortsbild der Ortslage Waldeck wird geprägt von Einzelgehöften, die sich an der Bundesstraße 105 angesiedelt haben. Umgeben werden die Einzelgehöfte durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Grünland).

Das Plangebiet selbst ist geprägt von einem gewerblichen Unternehmen, der als Beton- und Natursteinbetrieb bewirtschaftet wird. Überwiegende Bereiche des Plangebietes sind aufgrund der intensiven Nutzung als Gewerbestandort bereits versiegelt. Im Nordwesten befindet sich die zum Betrieb zugehörige Gewerbehalle (GE 1). Die übrigen Flächen im Norden des Plangebietes werden als Lage- und Stellflächen des Betriebsmaterials genutzt. Das Materiallager erstreckt sich weiter entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze (GE 2). Der südliche Bereich ist derzeit noch unbebaut und wird als Rasenfläche genutzt. Zur Bundesstraße 105 wird das Plangebiet durch weitere Gehölzstrukturen begrenzt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 ergeben sich nur geringe Veränderungen in Bezug auf das Landschafts- bzw. Ortsbild, da einem Gewerbebetreibenden die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebsanlagen sowie die Errichtung eines betriebsbezogenen Wohnhauses auf dem Betriebsgelände gesichert werden soll.

Aufgrund dieser Argumentation sind nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Maßgeblich für die Planung ist die zusätzliche Versiegelung. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Diese fallen jedoch aufgrund des anthropogen beeinflussten Plangebietes eher gering aus.

Aufgrund der bestehenden starken anthropogenen Überformung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern generell als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutabarbeitung berücksichtigt.

3.11 Störfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen und der Lage innerhalb des Siedlungsraumes sind diese dort auch nicht zu erwarten.

3.12 Zusammenfassung Umweltauswirkungen

Folgende Umweltauswirkungen sind mit der Umsetzung der Planungsziele verbunden:

- Flächeninanspruchnahme: Es wird hauptsächlich eine artenarme, Zierrasenfläche sowie ein Gewerbebetrieb auf bereits versiegelten Flächen überplant.
- Versiegelung: Es kommt durch den Gebäudeneubau zu zusätzlicher Versiegelung. Die Beeinträchtigungen bzw. der Verlust von Bodenfunktion und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wird als gering eingeschätzt.
- Verlust von Teillebensräumen: Durch den Gebäudeneubau kommt es zu Verlusten von Zierrasenfläche mit einer geringen Bedeutung in Bezug auf den Artenschutz. Durch die Rodung von einem Obstbaum geht geringfügig potentieller Lebensräume verloren, zumal in mittelbarer Nähe ausreichend Gehölze vorhanden sind.

Um weitergehende erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ausschließen zu können, sind die genannten Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Dabei ist anzumerken, dass sich der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt im direkten Anschluss an der Bundesstraße sowie in unmittelbarer Nähe zum Gewerbebetrieb befindet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch das Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 der Ortslage Waldeck die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 geht es um die Schaffung eines Wohnhauses und die planungsrechtliche Sicherung eines Natur- und Betonsteingewerbes. Abrissarbeiten sind nicht erforderlich.

Nutzung von natürlichen Ressourcen

In dem hier betrachteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird überwiegend artenarmer Zierrasen überplant. Es erfolgt die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung auf dem Gelände des Beton- und Naturscheinservices.

Der jetzige Zugang zum Gewerbebetrieb befindet sich östlich des Plangebietes von dem landwirtschaftlichen Weg „Dorfstraße“ aus und wird im Zuge der Planung als Zufahrt für den An- und Abtransport der Steinprodukte weiterhin genutzt. Mit der Errichtung der Betriebsleiterwohnung soll eine Grundstückszufahrt von der Bundesstraße 105 erfolgen, dass das Wohnhaus erschließt.

Im Ergebnis werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft. Die Auswirkungen auf die Ressourcen Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind daher verhältnismäßig gering eingestuft.

Art und Menge an Emissionen

Nach Einschätzung der Gemeinde rufen die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 keine weiteren signifikanten Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervor, als bisher. Auch das Schalltechnische Gutachten besagt, dass die durch das Gewerbe erzeugten Geräuschemissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete eingehalten bzw. sogar unterschritten werden.

