



Bebauungsplan Nr. 29

der Gemeinde Dummerstorf
Landkreis Rostock

für das „Gewerbegebiet Landweg Nr.10“
in Kavelstorf, südöstlich der Tischlerei Blaschek und nördlich der AMV Agrarhandel M-V GmbH

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.09.2023

ausgefertigt: 26.09.2023

Dummerstorf, 16.11.23

Wiechmann, Bürgermeister

Inhalt	Seite
Teil I. Planbegründung	3
I.1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen.....	3
I.2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen.....	4
I.3. Grundzüge der Planung	5
I.4. Bauliche und sonstige Nutzung	6
I.4.1. Art der Nutzung:	6
I.4.2. Maß der baulichen Nutzung:	7
I.4.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Waldabstand:	8
I.5. Erschließung des Plangebietes	9
I.5.1. Verkehr	9
I.5.2. Technische Infrastruktur	9
I.6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz	10
I.7. Flächenbilanz.....	12
I.8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges	13
Teil II. Umweltbericht	14
II.1. Einleitung des Umweltberichtes	14
II.1.1. Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen	14
II.1.2. Umfang des Bedarfs an Grund und Boden	14
II.1.3. Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes	14
II.1.4. Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang	15
II.1.5. Methodisches Vorgehen.....	16
II.2. Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	16
II.2.1. Schutzgut Boden	16
II.2.2. Schutzgut Wasser.....	18
II.2.3. Schutzgut Klima.....	20
II.2.4. Schutzgut Luft.....	20
II.2.5. Schutzgut Flora / Fauna	20
II.2.6. Schutzgut Landschaftsbild	21
II.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21
II.2.8. Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit	21
II.3. Monitoring	23
II.4. Zusammenfassung.....	24

Teil I. Planbegründung

I.1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

1.1 Planungsziele, Planungserfordernis:

Die Liegenschaft Landweg Nr. 10 (Fa. LIABO Handels- und Dienstleistungskontor GmbH) ist als gewerbliche Baufläche Teil des langfristigen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde. Mit der Zielstellung, verlässliche planungsrechtliche Grundlagen für eine Verstetigung der bestehenden gewerblichen Nutzung herzustellen, wurde die Fläche 2012 in den Flächennutzungsplan der Gemeinde aufgenommen. Die bestehenden baulichen Nutzungen sind zwar im Bestand geschützt. Jedoch stoßen bauliche Änderungen und Erweiterungen auf Genehmigungsprobleme, weil eine Zugehörigkeit zum Innenbereich aufgrund des Abstands zu dem Bebauungszusammenhang Ceravis / AMV (Agrarhandel, Getreidetrocknung) und KaDiSe (Getränkhandel und -logistik) rechtlich unsicher ist. Aktuell bestehen deshalb Genehmigungsschwierigkeiten bei einem Bauantrag zum Umbau einer Betriebswohnung, die zur Abfertigung von Lieferungen wie auch aus Wachsutzgründen auf dem Betriebsgelände erforderlich ist.

Die Gemeinde nimmt dies zum Anlass, die gewerbliche Nutzung mit dem B-Plan Nr. 29 verbindlich festzusetzen. Sie möchte damit die Verdichtungspotenziale des Areals nutzbar machen und für die Flächeneigentümer und die Nutzer des Areals eine dauerhafte und berechenbare Nutzungsperspektive aufzeigen. Gleichzeitig sollen zugunsten der Gemeinde und der Baugenehmigungsbehörde rechtssichere Beurteilungsgrundlagen für künftige Vorhaben geschaffen werden.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist erforderlich, um die gewerblichen Entwicklungsziele für den Standort rechtsverbindlich festzulegen. Bei Beibehaltung des bisher unbepflanzten Zustandes der Betriebsfläche bestünden hingegen Genehmigungsrisiken im Zusammenhang mit der Außenbereichslage fort und wären baugenehmigungspflichtige Vorhaben nicht rechtssicher planbar.

1.2 Rechtsgrundlagen:

Die Änderung dieses Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieser Bebauungsplanänderung gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

Unter Berücksichtigung der während des Aufstellungsverfahrens eingetretenen mehrfachen Rechtsänderungen im BauGB wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses v. 03.11.2020 das BauGB in der am 14.08.2020 geltenden Fassung durch Art. 2 G. v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) anzuwenden war. Für die öffentliche Auslegung (Bekanntmachung v. 15.05.2023) konnte dabei auch das BauGB in der am 01.02.2023 geltenden Fassung durch Art 2 G. v. 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) angewendet werden. Denn gem. § 233 (1) BauGB werden Verfahren nach dem Baugesetzbuch, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den jeweils neuen, geänderten Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden. Mithin wird klargestellt, dass die während des Aufstellungsverfahrens durch das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) eingetretene Rechtsänderung des § 3 (2) BauGB zu Verfahrensvorschriften der Internetveröffentlichung des Planentwurfs nicht anzuwenden waren.

Der B-Plan weist Merkmale der Innenentwicklung i.S.v. § 13a BauGB auf, weil das Plangebiet bereits langjährig gewerblich genutzt und bebaut ist. Insbesondere wegen der bestehenden Rechtsunsicherheit bzgl. einer Zuordnung der Fläche zum Innen-/Außenbereich (§§ 34, 35 BauGB) und des Anwendungsverbotes des § 13a BauGB bei Planungen im Außenbereich (BVerwG, U. v. 04.11.2015 - 4 CN 9.14) aber auch im Interesse einer Ausschöpfung des Flächenpotenzials und einer Nachverdichtung durch zusätzliche Entwicklungs- und Bebauungsmöglichkeiten über eine Grundfläche von 20.000 m² hinaus, wird dieser B-Plan jedoch im Regelverfahren aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes wird deshalb eine Umweltprüfung durchgeführt. Gleichmaßen wird über den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes entschieden, die mit dem B-Plan zugelassen werden.

1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) vorgegeben.

Hiernach übernimmt die Gemeinde die zentralörtlichen Funktionen eines Grundzentrums (RREP 3.2.2 (1)) und unterliegt u.a. hinsichtlich der Wirtschaftsentwicklung einem besonderen interkommunalen Kooperations- und Abstimmungsgebot aufgrund ihrer Zuordnung zum Stadt-Umland-Raum Rostock / SUR (LEP 3.3.3 (1-3)). Für die Gewerbeentwicklung der Gemeinde ist vorrangig die Ausweisung des landesweit bedeutsamen Industrie- und Gewerbeparks „Autobahnkreuz Rostock“ (Dummerstorf, östlich der A 19) als Standort für die Ansiedlung flächenintensiver haffenauffiner Unternehmen beachtlich (LEP 4.3.1 (3), RREP 4.3 (2)). Darüber hinaus sollen Gewerbe- und Industrieansiedlungen vorrangig in den zentralen Orten realisiert werden (RREP 4.3.(3)). Als Träger zentralörtlicher Funktionen der Gemeinde entspricht der Standort Kavelstorf diesem Grundsatz. Mit der Überplanung und Nachverdichtung einer bereits gewerblich genutzten Liegenschaft entspricht der B-Plan den Zielen der Landesplanung zur Reduzierung von Bauflächen (LEP 4.1 (1)) und den Vorrang der Innenentwicklung (LEP 4.1. (5), RREP 4.1 (3)).

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ein Gewerbegebiet dar (GE 3). Nach dem zugrunde gelegten Entwicklungskonzept übernimmt die Gemeinde hier Bestandsflächen, die unter Berücksichtigung eines ausreichenden Abstandes zu den östlich liegenden Wohn- und Gewerbegrundstücken Ergänzungsfunktionen wahrnehmen sollen. Die Lage an der Gleisstrecke Kavelstorf Rostock Port prädestiniert das Gebiet dabei für eine Nutzungsintensivierung. Die Gemeinde möchte das Gebiet unter dem Gesichtspunkt einer gewissen Zentralisierung auf bestehende verkehrsgünstige Standorte weiterentwickeln und gleichzeitig einer territorialen Streuung auf viele Einzelstandorte begegnen.

Eine zunächst beabsichtigte Ausdehnung des Gewerbegebietes nach Osten auf eine private Weidefläche, die im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, wurde aus Biotopschutzgründen wegen der Erhaltung einer Pufferzone und des Biotopverbundes unter Beachtung entsprechender Bedenken der unt. Naturschutzbehörde (SN v. 10.05.2023) und wegen der Waldeigenschaft einer benachbarten Fläche und einzuhaltender Waldabstandsflächen unter Beachtung entsprechender Bedenken der unt. Forstbehörde (SN v. 22.05.2023) aufgegeben.

Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 29 als Gewerbegebiet durch den sind insoweit gem. § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

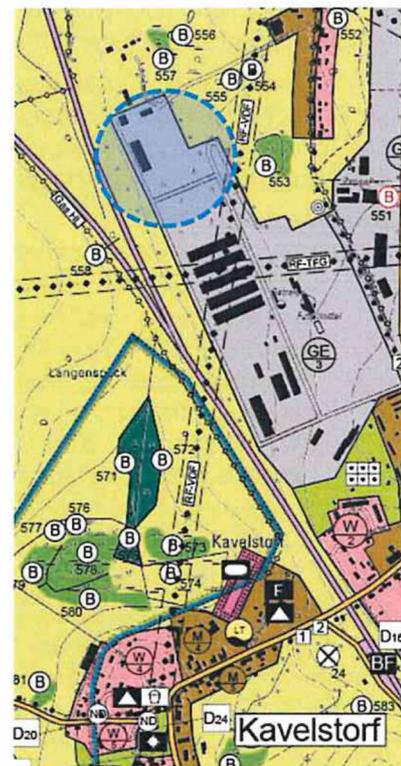


Abb. 1: FNP Dummerstorf v. 03.12.2019 / 30.04.2020

Sonstige Planungen der Gemeinde:
keine

1.2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen

Das Gebiet des B-Plans Nr. 29 schließt nördlich an den Bebauungszusammenhang der Ortslage Kavelstorf (Alt-Gewerbegebiet) an und beinhaltet eine Fläche von 4,7 ha. Das Plangebiet grenzt im Westen an die Bahnanlagen des Anschlussgleises Hafen Rostock. Im Süden grenzt ein weiteres Gewerbegrundstück an, das mit Lagerhallen bebaut ist (Ceravis, Jysk). Der Bebauungszusammenhang zwischen dieser Nachbarbebauung und den im Plangebiet aufstehenden Gebäuden ist durch eine ca. 1,7 ha große Gehölzfläche unterbrochen, die als Wald anzusprechen ist. (Bebauungsabstand ca. 150 m). Östlich des Plangebietes liegen eine private Weidefläche und eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Abstand von ca. 260 .. 280 m von der Plangebietsgrenze schließt daran ein Tischlereibetrieb und die Wohnbebauung am Landweg (ca. 310 m) an. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze liegt eine weitere gewerblich genutzte Halle; ca. 100 m weiter schließen 3 Wohngrundstücke an.

Der Geltungsbereich des B-Plans ist durch eine ebene Topografie gekennzeichnet.

Der westliche Teilbereich ist intensiv gewerblich genutzt. Er ist mit 6 Gebäuden unterschiedlicher Größe bebaut (insg. ca. 3.365 m² Grundfläche). Die Bebauung ist von betonierten bzw. asphaltierten Fahrwegen und Freilagerflächen umgeben (insg. ca. 7.350 m²). Einige Freilagerflächen im Süden des Plangebietes sind von Bereichen mit Gehölzaufwuchs unterbrochen. Die Gebäude und Freiflächen werden für Lagerzwecke genutzt. An der östlichen Grenze befindet sich ein ca. 15 m breiter Gehölzstreifen, der das Plangebiet von einer privaten Viehweide und daran anschließenden gesetzlich geschützten Gewässerbiotopen abschirmt. Der Streifen entlang der an das Plangebiet grenzenden Bahnstrecke ist als Mähwiese genutzt und ist als Frischgrünland anzusprechen (ca. 14.000 m²; BNT: L12). Im Süden dieser Grünfläche, zwischen den ehemaligen, inzwischen zurückgebauten Anschlussgleisen und überwiegend beräumten Lagerflächen, befinden sich einzelne Baumgruppen.

Die Gehölze/Baumgruppen gehen nach Süden in Wald i.S.v. § 2 LWaldG M-V über. Die Waldeigenschaft wurde durch die Forstbehörde festgestellt (Schr. v. 22.05.2023) und ist unabhängig von einer vor Kurzem erfolgten Rodung aufgrund der Flächengröße sowie des Bestockungsgrades und der Artenzusammensetzung bei der Zulassung baulicher Nutzungen durch Gewährleistung des gesetzlichen Waldabstandes (30 m) zu beachten.

