

GEMEINDE GOTTESGABE
AMT LÜTZOW-LÜBSTORF
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 3
„Gewerbegebiet – Metallbau Geerds in Groß Welzin“
nach § 12 BauGB

BEGRÜNDUNG

ENDFASSUNG

SEPTEMBER 2020

Begründung zur Satzung

der Gemeinde Gottesgabe
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3
„Gewerbegebiet – Metallbau Geerds in Groß Welzin“
nach § 12 BauGB

Gemarkung Groß Welzin
Flur 2
Flurstücke 1/3; 1/7; 1/9; 1/10; 1/12; 2/8; 1/14; 7/14; 16/5; 19/3; 20 und
teilweise Flurstücke 8/3 und 8/4

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	4
1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung.....	4
1.2 Planungsgrundlagen.....	4
1.3 Rechtsgrundlagen	5
2. Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V.....	6
2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg.....	7
2.3 Flächennutzungsplan	7
3. Plangebiet.....	7
3.1 Lage und Geltungsbereich	7
3.2 Bestand.....	8
4. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	12
4.4 Verkehrserschließung.....	13
4.5 Technische Ver- und Entsorgung.....	13
4.6 Stellplätze	15
5. Umweltbelange	15
5.1 Bestand.....	16
5.2 Schutzgebiete	18
5.3 Eingriffsbewertung.....	19
5.4 Beschreibung der Maßnahmen	23
6. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen.....	24
7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	26
7.1 Auswirkungen	26
7.2 Einwirkungen	26
8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	26
9. Flächenbilanz	27
10. Hinweise	27

besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht

Anlagen:

- TÜV NORD UMWELTSCHUTZ: Schalltechnische Untersuchung zum Produktionshallenneubau beim Betrieb Geerds Metallbau in Groß Welzin vom 08.11.2017

1. Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 bildet der vom Grundstückseigentümer gestellte Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung neuer Betriebsgebäude auf dem an das derzeitige Betriebsgelände angrenzenden Flurstück 19/3, Flur 2, Gemarkung Groß Welzin. Dafür hat er erklärt, das Vorhaben zügig und einvernehmlich mit der Gemeinde Gottesgabe durchzuführen. Die Kosten des Planverfahrens inklusive erforderlicher Gutachten sowie anfallender Planungs-, Erschließungs- und Vermessungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Auf Grundlage des im Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschriebenen Vorhabens fasste die Gemeindevertretung am 01.12.2016 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet – Metallbau Geerds in Groß Welzin“.

Das geplante Vorhaben hat die Erweiterung des Betriebsgeländes zum Gegenstand. Auf dem nördlich an das derzeitige Betriebsgelände angrenzenden Flurstück ist der Neubau von zwei Produktionshallen geplant. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben geschaffen werden. Die bereits errichteten baulichen Anlagen des Gewerbebestandes werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen, um die bestehenden Nutzungen über entsprechende Festsetzungen im verbindlichen Bauleitplan langfristig zu sichern.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes macht sich erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Erweiterung des Betriebes zu schaffen und den Gewerbebestandort langfristig zu sichern. Die Geerds Metallbau GmbH ist seit Anfang der 1990er Jahre am Standort Groß Welzin ansässig und hat seitdem beständig in den Ausbau und die Modernisierung der maschinellen Ausrüstung zur Herstellung von Fassadenbauteilen investiert. Von insgesamt etwa 140 Mitarbeitern arbeiten ca. 80 am hiesigen Standort. Der geplante Neubau von 2 Hallen ist logistisch an die bestehende Produktion gebunden, so dass die Erweiterung direkt an das alte Betriebsgelände anschließt. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die neben wirtschaftlichen unter anderem auch soziale und umweltschützende Belange zu berücksichtigen hat, ist es erforderlich, den sukzessive gewachsenen Gewerbebestandort hinsichtlich des derzeitigen Bestandes sowie der geplanten Erweiterung städtebaulich zu ordnen. Die bauliche Nutzung im Bereich des Gewerbebestandes ist über das Instrument des Bebauungsplanes so zu steuern, dass Nutzungskonflikte mit der benachbarten Wohnbebauung, insbesondere bezogen auf den Immissionsschutz, vermieden werden. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden B-Plans Berücksichtigung finden.

1.2 Planungsgrundlagen

Gemeinden können gemäß § 12 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von konkreten Planungen eines Vorhabenträgers steuern. Über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers zu entscheiden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Genauere Maßgaben zur Realisierung des zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens werden im Durchführungsvertrag geregelt, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer festzulegenden Frist und ggf. auch zur Tragung von Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in einem formalen bauplanungsrechtlichen Verfahren vollzogen. Grundlage ist das BauGB, in dem die Verfahrensschritte festgelegt sind.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Planung der Öffentlichkeit frühzeitig bekannt zu machen. Der Vorentwurf wird dazu öffentlich ausgelegt. Während des Auslegungszeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, die Planung einzusehen und diesbezüglich Anregungen zu äußern. Parallel dazu wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der in der Folge erarbeitete Entwurf des Bebauungsplans wird nach Beschluss der Gemeindevertretung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf werden eingeholt. Die vorgebrachten Stellungnahmen werden geprüft und abgewogen. Über den Abwägungsvorschlag sowie den fertiggestellten Bebauungsplan entscheidet die Gemeindevertretung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen, sofern die Durchführungsverpflichtung nach § 12 Abs. 1 Satz 1 vorliegt. Der Bebauungsplan tritt durch (ortsübliche) öffentliche Bekanntmachung in Kraft.

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan,
- Verfahrensübersicht.

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

1.3 Rechtsgrundlagen

Für das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen. Da die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist, wird das Planverfahren gemäß § 245c Abs. 1 BauGB (Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) nach der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Fassung des BauGB abgeschlossen.

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- d) das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- e) das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- f) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar.

Das LEP M-V benennt verschiedene Leitlinien, die die Schwerpunkte einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Landesentwicklung darstellen. Auszugsweise sind hier zu nennen:

- Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit und der Wirtschaftskraft Mecklenburg-Vorpommerns
- Stärkung der Zukunftsfähigkeit der ländlichen Räume, auch über das Aufzeigen von Räumen mit einem besonderen Entwicklungsbedarf (Ländliche Gestaltungsräume),
- Stärkung des Agrarlandes Mecklenburg-Vorpommern
- Sicherung und behutsame Nutzung der hervorragenden Naturraumausstattung, auch durch Vorhaben und Maßnahmen der Klimaanpassung, der Ressourceneffizienz sowie des Gewässer- und Hochwasserschutzes
- Erhaltung, Nutzung und Vermarktung der kulturellen und historischen Potenziale des Landes sowie Entwicklung der Kulturlandschaften

Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Lage des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird insbesondere der Sicherung und weiteren Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.

Die Gemeinde Gottesgabe liegt im Ländlichen Raum. Die Ländlichen Räume sollen gemäß LEP M-V so gesichert und entwickelt werden, dass sie attraktive und eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume bilden. Dies beinhaltet unter anderem die Sicherung der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung sowie den Erhalt typischer Siedlungsstrukturen, des kulturellen Erbes und der landschaftlichen Vielfalt.

Zur Sicherung bedeutsamer Böden benennt das LEP mit Programmsatz 4.5 (2) ein wesentliches Ziel der landesweiten Raumordnung, wonach die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen überführt werden darf (mit Ausnahmen). Nach Auskunft des Katasteramtes des Landkreises Nordwestmecklenburg liegen die Wertzahlen für Acker- bzw. Grünland auf den von der Planung betroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen bei 32 bis maximal 44, so dass das diesbezüglich formulierte Ziel der Raumordnung der vorliegenden Planung nicht entgegensteht.

