

Gemeinde Plate

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25
für das Gebiet
“Gewerbegebiet Am Preisteracker”

Vorentwurf Dezember 2023

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1 Einführung.....	3
1.1 Rechtsgrundlagen.....	3
1.2 Planverfasser / Planunterlagen.....	3
1.3 Lage des Planungsgebietes	3
1.4 Planungsanlass und -ziel.....	4
1.5 Planverfahren	4
2 Bestandssituation.....	4
2.1 Baulicher Bestand und Flächennutzung	4
2.2 Straßenerschließung	4
2.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	4
2.4 Topografie.....	4
3 Überörtliche und örtliche Planungen.....	4
3.1 Landesplanung / Raumordnung	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
4 Planinhalt.....	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	6
4.2.2 Höhe baulicher Anlagen	7
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	7
4.4 Verkehrserschließung.....	7
4.5 Umweltprüfung.....	8
4.6 Gehölzanpflanzungen.....	8
4.7 Ver- und Entsorgung.....	8
4.8 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	9
5 Flächenbilanz	9

Anlage

- Abstimmung zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange , Büro Umwelt & Planung (Stand: Juli 2023)

1 Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Plate hat am 06.02.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 25 für das Gebiet "Gewerbegebiet Am Preisteracker" gefasst.

Dem Vorentwurf liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

in der jeweils gültigen Fassung.

1.2 Planverfasser / Planunterlagen

Mit der Ausarbeitung der Planung ist das Büro Architektur + Stadtplanung, Stadtplanungsbüro Beims, Schwerin, beauftragt.

Die umweltbezogene Planung (Artenschutz, Umweltbericht, Eingiffs-/Ausgleichsbilanzierung) wird von dem Büro Umwelt & Planung erarbeitet.

Als Planunterlage dient ein Lageplan des Vermessungsbüros Richers und Müller, Hagenow, Stand 22.03.2021. Die jeweiligen Höhenpunktangaben basieren auf dem Höhenbezug HN76.

1.3 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Plate, südlich des Bahnstreckenabschnitts zwischen Schwerin und Parchim und östlich eines vorhandenen Gewerbegebietes entlang der Straße Am Preisteracker.



Lage des Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Plate
(Abbildung aus: © GeoBasis-DE/M-V 2023)

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 488/46 bis 488/50 sowie das Straßenflurstück 488/6 (tlw.), Flur 2, Gemarkung Plate.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 0,85 ha.

1.4 Planungsanlass und -ziel

Die Gemeinde Plate beabsichtigt die bauliche Erweiterung / Ergänzung des vorhandenen Gewerbegebietes an der Straße Am Preisteracker.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von örtlichen und regionalen Gewerbebetrieben.

1.5 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 25 wird im Regelverfahren nach dem BauGB aufgestellt.

2 Bestandssituation

2.1 Baulicher Bestand und Flächennutzung

Die Fläche des Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 25 ist unbebaut, wird jedoch im nördlichen Bereich kleinteilig als Lager- und Abstellplatz genutzt.

2.2 Straßenerschließung

Das Plangebiet wird über die Straße Am Preisteracker an die örtlichen und überörtlichen Verkehrswege angeschlossen. Die Straße ist gem. Widmungsverfügung als Ortsstraße klassifiziert und entspricht somit der Straßengruppe -Gemeindestraße-.

2.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist teilerschlossen. Die jeweiligen Anschlusspunkte liegen in/an der Straße Am Preisteracker.

2.4 Topografie

Das Plangebiet ist topografisch gering bewegt. Die Geländehöhen variieren innerhalb des Plangebietes zwischen 40,18 m HN76 im nordwestlichen Plangebiet sowie 41,00 m HN76 im Bereich der Anbindung der geplanten Erschließungsstraße an die Straße Am Preisteracker.