Das Plangebiet ist vom Kavelstorfer Landweg aus mit einem öffentlichen Stichweg erschlossen. Über den Landweg besteht Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz (Zur Radewiese, Landesstraße 191, BAB A19).

Das Plangebiet gehört hydrologisch zum Einzugsbereich des Dammer Grabens, der als Gewässer II. Ordnung 13:0:17/1 (Land) ca. 5 km stromabwärts vom Plangebiet in die Warnow mündet. Das Plangebiet entwässert über einen Bahndurchlass bei km 104,8 der Strecke Neustrelitz-Warnemünde (in Höhe der 2. Getreide-Halle von Süden) in den Graben 17/3, der in der Unterhaltungslast des WBV Untere Warnow-Küste liegt. Die DB-Netz AG (Abt. I.NP-O-SWE(IF)) hat im Jahre 2016 nach der Erneuerung des Stahlrohr-Durchlasses eine Fortnutzung des Durchlasses für Entwässerungszwecke gestattet.

Der Geltungsbereich des B-Plans gehört vollständig zur Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow; ca. 120 m südlich des Plangebietes beginnt mit dem Vorflutgraben 13:0:17/3 die Oberflächenwasserschutzzone II. Die nach der TGL 24348 erlassene Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 ist gem. § 136 (1) LWaG M-V zu beachten.

Das Plangebiet liegt außerhalb des luftverkehrsrechtlichen Bauschutzbereichs des Flughafens Laage und außerhalb der Anflugsektoren in mehr als 10 km Entfernung zum Flughafenbezugspunkt. Danach bestehen für Baugenehmigungsverfahren im Plangebiet keine Zustimmungsvorbehalte der Luftverkehrsbehörde gem. § 12 (2, 3) LuftVG. Gleichwohl können sich im Zusammenhang mit der militärischen Nutzung des Flughafens luftverkehrliche Betroffenheiten insbesondere aus der Bauhöhe ergeben.

Angesichts der zugelassenen Bauhöhen bis ca. 12 m ü.G. (ca. 50 m NHN) ist die Planung mit den Belangen des Luftverkehrs und der Landesverteidigung vereinbar (Schr. v. 25.04.2023 d. Bundesamtes f. Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr).

Auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen im Umkreis des Plangebietes wird hingewiesen:

- ca. 1 km Umkreis:

Die Ceravis AG mit Lagerstandort Kavelstorf betrieb bis zum 31.12.2020 südöstlich angrenzend eine Anlage zum Körnerfrüchteumschlag (Gemarkung Kavelstorf, Flur 1, Flurstücke 65/5, 65/35) mit einem Umschlag von 100 t/h. Die Anlage wird aktuell zurückgebaut. Informationen zur Weiternutzung des Standortes liegen derzeit nicht vor.

- ca. 2 km Umkreis:

Ab einer Entfernung von 355 m befinden sich südwestlich des Plangebietes 8 Windenergieanlagen (WEA) im Vorranggebiet Kavelstorf und ab einer Entfernung von 1.250 m nördlich des Plangebietes 5 WEA im Vorranggebiet Hohen Schwarfs.

Bei einem bestimmungsgemäßen Betrieb dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass insbesondere Gerüche, Staub und Schall innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können.

1.3. Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung liegen in einer weitestgehend uneingeschränkten gewerblichen Nutzung, deren Zulassungsgrenzen durch das Gebot des § 8 BauNVO zur Vermeidung erheblicher Nachteile oder Belästigungen für die Umgebung bestimmt werden. Die zugelassene Bebauung soll dabei die gewachsene Prägung der südlich angrenzenden gewerblichen Areale mit einer zweckorientierten Hallenbebauung zwanglos fortsetzen.

I.4. Bauliche und sonstige Nutzung

I.4.1. Art der Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung bleibt im Grundsatz unverändert und wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Eine ca. 5.300 m² große Nutzungsbrache östlich der bestehenden Lagerhalle wird für eine bauliche Nutzung als Gewerbegebiet neu vorgesehen. Insgesamt wird mit dem B-Plan damit eine Gewerbegebietsfläche von 26.209 m² festgesetzt.

Gem. § 1 (3) BauNVO werden mit der Festsetzung als Gewerbegebiet die Zulässigkeitsregeln der §§ 8, 12-14 BauNVO Bestandteil des B-Plans. Davon werden Tankstellen und Vergnügungsstätten in diesem Plangebiet gem. § 1 (5) bzw. (6) BauNVO ausgeschlossen (TF 1.1). Unter Berücksichtigung der Lage in der Trinkwasserschutzzone 3 und wegen der vergleichsweise abseitigen Verkehrseinbindung des Plangebietes wird eine (öffentliche oder betriebliche) Tankstelle in dem Gebiet als unzumutbar und nicht erforderlich angesehen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten (Anlagen, Betriebe und Nutzungen, die sich unter Ansprache / Ausnutzung des Spiel-, Sexual- und/oder Gesellschaftstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen; z.B. Spielhallen, Amüsierbetriebe, Bordelle, Diskotheken), wird mit Entwicklungsinteressen der Gemeinde begründet. Sie möchte hier den Charakter des betroffenen Gewerbegebietes mit seiner überwiegenden Lagernutzung und die Potenziale der Gleisanbindung für die Gewerbeentwicklung nutzbar halten. Gleichzeitig soll einem Attraktivitätsverlust vorgebeugt werden, der mit einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten einhergehen kann, denn später besteht keine ordnungsrechtliche Regulierungsmöglichkeit, um einem Trading-Down-Effekt in diesem Bereich und einer etwaigen Verdrängung der für die örtliche Wirtschaftsstruktur wichtigen Gewerbebetriebe steuernd entgegenzuwirken.

Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Gewährleistung der Fortnutzung einer solchen vorhandenen Betriebsinhaberwohnung und die Ermöglichung einer betriebsbedingt erforderlichen weiteren Wohnung für eine Aufsichtsperson sind wesentlicher Bestandteil der Planungsziele für diesen B-Plan. Bei der näheren Konkretisierung der als Ausnahme zulassungsfähigen Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. für Aufsichtspersonen stützt die Gemeinde sich auf § 8 und § 1 (9, 10) BauNVO. Danach kann die Zulassung der Ausnahme auf bestimmte Arten baulicher und sonstiger Anlagen begrenzt werden und für bestehende bauliche Anlagen Erweiterungen, Änderungen oder Nutzungsänderungen – hier für Wohnzwecke für Betriebsleiter bzw. Aufsichtspersonen - als Ausnahmeregelung zugelassen werden. Mit der ausdrücklichen Benennung von 2 Wohnungen stellt die Gemeinde klar, dass sie das Betriebskonzept insoweit mitträgt. Neben der langjährig auf dem Grundstück ansässigen Familie der Betriebsinhaberin wird eine weitere Wohnung für eine Bereitschaftsperson benötigt, die Waren auch außerhalb üblicher Geschäftszeiten abfertigt und annimmt und Sicherheitsaufgaben wahrnimmt. Dazu stellte das OVG Nordrhein-Westfalen fest,

- dass die Baunutzungsverordnung keine Beschränkung der Zahl der Wohnungen, die für einen Betrieb zugelassen werden können, enthält und
- dass Wohnungen auf dem Betriebsgrundstück auch dann zulässig sind, wenn der Betrieb die ständige Einsatzbereitschaft nicht zwingend erfordert. Auch wenn der Betriebsleiter durch Mobiltelefon im Notfall erreicht werden könne, stehe dies einer 2. betriebsbezogenen Wohnung auf dem Betriebsgrundstück nicht entgegen.

Es genüge, dass das Wohnen auf dem Betriebsgrundstück mit Rücksicht auf Art und Größe des Betriebs aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sei. (Beschluss v. 09.02.2018, 7 A 2497/16).

Hieraus ergibt sich aber gleichzeitig auch, dass eine allgemeine Zulassung von 2 Wohnungen für den Betriebsinhaber und für eine Bereitschaftsperson etwa nach § 1 (6) Nr. 2 BauNVO, wie ursprünglich von der Gemeinde beabsichtigt, planungsrechtlich nicht möglich ist. Denn ein Ermessen der Baugenehmigungsbehörde hinsichtlich der Angemessenheit und der Vereinbarkeit der konkreten Gewerbegebietsnutzung mit dem Wohnen muß entsprechend gewährleistet sein. Da die zzt. auf dem Gewerbegrundstück ausgeübte Wohnnutzung in Form einer großzügigen Loftwohnung sich stark von allgemein verbreiteten Wohnformen unterscheidet, schafft die Gemeinde allerdings mit der Festsetzung einer ebenso großzügigen Obergrenze für das betriebsbedingte Wohnen Klarheit und entsprechenden Raum für das Angemessenheitskriterium. Die entsprechend § 8 (3) Nr. 1 BauNVO erforderliche Unterordnung des Wohnens unter die auf dem Betriebsgrundstück bestehende bzw. zugelassene Grundfläche (3.500 m² / 7.770 m²) ist dabei hinreichend gewahrt (15 .. 6%).

Festzuhalten bleibt, dass das ausnahmsweise zugelassene Wohnen hier an die Akzeptanz der insoweit privilegierten Bewohner von stärkeren, gewerbegebietstypischen Störungen (Lieferverkehr, Nachtbetrieb usw.) gebunden ist – im Unterschied etwa zu Wohn- oder Mischgebieten nach §§ 4, 6 BauNVO. Das

Wohnen ist dabei ausnahmslos an den begrenzten Nutzerkreis gebunden (Betriebsbindung) und schließt „freies Wohnen“ beliebiger Mieter nicht ein. Vielmehr wird ein als Ausnahme auf der Grundlage dieses B-Plans genehmigtes Wohnen mit der endgültigen Aufgabe des Betriebes oder mit der Aufgabe des Betriebsbezuges der begünstigten Bewohner regelmäßig unwirksam und ab diesem Zeitpunkt insoweit unzulässig.

Festsetzung von Verkehrsflächen: Zur Gewährleistung einer geordneten Erschließung, die den Anforderungen der zugelassenen gewerblichen Nutzung genügt, wird am Kopf der als Stichweg ausgebildeten Zufahrtstraße eine Fläche festgesetzt, die den Ausbau einer ausreichenden Wendeanlage ermöglicht (vgl. Pkt. I.5.1).

Festsetzung von Grünflächen: Im Plangeltungsbereich werden 3 Teilflächen als private Grünflächen festgesetzt.

Eine Mähwiese entlang der Gleise der DBAG wird für die Zweckbestimmung ‚Regenwasserbewirtschaftung‘ vorgesehen. Die Fläche wird bereitgestellt, um im Plangebiet eine ausgeglichene Wasserbilanz entsprechend DWA-A 102 (Regenwetterabflüsse aus Siedlungsgebieten) erreichen zu können und gleichzeitig, um durch Einbau von Rigolen oder Versickerungstunneln Retentionsmöglichkeiten zu ermöglichen, die die Einleitung in die Vorflut begrenzen. In der Abwägung zwischen den für diesen Zweck denkbaren Festsetzungsmöglichkeiten als Versorgungsfläche/-anlage oder als Grünfläche wird die Entscheidung zur Festsetzung als Grünfläche mit dem Ziel begründet, eine Vegetationsdecke und die Bodenfunktionen hier fortbestehend zu gewährleisten sowie zusätzliche Versiegelungen auf punktuelle technische Einbauten (z.B. Abscheidetechnik zur Erreichung der Referenzparameter für die Konzentration und Fracht abfiltrierbarer Stoffe -AFS63- gem. DWA-A 138-1) zu beschränken. Die wasserwirtschaftlichen Nutzungsansprüche an die Fläche müssen insoweit auf den Grünflächencharakter Rücksicht nehmen (Fortbestand Bodenfunktionen, Vegetationsdecke).

Die weiteren Grünflächenfestsetzungen sind mit dem vorhandenen Gehölz- und Baumbestand begründet, der zu erhalten bzw. im Süden nach Beseitigung der betonierten Flächen und der Baustofflagerungen zu rekultivieren ist. Diese Grünflächen liegen am südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches und sollen naturbelassen erhalten werden. Der Grünfläche am östlichen Rand kommt dabei zusätzlich noch eine Funktion als Puffer und Verbundstruktur zu den weiter östlich gelegenen Kleingewässern außerhalb des Geltungsbereichs zu, die als Biotope gesetzlich geschützt sind.