Durch die Geräuschemissionen der Bundesstraße B 105 werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete am Tag von 65 dB(A) um 2 dB unterschritten bzw. der Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 55 dB(A) um 2 dB überschritten. Anforderungen an den passiven Schallschutz werden durch Lärmpegelbereiche definiert. Der maßgebliche Zeitraum für die Lärmpegelbereiche des Straßenverkehrs (B 105) ist der Nachtzeitraum. Der südliche Bereich des Plangebietes liegt in den Lärmpegelbereichen IV und V. Der nördliche Geltungsbereich liegt in den Lärmpegelbereichen II und III. Das festgesetzte Baufeld des GE 2 liegt vollständig im Lärmpegelbereich IV. Es sind Festsetzungen bezüglich der Verkehrsimmissionen erforderlich.

Die Fenster für schutzbedürftige Räume in Wohnungen (Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnküchen, Arbeitszimmer) sollten an Gebäudeseiten angeordnet sein, an denen die Orientierungswerte eingehalten werden. Dies ist im Lärmpegelbereich II der Fall.

Ab Lärmpegel III sollte eine Frischluftzufuhr über ein Fenster möglich sein, welches sich im Lärmpegelbereich II befindet. Ist dies nicht möglich, dann bestehen gesonderte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenwandelemente einschließlich der Fenster und Dächer. Es muss gewährleistet werden, dass in Wohnräumen ein

Innenpegel von 30 dB(A) erreicht oder unterschritten wird. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenwände berechnen sich gemäß DIN 4109-1:2018-01.

Für Wohnräume mit Schlafnutzungen (u.a. Schlafräume und Kinderzimmer) ist eine erforderliche Frischluftzufuhr zu gewährleisten. Dies kann durch gesonderte Fensterkonstruktionen mit erhöhter Schalldämmung bei teilgeöffnetem Fenster oder durch bauliche Maßnahmen vergleichbarer Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden. Die Fenster dürfen zum Öffnen ausgeführt sein.

Für Außenwohnbereiche sollten die Orientierungswerte für Mischgebiete nicht überschritten werden, dies ist im Lärmpegelbereich III der Fall. Es sollte ein Außenwohnbereich in den Lärmpegelbereichen II oder III vorhanden sein, denn ab dem Lärmpegelbereich IV sind Außenwohnbereiche nur sehr eingeschränkt nutzbar. Außenwohnbereiche können in Bereichen mit einer Schallabschirmung errichtet werden. Dies kann der Schallschatten eines Gebäudes oder einer gesondert errichteten Schallschutzwand im Nahbereich des Außenwohnbereiches sein.

Für die Planung der Gebäude kann die Eigenabschirmung der Gebäude genutzt werden. Sie vermindert die Geräuschimmissionen für die Fassaden (mit Fenstern) und für Außenwohnbereiche (Freisitze oder Terrassen) an den lärmabgewandten Gebäudeseiten in Gebäudenähe. Bei offener Bauweise können für die lärmabgewandten Gebäudeseiten Pegelminderungen um 5 dB veranschlagt werden. Die abschattende Wirkung der Gebäude kann gemäß Nr. 4.4.5.1 der DIN 4109-2 pauschal berücksichtigt werden.

Die Beurteilungspegel können sich z.B. ändern durch hochbauliche Hindernisse oder Lärmschutzwände. Die Minderungen der Beurteilungspegel können in ergänzenden schalltechnischen Untersuchungen nachgewiesen werden. Bei geringeren Außenlärmpegeln können die Maßnahmen, die in Bezug auf die Lärmpegelbereiche festgesetzt wurden, entsprechend angepasst werden.

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Maßgaben der in der Gemeinde Upahl bestehenden Abfallentsorgung sind einzuhalten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Mit der Umsetzung der Planung sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden.

Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder sonstigen Denkmäler.

Risiken für die Umwelt sind aufgrund einer herkömmlichen Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Kumulierung mit anderen Projekten

Es sind keine weiteren Projekte bzw. Planungen im planungsrelevanten Umfeld vorhanden, die zu kumulativen Wirkungen mit dem hier betrachteten Bebauungsplan führen.