3 Überörtliche und örtliche Planungen

3.1 Landesplanung / Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) 2011.

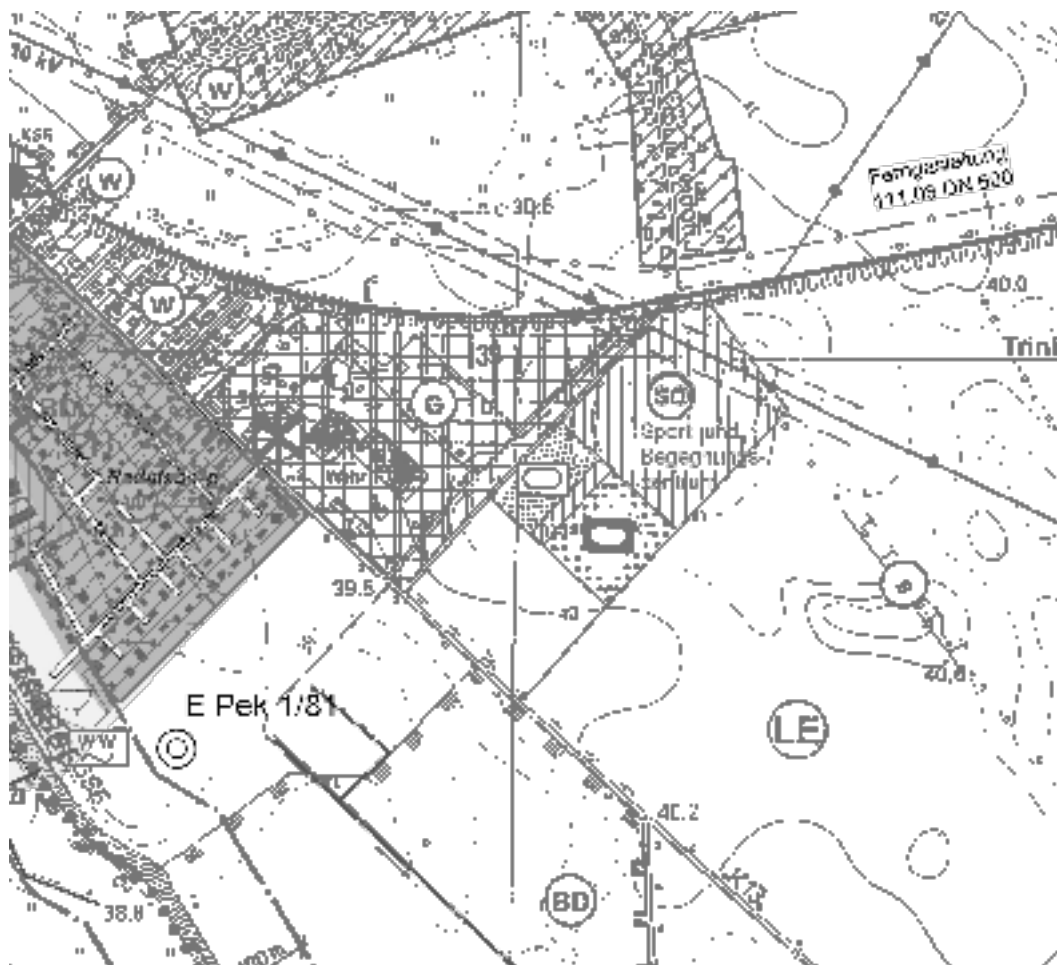
Die Gemeinde Plate ist demnach dem Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin zugeordnet und gehört hier mit zu den einwohnerstärksten Gemeinden. Sie besitzt keine zentralörtliche Funktion in der regionalen Siedlungsstruktur und liegt zudem in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Nach dem LEP M-V sollen die Stadt-Umland-Räume unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden.

Die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen soll bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte konzentriert werden. In Gemeinden ohne Zentralortfunktion soll die gewerbliche Bauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der Gemeinde ausgerichtet werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Plate stellt das Plangebiet als Gewerbliche Bauflächen dar. Der Bebauungsplan Nr. 25 entwickelt sich somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.



Flächendarstellung des Plangebiets gemäß wirksamem Flächennutzungsplan

4 Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung setzt der Bebauungsplan Nr. 25 ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest.

Westlich des Plangebietes befindet sich bereits ein Gewerbegebiet, so dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan nunmehr eine siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung / Ergänzung des vorgeprägten gewerblichen Standortes erfolgen wird.