Das B-Plangebiet berührt im Süden Waldflächen. Die Waldeigenschaft wurde durch die Forstbehörde festgestellt (Schr. v. 22.05.2023). Die Waldeigenschaft ist unabhängig von einem aktuellen Kahllieb/Rodung der Flächen beachtlich; sie sind gem. § 14 LWaldG M-V wieder zu bestocken, weil eine Umwandlung in eine andere Nutzungsart hier nicht beantragt/genehmigt wurde. Soweit Wald im Geltungsbereich berührt ist, wurden die betroffenen Flächen nachrichtlich gem.§ 9 (6) BauGB i.V.m.§ 2 LWaldG M-V als Wald festgesetzt. Die Grundlage dafür bildete eine von der Forstbehörde vorgelegte Kartierung. Die Forstbehörde hat mit den Schr. v. 27.06.2023 und v 06.07.2023 ihr Einvernehmen mit der Planung erklärt.

Mit der zeichnerischen Festsetzung (Teil A) wird das (grundsätzliche) Bauverbot innerhalb des 30m-Waldabstandsbereichs (§ 20 I LWaldG M-V) Bestandteil des B-Plans. Mit der planungsrechtlichen Ausnahmeregelung (Textfestsetzung 2.2) wird die walddrechtliche Ausnahmeregelung (§ 20 II LWaldG) ebenfalls vollinhaltlich in den B-Plan übernommen; aus planerischen Erwägungen bestehen hier keine anderen oder zusätzlichen Erfordernisse, die Baufreiheit des Grundeigentümers zu beschränken. Die Ausnahme wäre ggf. vom Bauherrn als Abweichung von den Festsetzungen des B-Plans gem. § 67 II LBauO M-V zu beantragen. Die Baugenehmigungsbehörde entscheidet sodann nach § 31 (1) BauGB und ist dabei aufgrund des Verweises auf § 20 LWaldG und die WAbstVO in ihrer Entscheidung an das Einvernehmen der Forstbehörde gebunden; die Zuständigkeit der Forstbehörde ist dabei gesetzlich in § 20 II LWaldG bestimmt und bedarf insoweit (auch Mangels Rechtsermächtigung der Gemeinde) keiner nochmaligen Zuweisung durch den B-Plan. Ein Automatismus nach § 20 III LWaldG bzgl. der Errichtung von Anlagen im Waldabstandsbereich ist im B-Plan aufgrund des festgesetzten (allgemeinen) Bauverbotes und des Entscheidungsvorbehaltes nach TF 2.2 (im Besonderen) nicht möglich.

I.4.2. Maß der baulichen Nutzung:

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl bis 0,6 zugelassen. Für Bebauungen und Flächenbefestigungen zur gewerblichen Nutzung stehen damit nominell 15.725 m² zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen usw. zulässigen Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO dürfen insgesamt max. 20.967 m² versiegelt werden. Gegenüber dem bestehenden Versiegelungsgrad (insg. ca. 10.492 m²) bedeutet dies etwa eine Verdoppelung. Die Festsetzung unterschreitet den nach § 17 (1) BauNVO für gewerbliche Bauflächen vorgesehenen Orientierungswert von 0,8. Diese Beschränkung dient der Erhaltung einer ausgeglichenen Wasserbilanz und der Vermeidung

zusätzlicher Einleitungen von Niederschlagswasser in die Vorflut (vgl. DWA-Arbeitsblatt A 102/Regenwetterabflüsse aus Siedlungsgebieten).

Die Bauhöhe wird mit max. 50 m ü. NHN festgesetzt. Der Höhenbezug NHN wurde aus Gründen des planungsrechtlichen Bestimmtheitsgebotes auf Anregung des Landkreises gewählt, da zum Planungszeitpunkt örtlich keine anderen, hinreichend bestimmten und unveränderlichen Höhenmarken verfügbar waren. Die Höhenfestsetzung orientiert sich dabei an der topograph. Karte M 1:10.000 (DTK 10) und nimmt die Bauhöhe der vorhandenen großen Lagerhalle auf. Die zugelassene Bauhöhe entspricht mit ca. 12 m über Gelände der bestehenden baulichen Nutzung. Die zugelassene Bauhöhe liegt damit geringfügig unterhalb der in den anderen Kavelstorfer Gewerbegebieten zugelassenen Bauhöhen von 52 .. 55 m NHN (B-Pläne Nr. 1a, 1b, 18). Durch die Festsetzung ist insoweit sichergestellt, dass Belange des militärischen und zivilen Luftverkehrs und Richtfunkbelange mit diesem B-Plan nicht berührt werden (Stellungnahmen des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr v. 25.04.2023, der Deutschen Telekom Technik GmbH v. 24.04.2023 und der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH v. 11.05.2023).

I.4.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Waldabstand:

Im B-Plan werden die mit Gebäuden überbaubaren Flächen gem. § 23 (1,3) BauNVO durch Baugrenzen (Baufenster) bestimmt. Der Bebauungsplan lässt mit einer überbaubaren Fläche von ca. 7.770 m² etwa eine Verdoppelung der bestehenden Gebäudegrundflächen (ca. 3.450 m²) zu. Außerhalb der festgesetzten Baufenster sind weitere bauliche Anlagen nach § 19 (2) BauNVO bis zu einer Obergrenze von insges. 15.725 m² (vgl. Pkt. I.4.2) zulässig - z.B. für Lagerflächen in Form von Flächenbefestigungen. Dies wird mit der Textfestsetzung 2.1 klargestellt.

Die zugelassenen überbaubaren Flächen berücksichtigen den nach § 20 LWaldG M-V einzuhaltenden Abstand von 30 Metern zum Wald. Für Bestandsgebäude, die sich innerhalb dieses Abstands befinden, wird keine Baugrenze festgesetzt. Entsprechend § 20 LWaldG M-V ist eine Neuerrichtung/Ersatzbau am gleichen Standort damit aufgrund des Fehlens einer überbaubaren Fläche i.S.v. § 22 (3) BauNVO planungsrechtlich unzulässig. Die Bestandsgebäude genießen jedoch Bestandsschutz, der eine unveränderte Fortnutzung und notwendige Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude einschließt.

Bauliche Anlagen, die außerhalb der Baugrenzen errichtet werden sollen (z.B. Flächenbefestigungen/Lagerflächen (s.o.) oder Nebenanlagen) müssen den Waldabstand ebenfalls berücksichtigen. Deshalb werden die Baugebietsflächen, die innerhalb des gesetzlichen Waldabstands liegen, nachrichtlich als von Bebauung freizuhaltenen Flächen festgesetzt. Um die im Waldrecht vorgesehenen Ausnahmen gleichwohl nicht durch diesen B-Plan unbegründet einzuschränken, wird mit der Textfestsetzung 2.2 eine entsprechende Ausnahmeregel in den B-Plan aufgenommen, die sich auf § 20 LWaldG M-V und die dazu erlassene Waldabstandsverordnung bezieht.

Die mit diesem B-Plan zugelassene Nutzungsintensivierung (vgl. Pkt. 4.1 - 4.3) entspricht dem Entwicklungsgrundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vor der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen bestehende Potenziale der Wiedernutzbarmachung und Nutzungsverdichtung auszuschöpfen (§ 1a (2) BauGB). Vor dem Hintergrund der landesplanerisch initiierten Prüfung, ob im Gemeindegebiet zusätzliche gewerbliche Bauflächen entwickelt werden können, kommt die Gemeinde damit dem planungsrechtlichen Innenentwicklungsgebot und der Bodenschutzklausel des BauGB nach.

I.5. Erschließung des Plangebietes

I.5.1 Verkehr

Der Planbereich ist verkehrlich durch die Gemeindestraße ‚Landweg‘ erschlossen und über die Gemeindestraße ‚Zur Radewiese‘ und die Autobahnabfahrt Kavelstorf an das überregionale Verkehrsnetz (BAB A19, L 191) angeschlossen. Allerdings ist auf den bereits über einen langen Zeitraum beabsichtigten, jedoch immer noch ausstehenden verkehrsgerechten Ausbau der Autobahn-Anschlussstelle Kavelstorf (AS 10) und damit zeitweilig zu erwartende Umleitungserfordernisse hinzuweisen. Über den Bahnhof Kavelstorf in einer fußläufigen Entfernung von ca. 2.000 m besteht außerdem Anschluss an das S-Bahn- und Regionalbahnnetz in Richtung Rostock und Güstrow.

Vom Landweg zweigt eine ca. 375 m lange Zufahrtstraße zu dem Gewerbegebiet ab, die als 4 m breite Asphaltbahn mit Ausweichstellen im Abstand von ca. 100 m ausgebildet ist.

Die bestehende Verkehrsanbindung ist für das Gewerbegebiet nicht ausreichend. Eine Wendeanlage, die den Anforderungen von LKW-Verkehr und dem Bemessungsfall für einen Lastzug genügt, wird als Mindestvoraussetzung für eine gesicherte Verkehrserschließung der zusätzlich zugelassenen Gewerbenutzungen angesehen. Dafür wird eine Wendeanlage im B-Plan festgesetzt, die entsprechend Bild 60 der RAS 06 den Flächenbedarf einer Wendeschleife für Lastzüge mit einem 25 m – Wendekreis berücksichtigt. Die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen (Flst. 69/4, Gmk. Kavelstorf, Fl. 1) ist mit der Eigentümerin abgestimmt. Für die derzeitige Nutzungssituation des Gewerbegebietes ist die bestehende Verkehrssituation (ohne Wendeanlage) ausreichend, da sich die ansässigen Unternehmen in einheitlicher Verwaltung befinden und das Wenden für Fahrzeuge aller Art auf dem Betriebsgelände bedarfsgerecht gewährleistet ist. Ein Ausbauefordernis entsteht insoweit erst mit einer Nutzungsintensivierung, resp. der Ansiedlung weiterer Unternehmen, die in untereinander unabhängigen Rechtsformen organisiert sind. In Abhängigkeit von der Nutzungs- und Verkehrsintensität bei der baulichen Inanspruchnahme / Nutzungsintensivierung der im B-Plan festgesetzten Gewerbeflächen ist darüber hinaus ein Ausbau der Zufahrtstraße auf eine durchgehende Fahrbahnbreite von 6,5 m zu empfehlen. Das Flst. 70/1 (Gemeinde) steht hierfür in einer ausreichenden Breite zur Verfügung. Die Eckausrundung der Zufahrtstraße im Anschlusspunkt an den Landweg ist mit $R=12$ m ausreichend bemessen. Die untere Verkehrsbehörde hat m. Schr. v. 06.06.2023 erklärt, dass die vg. Ausbaumaßnahmen eine wesentliche Erschließungsvoraussetzung i.S.v. §§ 30 (1) und 123 (2) BauGB für zusätzliche Bebauungen im Plangebiet darstellen und insoweit bis zur Fertigstellung anzuschließender Zusatzbebauungen benutzbar sein müssen. Unter Verweis auf § 123 (3) BauGB beabsichtigt die Gemeinde, die erforderlichen Ausbaumaßnahmen z.gg. Zt. durch städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB dem begünstigten Grundstückseigentümer zu übertragen.

I.5.2 Technische Infrastruktur

Die Belange der Ver- und Entsorgung der Baugebiete bleiben von der Aufstellung des B-Plans weitestgehend unberührt. Die Liegenschaft ist über einen Hausanschluss an das Trinkwasserversorgungsnetz und über eine abflusslose Grube an die Schmutzwasseraufbereitung des WWAV angeschlossen sowie durch Stromversorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH erschlossen.

Bei Maßnahmen im öffentlichen Bauraum (Ausbau Zufahrtstraße ‚Landweg‘) ist der Leitungsbestand (Wasser, Elt, TK) zu berücksichtigen.

Die dezentrale Schmutzwasserlösung (abflusslose Sammelgrube, Grundstückskleinkläranlage) wird für das Plangebiet zunächst beibehalten, da eine nennenswerte Erhöhung des Schmutzwasseraufkommens planbedingt nicht zu erwarten ist. Langfristig ist in Abhängigkeit von einem ggf. erweiterten Anschlussbedarf bei Einzelvorhaben ein Anschluss an die im Landweg vorhandene öffentliche Schmutzwasserleitung DN 250 Stz vorgesehen. Der Anschlusspunkt befindet sich in Höhe des Grundstücks Landweg 14 (Tischlerei Blaschek). Dazu sind eine Abwasserpumpstation und eine Druckleitung in der Zufahrtstraße bis zum Anschlusspunkt im Landweg erforderlich.