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionsspezifisch konkretisiert.

Darin ist die Gemeinde Gottesgabe mit ihren Ortsteilen als strukturschwacher ländlicher Raum eingestuft, in dem auf die Stabilisierung und Entwicklung vorhandener Wirtschaftsstrukturen hinzuwirken ist. Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen ist hier aber in der Regel am Eigenbedarf der vorhandenen Unternehmen auszurichten.

Die Gemeinde liegt des Weiteren in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Die Belange der Landwirtschaft genießen hier gegenüber konkurrierenden Raumnutzungen ein besonderes Gewicht, um den Erhalt und die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe als bedeutende Erwerbsquelle im Ländlichen Raum zu gewährleisten.

2.3 Flächennutzungsplan

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

Die Gemeinde Gottesgabe verfügt seit dem 01.02.2003 über einen Flächennutzungsplan. Im F-Plan ist im Bereich des Bebauungsplangebietes bereits eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Geltungsbereich des B-Planes geht jedoch räumlich deutlich über die Darstellung der gewerblichen Baufläche hinaus und ragt in eine *Fläche für die Landwirtschaft* sowie eine *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* hinein. Die Nummerierung für letztere Fläche weist auf eine nähere Maßnahmenbeschreibung in der Begründung des Flächennutzungsplanes hin:

Mit dieser Ausweisung sollen die Bruchwälder, Feuchtwiesen / Niedermoorstandorte und die im Planungsraum verlaufenden Teilbereiche der Sude geschützt werden. Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Bereiche sind auch hier: Nutzungsextensivierung, Wiedervernässung durch Grabenanstau / Verfüllung.

Für die Bereiche, in denen der Bebauungsplan über die Darstellung des F-Planes hinausgeht, verstieße er gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Mit der Aufstellung des B-Plans ist somit der rechtswirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Die Gemeindevertretung Gottesgabe hat am 27.08.2020 den Feststellungsbeschluss über die im Parallelverfahren aufgestellte 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Gottesgabe liegt im Süden des Landkreises Nordwestmecklenburg, nur etwa 10 km westlich der Landeshauptstadt Schwerin. Administrativ gehört sie zum Amt Lützow-Lübstorf. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Gottesgabe, Groß Welzin, Klein Welzin und

bestehenden Gebäude wurden überwiegend in Stahlbauweise errichtet und stellen sich als klassische Industrie- bzw. Gewerbehallen mit Trapezblechfassade dar. In der nordwestlichen Ecke des Betriebsgeländes besteht eine Zelthalle.

Die bestehenden Gebäude werden entsprechend nachfolgender Tabelle genutzt (vergl. folgende Abbildung).

Bezeichnung	Nutzung
H1	Zuschnitt Alu-Profile
H1A/ H1B/H1C	Produktion Fenster/Türen/Fassaden
H2A	Zuschnitt/Produktion Blechkonstruktion
H3/H3A/H3B	CNC Fertigungsbetrieb
H5	Schlosserei
Zelthalle 6	Lager

Tab. 1: Nutzungszwecke bestehender Betriebsgebäude



Abb. 2: Geltungsbereich mit baulichem Bestand und näherem Umfeld (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2017)

Nordwestlich des bestehenden Betriebsgeländes schließt sich die Erweiterungsfläche (gegenwärtig Acker- bzw. Rasenfläche) an, auf der der Neubau von zwei Produktionshallen geplant ist. In diesem Bereich verläuft eine 20 kV-Freileitung der WEMAG.

Südwestlich grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftliche Nutzfläche, ein Teil dieser Ackerfläche befindet sich zusammen mit einem nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützten Feldgehölz innerhalb des Plangebietes.

Südöstlich befindet sich der um 1900 angelegte Gutshof mit ehemaligem Stall, Wirtschaftsgebäude und Landschaftspark, die allesamt in der Denkmalliste des Kreises Nordwestmecklenburg aufgeführt sind. Das ehemalige Herrenhaus existiert nicht mehr. Bis 2015 wurde das Gelände des Gutshofes für die Haltung und Züchtung von exotischen Tieren genutzt. Das ehemalige Wirtschaftsgebäude wurde zum Wohnhaus umfunktioniert. Nördlich der Gutsanlage und ebenfalls angrenzend an den Gewerbestandort befindet sich eine aufgelassene Feuchtwiese (gesetzlich geschütztes Biotop).

Im Norden des Geltungsbereiches erstreckt sich das Dorf Groß Welzin mit seiner Wohnbebauung entlang von Dorfstraße und Perliner Straße. Die nächstgelegenen Wohnhäuser sind etwa 50 m vom Betriebsgelände entfernt.

3.2.2 Erschließung

Die **verkehrliche Erschließung** erfolgt über bestehende öffentliche Straßen, die direkt an das Plangebiet anbinden. Die Zufahrt zum Betriebsgelände erfolgt über die innerörtliche Straße „Zum Hof“. Alternativ ist eine Zu- und Abfahrt auch über den im Nordosten von der Perliner Straße abgehenden Privatweg möglich.

Die **technische Erschließung** mit den notwendigen Medien der Ver- und Entsorgung ist für den Bereich des bestehenden Betriebsgeländes ebenfalls gegeben.

Trinkwasser:

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Wasserversorgung obliegt dem Zweckverband Radegast.

Abwasser:

Ein Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung besteht nicht. Das Schmutzwasser wird in einer abflusslosen Sammelgrube aufgefangen und regelmäßig durch den Zweckverband Radegast entleert.

Strom:

Die Stromversorgung erfolgt über die WEMAG AG als Grundversorger im Netzgebiet der WEMAG Netz GmbH.

Wärme:

Die Wärmeversorgung erfolgt derzeit über eine betriebseigene Holzheizung.

Niederschlagswasser:

Das auf den Bestandsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen verrohrten Graben in den Vorfluter geleitet, welcher in die etwa 150 m südlich vom Plangebiet verlaufende Sude entwässert.

Löschwasser:

Zur Löschwasserversorgung stehen auf dem Betriebsgelände zwei Hydranten zur Verfügung.

3.2.3 Bodendenkmale

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal „Groß Welzin Fpl. 2“. Dabei handelt es sich um Reste einer mittelalterlichen Turmhügelburg aus dem 13. bis 14. Jahrhundert. Das Areal des Bodendenkmals erstreckt sich von der Perliner Straße bis in den Randbereich des Plangebietes und umfasst dabei Bereiche einer Ackerfläche sowie Teile einer brach liegenden Fläche um das dortige Kleingewässer.

Im Rahmen der Verlegung eines 20kV-Erdkabels erfolgte die Bergung und Dokumentation betroffener Teile des Bodendenkmals durch das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege. Entsprechend der guten Erhaltung und der Bedeutung des Bodendenkmals ist das Landesamt in das Planverfahren und die weitergehenden Planungen einzubeziehen.

4. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet – Metallbau Geerds in Groß Welzin“ der Gemeinde Gottesgabe sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Erweiterung des Betriebes geschaffen und die bestehenden Nutzungen langfristig gesichert werden. Die beabsichtigte Nutzung ist unmittelbar an den Vorhabenträger gebunden, der sich gegenüber der Gemeinde zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist per Durchführungsvertrag verpflichtet. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht räumlich und inhaltlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Baufläche bzw. eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO als allgemeine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die bestehende wie auch die geplante gewerbliche Nutzung des ansässigen Unternehmens werden somit planungsrechtlich abgesichert. Die in Gewerbegebieten zulässigen Tankstellen und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da hierfür abseits übergemeindlicher Verkehrsstraßen sowie außerhalb der zentralen Orte keine entsprechenden Standortfaktoren gegeben sind.