Das Gewerbegebiet dient grundsätzlich der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Plate und soll zur regionalen Stärkung des ländlichen Raumes beitragen.

Nachfragen zwecks Ansiedlung gewerblicher Betriebe sind offenkundig.

Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dient das Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Gemeinde Plate orientiert sich bei den zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

In dem in Rede stehenden Gewerbegebiet ist die allgemein zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) auf Grundlage § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Beide Nutzungsarten lassen sich an dem Standort nicht städtebaulich abbilden bzw. einfügen und sind an geeigneteren Standorten in der Gemeinde oder im städtebaulich verdichteteren Umland verortet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Höhe der baulichen Anlagen (hier: Oberkante) bestimmt.

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 orientiert sich an dem Orientierungswert für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO und lässt eine angemessene Entwicklung von Gewerbebetrieben auf dem jeweiligen Gewerbegrundstück zu.

Damit ist sogleich die so genannte Kappungsgrenze für eine Bebauung / Versiegelung von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erreicht.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Oberkante von zulässigen Gebäuden ist mit 14 m über einem festgesetzten unteren Bezugspunkt bestimmt. Diese Höhe ermöglicht u. a. die Errichtung von Gewerbehallen zwecks Produktion, Lager usw., bspw. mit hallentypischen Seitenhöhen und einem geneigten Dach.

Die Oberkante (OK) wird von dem gemäß Textziffer 2.1 bestimmten Bezugspunkt bis zur obersten Grenze der Hauptdachfläche definiert. Die festgesetzte Oberkante ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.

Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (hier: Oberkante) wird mit 40,90 m über HN76 bestimmt und ergibt sich aus den topografischen Verhältnissen im Plangebiet.

Für technisch notwendige Dachaufbauten und für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis höchstens 1,50 m zulässig. Gerade im Gewerbebau sind des öfteren technische Dachaufbauten erforderlich. Zudem soll die Möglichkeit eröffnet werden, auf den Dachflächen Solarmodule errichten zu können und damit einer klimabewussten Haustechnik entgegen kommen zu können.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der genannten Hausformen darf dabei höchstens 50 m betragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzte Baugrenze definiert und bilden so genannte „Baufenster“. Die „Baufenster“ orientieren sich vom Grundsatz her an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und der Erschließungsstraße. Durch große Baufenster wird eine individuelle Baukörperstellung auf den einzelnen Baugrundstücken gewährleistet.

4.4 Verkehrsflächen

Straßenerschließung

Das Plangebiet wird durch eine neue, private Erschließungsstraße erschlossen, die einen Anschluss an die Straße „Am Preisteracker“ aufweist. Die Stichstraße schließt im nördlichen Bereich mit einer Wendeanlage ab, die u. a. das Wenden von dreischachsigen Fahrzeugen zulässt.

Die Straßenbreite von 7,00 m stellt die Minimalanforderung für eine Straße in einem Gewerbegebiet dar.

Aufgrund der privaten Straßenerschließung bedarf es bei Umsetzung der Planung dinglicher Sicherungen, so dass die jeweiligen Anlieger diese Straße befahren können/dürfen und die technische Infrastruktur für die möglichen Baugrundstücke geschaffen werden kann.

Grundsätzlich bedarf es auch besonderer Vereinbarungen mit den Ver- und Entsorgungsbetrieben. Sollte hier bspw. eine Befahrung der privaten Straße nicht durch den Müllentsorgungsbetrieb ermöglicht werden können, müssen die Müllsammelbehälter an den Abfuhrtagen an die Straße „Am Preisteracker“ verbracht werden. Der Breite des Strassenraumes bzw. des vorhandenen Straßenseitenraums ermöglicht das Aufstellen von Müllbehältern an den Abfuhrtagen.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Flächen für notwendige private Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen hat den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen bzw. Vorgaben und den grundsätzlichen Anforderungen an einen geordneten Betriebsablaufs zu entsprechen. Der Nachweis hierfür ist im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen.