Ein öffentliches RW-Netz ist im Geltungsbereich des B-Plans nicht vorgesehen. Das von den bestehenden Dachflächen und von den befestigten Flächen über Straßeneinläufe gefasste Niederschlagswasser wird über die bestehende private Kanalisation der AMV Agrarhandel M-V GmbH und unter Fortnutzung des Stahlrohr-Durchlasses bei km 104,8 der Bahnstrecke Neustrelitz-Warnemünde in den Vorflutgraben 17/3 eingeleitet. Für diese Einleitung ist eine zivilrechtliche Vereinbarung zu schließen, die die Gestattung einer Einleitmenge enthalten muss. Der Graben gehört zum System des Dammer Grabens als berichtspflichtiges Gewässer nach WRLL. Die Einleitstelle und die Qualität des einzuleitenden Wassers bleiben unverändert – es handelt sich um Regenwasser, das von befestigten Oberflächen und von Dachflächen abfließt.

Die Einleitmenge in den Vorflutgraben 17/3 wird nicht vergrößert. Dazu wird im B-Plan am Tiefpunkt des Plangebietes eine entsprechende Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt (vgl. Pkt. I.4.1).

Die Dimensionierung der hier unterzubringenden Retentionsanlagen bedarf einer hydraulischen

Berechnung unter Berücksichtigung der zusätzlichen Regenwasserspende aufgrund der zugelassenen Ergänzungsbauung/Mehrversiegelung (insg. ca. 10.475 m², vgl. Pkt. 4.2).

Bei der Konzipierung der gebietsbezogenen Regenwasserbewirtschaftung sind die Arbeitsblätter DWA-A 102/BWK-A 3, Teil 1 und Teil 2 zur Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer zu beachten. In Abhängigkeit von der Einstufung des abfließenden Regenwassers in eine Belastungskategorie (Verschmutzungsgrad durch abfiltrierbare Stoffe) sind ggf. geeignete Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 vorzuschalten, die den erforderlichen Wirkungsgrad, bezogen auf die Zielgröße AFS63, gewährleisten. Niederschlagswasser der Belastungskategorien II und III muss behandelt werden.

Wegen der Lage der Fläche für Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Anlagen der DB AG wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung und durch den Betrieb der wasserwirtschaftlichen Anlagen die sichere Durchführung des Bahnbetriebs zu keiner Zeit gefährdet werden darf. Außerdem muss im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden. Die Deutsche Bahn AG wurde m. Schr. v. 18.04.2023 und v. 12.06.2023 an der Aufstellung dieses B-Plans beteiligt (Stellungnahme v. 14.07.2023).

Für das Stromversorgungsnetz besteht zzt. kein Ausbau-/Änderungsbedarf. Ein ggf. erweiterter Leistungsbedarf für die Stromversorgung zusätzlicher Bauvorhaben im Plangebiet ist vorhabenbezogen bei der E.DIS Netz GmbH anzumelden.

Die leitungsgebunden bereitstehende Löschwasserkapazität (48 m³/h) deckt den Bedarf entspr. der einschlägigen Richtlinie TRW 405 zzt. nur zu 50 %. Für die Sicherung der Erstbrandbekämpfung sind deshalb mind. weitere 100 m³ Löschwasser im Umkreis von max. 300 m zum jeweiligen Objekt vorzuhalten oder durch eine objektbezogene Lösung zu ersetzen. Bei der Genehmigung baulicher Anlagen ist entsprechend §§ 3, 14 LBauO M-V die Ausschöpfung des zugelassenen Maßes der Nutzung hier insoweit von der zum Bauzeitpunkt verfügbaren Löschwasserkapazität abhängig, denn die planungsrechtlichen Zulassungsvorschriften befreien nicht von der Einhaltung des Bauordnungsrechts. In Ergänzung zu der leitungsgebundenen Löschwasserkapazität ist dazu eine Nutzbarmachung der Kleingewässer auf Flst 68/5 (im Plangebiet) bzw. Flst. 90/5 (am Landweg) durch die Einrichtung geeigneter LöWa - Entnahmestellen erforderlich.

Abfallwirtschaft: Alle im Planbereich anfallenden Abfälle sind nach den Vorschriften des Abfallrechts selbst zu verwerten oder einem Erfassungssystem nach der Abfallsatzung des Landkreises oder einem Rücknahmesystem nach § 25 und 26 KrWG zuzuführen. Die Pflichten zur ordnungsgemäße Abfallentsorgung erstrecken sich sowohl auf den Zeitraum der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung und Inbetriebnahme des Objektes. Alle Abfälle, insbesondere auch Bodenaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV). Auf die Pflichten des Grundstückseigentümers als Abfallbesitzer wird hingewiesen (§§ 11, 42 KrW-/AbfG). Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche bekannt werden, besteht Anzeigepflicht beim Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (§ 18 (2, 3) GefStoffV M-V). Bei anfallenden Überschussböden oder bei Einbau von Bodenmaterial auf den Baugrundstücken ist durch die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen (§§ 10, 11 BBodSchV, DIN 19731).

Im Aufstellungsverfahren wurde angeregt, zu dem B-Plan ein Havariekonzept u.a. für den Brandfall wird zu erarbeiten, das insbesondere auch der Vermeidung des Eintritts verunreinigten Löschwassers in die Trinkwasserschutzzone II dient. Das Erfordernis ergibt sich vor allem aus der Bedeutung des Trinkwasserschutzes für eine bedeutende Einwohnerzahl im Großraum der Hansestadt Rostock (vgl. Pkt. II.2.2). Die Erarbeitung eines Havariekonzeptes wurde jedoch auf die Vorhabenebene verwiesen (nachfolgende Planungsebene). Denn ein Havariekonzept ist nur dann zielführend, wenn die Art der Betriebe, ein etwaiger Umgang mit Schadstoffen und verantwortliche Ansprechpartner bekannt sind und wenn im Ergebnis eine verbindliche Vereinbarung zwischen dem/den Unternehmer(n), der örtlichen Feuerwehr und dem Brandschutz- und Rettungsamts sowie der Wasserbehörde geschlossen werden kann. Diese Voraussetzungen sind auf der B-Planebene nicht gegeben. Zur Erteilung von Baugenehmigungen für gewerbliche Vorhaben im Geltungsbereich des B-Plans ist deshalb ein betriebsbezogenes Havariekonzept vorzulegen.

I.6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz

I.6.1 Grünordnungskonzept:

Das grünordnerische Konzept des Gewerbegebietes beinhaltet den Schutz und die dauerhafte Erhaltung der flächigen Gehölzbestände im südlichen und östlichen Planbereich (TF 3.1). Innerhalb der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölzflächen liegt das Augenmerk auf dem Schutz der Einzelbäume und der Freihaltung des Wurzelschutzbereichs gem. DIN 18920 von Ablagerungen und Versiegelungen. Die langjährig praktizierte gewerbliche „Nutzungsunterlagerung“ für Lagerzwecke und Ablagerungen insbesondere der südlichen Gehölzflächen wird durch Festsetzung als naturbelassene Grünfläche oder als Wald dauerhaft unterbunden. Ein Rückzug der gewerblichen (Lager-)Nutzung aus dieser Fläche und der Rückbau der Flächenbefestigungen wurden durch die Eigentümerin bereits eingeleitet und entspricht ihrem Nutzungskonzept für den Standort.

Im Westen des Plangebietes wird eine private Grünfläche für Zwecke der Regenwasserbewirtschaftung bereitgestellt (vgl. Pkt. I.4.1). Die Festsetzung als Grünfläche stellt dabei klar, dass Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung auf die Erhaltung der natürlichen Biotop- und Bodenfunktionen Rücksicht nehmen müssen.

Die östliche Begrenzung des Geltungsbereichs berücksichtigt die Erhaltung einer ca. 120 .. 130 m tiefen Pufferzone zu weiter östlich gelegenen Kleingewässern, die nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt und von nachhaltigen Beeinträchtigungen freizuhalten sind. Ein am Rand des Plangebietes zu erhaltender Gehölzstreifen und die angrenzend fortbestehende private Weidefläche übernehmen dabei gleichzeitig Funktionen des Biotopverbundes. Mit dieser Gebietsabgrenzung und der Vermeidung planbedingter Eingriffe in den Pufferstreifen wurden Bedenken der unt. Naturschutz-behörde (SN v. 10.05.2023) gegen eine Inanspruchnahme als Gewerbegebiet und Hinweise der unt. Forstbehörde (SN v. 22.05.2023) wegen der Waldeigenschaft einer benachbarten Fläche berücksichtigt.

I.6.2 Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB:

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.v. § 14 BNatSchG gem. § 1a (3) BauGB auf ihre Zulässigkeit, Vermeidbarkeit und Ausgleichbarkeit zu prüfen. Mit diesem B-Plan werden Änderungen an bestehenden Verkehrsflächen und Grünflächen sowie an gewerblich genutzten Flächen vorgenommen. Dies führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt, über deren Ausgleich nach § 1a (3) BauGB zu entscheiden ist. Die Untersuchung der planungsrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung" (LUNG, 2018) im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichbilanzierung (Lämmel, 05/2022).

Danach wurden die im Ergebnis dieser Planung entstehen Eingriffe unter Berücksichtigung der zugelassenen Beseitigung oder Beeinträchtigung bestehender Biotopstrukturen sowie der im Plangebiet zugelassenen Zusatzversiegelung mit einem Eingriffsflächenäquivalent von 7.932 m²EFÄ bilanziert.

Diese Eingriffe werden durch nachstehende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes um einen Bilanzwert von 4.073 m² KFÄ gemindert:

- Umwandlung von Gewerbe- und Freilagerfläche in Wald (Beräumung/Entsiegelung, Renaturierung);
- Umwandlung von Gewerbe- und Freilagerfläche in Gehölz (Beräumung/Entsiegelung, Renaturierung).

Der resultierend verbleibende Eingriff in Natur und Landschaft (4.784 m² KFÄ) kann im Plangebiet nicht sinnvoll ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt deshalb durch Abbuchung von 4.784 m² KFÄ von einem Ökokonto, das in der Landschaftszone ‚Rückland der Meckl. Seenplatte‘ gebildet wurde.

I.6.3 Artenschutz:

Zusätzlich zur Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB ist die Vereinbarkeit der Festsetzungen des B-Plans mit den Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen, um die Vollzugsfähigkeit des Plans zu gewährleisten. Die zentralen, prüfrelevanten Vorschriften zum besonderen Artenschutz finden sich in den §§ 44 bis 47 BNatSchG. Sie unterliegen keinen landesrechtlichen Variationen und sind einer planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB nicht zugänglich. Sie erfassen zunächst alle gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.

Der B-Plan überplant eine langjährig gewerblich genutzte Liegenschaft. Im östlichen Bereich wird eine ca. 5.300 m² große Nutzungsbrache in die gewerbliche Nutzung einbezogen. Eine Teilfläche im Süden des Plangebietes, die bisher für Lagerzwecke genutzt und z.T. befestigt sowie mit einem Anschlussgleis versehen war, wird durch die Festsetzungen des B-Plans der gewerblichen Nutzung künftig entzogen und renaturiert.