Im Rahmen der festgesetzten Art der baulichen Nutzung sind aber nur Vorhaben zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind. Allerdings besteht die Möglichkeit den Durchführungsvertrag zu ändern oder einen neuen abzuschließen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen in erster Linie auf die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes ab. Die Höchstmaße orientieren sich am baulichen Bestand und geben damit auch Grenzwerte für zukünftige Bebauung im Gewerbegebiet vor.

Vollgeschosse

Unter Berücksichtigung der ein- und zweigeschossigen Bestandsgebäude im Geltungsbereich wird nach § 20 Abs. 1 BauNVO für das Gewerbegebiet eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Gemäß § 87 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

Traufhöhe/Firsthöhe

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren bestimmt durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen nach § 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 4. Hierfür dienen die Festsetzungen einer maximalen Traufhöhe von 8 m und einer maximalen Firsthöhe von 12 m. Das Höchstmaß bestimmt sich aus der Traufhöhe als Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut eines Gebäudes bzw. der Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches (obere Bezugspunkte) und dem unteren Bezugspunkt (befestigte Geländeoberfläche an der Halle H1), der in der Planzeichnung dargestellt ist. Mit den genannten Festsetzungen wird die Höhenentwicklung von Gebäuden begrenzt und am Bestand ausgerichtet. Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch betriebstechnische Dachaufbauten wie zum Beispiel Schornsteine oder Lüftungsanlagen ist zulässig.

Grundflächenzahl

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

Entsprechend der jeweilig zulässigen Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die Fläche des Gewerbegebietes ist durch das bestehende Betriebsareal bereits zu einem erheblichen Anteil überbaut und versiegelt. Auch im Bereich der Erweiterungsfläche werden die Räume zwischen den Produktionshallen nutzungsbedingt befestigt werden müssen, so dass die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gerechtfertigt und dazu geeignet ist, die Überbauung und Versiegelung auf ein erforderliches Maß zu begrenzen, ohne die gewerbliche Nutzung zu beeinträchtigen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Durch Festsetzung der Bauweise kann die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und zwar im Hinblick auf den seitlichen Grenzabstand gesteuert werden. Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise kann z. B. der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes dienen.

Für das Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies begründet sich insbesondere durch den baulichen Bestand, der Gebäudelängen von über 50 m aufweist. Abweichend zu § 22 Abs. 2 Satz 2 wird die maximale Gebäudelänge auf 140 m begrenzt. Somit werden die bestehenden Gebäude planungsrechtlich gesichert und die funktionelle bauliche Gestaltung entsprechend betrieblicher Erfordernisse ermöglicht.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Gewerbegebiet durch eine Baugrenze nach § 23 Abs. 1 BauNVO definiert, die von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden darf. Die Baugrenze umfasst die bestehenden Gebäude sowie den überwiegenden Teil der Erweiterungsfläche. Durch die weit gefasste Baugrenze ist eine weitgehend flexible Anordnung der geplanten Gebäude entsprechend betrieblicher Erfordernisse möglich. Ebenso werden Möglichkeiten zur Nachverdichtung des baulichen Bestandes offengehalten. Im Bereich der Erweiterungsfläche berücksichtigt die Baugrenze das Bodendenkmal „Groß Welzin Fundplatz 2“. Ein Zaun zur Abgrenzung des Betriebsgeländes ist nicht gerade über das Bodendenkmal (entlang der Flurstücksgrenze), sondern im bogenförmigen Verlauf darum zu errichten. Die Hinweise zum Denkmalschutz (siehe Teil B-Text) sind zu beachten.

4.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Sie erfolgt über die bestehende öffentliche Straße „Zum Hof“, die direkt an das Plangebiet anbindet. Die Straße wurde bereits im Vorfeld der aktuellen Planung ausgebaut und wird auch in Hinblick auf die Erweiterung der gewerblichen Baufläche als ausreichend angesehen, um den Zielverkehr zum Gewerbegebiet aufzunehmen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine private Verkehrsfläche festgesetzt, die als alternative Erschließung den Anschluss an das öffentliche Straßennetz (Perliner Straße) herstellt. Inwieweit diese Privatstraße in das Erschließungskonzept miteingebunden werden soll, ist im Rahmen der Objektplanung für die Erweiterung des Gewerbegebietes zu klären.

Weitere Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt auf den vorhandenen befestigten Flächen zwischen den Hallenkomplexen. Neben dem betriebsinternen Wirtschafts- und Personenverkehr dienen diese Flächen auch zur Lagerung von Produktionsmaterialien. Zur Sicherstellung der Brandbekämpfung sind die Zufahrten zu den bestehenden Gebäuden für Feuerwehrfahrzeuge ständig freizuhalten.

4.5 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung mit Medien der Ver- und Entsorgung ist entsprechend der Bestandsbeschreibung gegeben. Vom bestehenden Betriebsgelände aus kann die Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgen. Die genauen Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem jeweiligen Ver- bzw. Entsorger abzustimmen.

Trinkwasser

Die **Trinkwasserversorgung** obliegt dem Zweckverband Radegast. Das Betriebsgelände der Geerds Metallbau GmbH verfügt über einen Trinkwasseranschluss im Bereich des Gebäudes H3A. Eine weitere Trinkwasserleitung, die zwischen dem Gebäude H5 und dem Verwaltungsgebäude endet, beabsichtigt der Zweckverband Radegast einschließlich Hydranten aus Gründen der Betriebssicherheit bis in den öffentlichen Bereich (Flurstück 3/2) zurückzubauen.

Abwasser

Die Gemeinde Gottesgabe hat die Abwasserbeseitigungspflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Radegast übertragen. Die **Abwasserentsorgung** erfolgt dezentral über die Behandlung in einer biologischen Kleinkläranlage mit integrierter Vorbehandlung in Mehrkammer-Ausfallgrube und Ableitung über einen Sickerschacht in das oberflächennahe Grundwasser. Hierfür wurde von der Unteren Wasserbehörde des

Landkreises Nordwestmecklenburg am 10.01.2019 die Wasserrechtliche Erlaubnis mit Auflagen erteilt.

Gas/Wärme

Ein Anschluss an die zentrale Wärmeversorgung (Erdgas) ist nicht vorhanden und seitens des zuständigen Unternehmens auch nicht geplant.

Niederschlagswasser

Mit Schreiben vom 22.06.2020 wurde für das vom Vorhabenträger vorgelegte Entwässerungskonzept die wasserrechtliche Erlaubnis von der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg erteilt. Demnach ist das Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen im Plangebiet zu sammeln und über einen vorhandenen Sandfang und einen Löschwasserteich mit Schwimmbalken einem Vorfluter nordöstlich des Plangebietes zuzuführen. Zusätzlich wird eine Querverbindung zu dem parallel verlaufenden Graben über eine Regenwasserrohrleitung hergestellt. Über den Vorfluter wird das Niederschlagswasser in die Sude eingeleitet.

Die Sude ist ein nach Europäischer Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges Gewässer. Aus der WRRL ergeben sich für die Sude insbesondere ein wasserrechtliches Verschlechterungsverbot sowie ein wasserrechtliches Verbesserungsgebot. Der der wasserrechtlichen Erlaubnis zugrundeliegende wasserrechtliche Fachbeitrag kommt zum Schluss, dass in Hinblick auf das ökologische Potenzial eine vorhabenbedingte Verschlechterung nicht zu erwarten ist. In Bezug auf das Verbesserungsgebot steht das Vorhaben den geplanten Maßnahmen im Wasserkörper der Sude und der Verbesserung des ökologischen Potenzials nicht entgegen.