Gem. städtebaulichen Prinzipien sollen - rein rechnerisch gesehen - 1/3 der erforderlichen Stellplätze als Parkplätze im Straßenraum zur Verfügung stehen, um z. B. den Besucherverkehr mit abdecken zu können. Im Bereich nordwestlich der Wendeanlage können bis zu 5 private Parkplätze geschaffen werden. Aufgrund der vorgesehenen minimalen Straßenbreite und der geringen Anzahl an künftigen Anliegern wird auf zusätzliche, straßenbegleitende Parkplatzstreifen verzichtet.

4.5 Umweltprüfung

Hinsichtlich der Umweltprüfung wird zum einen auf die anliegende Prüfung im Zusammenhang mit der Abstimmung zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange des Büros Umwelt & Planung verwiesen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine auf landesebene geschützten Gehölze vorhanden.

Zum Artenschutz sind Aussagen auf der Seite 7 der anliegenden Übersicht zur Abstimmung zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange getroffen worden. Durch Vollzug entsprechend dargelegter Maßnahmen kann dem Artenschutz Folge geleistet werden.

Nördlich des Plangebiets verläuft eine aktiv betriebene Bahnstrecke. Sie ist gegenüber dem Plangebiet durch einen Wall abgeschirmt. Der Wall mindert den bahverkehrsbezogenen Außenlärm bereits auf Erdgeschossniveau, da er im Schnitt rd. 3 m über den topografischen Verhältnissen des Plangebietes liegt.

4.6 Gehölzanpflanzungen

Zwischen dem Wall entlang der Bahnstrecke sowie der geplanten Wendeanlage ist eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Im Zusammenhang mit dem Straßenraum trägt diese zur Gliederung des Plangebietes bei und wirkt sich positiv auf das Ortsbild sowie auf die kleinklimatischen und faunistischen Verhältnisse aus.

Die Anpflanzfläche kann zugleich in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgenommen werden, sofern dieses mit den künftigen Grundstückseigentümern vereinbart und abgesichert wird.

Innerhalb dieser Fläche wird ggf. auch eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nach vorheriger Behandlung über Rigolen oder Sickerschächte angestrebt; dennoch kann diese Fläche bepflanzt werden.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde Plate und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen.

Zwecks Absicherung der Erschließung des Plangebietes mit elektrischer Energie bedarf es im südwestlichen Bereich (hier: Flurstück 488/48) einer ergänzenden Kabeltrasse, die durch ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht in Vorbereitung einer dinglichen Sicherung zunächst planungsrechtlich bestimmt wird.

Die Löschwasserversorgung (hier: Grundschutz) ist hoheitliche Aufgabe der Gemeinde. Für das Plangebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW-Arbeitsblatt 405 bei mindestens 96 cbm/h (gilt bei Gewerbegebieten bis zu einer Zahl von weniger als 3 Vollgeschossen), die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen. Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Letztendlich soll auf, im benachbarten Gewerbegebiet vorhandene Hydranten / Löschwasserentnahmestellen, die für die Feuerwehr zugänglich sind sowie auf ein vorhandenes Fahrzeug der Freiwilligen Feuerwehr Plate mit 2.000 Liter Löschwasser an Bord zurückgegriffen werden.

Das anfallende, nicht schädliche Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und zu versickern. Dieses ist ein wesentlicher ökologischer Beitrag zur Sicherung des Grundwasserspiegels und zur Grundwasserneubildung. Grundsätzlich ist dabei das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Anwendung bei der Regenwasserbewirtschaftung) zu berücksichtigen. Eine Rückhaltung kann über Mulden, Rigolen, Auffang-Hohlkörper, Sickerschächte oder Becken usw. erfolgen, sofern auf einem Baugrundstück nicht ausreichende freie Flächen zur Versickerung zur Verfügung stehen. Dieses gilt letztendlich auch für die private Straße.

Wenn eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, können die Gemeinden durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf Grundstücken auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesene Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Da sich das Plangebiet in keinem Trinkwasserschutzgebiet befindet und grundsätzlich versickerungsfähige Böden anstehen, macht die Gemeinde hiervon Gebrauch und regelt die erlaubnisfreie Versickerung durch diese B-Plan-Satzung. Eine Brauchwassernutzung bleibt hiervon unberührt.