Aufgrund des Fehlens besonderer Biotopstrukturen und der flor. Artenarmut der Freiflächen sowie aufgrund der naturräumlich isolierten Lage ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine artenschutzrechtlich relevante Lebensraumnutzung des Plangebietes. Die aktuellen Grün- und Gehölzflächen werden zudem planungsrechtlich gesichert. Ihre Lebensraumfunktion und der Verbund zu angrenzenden Strukturen werden deshalb nicht beeinträchtigt. Deshalb darf mit hinreichender Sicherheit und ohne eine weitere

Detailuntersuchung angenommen werden, dass eine im Zusammenhang mit der Planung entstehende signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos besonders geschützter Arten oder eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der streng geschützten Arten und von Vögeln, die von Bedeutung für die Erhaltung der Art oder der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs-/ Ruhestätte wäre, nicht zu erwarten ist. Westlich außerhalb des Plangebietes bilden die Bahntrasse und der begleitende Gehölzstreifen ein Lebensraumpotenzial für die Zauneidechse (RL D V, RL MV 2). Die Art besiedelt neben den Bahnböschungen auch den Bereich des Gleisplanums. Eine projektbezogenen Kartierung im Rahmen der Planfeststellung gem. § 18 Abs. 1 AEG für das Vorhaben „Gleiserneuerung Kavelstorf - Rostock Seehafen“ erbrachte nahezu entlang der gesamten Bahnstrecke entsprechende Nachweise (Planfeststellungsbeschluss v. 05.08.2021). Im Rahmen der Baumaßnahme erfolgte ein flächenhafter Abtrag des bestehenden Bahnkörpers der mit einem temporären Lebensraumverlust der Zauneidechse unvermeidbar einherging. Eine langfristige Verschlechterung der Habitatqualität der Art wurde jedoch nicht festgestellt, da die Bahnböschungen nach Abschluss der Bauarbeiten eine Neuansaat erhält und damit erneut durch die Zauneidechsen zur Nahrungssuche und zur Eiablage sowie als Wanderkorridor genutzt werden können. Auf diese Lebensraumfunktionen hat der B-Plan 29 keine Auswirkungen. Bei der plangemäßen Nutzung der westlichen Grünfläche „Regenwasserbewirtschaftung“ innerhalb des Plangebietes ist während der Bauvorbereitung und -durchführung jedoch ein baubedingtes Risiko, zufällig einwandernde Individuen zu töten, nicht sicher auszuschließen. Die Gefahr eines für die Erhaltung der Art bzw. ihrer lokalen Population relevanten Lebensraumverlustes oder einer signifikante Beeinträchtigung ihrer Fortpflanzungs-/ Ruhestätten ist als Auswirkung der Planung hingegen nicht zu befürchten. Zur Vermeidung der baubedingten Tötung von Individuen (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) wird deshalb eine bauvorbereitende Prospektion der Grünfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze/der Bahnstrecke durch eine ökol. Baubegleitung erforderlich. Soweit dabei Zauneidechsen aufgefunden werden, sind eingewanderte Tiere abzusammeln und an die Bahnböschung zu versetzen und das Maßnahmegebiet bauzeitlich durch einen Amphibienzaun abzusperren.

1.7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m²)
1.	Baugebiete (GE)	26.209
2.	Öffentliche Verkehrsflächen	1.137
3.	Grünflächen	16.830
	Naturbelassene GF, privat	9.724
	GF f. Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen, privat	7.106
4.	Wald (nachrichtlich gem. § 2 LWaldG M-V)	2.722
5.	Geltungsbereich gesamt	46.898

Tabelle 1: Flächenbilanz

I.8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V -geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Grundwasserabsenkungen, die ggf. im Zuge der Baugrunderschließung notwendig werden, bedürfen als Gewässerbenutzung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

Bei der Bebauung des Plangebietes sind archäologische Funde möglich. Diese sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern gesetzlich geschützt. Bei der Vorbereitung und Durchführung von Erdarbeiten ist die untere Denkmalschutzbehörde deshalb gem. § 11 DSchG M-V einzubeziehen.

In Abhängigkeit von der durchzuführenden Bautätigkeit sind im Plangebiet Kampfmittelfunde nicht auszuschließen. Dem Vorhabenträger wird deshalb vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer.

Sollten bei Tiefbauarbeiten 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. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die Lage in der Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow und die entsprechenden Nutzungsbeschränkungen der gem. § 136 Landeswassergesetz (LWaG) fortgeltenden Schutzonenverordnung vom 27.03.1980 sind zu beachten. Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen der unteren Wasserbehörde gem. § 40 AwSV, § 20 (1) LWaG, § 49 (1) WHG gesondert anzuzeigen.

Teil II. Umweltbericht

II.1. Einleitung des Umweltberichtes

II.1.1. Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Am Nordrand des Alt-Gewerbegebietes von Kavelstorf entlang der Gleisanlagen der DB AG wird eine gewerblich genutzte Fläche durch diesen B-Plan rechtsverbindlich überplant. Die Planung dient der planungsrechtlichen Sicherung des gewerblich genutzten Standortes Über die bestehenden Bebauungen und Flächenversiegelungen hinaus werden zusätzliche Gebäude und Flächenversiegelungen zugelassen.

Es wird eine Erhöhung der Versiegelung um 10.475 m² auf insgesamt 20.967 m² zugelassen. Die Festsetzung einer überbaubaren Fläche von 7.770 m² ermöglicht etwa eine Verdoppelung der bestehenden Gebäudegrundflächen; die festgesetzten überbaubaren Flächen schließen dabei auf ca. 5.813 m² bestehende Flächenversiegelungen (Bestandsgebäude + betonierte Flächen) ein.

Für die zu der Liegenschaft führende Zufahrtstraße wird eine Fläche festgesetzt, die den Ausbau einer verkehrsgerechten Wendeanlage für einen Lastzug ermöglicht (R = 12,5 m).

Der B-Plan regelt darüber hinaus den Schutz und die dauerhafte Erhaltung des z.T. flächigen Gehölzbestandes im südlichen und östlichen Planbereich. Die Teilfläche im Süden des Plangebietes wird durch die Festsetzungen des B-Plans der gewerblichen Nutzung künftig gänzlich entzogen und renaturiert. Die Waldeigenschaft von Bereichen im Süden des Plangebietes wird als nachrichtliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen. Durch Festsetzung von Baufreihalteflächen wird die Einhaltung des gesetzlichen Abstandes von 30 m zwischen baulichen Anlagen und dem Wald gewährleistet.

II.1.2. Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Das Plangebiet nimmt insgesamt 46.897 m² ein. Von den sonstigen Flächen, die bereits langjährig gewerblich genutzt sind, wird eine ca. 8.100 m² große Teilfläche im Süden des Plangebietes der gewerblichen Nutzung entzogen. Die Planfestsetzungen sehen hier eine Renaturierung vor.

Die Festsetzungen des B-Plans lassen gegenüber der derzeit ausgeübten Bodeninanspruchnahme eine Intensivierung der Bodennutzung mit einer Zunahme der zulässigen Gesamtversiegelung um ca. 10.475 m² auf insgesamt 20.967 m² zu.

Die mit dem B-Plan beanspruchten Bodenflächen sind überwiegend durch die gewerbliche Vornutzung geprägt. Die Biotoptypenkartierung weist die Fläche als Produktionsanlage bzw. den westl. Randbereich als Grünland aus. Das Plangebiet weist gewachsene und durch Oberbodenabtrag, Umbruch sowie bau- und nutzungsbedingte Verdichtung veränderte Profile auf. Der Versiegelungsgrad ist mit zzt. 10.492 m² erheblich; nur im östlichen und im westlichen Planbereich befinden sich zzt. unversiegelte Freiflächen. Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt.

II.1.3. Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Die im Rahmen der Bauleitplanung maßgeblichen Belange des Umwelt- und Naturschutzes einschließlich der einzelnen Schutzgüter sind im Wesentlichen in § 1 (6) Nr. 7a - i und § 1a BauGB aufgeführt. In den Fachgesetzen des Bundes und des Landes M-V werden für die jeweiligen Schutzgüter Ziele und Grundsätze definiert.

Schutzgut	Ziele	Quelle
Boden	- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden	§ 1a (2) BauGB
	- Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt	BBodSchG
	- Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen einschl. entsprechender Vorsorgeregulungen - Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten	BBodSchV
Wasser	- Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.	WHG
	- Sicherung der Trinkwasserqualität im Einzugsgebiet der Oberflächenwasserfassung der Warnow	Schutzzonen-Verordnung „Warnow“
	- Verschlechterungsverbot des Wasserkörpers der Warnow (WRRL-beurteilungspflichtig)	WRRL

Schutzgut	Ziele	Quelle
Klima	- Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	§ 1 (5) BauGB
Luft	- Schutz der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) und Vorbeugung des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen)	BImSchG
	- Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt	TA Luft
Tiere, Pflanzen	- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	§ 1a (3) BauGB
	- Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung von Natur und Landschaft, so dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.	§ 1 BNatSchG
	- Schutz der Tiere und Pflanzen besonders geschützter Arten und ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensstätten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen	§ 44 BNatSchG
Mensch	- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse - Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	§ 1 (6) BauGB
	- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) - Vorbeugung des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	§ 1 BImSchG
	- Bestimmung von Zielwerten für ausreichenden Schallschutz als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung, Verringerung von Lärmimmissionen durch Maßnahmen am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen (Lärmvorsorge und -minderung)	DIN 18005, TA Lärm 16. BImSchV Schall 03
Kultur- und Sachgüter	- Erhaltung, Schutz und sinnvolle Nutzung der Denkmale als Quellen der Geschichte und Tradition; Pflege und wissenschaftliche Erforschung	§ 1 DSchG M-V

II.1.4. Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans zzgl. eines Streifens von 100 m bzw. bzgl. des Schutzgutes Mensch – zzgl. eines Streifens von 300 m in nordöstliche Richtung als Untersuchungsraum festgelegt. Untersuchungsgegenstand und –umfang resultieren aus dem folgenden Untersuchungsrahmen:

Schutzgut Boden

Bewertung der Bodeninanspruchnahme

Schutzgut Wasser

Gewährleistung Trinkwasserschutz

Auswirkungen auf das Grundwasser

Verschlechterungsverbot Wasserkörper Warnow via Dammer Graben

Schutzgut Klima, Luft

Keine Auswirkungen aufgrund der Planung

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität

Beurteilung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Planrelevanz für besonders und streng geschützte Arten i.S.v. § 44 BNatSchG

Schutzgut Landschaftsbild

Keine Auswirkungen aufgrund der Planung

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Keine Auswirkungen aufgrund der Planung; denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

Schutzgut Mensch

Lärmeinwirkungen auf Wohnbebauung am Landweg

Risiko von Unfällen und Katastrophen

II.1.5. Methodisches Vorgehen

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Änderung des B-Plans und die Einschätzung der Umwelterheblichkeit werden zwei Informationsebenen miteinander verschnitten:

- die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und
- die Intensität der geplanten Nutzung.

Hieraus ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das ökologische Risiko für das Schutzgut gegenüber der geplanten Nutzung. Zur Gewährleistung der Funktionalität dieses Ansatzes wird die Bewertung dabei auf die Faktoren beschränkt, die die relevanten Wirkungszusammenhänge am besten verdeutlichen (Indikatoren). Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen erfolgt eine verbalargumentative Einschätzung.

Gemäß § 2 (4) BauGB wird die Wahl der Indikatoren außerdem an die Verfügbarkeit aussagekräftiger Daten und Informationen angepasst. Die Bewertungsmethodik sieht eine dreistufige Differenzierung vor, in der die Prüfergebnisse den Werten „gering“, „mittel“, „hoch“ bzw. in der Entsprechung „Stufe 1“, „Stufe 2“, „Stufe 3“ zugeordnet werden. Die nachfolgende Matrix zeigt die Informationsebenen und veranschaulicht die Bewertungsmethodik.

Funktionseignung ↓	Intensität der Nutzung des Schutzgutes →		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Tabelle 5: Bewertungsmatrix für Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter

Anwendungsbeispiel: geringe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 1) + hohe Intensität der Planungsauswirkungen auf das Schutzgut / der gepl. Nutzung des Schutzgutes (Stufe 3) → mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes (Stufe 2)

II.2. Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.2.1. Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme/ Vorbelastung

Im Plangebiet bestehen mit ca. 10.500 m² großflächige Bodenversiegelungen durch 5 gewerblich genutzte Gebäude/Hallen und durch umfangreiche betonierte Fahr- und Lagerflächen. Die Flächen in den westlichen und östlichen Randbereichen sind unversiegelt. Sie werden als Mähwiese unterhalten; an der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Gehölzstreifen. In dem südlichen Wald- und Gehölzbestand wurden befestigte Fahr- und Lagerflächen bereits zurückgebaut.

Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt.

Die mit dem B-Plan beanspruchten Bodenflächen sind überwiegend durch die gewerbliche Vornutzung geprägt. Die Biotoptypenkartierung weist die Fläche als Produktionsanlage bzw. den westl. Randbereich als Grünland aus. Das Plangebiet weist gewachsene und durch Oberbodenabtrag, Umbruch sowie bau- und nutzungsbedingte Verdichtung veränderte Profile auf. Im Bereich der bestehenden Versiegelungen ist der Boden seiner natürlichen Funktion faktisch vollständig entzogen.

Als Bewertungsgrundlage für die Betroffenheit des Schutzgutes wird die Konzeptbodenkarte i.M. 1 : 25.000 des LUNG (KBK) herangezogen; Bodeninformationen in einem größeren Maßstab sind für den B-Plan nicht verfügbar. In die Bewertung nach KBK fließen neben der Naturnähe die extremen Standortbedingungen (Feuchtestufe, Klimabereich, Bodenreaktion ...) und die natürliche Bodenfruchtbarkeit als weitere Indikatoren ein.