Löschwasser

Die Absicherung der **Löschwasserversorgung** gemäß DVGW–Arbeitsblatt W 405 erfolgt über zwei Entnahmestellen. Eine dem Grundschatz von 48 m³/h entsprechende Kapazität wird durch Entnahme aus dem Teich auf Flurstück 12/4, Flur 2, Gemarkung Groß Welzin gewährleistet. Dieser Teich dient als ortsübliche Löschwasserentnahmestelle und befindet sich in etwa 200 m zum Plangebiet. Unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 wird entsprechend der Richtwerte nach DVGW–Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von insgesamt 96 m³/h ausgegangen, der über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen ist. Der über den Grundschatz hinausgehende gewerbliche Löschwasserbedarf ist durch den Vorhabenträger zu gewährleisten. Hierzu ist die Herstellung eines Löschwasserbeckens mit einem Volumen von ca. 100 m³ im Norden der gewerblichen Erweiterungsfläche auf Flurstück 19/3, Flur 2, Gemarkung Groß Welzin geplant. Dieses kann von der Feuerwehr über den privaten Weg (Flurstück 20) angefahren werden. Für die erforderlichen Baumaßnahmen sind Auflagen und Hinweise zu beachten (siehe Kapitel 10). Nach Angaben des Zweckverbandes Radegast kann der im Bereich des Gebäudes H3A vorhandene Hydrant bis zum Aufbau einer ordnungsgemäßen Löschwasserversorgung zur Erstbrandbekämpfung genutzt werden. Eine bestimmte Löschwassermenge oder –druck wird jedoch nicht garantiert.

Abfall

Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Eine Einfahrt in das Plangebiet ist für Müllfahrzeuge über die vorhandene öffentliche Straße „Zum Hof“ möglich. Entsprechende Wendemöglichkeiten sind auf dem bestehenden Betriebsgelände vorhanden.

Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg hat in seiner Stellungnahme vom 31.01.2020 darauf hingewiesen, dass die Abfallentsorgung innerhalb des Plangebietes aber nur erfolgen kann, wenn durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eine Genehmigung zur Befahrung des Grundstückes durch Abfallsammelfahrzeuge erteilt wird, da es sich bei den Flächen im Plangebiet nicht um öffentliche Verkehrsflächen handelt. In dieser Genehmigung sind sowohl die Entsorger als auch der Abfallwirtschaftsbetrieb von der Haftung für mögliche Schäden am Grundstück und baulichen Anlagen auszunehmen. Diese Haftung ist auch für mögliche Rechtsnachfolger des Eigentümers abzugeben und auf geeignete Weise dauerhaft zu sichern.

Im Falle einer Befahrung ist sicherzustellen, dass die erforderlichen Fahrwege und ggf. Wendemöglichkeiten für Abfallsammelfahrzeuge vorhanden sind und freigehalten werden. Hierzu sind für die Abfallsammelfahrzeuge Mindeststraßenbreiten von 3,55 m vorzuhalten. Die Abfallsammelfahrzeuge haben ein Gesamtgewicht von bis zu 35 t und benötigen Wendeanlagen für 3 bis 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge entsprechend der RAS 06. Weiterhin ist in den Fahrbereichen ein Lichtraumprofil von 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand erforderlich.

Sofern diese Maßnahmen nicht umgesetzt werden können, ist außerhalb des Plangebietes an einer geeigneten Stelle ein Behältersammelplatz auszuweisen. An diesem sind die Abfallbehälter entsprechen der Abfallsatzung (in der jeweils gültigen Fassung) bereitzustellen.

4.6 Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt. Stellplätze im Gewerbegebiet sind demnach grundsätzlich zulässig und bedürfen keiner spezifischen Festsetzung. Die Schaffung und Anordnung der Stellplätze kann relativ variabel entsprechend der betrieblichen Erfordernisse und der weiteren Entwicklung des Gewerbebestandes unter Berücksichtigung der Feuerwehrezufahrten erfolgen.

Der bestehende Angestellten-Parkplatz an der Zufahrt zum Betriebsgelände wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Stellplatz festgesetzt. Durch die Festsetzung soll der Bestand an dieser Stelle dauerhaft gesichert werden. Der Stellplatz liegt logistisch günstig an der öffentlichen Erschließungsstraße. Ein Großteil der Fahrzeuge von Betriebsangehörigen kann hier außerhalb des Betriebsgeländes, ohne Inanspruchnahme produktionsrelevanter Flächen abgestellt werden. Mit der Bestandssicherung soll des Weiteren eine über das bestehende Maß hinausgehende Beeinträchtigung der östlich angrenzenden Feuchtwiese (gesetzlich geschütztes Biotop) durch eine weitergehende bauliche Nutzung vermieden werden. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB schließt aber die Herstellung weiterer Stellplätze in den übrigen Teilen des Gewerbegebietes nicht aus.

5. Umweltbelange

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

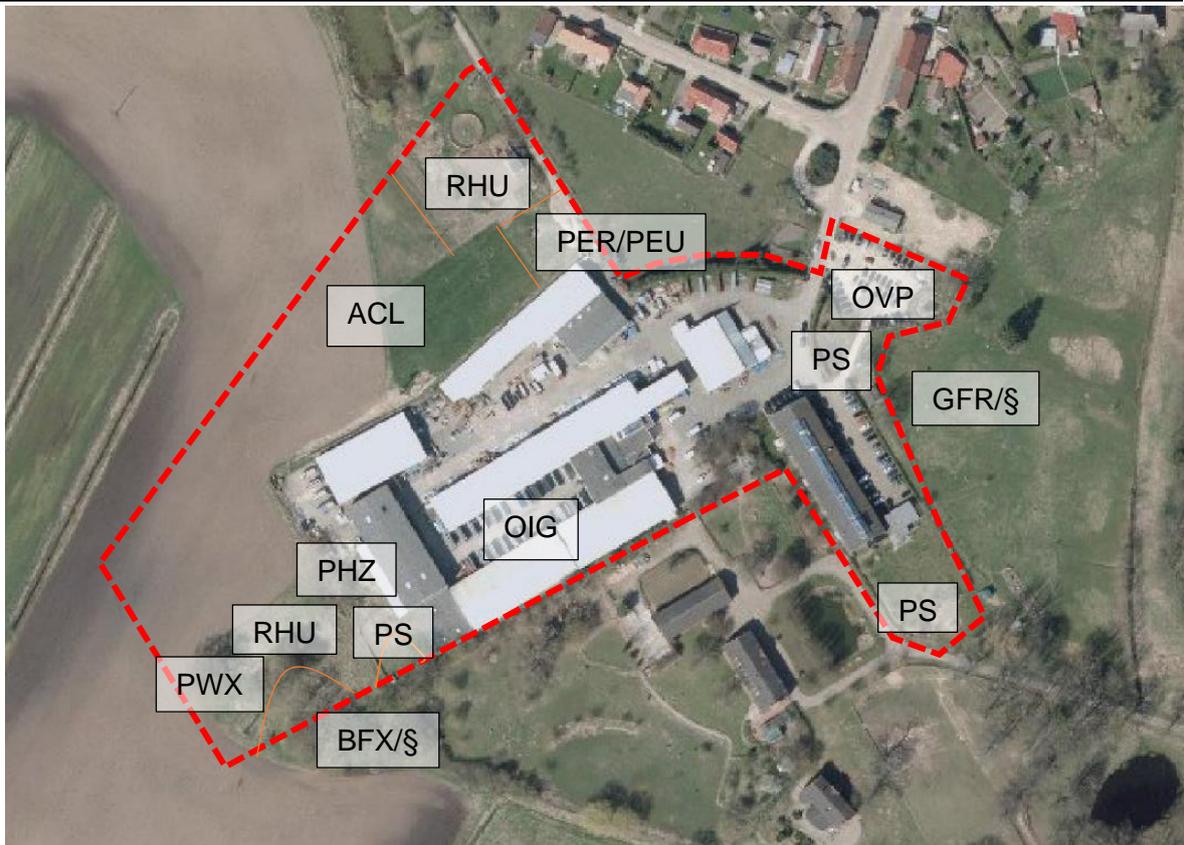


Abb. 3: Biotoptypen (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2017)