Sollten sich Betriebe ansiedeln, bei denen der Anfall von schädlichem Oberflächenwasser zu befürchten ist, wird eine Versickerung nur nach vorheriger Behandlung möglich und ist in nachgelagerten Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Andernfalls ist das schädliche Niederschlagswasser mit vorheriger Reinigung nach den Regeln der Technik dem Abwassernetz zuzuführen.

5 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	rd. 7.100 m²
davon Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	rd. 195 m ²
Verkehrsflächen	rd. 1.440 m²
Plangebiet insgesamt	rd. 8.540 m²



B-PLAN NR. 25 GEMEINDE PLATE „GEWERBEGEBIET AM PREISTERACKER“

Abstimmung zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Vorschlag Bearbeitungsmethodik Umweltbericht nach BauGB einschließlich Artenschutz

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des B-Plans, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang, Bedarf an Grund und Boden	• Vorentwurf B-Plan • Begründung B-Plan	• Innerhalb des Geltungsbereichs	Auswertung vorhandener Unterlagen, Geländebegehung
Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den B-Plan von Bedeutung sind und Berücksichtigung der Umweltbelange	• RREP Westmecklenburg • GLRP Westmecklenburg	---	Auswertung vorhandener Unterlagen
Tiere	• Umweltkarten M-V LUNG • Hinweise zur Eingriffsregelung	• spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange bei streng und besonders geschützten Arten (s. AFB)	Habitatkartierung im Mai 2022, tabellarische Relevanzprüfung und Durchführung der artenschutzrechtlichen Konfliktbewertung anhand Potenzialabschätzung (<i>worst-case-Scenario</i>)
Pflanzen	• Umweltkarten M-V LUNG • Hinweise zur Eingriffsregelung • Vermessung	• Flächendeckende Biotopkartierung nach Kartieranleitung des Landes (LUNG 2013)	Kartierung Biotope Mai 2022, UG = Bebauungsplangrenze plus Wirkungsbereich für Prüfung mittelbarer Beeinträchtigungen gem. Anlage 5 HzE (MLU 2018) 50 m und 200 m (s. Karte Bestandsaufnahme Biotope)
Biologische Vielfalt	• GLRP Westmecklenburg	• Angaben zur Vielfalt von Biotoptypen und Artenvorkommen	Auswertung vorhandener Unterlagen
Fläche	• Vorentwurf B-Plan mit Festsetzung der GRZ	• Bewertung auf Grundlage der Vermessung und der Biotoptypenkartierung • Maß der zusätzlichen Versiegelung und weitere Flächenbeanspruchung (Nutzungsumwandlung) in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung	verbal-argumentativ

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
		(Festsetzungen GRZ im B-Plan)	
Boden	• GLRP MMR • Umweltkarten M-V LUNG • Bodenschutz in der Umweltprüfung • Bodenschutzprogramm Teil 2 – Bewertung und Ziele. • Bundesbodenschutzgesetz • Bodengutachten	• Aussagen zum Umfang an Versiegelung und sonstiger Flächenbeanspruchung (GRZ als Höchstmaß für Versiegelung) • Art und Ausmaß bestehender Bodenbelastungen sowie Abschätzung von Handlungserfordernis im Hinblick auf die geplante Nutzung • Beurteilung betroffener Bodentypen, Bodenfunktionen, Berücksichtigung von Vorbelastungen, Empfindlichkeit und Schutzgrad der Böden	Auswertung vorhandener Unterlagen
Wasser	• GLRP Westmecklenburg • Umweltkarten M-V LUNG • Wasserhaushaltsgesetz	• Aussagen zu Grundwasserdargebot und Grundwasserneubildung • Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser • Aussagen zu Grundwasserdargebot und -belastung	Auswertung vorhandener Unterlagen
Luft	• GLRP Westmecklenburg	• Darstellung Bestand und mögliche Änderungen • Einschätzung zur möglichen Veränderung der Luftqualität mit Umsetzung des Vorhabens	Auswertung vorhandener Unterlagen
Klima	• GLRP Westmecklenburg	• Aussagen zum Lokalklima • Beurteilung möglicher Auswirkungen	Auswertung vorhandener Unterlagen