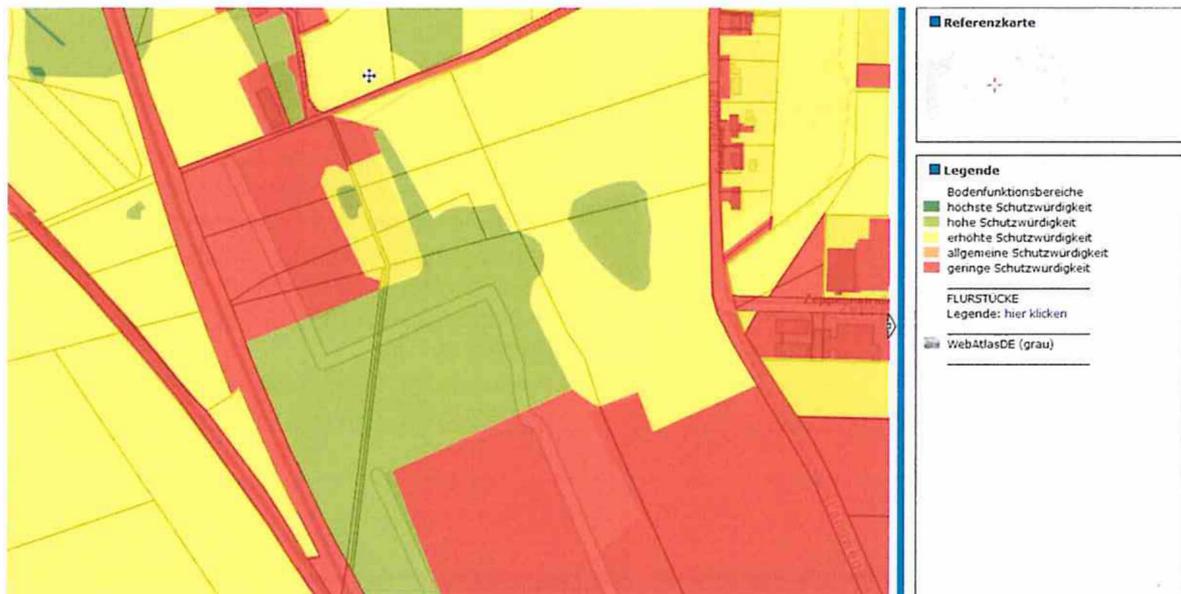


Abb.: Auszug Konzeptbodenkarte (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Danach liegt das Plangebiet in einem Bodenfunktionsbereich mit geringer, teils erhöhter Schutzwürdigkeit. Dies entspricht einer unteren bzw. mittleren Einstufung in einer 5-stufigen Skala, wonach jeder Teilbodenfunktion ein Wert zwischen 1 (niedrig) und 5 (hoch) entsprechend der Einhaltung der Teilbodenfunktion zugeordnet und hieraus der Grad der Einhaltung der Bodenfunktion abgeleitet wurde. Nach der Bodenfunktionsbewertung und den bodenschutzfachlichen Empfehlungen des LUNG kommt das Plangebiet danach als „Optionsfläche für bauliche Nutzung“ in Betracht. Diese Empfehlung entspricht der im wirksamen Flächennutzungsplan bereits festgelegten Nutzung als gewerbliche Baufläche.

An den südlichen und östlichen Rändern des Plangebietes sind auch Flächen betroffen, die nach der KBK eine hohe Bodenfunktionsbewertung (Stufe 4) aufweisen. Hier ist eine Bebauung aus bodenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich unerwünscht.

Nach der o.a. Bewertungsmatrix sind im Plangebiet damit Teilflächen mit einer geringen (Stufe 1) und einer hohen (Stufe 3) Funktionseignung des Schutzgutes Boden betroffen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die Festsetzungen des B-Plans lassen gegenüber der derzeit ausgeübten Bodennutzungsanspruchnahme eine Intensivierung der Bodennutzung mit einer Zunahme der zulässigen Gesamtversiegelung um ca. 10.475 m² auf insgesamt 20.967 m² zu. Die gewerbliche Nutzung des Standortes besteht fort.

Die Nutzungsintensivierung ist durch den B-Plan auf Flächen beschränkt, die nach der Bodenfunktionsbewertung/KBK mit einer geringen und erhöhten (mittleren) Schutzwürdigkeit ausgewiesen sind. Die südlichen und östlichen Teilbereiche des Plangebietes, die nach der Bodenfunktionsbewertung/KBK mit einer hohen Schutzwürdigkeit ausgewiesen sind, wurden im B-Plan als naturbelassene Grünflächen bzw. – nachrichtlich – als Wald festgesetzt. Nach TF 3.1 des B-Plans ist hier eine Erhaltung der Gehölze und eine Renaturierung der Flächen (Rückbau, Freihaltung von Ablagerungen) vorgesehen. Damit wird planungsrechtlich den bodenschutzrechtlichen Empfehlungen zur Freihaltung der Böden mit erhöhter Schutzwürdigkeit von Bebauung gefolgt (Stellungnahme der Bodenschutzbehörde v. 08.05.2023).

Die geplante Nutzungsintensivierung ist nach dem geplanten Umfang als erheblich (Stufe 3) bzgl. der Funktionsausprägungen des Schutzgutes Boden zu bewerten. In den Bereichen mit Erhaltung von Grün- und Gehölzflächen sowie vorgesehenen Renaturierungsmaßnahmen ist grundsätzlich eine geringe Nutzungsintensität (Stufe 1) des Schutzgutes Boden zu erwarten. Maßgeblich sind hier mögliche mittelbare Einwirkungen durch die benachbarte Gewerbenutzung. Der Rückzug gewerblicher Nutzungsansprüche aus diesen Flächen und ihre Renaturierung führen dabei zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen, insbesondere bei den Indikatoren Naturnähe, Feuchtestufe, Luftaustausch und Bodenreaktion.

Die Auswirkungen der Planung führen damit entsprechend der o.a. Bewertungsmatrix sowohl für die Teilbereiche mit einer vorgesehenen Nutzungsintensivierung als auch für die betroffenen Böden erhöhter Schutzwürdigkeit jeweils zu geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Erhebliche planbedingte Beeinträchtigungen des Bodens sind nicht zu erwarten.

Im Sinne des § 4c BauGB entsteht kein weiterführendes Überwachungserfordernis.

Regelungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Regelungsmöglichkeiten im B-Plan
- Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen (Luft-, Wasseraustausch, Lebensraum) durch Bebauung/ Versiegelung	- Verzicht auf bauliche Nutzung von Flächen mit hoher Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionen → Festsetzung betroffener Bereich als Grünfläche, Wald; Renaturierung, Gehölzerhaltung - ✓ - Abwägung der Inanspruchnahme von Böden mit erhöhter Schutzwürdigkeit → Nutzungsverzicht baulich bisher ungenutzter Teilflächen – t/w. (Reduzierung Plangeltungsbereich, Reduzierung überbaubarer Flächen, Baufreihaltbereich)

II.2.2. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Warnow und liegt in der Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow. Ein öffentliches NSW-Netz wird örtlich nicht betrieben; die Oberflächenentwässerung des Gewerbegebietes ist an die private Kanalisation der AMV Agrarhandel M-V GmbH angeschlossen, die unter Fortnutzung des Stahlrohr-Durchlasses bei km 104,8 der Bahnstrecke Neustrelitz-Warnemünde in den Vorflutgraben 17/3 einleitet. Der Graben 17/3 ist an der Einleitstelle verrohrt. Über den Dammer Graben (Vorflutgewässer 17, TW- Schutzzone II) erfolgt nach einer Fließstrecke von insgesamt ca. 5,2 km die Einleitung in die Warnow.

Die Warnow ist ein Gewässer I. Ordnung, das nach der Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtig ist (Wasserkörper WAMU-0100). Das Verschlechterungsverbot und das Verbesserungsgebot nach §§ 27 WHG sind zu beachten. Der Dammer Graben ist nicht berichtspflichtig. Wegen seines entscheidenden Einflusses auf die Warnow und als Belastungsquelle des Wasserkörpers der Warnow ist er jedoch ebenfalls wie ein WRRL-Wasserkörper zu behandeln. Der Wasserkörper WAMU-1000 (Warnow) ist als natürlich eingestuft; es handelt sich um einen rückstau- bzw. brackwasser-beeinflussten Ostseezufluss mit sehr geringen Strömungsgeschwindigkeiten (LAWA-Typcode: 23). Der Wasserkörper WAMU-0100 ist in einem mäßigen ökologischen Zustand. Maßgebend hierfür ist die mäßige Bewertung des Phytoplanktons und der Makrophyten in Folge anthropogen erhöhter Nährstoffkonzentrationen. Im Dammer Graben werden die Anforderung der Oberflächengewässerverordnung (OGewV) für den guten ökologischen Zustand zum Teil deutlich überschritten. Als Bewirtschaftungsziel soll die Warnow bis 2027 den guten ökologischen Zustand und den guten chemischen Zustand erreichen. Der für den Bewirtschaftungszyklus bis 2027 vorliegende Bewirtschaftungsplan ist für die Gemeinden verbindlich; die Zielerreichung darf durch diese B-Plan deshalb nicht gefährdet werden. Zur Zielerreichung sind vielfältige Maßnahmen zur Verbesserung/ Herstellung der Durchgängigkeit und zur Wiederherstellung eines naturnahen Gewässerverlaufes und einer lebensraumtypischen Ufervegetation vorgesehen, um eine eigendynamische Gewässerentwicklung zu ermöglichen. Daneben sollen die Ursachen der Stoffbelastung sowie der Sauerstoffdefizite ermittelt werden und die stofflichen Belastung im Gewässer aufgrund von Nährstoffeinträgen aus der Landnutzung, Stoffeinträgen durch kommunale Abwassereinleitung und Belastung mit prioritären oder flussgebietspezifischen Schadstoffen reduziert werden.

Das planbetroffene Wasserschutzgebiet III schützt die direkte Rohwasserentnahme aus der fließenden Welle der Oberwarnow. Diese Art der direkten Oberflächenwasserentnahme ist zum Zwecke der Aufbereitung und nicht redundanten Trinkwasserversorgung von ca. 300.000 Einwohnern im Großraum der Hansestadt Rostock einmalig in Deutschland und unterliegt daher strengen Schutzanforderungen. Die Regelungen der Schutzzonen-VO v. 27.03.1980 gelten gem. § 136 LWaG fort und sind entsprechend zu beachten.

Bzgl. des Schutzgutes Oberflächenwasser ist damit für das Plangebiet nach der Bewertungsmatrix (vgl. Pkt. II.1.5) insgesamt eine mittlere Funktionseignung (Stufe 2) festzuhalten.

Prognose der Umweltauswirkungen

Der Veränderung des lokalen Wasserhaushaltes durch die zusätzlich zugelassene Versiegelung wird mit der Bereitstellung von Flächen für dezentrale Regenbewirtschaftungsmaßnahmen entgegengewirkt (vgl. Pkt. I.4.1, I.5.2). Die Dimensionierung der hier unterzubringenden Retentionsanlagen bedarf einer hydraulischen Berechnung unter Berücksichtigung der zusätzlichen Regenwasserspende aufgrund der zugelassenen Ergänzungsbebauung/Mehrversiegelung (insg. ca. 10.475 m²). Eine hydraulische Schädigung im Gewässerlängsschnitt wird dadurch ausgeschlossen.

Zur Beurteilung der Panauswirkungen auf die Qualitätskomponenten des Dammer Graben und der Warnow (Wasserkörper WAMU-1000) wird der Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie zur Niederschlagswassereinleitung des B-Plangebietes Nr. 23 (Kavelstorfer Südblick) herangezogen¹, der Auswirkungen der Planung (B-Plan 23) durch Niederschlagswassereinleitungen in den Dammer Graben und die Warnow unter Berücksichtigung der europa- und bundesrechtlichen Vorgaben (WRRL, WHG, OGewV) sowie hinsichtlich des Trinkwasserschutzes untersucht.

Der resultierende flächenspezifische Stoffabtrag aus dem Plangebiet erfordert eine Reinigung des abzuleitenden Niederschlagswassers nach Maßgabe der Arbeitsblätter DWA-A 102/BWK-A 3, Teil 1 und Teil 2 zur Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer. In Abhängigkeit von der Einstufung des abfließenden Regenwassers in eine Belastungskategorie (Verschmutzungsgrad durch abfiltrierbare Stoffe) sind der Retentionsstufe geeignete Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 vorzuschalten, die den erforderlichen Wirkungsgrad, bezogen auf die Zielgröße AFS63, gewährleisten (Sandfang, Lamellenklärer). Niederschlagswasser der Belastungskategorien II und III muss behandelt werden.