5.1 Bestand

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha, davon ca. 2,4 ha überbaut. Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die Wohngrundstücke entlang der Perliner Straße, im Nordwesten an Grünland / Ödland / Acker, im Westen an Acker / Grünland / Senke, im Südwesten an das geschützte Feldgehölz, im Süden an den Resthofkomplex des ehemaligen Gutes und im Osten an die geschützte Feuchtwiese. Prägend für den Bereich ist die ca. 200m entfernte Sude-Niederung im Westen.

Baumbestand nach §18 NatSchAG M-V ist im Geltungsbereich im Bereich der Feldgehölze vorhanden. Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzes befinden sich im Geltungsbereich, hier ein Feldgehölz aus heimischen Arten (§20 Biotop), das durch die zusätzliche Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

Gezielte faunistische Erfassungen erfolgten nicht. Die angrenzende ausgeräumte Agrarlandschaft und die intensiv gepflegten benachbarten Grundstücke, bzw. das Gewerbegrundstück selber, bietet keine Verdachtsmomente auf besonders geschützte bzw. vom Aussterben bedrohte Arten nach § 44 BNatSchG bzw. auf die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten (siehe auch Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Umweltbericht).

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 BNatSchG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999/2002) angewendet. Das Planvorhaben umfasst auf

Ackerflächen und ruderalen Brachflächen die baurechtliche Festsetzung eines Gewerbegebietes.

Auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für den unmittelbar betroffenen Bereich folgende Biotoptypen und Biotopwertestufungen ermittelt:

Biotoptyp	Biotoptyp	Wertstufe	Kompensationswertzahl
ACL	Lehmacker	1	1,0
BFX	Feldgehölz aus heimischen Arten / §20 Biotop	3-4	4,0
BBA	Älterer Einzelbaum	3	3,0
GFR	Nasswiese / §20 Biotop	3-4	4,0
GFD	Sonstiges Feuchtgrünland	2	2,0
PER/PEU	Artenarmer Zierrasen, teilw. unbedeckte Freifläche	1	1,0
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	2-3	2,0
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2-3	3,0
PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Bäume	1	1,0
PSA	Sonstige Grünanlage mit Bäumen	1	1,5
RHU	Hochstaudenflur	2	2,0
OIG/OVP	Gewerbegebiet / Parkplatz	<1	0,2
OVL	Straße	<1	0,2
ODE	Einzelgehöft	<1	0,2

Tab. 2: Wertstufenermittlung

Der vorgenannte Eingriff in Biotope und Boden ist nicht erheblich (geringe Flächengröße am Ortsrand), aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung aber nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.

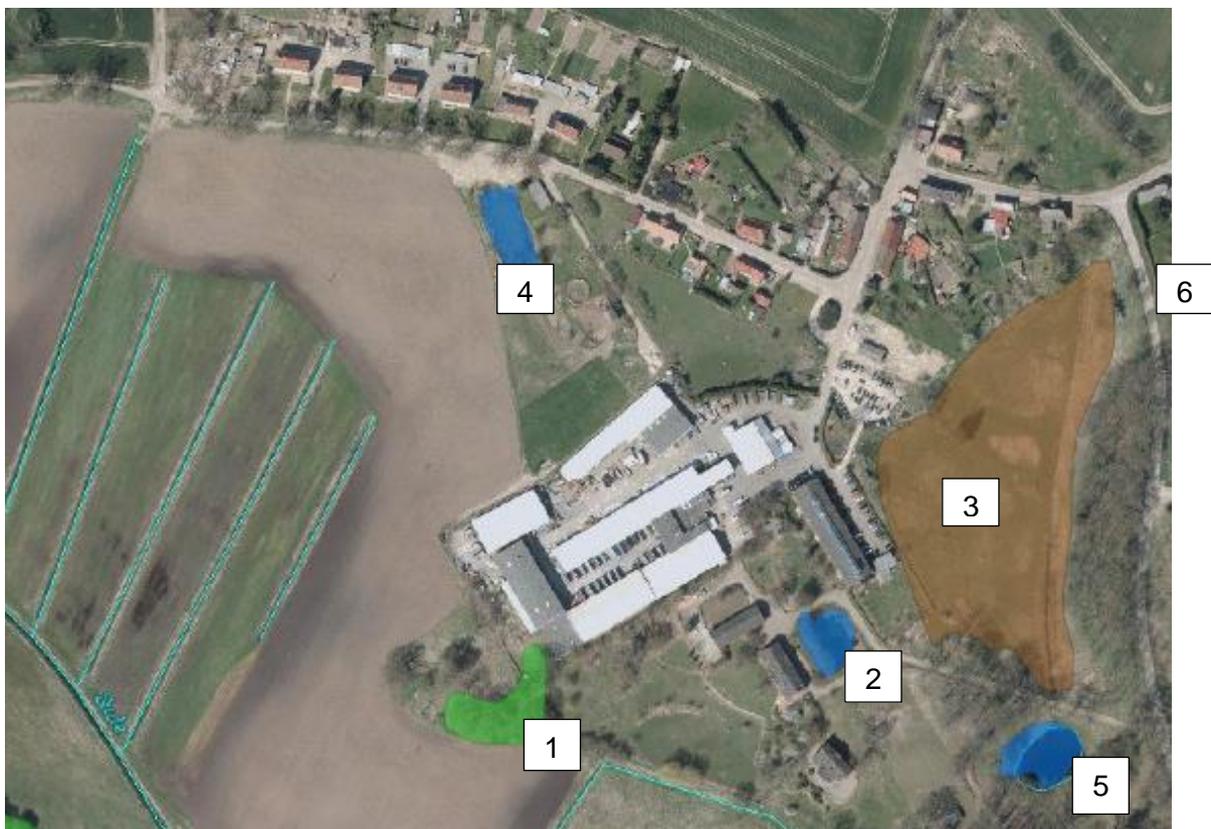


Abb. 4: Wertbiotope (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2017)

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4: entfällt

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad: entfällt (Stufe 3 in mind. 150m Entfernung, Entfernung wird durch die Lage der Erweiterungsfläche nicht verringert)

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen: entfällt, (siehe AFB)

Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen: entfällt, (siehe AFB)

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen Boden, Wasser und Klima/Luft: entfällt

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes: entfällt, Anlehnung an Ortsrandlage.