Ebenso könnten im Rahmen der Einschätzung der Relevanz anderer Pläne und/oder Projekte der Natura 2000-Prüfungen keine Summationswirkungen ermittelt werden.

Auswirkungen der Planung auf das Klima

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes besitzt diese keine signifikante Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Der Versiegelungsanteil nimmt durch die Errichtung eines Wohnhauses nur geringfügig zu. Durch die geringfügige bauliche Erweiterung der Ortslage sind unter Beachtung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft keine beachtenswerten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bzgl. eingesetzter Techniken und Baustoffe wird daher nicht ausgegangen.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine artenarme Zierrasenfläche sowie um einen bestehenden Gewerbebetrieb.

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würden die aktuellen Nutzungen weiter bestehen. Im Rahmen des hier betrachteten Bebauungsplanes soll einem regionalen Gewerbebetreibenden die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebsanlagen sowie die Errichtung eines betriebsbezogenen Wohnhauses auf dem Betriebsgelände gesichert werden.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 beabsichtigt die Gemeinde Upahl in dem Ortsteil Waldeck in räumlicher Nähe zu einem bestehenden gewerblichen Betrieb ein Wohngebäude zu entwickeln. Das Planungsziel besteht darin, die planungsrechtliche Voraussetzung für ein, dem Gewerbebetrieb zugehörigen Wohngebäude sowie die planungsrechtliche Sicherung eines Natur- und Betonsteingewerbes zu schaffen.

Durch die Errichtung des Wohnhauses auf den Flächen südlich des Gewerbebetriebes wird dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt. Dabei wird eine kurzrasige Zierrasenfläche überplant.

Da es sich lediglich um die Errichtung eines Wohnhauses und die Sicherung des Gewerbebetriebes handelt, wird auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung nachfolgend abgearbeitet:

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des

Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und sind werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE - 2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Ortsteils Waldeck. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,4 ha und grenzt im Norden sowie Nordosten an landwirtschaftliche Nutzflächen sowie einen Wirtschaftsweg an. Östlich grenzt ein Siedlungsgehölz an das Plangebiet an. Im Süden wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 durch die Bundesstraße 105 begrenzt. Westlich grenzt Wohnbebauung mit zugehörigem Gartenland an.

Gemäß der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung sind Wirkungsbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen aufgelistet. Wohnbebauung ist mit einem

Wirkbereich I von 50 m und einem Wirkbereich II von 200 m festgelegt. Aus diesem Grund wurde ein Umfeld von 200 m um das Plangebiet betrachtet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptyps dargestellt. Im Anschluss sind die einzelnen Biotoptypen verbal beschrieben.

Tabelle: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung

Nr. Biotop- typ		Biotoptyp M-V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
1.8.5	WKX	Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte	2	3
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten	3	6
9.1.1	GFM	Nasswiese mesotropher Moor- und Sumpfstandorte	3	6
9.3.2	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1,5
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	0
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2	3
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0	1
14.5.4	ODE	Einzelgehöft	0	0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	0
14.7.5	OVL	Straße	0	0
14.8.2	OIG	Gewerbegebiet	0	0

Biotoptypen innerhalb des Plangebietes

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Südlich des Gewerbebetriebes befindet sich eine artenarme Zierrasenfläche. Diese wird teilweise auch als Lagerplatz verwendet. Als Abgrenzung zur Straße sind Holunder und Haselsträucher zu finden.

14.8.2 Gewerbegebiet (OIG)

Das Plangebiet besteht hauptsächlich aus dem Gewerbebetrieb Beton- und Natursteinservice Bank. Dieser besteht aus einer Fertigungshalle sowie Lagerflächen.

Biotoptypen außerhalb des Plangebietes

1.8.5 Kiefern-mischwald trockener bis frischer Standorte (WKX)

Südöstlich des Plangebietes, unmittelbar südlich an der B 105 liegend, befindet sich ein Kiefern-mischwald, der vereinzelt durch Fichten und Lärchen ergänzt wird. Am Waldrand sind auf einem schmalen Streifen Laubbäume (u.a. Eiche und Ahorn) zu finden.

2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten (BFX)

Südlich sowie südwestlich des Plangebietes befinden sich zwei kleinere Feldgehölze aus heimischen Laubbaumarten.