An der Einleitstelle in den verrohrten Graben 17/3 sind Konzentrationserhöhungen für die Nährstoffe Gesamtphosphor (TP) und Gesamtstickstoff (TN) nicht gänzlich auszuschließen, diese liegen jedoch im Bereich der natürlichen Schwankungsbreite und führen nicht zu einer Verschlechterung der allgemein physikalisch-chemischen Qualitätskomponenten. Für die Warnow sind die durch die Niederschlagswassereinleitung zu erwartenden Nährstofffrachten hingegen vernachlässigbar gering. Eine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands des Wasserkörper WAMU-0100 ist deshalb nicht zu befürchten. Hingegen ist zu erwarten, dass die durch Abschwemmung und Sickerwasser eingetragenen Nährstofffrachten insbesondere von den gegenwärtig im Plangebiet bestehenden gewerblichen Freiflächen durch den im Zusammenhang mit der Realisierung von Zusatzbebauungen erforderlichen Aufbau einer geordneten NSW-Ableitung deutlich reduziert werden und dies eher zu einer Reduktion der Nährstofffrachten in die Warnow kommt. Die Einleitung von gereinigtem Niederschlagswasser aus dem B-Plangebiet Nr. 29 steht daher dem Verbesserungsgebot nicht entgegen. Die Umsetzung der Maßnahmen zur Herstellung der Durchgängigkeit und zur Wiederherstellung eines naturnahen Gewässerverlaufes / einer lebensraumtypischen Ufervegetation wird von dem B-Plan Nr. 29 nicht berührt.

Die Einleitung des gereinigten Niederschlagswassers in den Dammer Graben von den Flächen des B-Planes Nr. 29 erfüllt somit die Anforderungen gemäß WRRL und des § 27 WHG hinsichtlich des Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebotes. Eine Gefährdung der Wasserqualität zur Trinkwassergewinnung in der Warnow kann ausgeschlossen werden.

Die Überplanung und Erweiterung der gewerblichen Nutzung wirkt sich danach quantitativ und qualitativ mit geringer Intensität auf das Schutzgut Oberflächenwasser aus (Stufe 1 nach der o.a. Bewertungsmatrix) Voraussetzung dafür sind eine ausreichende Dimensionierung der vorgesehenen Retentionsanlagen und Reinigung des abzuleitenden Niederschlagswassers auf der Grundlage der o.g. DWA-Arbeitsblätter. Entsprechend ergibt sich bei der Planumsetzung ein quantitativer und qualitativer Überwachungsbedarf bzgl. des Schutzgutes.

Die Auswirkungen der Planung führen damit entsprechend der o.a. Bewertungsmatrix zu mittleren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Oberflächenwasser. Erhebliche planbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Auf das Überwachungserfordernis i.S. Sinne des § 4c BauGB wird hingewiesen; zuständig ist die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

Regelungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser	Regelungsmöglichkeiten im B-Plan
<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes durch die zusätzlich zugelassene Versiegelung - Erhöhungen der Nährstoffkonzentrationen in der Warnow und im Dammer Graben 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung der lokalen Wasserbilanz → Festsetzung von Flächen für dezentrale Regenbewirtschaftungsmaßnahmen ✓ - Verzicht auf gewerbliche Nutzung → ungeeignet, da keine Lösung des Entwicklungsbedarfs der Gemeinde Weiterführende Planung: <ul style="list-style-type: none"> - Reinigung des abzuleitenden Niederschlagswassers, quantitativer / qualitativer Überwachungsbedarf ✓

¹ Biota, WFB v. 29.03.2022

(Reduzierung Plangeltungsbereich, Reduzierung überbaubarer Flächen, Baufreihaltbereich)

Grundwasser

Bestandsaufnahme

Der B-Plan berührt potenziell den Grundwasserkörper WP_WA_9_16. Der Grundwasserkörper erstreckt sich über eine Fläche von ca. 365 km². Ca. 60 % davon sind durch Ackerbau geprägt. Ca. 55 % der Deckschichten sind durchlässig, was für potenzielle Stoffeinträge relevant ist. Im Bereich des Plangebietes hat der obere Grundwasserleiter mit einer Überdeckung > 10 m gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen einen hohen Geschütztheitsgrad. Das Grundwasser wird nicht für Trinkwasser- oder gewerbliche Zwecke genutzt. Damit kann für das Schutzgut Grundwasser von einer geringen Verschmutzungsempfindlichkeit ausgegangen werden.

Prognose der Umweltauswirkungen

Von der Planung gehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser aus. Bezüglich der WRRL-Bewirtschaftungsplanung wurde aufgrund der vergleichsweise kleinen Plangebietsfläche im Verhältnis zur räumlichen Ausdehnung des Grundwasserkörpers (> 0,1 %) auf eine Prüfung der Planauswirkungen dieses B-Plans auf den Grundwasserkörper verzichtet.

Im Sinne der Überwachungsvorschrift des § 4c BauGB ergibt sich kein Erfordernis.

II.2.3. Schutzgut Klima

Kein Prüferfordernis

II.2.4. Schutzgut Luft

Kein Prüferfordernis

II.2.5. Schutzgut Flora / Fauna

Bestandsaufnahme

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan liegt das Untersuchungsgebiet nicht in einem schutzwürdigen Bereich der Arten- und Lebensräume.

Flora: Der Bestand der Biotoptypen wurde im Spätsommer 2022 aufgenommen². Es handelt sich im Änderungsbereich ausschließlich um naturferne Biotope des Siedlungsraums ohne besondere Biotopfunktionen und Ausstattungsmerkmale. Im Änderungsbereich befinden sich keine Wertbiotope i.S.d. „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG, 2013).

Fauna: Aufgrund des Fehlens besonderer Biotopstrukturen und der flor. Artenarmut der Freiflächen sowie aufgrund der naturräumlich isolierten Lage und der Störintensität durch angrenzende Verkehrsstrassen ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine planungsrechtlich relevante Lebensraumnutzung des Änderungsbereichs. Potenzielle Lebensraumnutzungen des westlich benachbarten Bahndamms der Gleisstrecke 6448 (Kavelstorf - Rostock Seehafen) durch die Zauneidechse (besonders geschützt, RL D V, RL MV 2) sind zum Planungszeitpunkt aufgrund einer Baumaßnahme der DB Netz AG unterbrochen (Stand: Restarbeiten nach Inbetriebnahme 11/2022). Bei der Maßnahme erfolgte ein flächenhafter Abtrag des bestehenden Bahnkörpers. Jedoch wurde nach Abschluss der Bauarbeiten und Neuansaat der Bahnböschungen eine Rückkehr der lokalen Zauneidechsenpopulation prognostiziert.

Der Planänderungsbereich weist aufgrund der bestehenden Biotop- und Lebensraumstrukturen und der anthropogenen Nutzungs-/Störeinflüsse für das Schutzgut Fauna/Flora eine geringe Funktionseignung auf (Stufe 1).

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die geplante Bebauung und Mehrversiegelung gehen die im Untersuchungsraum noch bestehenden Freiraum-Biotope teilweise verloren. Es handelt sich dabei um Flächen, die bereits dem gewerblichen Nutzungszusammenhang angehören. Mit der zugelassenen Überbauung und Versiegelung kommt es jedoch zu Eingriffen durch Verlust der Vegetationsschicht und wesentlicher Bodenfunktionen (Wasser-, Luftaustausch, Lebensraumfunktion). Ein lineares Siedlungsgehölz am Ostrand des Plangebietes und eine Grünfläche mit Altbaumbestand im Südwesten werden erhalten. Im Bereich der ehemaligen Freila-gerfläche im Süden des Plangebietes sieht der Plan eine ökologische Aufwertung mit flächenhafter Renaturierung (Rückbau betonierter Flächenbefestigung, Abtransport zwischengelagerter Betonrecyclings) und Erhaltung des Gehölzbestandes vor. Die Maßnahme mindert den mit der Planung verbundenen

² Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach § 1a (3) BauGB, Lämmel, 05/2022

Eingriff. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz² wurde geprüft, inwieweit der planbedingte Biotopverlust zu einer Verschlechterung der Gesamtbilanz des Plangebietes führt und insoweit gem. § 1a (3) BauGB eine Entscheidung über zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erfordert. Dies ist der Fall. Der resultierend verbleibende Eingriff in Natur und Landschaft (4.784 m² KFÄ) kann im Plangebiet nicht sinnvoll ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt deshalb durch Abbuchung von 4.784 m² KFÄ von einem Ökokonto, das in der Landschaftszone ‚Rückland der Meckl. Seenplatte‘ gebildet wurde. Der planbedingte Eingriff wird damit vollständig ausgeglichen.

Unter dem Vorbehalt einer gesicherten Ökokonto - Abbuchung (4.784 m² KFÄ) ist für das Schutzgut Flora/Biotope damit eine geringe Intensität der planbedingten Beeinträchtigungen festzustellen (Stufe 1).

Für das Schutzgut Fauna sind Beeinträchtigungen durch eine baubedingte Tötung von Zauneidechsen nicht sicher auszuschließen, die nach Wiederbesiedelung des westlich gelegenen (erneuerten) Bahndamms) sporadisch ins Plangebiet einwandern könnten. Konflikte können hier bei Baumaßnahmen zur Einbringung von Anlagen der Regenwasserbewirtschaftung in die westliche Grünfläche entstehen, deren Zeitpunkt zzt. jedoch nicht absehbar ist. Zur Vermeidung des Tötungsrisikos und insoweit von Verbotsmaßnahmen nach § 44 (1) BNatSchG entsteht deshalb ein Überwachungsbedarf in Form einer Prospektion der Fläche vor Maßnahmebeginn und ggf. Absperrung der Maßnahmeffläche gegen einwandernde Individuen der Zauneidechse.

Unter diese Voraussetzung verursachen die im B-Plan zugelassenen Nutzungen und Maßnahmen Beeinträchtigungen mittlerer Intensität für das Schutzgut Flora (Stufe II).

Die Auswirkungen der Planung führen damit entsprechend der o.a. Bewertungsmatrix insgesamt zu geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fauna/Flora. Erhebliche planbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Auf das Überwachungserfordernis i.S. Sinne des § 4c BauGB wird hingewiesen; zuständig ist die Gemeinde bzgl. der Sicherung der externen Ausgleichsleistung (Ankauf Ökopunkte) bzw. der Bauherr bzgl. der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme.

Regelungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna/Flora	Regelungsmöglichkeiten im B-Plan
- Biotopverlust / -beeinträchtigung	- Minderungs- und Ersatzmaßnahmen → Verzicht auf gewerbliche Nutzung, Festsetzung von Maßnahmen zur Entsiegelung und ökol. Aufwertung, TF 3.1 ✓ → Ausgleich des bilanzierten Defizits durch Ankauf von Ökopunkten, Hinweis D ✓
- baubedingt: Lebensraumbeeinträchtigung und Tötungsrisiko Zauneidechse	- bauzeitliche Vermeidungsmaßnahme bei Bedarf → keine Regelungsmöglichkeit im B-Plan wg. aktuell fehlendem Nachweis von Individuen der Zauneidechse (Baumaßnahme DB Netz AG) und zeitlich unbestimmtem Eingriffs-/Konfliktzeitpunkt Weiterführende Planung: - Überwachungsbedarf durch ökol. Baubegleitung, Hinweis C ✓

II.2.6. Schutzgut Landschaftsbild

Kein Prüferfordernis, da keine Landschaftsbild relevanten Auswirkungen der Planung

II.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kein Prüferfordernis, da im Plangebiet keine geschützten Kultur und Sachgüter oder Grabungsschutzgebiete gemäß § 14 DSchG M-V betroffen sind. (Zum Umgang mit baubedingt zufälligen archäologischen Funden wird auf die Anzeigepflicht nach § 11 DSchG M-V und i.Ü. die Zuständigkeit der unteren Denkmalbehörde verwiesen; VG Schwerin, U v. 27.04.2017, 2 A 4548/15 SN)

II.2.8. Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in einem durch Schienenlärm der Gleisstrecke 6448 (Kavelstorf - Rostock Seehafen) vorbelasteten Bereich. Die bestehende Gewerbenutzung ist mit der Lärmbelastung jedoch vereinbar und stellt insoweit eine funktionsgerechte Flächennutzung des Standortes dar.