5.2 SchutzgebieteInternationale Schutzgebiete

Keine im 3km-Umkreis

Nationale Schutzgebiete- und Objekte**NSG**

Keine im 3km-Umkreis

LSG L9b Dümmer See (Ludwigslust-Parchim) / L9a (Nordwestmecklenburg)

Entfernung ca. 550m, Erweiterung auf LSG abgewandter Seite

Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Wertbiotope (§ 20 NatSchAG M-V)

Wertbiotope (§20) im Geltungsbereich:

- 1 - NWM26711 Baumgruppe Naturnahe Feldgehölze (BFX), keine Erweiterung zum Biotop

Wertbiotope (§20) im 50m Untersuchungsraum:

- 1 - NWM26711 Baumgruppe Naturnahe Feldgehölze (BFX), keine Erweiterung zum Biotop
- 2 - NWM26714 permanentes Kleingewässer; Hochstaudenflur; Gehölz Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation, keine Erweiterung zum Biotop
- 3 - NWM26719 Feuchtwiese in der Ortschaft Groß Welzin Naturnahe Sümpfe; Seggen- und binsenreiche Nasswiesen (GFR),

Wertbiotope (§20) im 200m Untersuchungsraum:

- 4 - NWM26718 permanentes Kleingewässer; undifferenziertes Röhricht; Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation, abschirmende Baumpflanzung, Hinweis Einleitgenehmigung als Sicker-, Feuerlöschteich in Aussicht gestellt
- 5 - NWM26715 permanentes Kleingewässer; Wasserlinsen; Staudenflur Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation, keine Erweiterung zum Biotop Hinweis Nutzung als Feuerlöschteich der Gemeinde
- 6 - NWM26727 permanentes Kleingewässer; Gehölz Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation, äußerster Rand 200m

Für die Biotope ist eine weitere Verschlechterung im kausalen Zusammenhang mit dem Projekt und seiner Auswirkungen ohne physische Beeinträchtigung nicht zu besorgen. Eine Berücksichtigung von Wertbiotopen erfolgt nicht. Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

gesetzlich geschützte Baumreihe (§ 19 NatSchAG M-V)

- in der Perliner Straße außerhalb des Geltungsbereiches

Bei Bauarbeiten im Einmündungsbereich der Straße Zum Hofe in die Perliner Straße ist der Alleenschutz zwingend zu beachten!

5.3 Eingriffsbewertung

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 BNatSchG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999/2002) angewendet. Das Planvorhaben umfasst überwiegend auf Ackerfläche die Umnutzung zu Gewerbefläche. Entsprechend wird durch den B-Plan im Bereich der Baugrenzen die Umwandlung der vorhandenen Biotope und der Bodenfunktionen (Lebensraum-, Regulations- und Regenerationsfunktionen) zugelassen.

Von diesem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotope durch Veränderung betroffen:

- Acker
- Brachflächen (Staudenflur), Wege im Ortsrandbereich
- Siedlungsgehölz

Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Folgende Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind vorgesehen:

- Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden (zu beachten Belastungsfähigkeit).
- Zur Minderung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zur Verbesserung der biologischen Vielfalt dienen die Festsetzung einer Abpflanzung (Streuobstwiese) an der westlichen Geltungsbereichsgrenze und eine Baumreihe an der nördlichen Baugrenze.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens / des Grund,- und Oberflächenwassers auszuschließen.
- Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Von dem Vorhaben sind Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) wird der Kompensationsumfang durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die betroffenen Biotope Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Die landwirtschaftlichen Flächen wurden nur der Biotopwertstufe 1 zugeordnet. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung / Teilversiegelung (VZ). Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Vorprägung (Bebauungsrand) ist er durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75).

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt beträgt er 0. Wirkzonen von Wertbiotopen werden aufgrund deren Lage nicht berücksichtigt. Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biototypbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

$$\text{KFÄ} = \text{Biotopfläche} * \text{KE} * \text{KF} * \text{WF}$$

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

Gerechnet wird mit einer GRZ von 0,8

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
OIGOVP	Gewerbe	Bestandsdurchlauf	19.714	<1	0,2	0,0	0,2	0,75	0,0	0
OIGOVP	Gewerbe	Bestandsdurchlauf unversiegelt	2.225	<1	0,2	0,0	0,2	0,75	0,0	0
OVP	Straße	Bestandsdurchlauf	1.306	<1	0,2	0,0	0,2	0,75	0,0	0
OVP	Stellplatz	Bestandsdurchlauf	1.078	<1	0,2	0,0	0,2	0,75	0,0	0
BFX	Feldgehölz, Biotop	Erhaltungsgebot	524	3	4,0	0,0	4,0	0,75	0,0	0
PWX in RHU	Bäume in aufgelassener Grünfläche	Bestandteile in Maßnahmefläche, Erhaltungsgebot	0	3	3,0	0,0	3,0	0,75	0,0	0
RHU	aufgelassene Grünfläche	Maßnahmefläche, Pflegegebot (Mahd)	3.445	2	2,0	0,0	2,0	0,75	0,0	0
PS	Grünanlage	Bestandsdurchlauf, GF unversiegelt	1.690	1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PS	Grünanlage	Bestandserhalt unversiegelt, Randfläche zur Feuchtwiese	1.015	1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PS	Grünanlage	Stellplatz	464	1	1,0	5,0	1,5	0,75	1,0	522
PHZ	Siedlungshecke	GF unversiegelt	300	2	2,0	0,0	2,0	0,75	1,0	450
ACL	Acker	GRZ	6.885	1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	7.746
ACL	Acker	GF unversiegelt	618	1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	464
ACL	Acker	GF unversiegelt; Rasen, auszugrenzender Anteil Bodendenkmal	1.103	1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
RHU	Brache	GRZ	1.360	2	2,0	0,5	2,5	0,75	1,0	2.550
RHU	Brache	GF unversiegelt	340	2	2,0	0,0	2,0	0,75	1,0	510
PER/PEU	Zierrasen	GRZ	504	1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	567
PER/PEU	Zierrasen	GF unversiegelt	56	1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	42
ACL	Acker	Bestandsdurchlauf	206	1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
ACL	Acker	Maßnahmefläche	2.839	1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
		Summe:	45.672							12.850

Tab. 3: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 12.850 KFÄ.

Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 14), dass Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Begründung

Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Umwandlung von Acker in Streuobstwiese – Maßnahmefläche ggf. Abzug Versickerungsbecken
- Regelmäßige Mahd der Brachfläche – Maßnahmefläche
- Baumpflanzungen
- Ökokonto

Eine Entsiegelung von Flächen als Ausgleich ist durch die Gemeinde nicht erfüllbar, weil geeignete (eigentumsrechtlich verfügbare) Flächen in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum nicht zur Verfügung stehen.

Nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (Kap. 3.4.4) können grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich als Beitrag zum Ausgleich angerechnet werden, wenn sie "langfristig und faktisch einen Beitrag zur Verbesserung beeinträchtigter Funktionen" leisten. Es muss also durch die Maßnahme eine Aufwertung gegenüber dem Ausgangszustand erfolgen.

Den für die Entwicklung der Zielbiotope erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Zu berücksichtigen ist vor allem die Herausnahme der Flächen aus der intensiven Landwirtschaft.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung am Gebiet im Ortsrandbereich mit 70 % (LF 0,7) und die Baumpflanzungen mit 30 % (LF 0,3) zugrunde gelegt.

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$\text{FÄ} = \text{Fläche der Maßnahme} * \text{KWZ} * \text{LF}$$

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m²]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
Streuobstwiese	2.839	28	2,0	3,0	0,70	5.962
Mahd der Brachfläche	3.445		2,0	0,5	0,70	1.206
Bäume 25m²/ Stk.	625	25	2,0	2,0	0,30	375
Summe:						7.543

Tab. 4: Maßnahmen im Plangebiet

Aus den Berechnungen ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 7.543 FÄ.