9.1.1 Nasswiese mesotropher Moor- und Sumpfstandorte (GFM)

Südlich des Plangebietes befindet sich auf einem langgestreckten Bereich eine seggen- und binsenreiche Nasswiese mit Röhrichtbeständen und Riesen. Zudem ist dort ein Quellbereich einschließlich der Ufervegetation zu erkennen.

9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Südlich der B 105 befinden sich mehrere Flächen auf denen artenarmes Dauergrünland zu finden ist. Zur Zeit der Kartierung sind die Flächen gemäht.

12.1.2 Lehm- und Tonacker (ACL)

Das Plangebiet ist westlich, nördlich und nordöstlich von Ackerflächen umgeben.

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)

Östlich des Plangebietes, angrenzend zur Straße Richtung Drei Linden befindet sich ein Feldgehölz bestehend aus Birke und Eiche und vereinzelt aus Fichten.

14.5.4 Einzelgehöft (ODE)

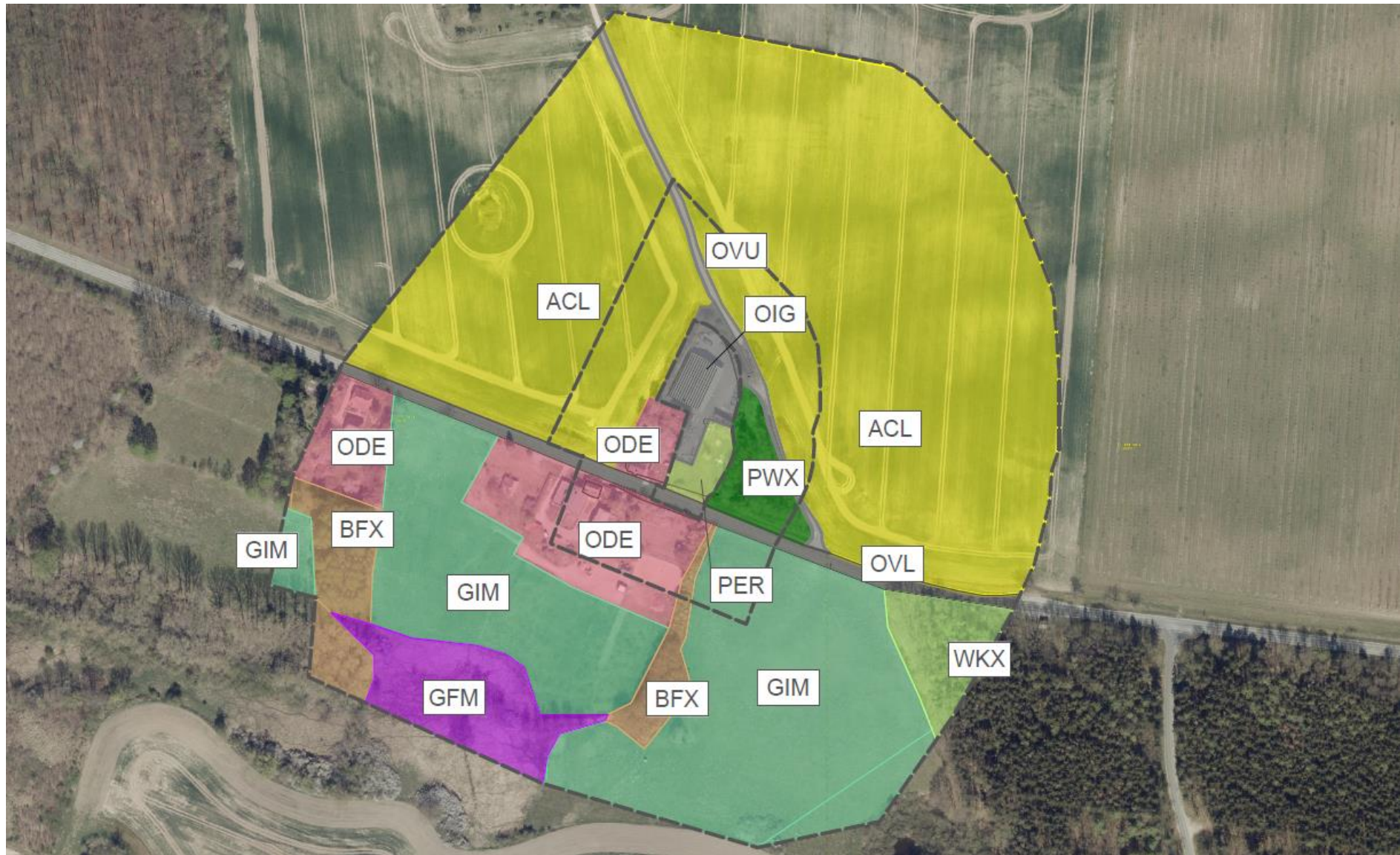
Die Ortslage Waldeck besteht aus wenigen Einzelgehöften und wird durch die Bundesstraße 105 gequert.