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
		Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
Landschaft	- Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, - GLRP Westmecklenburg	- Erfassung örtlicher Gegebenheiten - Erfassung der sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsform der Landschaft / wesensbestimmende Merkmale der Landschaft - Einfluss und Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild	Geländebegehung im Rahmen der Biotopkartierung, Auswertung vorhandener Unterlagen, verbal-argumentativ
Mensch und Gesundheit	- GLRP Westmecklenburg - Umweltkarten M-V LUNG - ggf. Schalltechnische Untersuchung	- Darstellung der Bestands-situation - Darstellung der Ist-Situation einschließlich der Vorbelastungen - Beeinflussung der Luft-hygiene innerhalb und angrenzend des B-Plans (s. Schutzgut Luft) - Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	Auswertung vorhandener Unterlagen
Kultur- und sonstige Sachgüter	- Umweltkarten M-V LUNG - Denkmalliste des Landkreises	Prüfung auf Vorkommen archäologischer Funde oder Denkmale	Auswertung vorhandener Unterlagen
Wechselwirkungen		Ermittlung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	verbal argumentativ im Umweltbericht unter Einbeziehung des Artenschutzes

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
Schutzgebiete nationaler Bedeutung	• Umweltkarten M-V LUNG	• Keine Betrachtung erforderlich	----
Schutzgebiete internationaler Bedeutung (Natura 2000 Gebiete)	• Umweltkarten M-V LUNG	• Keine Betrachtung erforderlich	----
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	• Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim	• Standorte für Wertstoffsammelbehälter, Straßenquerschnitte entsprechend der Dimensionierung der Müllfahrzeuge	Auswertung vorhandener Unterlagen
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	• Vorentwurf B-Plan • Begründung B-Plan	• Einsatzmöglichkeiten erneuerbarer Energien prüfen (z. B. PV Anlagen), Dachbegrünung	verbal-argumentativ
Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	---	----	verbal-argumentativ
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	----	• Alternative Anbindung prüfen (Bus, Bahn, Rad)	verbal-argumentativ
Auswirkungen auf die Schutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	• Störfallverordnung	• Abschätzung der Auswirkungen zulässiger Gewerbebetriebe und Konflikte mit umgebenden Anlagen nach Störfallverordnung	verbal-argumentativ
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	• Vorentwurf B-Plan • Begründung B-Plan • Umweltkarten	• Bewertung der geplanten Nutzung • Möglichkeiten der Minimierung von Versiegelungen	verbal-argumentativ
Vermeidung und Ausgleich	• Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	• Flächendeckende Biotopkartierung nach Kartier-	Festlegung von Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen,

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
		anleitung des Landes (LUNG 2013) • Hinweise zur Eingriffsregelung (MLU 2018)	Ausgleichskonzept entsprechend der HzE (MLU 2018)
Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	---	• Abschätzung des Entwicklungspotenzials der Fläche	verbal-argumentativ
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	---	• Bewertung der Umweltauswirkungen anhand der Beschreibungen zu den einzelnen Schutzgütern	verbal-argumentativ
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Überwachung	• Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	• Bewertung der Umweltauswirkungen • Prüfung von Überwachungsmaßnahmen	verbal-argumentativ
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	• Vorentwurf B-Plan • Begründung B-Plan • Flächennutzungsplan	• Alternativenprüfung zum B-Plan	verbal-argumentativ
Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	• Biotop- und Nutzungstypenkartierung unter Verwendung der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ (LUNG 2013) • Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich § 44 BNatSchG auf Ebene des B-Plans unter Verwendung von „Leitfaden Artenschutz Mecklenburg-Vorpommern (Froelich & Sporbeck 2010) • Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der	---	verbal-argumentativ

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
	„Hinweise zur Eingriffsregelung“ (MLU 2018).		

Erläuterungen Umweltbericht (UWB)

Für das Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht (UWB) zu erstellen (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Ziel des UWB ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 1a, § 2 Abs. 4 und Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB).