Ökokonto

Eingriffsort in der Landschaftszone: Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte, Großlandschaft: Westmecklenburgische Seenlandschaft

Ausgleichsort: Anerkanntes Ökokonto in der Landschaftszone: Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte; Großlandschaft: Westmecklenburgische Seenlandschaft

Ökokonto "Renaturierung der Molzahner Rinne" (Gemarkungen Groß Molzahn, Flur 1, Lankow, Flur 1 und Schlagbrügge, Flur 1 und 2) mit Zuordnung von 1.476 FÄ (m²) oder 0,1476(KFÄ/ha).

Ökokonto "Renaturierung der nördlichen Goldenseeniederung" (Gemarkungen Groß Thurow, Flur 1) mit Zuordnung von 3.831 FÄ (m²) oder 0,3831 (KFÄ/ha).

Die Verträge liegen der uNB vor.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 12.850 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 7.543 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) und dem Ökokonto mit 5.307 FÄ ergibt sich, dass der Eingriff ausgeglichen ist.

5.4 Beschreibung der Maßnahmen

Auf den Flurstücken 16/5 und 19/3, Flur 2, Gemarkung Groß Welzin sind entlang der nordwestlichen Baugrenze 25 St. einheimische Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme mit einem Abstand von ca. 8 m auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 befindliche Teilfläche des Bodendenkmals ist als Rasenfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzungen, Einbauten und eine Bodenbearbeitung der Fläche über 10 cm Tiefe sind nicht zulässig.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Pflege auf Grünland“ dient dem Schutz der Bestandsbäume und darf nicht umgebrochen werden. In der Fläche ist der Bestand der extensiven Wiesenfläche unter Beachtung der Gehölzbestandsflächen zu erhalten. Es ist mindestens alle 2 Jahre eine Mahd durchzuführen.

In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Streuobstwiese“ mit 2.839 m² ist eine Streuobstwiese mit mind. 28 St. Hochstammobst STU 10 -12 cm in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestabstand von 8 m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer als Streuobstwiese zu erhalten (gerechnet auf durchschnittlich 10 m x 10 m ~ 100 m² = 1 Baum). Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung anzulegen. Die Fläche ist jährlich zu pflegen (Mahd ab Anfang Juni oder Beweidung unter Beachtung des Baumschutzes 2-3 mal mit hoher Tierzahl kurzzeitig). Das Mahdgut ist zerkleinert auf den Flächen gleichmäßig zu verteilen oder abzutransportieren. Erfolgt keine Bewirtschaftung der Obstbäume ist Wildobst beizumischen (Sorten siehe Pflanzliste Obstgehölze). Grenzen zu anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen sind mit mindestens einem Pfahl je 10m, mit einer Höhe von mindestens 1m über OK Gelände dauerhaft zu sichern. Die Einordnung der Lesesteinhaufen ist zu beachten.

Sortenliste Obstgehölze, Verbissschutz ist vorzusehen

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Alkmene, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.

Wildobst: Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Sortenliste Bäume

Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Begründung

Stand: Endfassung/September 2020

Hinweise

Pflanzmaßnahmen

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen.

Folgende Qualitätsvorgaben für die Pflanzung und die Pflege sind bei der Ausführungsplanung zu übernehmen / zu beachten:

- 1 Das Pflanzgut der Gehölze muss der Qualität guter Baumschulware entsprechen.
- 2 Die Standsicherheit der Bäume ist durch Setzen von drei Baumpfählen je Baum 18/20cmSTU bzw. einem Baumpfahl 10/12cmSTU je Baum / 1 Schrägpfahl je Heister zu gewährleisten. Die Baumscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.
- 3 Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzäunung zu erreichen.
- 4 Die Kompensationspflanzungen sind im Sinne der Fertigstellungspflege und der Entwicklungspflege 3 Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten. Sollten Gehölze im Gewährleistungszeitraum absterben, sind sie gleichwertig zu ersetzen und die Gewährleistung verlängert sich entsprechend.

Die betroffenen Landwirte müssen rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der Kompensationsmaßnahme unterrichtet werden, damit sie entsprechende Vorkehrungen für die Ernte oder den Feldbau treffen können. Zerstörte Drainagen sind ggf. unverzüglich wiederherzustellen oder, wenn nötig, in geeigneter Weise umzuverlegen. Der Eigentümer der Drainagen ist in diesen Fällen unverzüglich zu benachrichtigen.

Artenschutz

- 1 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- 2 Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
- 3 Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.
- 4 Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Streuobstwiese am Lesesteinhaufen auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
- 5 Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes sind zwei Lesesteinhaufen auf der angrenzenden Streuobstwiese anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Lesesteinhaufen mit ca. 2 m³ Lesesteinen (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) sind mit etwa 0,5 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebaggerte Senke in der Größe von etwa 2 m² gefüllt und mit Sand überdeckt.

6. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Als wesentlicher Grundsatz der Bauleitplanung gilt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt. So sollen Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, um die

Auswirkungen des B-Plan-Vorhabens auf die angrenzenden Nutzungen zu untersuchen und ggf. erforderliche Maßnahmen zu benennen.

Hierzu wurde der Planungsstand vom August 2017 hinterlegt, der den Neubau einer Halle vorsieht. Der Untersuchung liegen Auskünfte zum jetzigen und künftigen Betriebsgeschehen sowie Schallpegelmessungen im Betrieb zugrunde. Die der neuen Halle zuzuordnenden Schallemissionen wurden von entsprechenden Betriebseinheiten im Bestand übertragen.

Betriebliche Schallquellen sind primär Staplertransporte zwischen den Hallen und Lkw-Be- und Entladearbeiten auf einer Ladezone. Dazu kommen Produktionsgeräusche, die primär über offene Tore ins Freie dringen. Aggregate im Freien oder außen an Gebäudefassaden sind hingegen nicht gegeben. Die betrieblichen Schallquellen sind mehrheitlich durch eigene Gebäude gegenüber der Nachbarschaft abgeschirmt. Zur Nachtzeit sind Pkw-Bewegungen des Mitarbeiterparkplatzes zu berücksichtigen. Wohnnachbarschaften, die als Immissionsorte zu betrachten sind, befinden sich zur Nordseite des Betriebes an der Perliner Straße. An diese rückt der Betrieb durch die Erweiterung näher heran. Weitere Wohnnutzungen bestehen südöstlich des Betriebes im ehemaligen Wirtschaftsgebäude des Gutshofes und einem weiteren Einzelhaus.

Die Immissionsprognose kommt zu folgendem Ergebnis:

Der tageszeitliche Beurteilungspegel für den Beurteilungszeitraum von 6 bis 22 Uhr beträgt 49 dB(A) an der nördlichen Nachbarschaft und 51 dB(A) an der südöstlichen Nachbarschaft. Der Schallimmissionsrichtwert der TA Lärm für Wohngebiete (WA) wird damit eingehalten. Der nächtliche Beurteilungspegel für die lauteste Nachtstunde beträgt 35 dB(A) an der nördlichen Nachbarschaft und 26 dB(A) an der südöstlichen Nachbarschaft. Dabei wurde eine nächtliche Parkplatzfrequentierung angenommen, die über die Betriebsangaben hinausgeht. Der Nacht-Richtwert 40 dB(A) für WA-Gebiete wird eingehalten. Kritische Spitzenpegel sind nach Art der Schallquellen nicht zu erwarten. Somit werden die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm aus Prognosesicht erfüllt.