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

Östlich des Plangebietes führt eine teilversiegelte Straße in Richtung der Ortslage Drei Linden. Zu Beginn ist die „Dorfstraße“ geteert, die sich als Sandweg fortsetzt.

14.7.5 Straße (OVL)

Die Bundesstraße 105 grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet an.



Biotopkartierung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Upahl. Legende bzw. Abkürzungserklärung siehe vorangegangene Tabelle
Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis ALKIS DE/M-V 2022 (gestrichelte Linien: Plangebiet, 50 m / 200 m Entfernung)

5.3 Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet besteht aus einem Gewerbebetrieb und einer Zierrasenfläche und grenzt an die Bundesstraße 105, die von Gressow nach Grevesmühlen führt. Das Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 besteht darin, die planungsrechtliche Voraussetzung für ein Wohnhaus sowie die planungsrechtliche Sicherung eines Natur- und Betonsteingewerbe zu schaffen.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind.

Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD“

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

Biotoptbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 mit einer Größe von ca. 0,4 ha befindet sich in der Ortslage Waldeck, unmittelbar nördlich an die Bundesstraße 105 angrenzend. Die angrenzenden Bereiche sind, neben der Bundesstraße durch Acker- und Grünlandflächen geprägt. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Bi- otoptyps	X	Lagefak- tor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopverände- rung [m ² EFÄ]
---	---	---	---	-----------------	---	---

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 überplant mit einer Fläche von ca. 0,4 ha eine Zierrasenfläche (PER) zuzüglich des schon vorhandenen Gewerbebetriebes (OIG).

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 beabsichtigt die Gemeinde Upahl in dem Ortsteil Waldeck in räumlicher Nähe zu einem bestehenden gewerblichen Betrieb ein betriebsbezogenes Wohngebäude zu entwickeln. Um eine städtebauliche und dem Ortsbild entsprechende behutsame Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes zu gewährleisten, macht die Gemeinde von dem Festsetzungserfindungsrecht Gebrauch.

Anlass der Planaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 ist das Ziel dem ortsansässigen Gewerbebetrieb Entwicklungspotenzial zu ermöglichen. Die Gemeinde ist bestrebt die regionalen Wirtschaftsbetriebe zu fördern und in angemessenem Maße zu unterstützen.

Mit Umsetzung der Planungsziele erfolgt nur ein kleiner Verlust der vorhandenen Biotopstruktur, da lediglich eine Betriebsleiterwohnung und deren Zufahrt neu errichtet werden. Bei dem vorhandenen und bereits versiegelten Gewerbegebiet erfolgt keine bauliche Veränderung bzw. Erweiterung, sodass nur die Versiegelung auf der Zierrasenfläche bei der Eingriffsberechnung berücksichtigt wird.

Tabelle: Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp M-V	Fläche	Biotopwert	Lagefaktor	m² EFÄ
GE 2				
PER	537	1	0,75	403
				403

Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:
Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

Teil-/Vollver- siegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	X	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbau- ung [m ² EFÄ]
--	---	---	---	--

Für den Bereich der geplanten Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) werden spezifische Grundflächenzahlen (GRZ) festgelegt, die den Grad der maximalen Versiegelung definieren. Dabei ist für das GE 1 eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt sowie eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für Nebenanlagen bis 0,8 zulässig.

Überwiegende Bereiche des GE1 sind aufgrund der intensiven Nutzung als Gewerbestandort bereits versiegelt. Im Nordwesten befindet sich die zum Betrieb zugehörige Gewerbehalle. Die übrigen Flächen im Norden des Plangebietes sind bereits versiegelt und werden als Lage- und Stellflächen des Betriebsmaterials genutzt. Das Materiallager erstreckt sich weiter entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze (GE2).