Im östlichen Umfeld des Plangebietes liegen im Abstand ≥ 300 m eine im B-Plan Nr. 1b als WA-Gebiet festgesetzte Wohnbebauung (Landweg 33 – 41) und im Abstand von ≥ 260 m eine nach § 34 (2) BauGB als Mischgebiet einzustufende Bebauung (Landweg 14, 15) die hinsichtlich möglicher Lärmauswirkungen des Gewerbegebietes jeweils als schutzbedürftig zu beurteilen sind. Der Beurteilungsmaßstab für den Schutzanspruch wird durch Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 vorgegeben, das schalltechnische Orientierungswerte (OW) für die städtebauliche Planung enthält. Diese OW sind nicht als Grenzwerte sondern vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Die OW für gewerbliche Lärmimmissionen betragen für WA-Gebiete tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Bei der Zulassung von Einzelvorhaben sind dann die Vorschriften der TA Lärm anzuwenden und die Einhaltung der dort festgelegten Immissionsrichtwerte (55 / 40 dB(A)) nachzuweisen. Als für die Beurteilung maßgeblicher Immissionsort ist das Wohnhaus Nr. 38 anzusehen, das dem gepl. Gewerbegebiet am nächsten liegt (ca. 300 m) und einen strengeren Schutzanspruch als das näher gelegene Mischgebiet (Tischlerei HNr. 14) hat.

Bei der Betrachtung von gewerblichen Lärmimmissionen ist zu berücksichtigen, dass das B-Plangebiet Nr. 29 Teil einer Agglomeration mehrerer räumlich zusammenhängender Gewerbeflächen ist (B-Pläne Nr. 1b, Nr. 18 / KaDiSe GmbH, Altstandort AMV Agrarhandel / Ceravis / Jysk und Bestandsnutzung Fa. LIABO GmbH), die gemeinsam auf die schutzbedürftigen gemischten und Wohnnutzungen einwirken.

In den schalltechnischen Untersuchungen zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 1b (Schallkontingentierung)³, zur 4. Änderung des B-Plans Nr. 1b (Neukontingentierung)⁴ und zum B-Plan Nr. 18⁵ wurde die Schallimmissionsituation des Gesamtareals in Kavelstorf nördlich der Rostocker Straße zwischen den Bahngleisen und der Bundesautobahn A19 wiederholt untersucht. Maßgebliches Ziel der Untersuchungen war jeweils die Gewährleistung des erforderlichen Lärmschutzes für die Wohnbebauung am Landweg (und im Bereich des Wohnstandortes ‚Neubauviertel‘) bei der Festsetzung gewerblicher Nutzungen in den B-Plangebietes Nr. 1b und Nr. 18. In den Untersuchungen wurden jeweils die gewerblichen Schallemissionen der Bestandsnutzungen des Altstandortes AMV Agrarhandel / Ceravis / Jysk sowie der Fa. LIABO GmbH (nunmehr Plangebiet B-Plan Nr. 29) und die Anlagengeräusche der Windkraftanlagen nordwestlich des B-Plangebietes Nr. 29 ohne Beschränkungen (Kontingentierung) berücksichtigt. Dabei wurde in dem Gutachten⁴ nachgewiesen, dass an den Ostfassaden des Landwegs Nr. 25 – 41 die schalltechnischen Orientierungswerte (OW) für WA-Gebiete nach DIN 18005 (tags 55 dB(A) / nachts 40 dB(A)) eingehalten werden, jedoch an der Südfassade des Wohnhauses Landweg 41 der Beurteilungspegel der OW nachts um max. 5 dB(A) überschritten ist. An den Westfassaden der Wohnhäuser Nr. 25 – 41 wurde ein Beurteilungspegel von $L_{m,r} = 43$ dB(A), also Orientierungswertüberschreitungen um ca. 3 dB(A) ausgewiesen. Die Überschreitungen ergaben sich aus der Vorbelastung durch das Alt-Gewerbegebiet sowie bereits festgelegte Schallkontingente für in der Nachbarschaft bestehenden Betriebe des Gewerbeparks Kavelstorf (B-Plan Nr.1b). Aufgrund der hier über einen ca. 30-jährigen Zeitraum gewachsenen engen Verzahnung von Wohnen und Gewerbe und einer insoweit unveränderlichen Bestandssituation wurden diese OW-Überschreitungen im Ergebnis der planerischen Abwägung mit Verweis auf den im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren bestehenden Entscheidungsspielraum bei Gemengelagen nach Nr. 6.7 der TA Lärm toleriert.

Im Einwirkungsbereich des B-Plangebiets Nr. 29 besteht damit aufgrund der Vorbelastung eine geminderte (mittlere) Funktionseignung für das Schutzgut Mensch / Gesundheit (Stufe 2).

Prognose der Umweltauswirkungen

Die im B-Plan Nr. 29 als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche umfasst insgesamt 2,62 ha. Davon sind ca. 5.350 m² bisher nicht gewerblich genutzt. Sie werden mit dem B-Plan erstmalig als Gewerbegebiet ausgewiesen und stellen eine an die schutzbedürftigen Wohngebäude heranrückende Nutzung dar. Dieser planerischen Lösung liegt eine Abwägungsentscheidung zur Reduzierung der gewerblichen Erweiterungsfläche von ursprünglich ca. 1,76 ha mit einer Annäherung an den krit. Immissionsort auf ≥ 210 m zugrunde (vgl. Vorentwurf v. 30.03.2023). In der Vorentwurfsfassung des B-Plans wurde für die gewerbliche Erweiterungsfläche am Wohnhaus Landweg 38 (krit. Immissionsort) ein Beurteilungspegel von 42,5 dB(A) ermittelt (DIN 18005, Tab. 2). Unter Berücksichtigung der Vorbelastung (s.o.) war dies als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu bewerten und i.Ü. mit § 22 BImSchG und dem planungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot unvereinbar.

Für die im Ergebnis der planerischen Abwägung letztlich festgesetzte, auf 5.350 m² reduzierte Erweiterungsfläche wurde am maßgeblichen Immissionsort (Wohnhaus Landweg 38) im Abstand von 300 m ein Beurteilungspegel von 36,6 dB(A) nach DIN 18005, Tab. 2 ermittelt. In der energetischen Addition mit der bestehenden Vorbelastung im Nachtzeitraum macht dieser Wert einen sehr geringen Anteil an der

³ Schalltechn. Kontingentierung für die 1. Änd. d. B-Planes Nr. 1b (Projekt Nr. 98 / 05), NORDUM GmbH & Co. KG, 09.2005

⁴ Schalltechnische Untersuchung Nr. 909SST114, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 12/2009

⁵ Schalltechnische Untersuchung Nr. 916SST006, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 04/2016

lärmetechnischen Gesamtbelastung des kritischen Immissionsortes aus. Jedoch wird deutlich, dass i.S.v. Nr. 2.2 der TA Lärm die zugelassene GE-Erweiterungsfläche trotz ihrer geringen Größe und des Abstandes vom Immissionsortes noch zum Einwirkungsbereich der Wohnbebauung am Landweg zu zählen ist. Nach der Intensität der Lärmbelastung kann jedoch - sachlich vergleichbar - auf das Irrelevanz-Kriterium nach Nr. 3.2.1 der TA-Lärm verwiesen werden, nach dem eine Geräuschquelle keine Berücksichtigung findet, wenn ihr Geräuschanteil am maßgeblichen Immissionsort mind. 6 dB(A) unter dem einzuhaltenden Richtwert (hier: bestehende Vorbelastung 43 dB(A)) liegt. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass in nachfolgenden bauordnungsrechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren weiterhin der erforderliche Entscheidungsspielraum nach Nr. 6.7 TA Lärm besteht, um die Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwertes um ca. 3 dB(A) weiterhin zu tolerieren.

Die Lärmauswirkungen des Plangebietes werden planbedingt außerdem minimiert, indem die Nutzungsinintensivierung mit der Ausweisung überbaubarer Flächen für die Errichtung weiterer Hallen auf bisherigen Freilagerflächen verbunden ist. Die Einhausung ist dabei faktisch mit einer wesentlichen Reduzierung der Schallabstrahlung gegenüber vergleichbaren Freilagerflächen verbunden und übernimmt gleichzeitig Abschirmfunktionen.

Gleichzeitig ist klarzustellen, dass aufgrund der geringen Gesamtgröße des Gewerbegebietes (B-Plan Nr. 29) gegenüber allen anderen auf den kritischen Immissionsort einwirkenden gewerblichen Emittenten (s.o.) punktuelle Lärmschutzmaßnahmen in dem B-Plan ohne Minderungseffekt für den Beurteilungspegel am Immissionsort wären und dass die Möglichkeit von Lärminderungsmaßnahmen bei diesen anderen gewerblichen Emittenten erschöpfend geprüft und letztlich – soweit möglich – in den B-Plänen Nr. 1b und Nr. 18 auch rechtsverbindlich festgesetzt worden sind.

Durch die lärmtechnischen Auswirkungen des B-Plans Nr. 29 wird das Schutzgut Mensch / Gesundheit mit zunehmender Intensität beansprucht. Die Geringfügigkeit sowohl nach der Fläche als auch in Bezug auf die bestehende Lärmvorbelastung rechtfertigen dabei eine Einordnung als mittlere Intensität (Stufe 2).

Die Auswirkungen der Planung führen damit entsprechend der o.a. Bewertungsmatrix insgesamt zu mittleren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch / Gesundheit. Die Alternativenprüfung ergab, dass die planbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes unvermeidbar sind. Erhebliche planbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Ein Überwachungserfordernis i.S. Sinne des § 4c BauGB besteht nicht.

Regelungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Gesundheit	Regelungsmöglichkeiten im B-Plan
- Überschreitung der lärmtechnischen Orientierungswerte für die Wohnnutzung Landweg 33 - 41	- akt. Lärmschutz: Flächenreduzierung, Abstandsvergrößerung → Reduzierung der gewerblichen Ergänzungsfläche (1,76 ha > 0,54 ha) ✓ → Abstandsvergrößerung GE – WA/krit. IO (210 m > 300 m) ✓ - pass. Lärmschutz: Schutzvorkehrungen → Abschirmwirkung gegen über gewerbl. Bestandsnutzungen durch baul. Anlagen ✓ - jedoch: kein Lärminderungseffekt durch punktuelle Schutz-/Abschirmmaßnahmen aufgrund Vorbelastung / Vielzahl weiterer Lärmquellen -

II.3. Monitoring

Aus den Prognosen der Umweltauswirkungen des Plangebietes ergeben sich die nachfolgenden Überwachungserfordernisse im Sinne des § 4c BauGB:

1. ausreichende Dimensionierung von Regenwasser-Retentionsanlagen
2. Reinigung des abzuleitenden Niederschlagswassers auf der Grundlage der einschlägigen DWA-Arbeitsblätter
3. Prospektionserfordernis der Grünfläche ‚Regenwasserbewirtschaftung‘ hinsichtlich zum Bauzeitpunkt möglicherweise einwandernder Einzelindividuen der Zauneidechse, ggf. bauzeitliche Absperrvorrichtung/ ‚Amphibien‘zaun
4. Ökokonto - Abbuchung (4.784 m² KFÄ)

II.4. Zusammenfassung

In Kavelstorf wird östlich der Gleisstrecke „Kavelstorf - Rostock Seehafen“, am nördlichen Rand des Gewerbe-Altstandortes eine Gewerbegebietsfläche überplant. Es werden insgesamt 2,62 ha Gewerbegebiet festgesetzt; davon stellen 0,53 ha Erweiterungsfläche gegenüber dem bisher durch die Fa. LIABO GmbH genutzten Areal dar. Aus Naturschutz- und Lärmschutzgründen wurde diese Erweiterungsfläche im Planverfahren von dem ursprünglichen Planungsziel 1,76 ha auf 0,53 ha reduziert.

Schutzgut Boden

- geringe planbedingte Beeinträchtigungen

Schutzgut Wasser

- mittlere planbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Oberflächenwasser
- keine planbedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser

Schutzgut Klima, Luft

- ohne Prüfrelevanz

Schutzgut Flora / Fauna

- geringe planbedingte Beeinträchtigungen

Schutzgut Landschaftsbild

- ohne Prüfrelevanz

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- nicht betroffen, ohne Prüfrelevanz

Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

- mittlere planbedingte Beeinträchtigungen

Monitoring

Überwachungsbedarf

- Regenwasserableitung (Dimensionierung, Reinigung)
- Artenschutz (Zauneidechse, bauzeitliches Prospektionserfordernis)
- naturschutzrechtliche Ausgleichsleistung (Ökokonto - Abbuchung 4.784 m² KFÄ)