Für das Prognoseergebnis wurden folgende relevante Voraussetzungen einbezogen, die zu beachten und umzusetzen sind:

- Schallquellen im Freien sind ausschließlich die angesetzten Fahrbewegungen und Ladearbeiten.
- Es werden keine technischen Aggregate im Freien bzw. außen an Gebäuden betrieben.
- Die Hallenfassaden der zur Nachbarschaft weisenden Produktionsgebäude sind bis auf die Tore geschlossen.
- Die Produktion beginnt nicht vor 7 Uhr. Ab dem Ende der Arbeitsschichten (15:45 Uhr) sind alle Tore der Hallen mit weiterlaufenden Maschinen geschlossen.
- Produktion an Sonntagen, Feiertagen und zur Nachtzeit ist ausgeschlossen.
- Personalverkehr zur Nachtzeit geht über die Hauptzufahrt, nicht über die Nebenzufahrt zur Perliner Straße.

Da das Gutachten des TÜV Nord aber nur auf das derzeitige Betriebsgeschehen sowie den bereits im B-Plan berücksichtigten Hallenneubau abstellt, können bei zukünftigen (schalltechnisch relevanten) Nutzungsänderungen bzw. baulichen Entwicklungen des bestehenden Gewerbebetriebs immissionschutzrechtliche Konflikte nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Teil B-Text festgesetzt, dass für die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen mit Einreichen der Bauantragsunterlagen ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen ist, welches nach den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nachweist. Für das derzeitige dem B-Plan zugrundeliegende Vorhaben wäre demnach das bereits vorliegende Gutachten des TÜV Nord einzureichen, welches die Unterschreitung der Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nachweist. Bei späteren Nutzungsänderungen bzw. baulichen Erweiterungen

ist ein neues Gutachten unter entsprechender Berücksichtigung geplanter Änderungen erforderlich.

Somit wird im vorhabenbezogenen B-Plan sichergestellt, dass Konflikte bzgl. Lärmimmissionen ausgeschlossen werden können. Dem Immissionsschutz wird auch bei Nutzungsänderungen bzw. baulichen Entwicklungen Rechnung getragen, da etwaige Konflikte auf Ebene des Planvollzugs einer Lösung zugeführt werden.

7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Das geplante Vorhaben hat die Erweiterung des Geländes des ansässigen Metallbaubetriebes sowie die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen zum Gegenstand.

7.1 Auswirkungen

Angrenzend zum Plangebiet befinden sich Flächen für die Wohnnutzung, die gegenüber dem Gewerbegebiet eine höhere Schutzbedürftigkeit aufweisen. Eine Beeinträchtigung dieser Flächen, insbesondere in Bezug auf Lärm, kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Nutzungskonflikte können allerdings im Rahmen der Bebauungsplanung gelöst werden (siehe Kapitel 6). Durch spezifische Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können die zulässige gewerbliche Nutzung gesteuert und unzulässige Lärmemissionen ausgeschlossen werden.

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes um zwei neue Produktionshallen wird sich die Zahl der Arbeitsplätze am hiesigen Standort entsprechend erhöhen. In diesem Zusammenhang ist auch von einer leichten Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen, die angesichts der maßvollen Erweiterung sowie der gleichbleibenden Produktionsabläufe und Betriebszeiten aber als nicht signifikant zu bewerten ist.

Aussagen zu den Auswirkungen auf die Umwelt und zum Artenschutz können dem Umweltbericht entnommen werden.

Der Gemeinde Gottesgabe entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 3 keine Kosten. Diese werden durch den Vorhabenträger übernommen.

7.2 Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen. Das Plangebiet ist daher in keiner Weise unzumutbar hohen Immissionsbelastungen durch benachbarte Nutzungen ausgesetzt.

8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die vom Geltungsbereich des B-Plans berührten Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Damit ist das geplante Vorhaben ohne bodenordnende Maßnahmen umsetzbar.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m ²]	Fläche [%]
Gewerbegebiet	36.168 m ²	79,2 %
Straßenverkehrsfläche (Privat)	1.306 m ²	2,9 %
Stellplatz	1.254 m ²	2,7 %
Schutzgebiete (Biotope)	524 m ²	1,1 %
Maßnahmeflächen	6.214 m ²	13,6 %
Landwirtschaftliche Fläche (Acker)	206 m ²	0,5 %
Geltungsbereich B-Plan	45.672 m²	100 %

10. Hinweise

Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Der Landkreis Nordwestmecklenburg weist darauf hin, dass derzeit im Landkreis 3 bzw. 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge eingesetzt werden. Diese können ein Gesamtgewicht von bis zu 32 t aufweisen. Am Abfuhrtag sind die Bereiche, welche durch die Sammelfahrzeuge befahren werden, von jeglichen Hindernissen (insbesondere andere Fahrzeuge, Paletten mit Erzeugnissen/ Materialien etc.) freizuhalten um die Leichtigkeit der Abfallentsorgung nicht zu beeinträchtigen.

Laut Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 05.05.2017 sind alle Baumaßnahmen so vorzubereiten, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Alleenschutz

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises weist in Ihrer Stellungnahme vom 31.01.2020 auf eine nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Allee an der Perliner Straße hin. Sollte der Ausbau der Privatstraße „Zum Hof“ zukünftig erforderlich werden, ist der Alleenschutz zu beachten. Gemäß § 19 NatSchAG M-V sind Alleien an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleien oder einseitigen Baumreihen, sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

Bodenschutz

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg weist in seiner Stellungnahme vom 05.05.2017 auf das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern hin. Entsprechende Auskünfte daraus sind beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG) erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

Brand- und Katastrophenschutz

Der Landkreis Nordwestmecklenburg weist mit Stellungnahme vom 18.05.2017 darauf hin, dass bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 14 LBauO M-V). Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen. Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Laut Stellungnahme des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) vom 10.05.2017 bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken. Jedoch sind Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Elektroenergie

Laut Stellungnahme der WEMAG AG vom 15.06.2017 befinden sich Versorgungsleitungen und –anlagen im Plangebiet. Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Das Dokument ist für das gesamte Versorgungsgebiet verbindlich und kann unter folgendem Pfad heruntergeladen werden:

<http://www.wemag-netz.de/einzelseiten/leitungsauskunft/index.html>

Gewässer 2. Ordnung

Die direkte oder indirekte Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter (Gewässer 2. Ordnung) bedarf der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises. Hierfür ist durch den Träger der Maßnahme der Nachweis der quantitativen und qualitativen Unbedenklichkeit des eingeleiteten Wassers zu führen. Die Lage und Gestaltung der Einleitstelle in ein Gewässer 2. Ordnung ist im Zuge der Umsetzungsplanung mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen. Erhöhen sich die Kosten der Unterhaltung des Gewässers, weil die Errichtung einer Anlage in, an oder über ein Gewässer sie erschwert, so hat der

Eigentümer der Anlage dem Unterhaltungspflichtigen des Gewässers die Mehrkosten zu ersetzen. Dazu ist auch verpflichtet, wer die Unterhaltung durch Einleiten von Abwasser erschwert (§ 65 LWaG M-V).

Gewässerschutz

Der Landkreis Nordwestmecklenburg als Untere Wasserbehörde weist mit Stellungnahme vom 18.05.2017 darauf hin, dass mit den Bauarbeiten auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen sind. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Grenzpunkte

Es ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Telekommunikation

Laut Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 08.05.2017 ist sicherzustellen, dass die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind. Vorhandene TK-Linien sollen möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben. Geländeänderungen im Bereich der Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen mit der Telekom abgestimmt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.