Demnach wird keine Eingriffsberechnung für das GE1 vorgenommen. Für das GE 2 ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt sowie eine Überschreitung für Nebenanlagen von 50 % zulässig. Die geplante Erschließungsstraße, abgehend von der Bundesstraße, findet in der GRZ von 0,4 Berücksichtigung. Die bereits versiegelte Stellplatzfläche im GE 2 (Materiallager) ist bei der Bilanzierung berücksichtigt worden.

Tabelle: Eingriffsberechnung durch Versiegelung

Biotoptyp M-V	Fläche	Biotopwert	Zuschlag	m² EFÄ
SO				
PER	537	1	0,5	269
				269

Wirkzonen

In der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung werden Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen dargestellt. Für Wohnbebauung sind jeweils Wirkbereiche (I) von 50 m und Wirkbereiche (II) von 200 m festgelegt.

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.4 „Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)“ wird ausgesagt, dass neben Beseitigungen und Veränderungen von Biotopen, auch mittelbare Beeinträchtigungen, d.h. Biotope sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig, zu betrachten sind. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierungen wurde ein Wirkbereich von 200 m um das Plangebiet aufgenommen. Dort befindet sich drei geschützte Biotope. Es kommt im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungsziele zu keinen mittelbaren Beeinträchtigungen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. In einem Umkreis von ca. 200 m (Wirkzone II – gemäß HzE) befinden sich die folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope (Kartenportal Umwelt M-V, Kartierungsjahr 1996):

- NWM10779 – Baumgruppe – südlich des Plangebietes, Entfernung ca. 95 m
- NWM10762 – Feuchtsenke bei Waldeck – südlich des Plangebietes, Entfernung ca. 170 m

Die südlich des Plangebietes befindliche Baumgruppe, befindet sich südlich des Ferienhofes Waldeck, auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebietes. Umgeben ist die Baumgruppe von Grünland, die in regelmäßigen Abständen gemäht wird. Die Feuchtsenke befindet sich ebenfalls südlich des Plangebietes und wird von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie von Gehölzen umgeben. Aufgrund der Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigungen höherwertiger Biotope in der Nähe des Eingriffs) hervorgerufen.

Das Plangebiet selbst ist geprägt von einem gewerblichen Unternehmen, der als Beton- und Natursteinbetrieb bewirtschaftet wird. Überwiegende Bereiche des Plangebietes sind aufgrund der intensiven Nutzung als Gewerbestandort bereits versiegelt. Im Nordwesten befindet sich die zum Betrieb zugehörige Gewerbehalle. Die übrigen Flächen im Norden des Plangebietes werden als Lage- und Stellflächen des Betriebsmaterials genutzt. Das Materiallager erstreckt sich weiter entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze. Der Geltungsbereich ist zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Norden, Nordosten und Nordwesten) durch Grünstrukturen begrenzt. Der südliche Bereich ist derzeit noch unbebaut und wird als Rasenfläche genutzt. Zur Bundesstraße 105 wird das Plangebiet durch weitere Gehölzstrukturen begrenzt.

Wie bereits ausgeführt, wird unter Berücksichtigung der bestehenden anthropogenen Vorbelastung von keinen mittelbaren Beeinträchtigungen ausgegangen. Dementsprechend wird auf eine Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

Aus den zuvor berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	403
Versiegelung	269
Wirkzonen	-
Multifunktionaler Gesamteingriff	672 m² EFÄ

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 der Ortslage Waldeck, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Direkte Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen mit Umsetzung der Planungsziele nicht.

Innerhalb des Plangebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 672 m² EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten beglichen. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und der Gemeinde Upahl.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele erstellt.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Erfassung der Bestandserfassung fanden Ortsbegehungen statt. Ebenso wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 wurde das folgende Gutachten vorbereitet:

- FFH-Untersuchung für das GGB DE 2133-303 „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“

Die Baumerfassung erfolgt auf Grundlage von Begehungen.

Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammensetzung der Unterlagen bestanden nicht. Es wurden keine weiterführenden Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzfachlichen Belange durchgeführt. Diese Beurteilung erfolgt im Rahmen einer Potentialabschätzung.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, die der Überwachung dienen, unterbleiben.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Upahl wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 hat eine Größe von ca. 0,4 ha und befindet sich im Südosten des Ortsteils Waldeck. Das Plangebiet selbst ist geprägt von einem gewerblichen Unternehmen, der als Beton- und Natursteinbetrieb bewirtschaftet wird. Überwiegende Bereiche des Plangebietes sind aufgrund der intensiven Nutzung als Gewerbestandort bereits versiegelt. Im Nordwesten befindet sich die zum Betrieb zugehörige Gewerbehalle. Die übrigen Flächen im Norden des Plangebietes werden als Lage- und Stellflächen des Betriebsmaterials genutzt. Das Materiallager erstreckt sich weiter entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze. Der Geltungsbereich ist zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Norden, Nordosten und Nordwesten) durch Grünstrukturen begrenzt. Der südliche Bereich ist derzeit noch unbebaut und wird als Rasenfläche genutzt. Zur Bundesstraße 105 wird das Plangebiet durch weitere Gehölzstrukturen begrenzt.

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 der Ortslage Waldeck erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 soll einem regionalen Gewerbetreibenden der vorhandene Gewerbebetrieb planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus soll die planungsrechtliche Voraussetzung für gewerbliche Erweiterungsmöglichkeiten und die Errichtung eines betriebsbezogenen Wohngebäudes geschaffen werden.

Anlass der Planaufstellung ist das Ziel dem ortsansässigen Gewerbebetrieb Entwicklungspotenzial zu ermöglichen. Die Gemeinde ist bestrebt die regionalen Wirtschaftsbetriebe zu fördern und in angemessenem Maße zu unterstützen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, angrenzend an die Bundesstraße sowie aufgrund der Größe der Ortslage, sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich kaum umweltbezogenen Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher für die hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten. Hervorzuheben sind nur die angrenzenden gemäß § 20 NatSchAG MV gesetzlich geschützten Biotope. Mittelbare Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der Größe, der Planungsziele und der bestehenden Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Schutzgebietes GGB DE 2133-303 „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“

Parallel mit dem Entwurf wurden eine GGB-Untersuchung erarbeitet. Es wurden bau-, anlage-, und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzziele des Natura 2000-Gebietes betrachtet und bewertet. Im Ergebnis werden erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen ausgeschlossen, so dass eine Natura 2000-

Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG zum Vorhaben nicht erforderlich ist. Grundlegende Argumentation ist, dass es sich lediglich um die Entwicklung eines Wohngebäudes in räumlicher Nähe zu einem bestehenden gewerblichen Betrieb handelt.

Überdies wird in Frage gestellt, ob die Ortslage Waldeck aufgrund von einer maßstäblich ungenauen Grenzziehung -im Maßstab 1 : 125 000- Teil des GGB ist.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten von nationaler Bedeutung. Das nächst gelegene nationale Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet (NSG) 280 „Kalkflachmoor und Mergelgruben bei Degtow“ befindet sich in südwestliche Richtung ca. 2 500 m Entfernung zum Plangebiet.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen sind durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit Umsetzung der Planungsziele erfolgt die planungsrechtliche Voraussetzung für ein Wohnhaus sowie die planungsrechtliche Sicherung eines Natur- und Betonsteingewerbes. Es handelt sich demnach um einen anthropogen vorbelasteten Bereich. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018“ dargestellt und werden im weiteren Planverfahren bewertet. Der Verlust resultiert hauptsächlich aus der zusätzlichen Versiegelung, die durch die vorgesehene Bebauung verursacht wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 672 m² EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten behoben.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde eine Potentialabschätzung durchgeführt. Das Plangebiet bezieht sich im Wesentlichen auf die bereits vorhandene Gewerbefläche mit der Gewerbehalle und dem Lagerplatz und den südlich davor befindlichen Zierrassenbereichen. Dementsprechend sind auch nur störungsempfindliche Arten zu erwarten. Durch die festgelegten Vermeidungsmaßnahmen wird eine erhebliche Beeinträchtigung für nach BNatSchG geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden.

8. Referenzliste der verwendeten Quellen

Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 2

Umweltdaten und –informationen, Gutachten, Planungen

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, September 2008

Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2

Internetseiten

Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern
<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

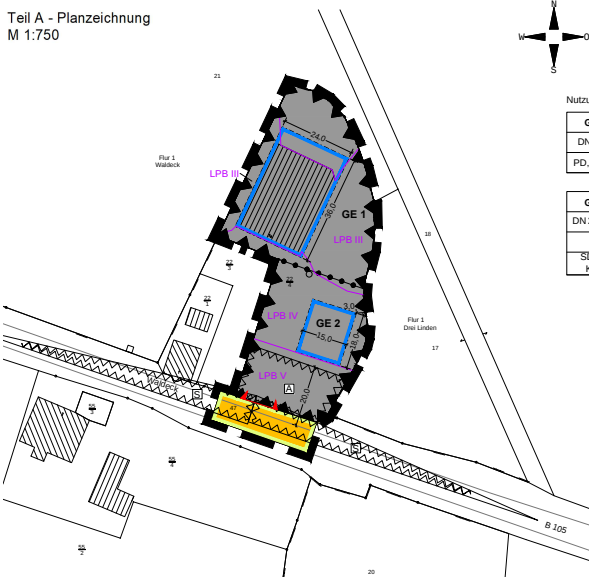
<https://www.geoportal-mv.de/portal/>

Gemeinde Upahl, den

.....
Der Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE UPAHL über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenvorschrift vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GE 1 Gewerbegebiet, mit lfd. Nummerierung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
▲ nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
DN zulässige Dachneigung
DN_{max} maximal zulässige Dachneigung

SD, WD, KWD, PD, FD Sattel-, Walzm-, Krüppelwalzm-, Pult- und Flachdach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsfläche
Strassenbegrenzungslinie
Einfahrtsbereich

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Lämpfelbereiche (LPB) III - V
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Sichtdreiecke
Anbauverbotszone
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Bemaßung in m
vorhandener Brunnenschacht

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Denkmale bekannt. Wird während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten (z.B. Fundamente, Mauern, etc.) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für die Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstands kennen. Die Anzeige ist schriftlich zu machen und ist dem Grundeigentümer gegenüber zu erklären. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen. Nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach 14 Tagen, ist der Fund dem Grundeigentümer anzuzeigen. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, die Fundstelle zu sichern und die Fundstelle zu markieren. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, die Fundstelle zu sichern und die Fundstelle zu markieren. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, die Fundstelle zu sichern und die Fundstelle zu markieren.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittelreste vorhanden sind. Es ist daher zu empfehlen, dass der Grundeigentümer vor Beginn der Baumaßnahmen eine Untersuchung durch einen Sachverständigen durchführen lässt. Der Sachverständige ist verpflichtet, die Fundstelle zu sichern und die Fundstelle zu markieren. Der Sachverständige ist verpflichtet, die Fundstelle zu sichern und die Fundstelle zu markieren. Der Sachverständige ist verpflichtet, die Fundstelle zu sichern und die Fundstelle zu markieren.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine verfahrensfähigen Bodenschätze bekannt. Werden bei Baumaßnahmen Anzeichen für bisher unbekannte Bodenschätze (unvollständige Lagerung, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) verpflichtet, die Bodenschätze zu sichern und die Bodenschätze zu markieren. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die Bodenschätze zu sichern und die Bodenschätze zu markieren. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die Bodenschätze zu sichern und die Bodenschätze zu markieren.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Ausnahme: Gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Beseitigungsfrist keine Gefahr für die Umwelt besteht.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen, die den Bestand der Bäume gegen Anfahrtschäden, Verdichtung im Wurzelschutzbereich, Beschädigung durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durchzuführen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht zu beschädigen. Die Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Maßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Das durch Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit vor dem Ankauf von Ökopunkten begleichen. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Vereinbarung mit dem Grundeigentümer und der Gemeinde Uphahl.

Die Zufahrt des Flurstücks 22/4 der Flur 1, Gemarkung Waldeck, erfolgt gemäß § 12 Abs. 1 des Straßenbaugesetzes (StrBauG) vom 1. Oktober 2021 über die Bundesstraße 105.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen des Landes Nordrhein-Westfalen, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeit.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf dem Vorentwurf beruhen, geschehen auf eigene Verantwortung.