Im UWB erfolgt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE MLU 2018) und daraus resultierende Kompensationsmaßnahmen.

Mittelbare Eingriffswirkung

- Die Fläche im Geltungsbereich unterliegt bereits aktuell einer Nutzung. Als Lager- und Abstellplatz wird der nördliche Teil genutzt und der südliche Bereich wird regelmäßig gemäht. Das anschließende südliche Gewerbegebiet soll mit dem Vorhaben in Richtung Norden erweitert werden. Direkt im Anschluss grenzt die Bahnlinie Schwerin – Parchim. Bei der Bestandsaufnahme wurden entsprechend der HzE Wirkzonenradien von 50 m und 200 m um den Geltungsbereich berücksichtigt. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sind mit wenigen linearen Gehölzstrukturen unterbrochen. Dazu zählen Baumhecken (WZ II) sowie eine Strauchhecke (WZ I) direkt an der Bahnlinie. Es ist davon auszugehen, dass durch die Vorbelastungen wie Bahnlinie, Freileitung und benachbarte Siedlungsflächen über den Geltungsbereich hinaus keine Beeinträchtigungen auf wertvolle Biotope zu vermuten sind. Mittelbare Wirkungen können aufgrund der Lage des Plangebietes unberücksichtigt bleiben.

Gehölzschutz/Schutzstatus

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine auf Landesebene geschützten Gehölze vorhanden
- Gemeinde Plate verfügt über keine Baumschutzsatzung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung einschließlich artenschutzfachlicher Maßnahmen:

- Keine Rodungs-, Fällarbeiten in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September
- Schutz von Bodenbrütern: Beginn der Erschließungsarbeiten außerhalb des Zeitraumes vom 01. April bis 31. Juli
- Schutz und Optimierung geeigneter bzw. nachgewiesener Zauneidechsenhabitate

- Auszäunen des Baubereichs mittels Reptilienschutzzaun, Abfang von Reptilien und umsetzen in benachbarte Habitate (Lärmschutzwall, Böschungsbereiche der Bahnlinie)
- Beachtung des Gehölzschutzes während der Bauarbeiten (ZTV-Baumpflege, DIN 18920, RAS-LP 4, ZTVE-StB)

Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt:

- Baumpflanzung im Geltungsbereich mit standortgerechten Arten (Zielbereich 6 im Siedlungsbereich)
- Maßnahmen außerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit der Gemeinde Plate
- Nutzung eines funktionsbezogenen Ökokontos in der Landschaftszone

Erläuterungen Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

Mit der Errichtung baulicher Anlagen auf bislang nicht bebauten Grundflächen entstehen gemäß § 1a BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit Regelungen des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, anzusprechen ist insbesondere neben dem Schutzgut „Landschaft/Ortsbild“ der Biotop- und Artenschutz.

Im Rahmen des zu erarbeitenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung ist eine Biotoptypen- und Habitatkartierung des Geltungsbereiches im Mai 2022.

Im Ergebnis der Begehung wurden typische Brutvogelarten der Siedlungen primär bei der Nahrungssuche erfasst. Brutvorkommen im direkten Plangeltungsbereich können nicht ausgeschlossen werden. Es wird jedoch von nur wenig geeigneten Nisthabitaten innerhalb des Geltungsbereichs ausgegangen. Angrenzende Strukturen wie der Lärmschutzwall mit einigen höheren Stauden und wärmeliebenden Laubgebüsch bieten geeignete Nistmöglichkeiten für Bodenbrüter bzw. Brüter der höheren Krautschicht. Bei einem Erhalt der Gehölzstrukturen ist ein geringes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial der Avifauna zu prognostizieren.

Im Bereich des Lärmschutzwalls als auch der östlichen Plangebietsfläche konnten im Rahmen der Überblickskartierung Zauneidechsen erfasst werden. Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen sind geeignete Schutzmaßnahmen (Aufbau Reptilienschutzzaun, Umsiedeln in benachbarte Strukturen, Instandhaltung Reptilienschutzzaun über Bauphase) vorzusehen. Aufwertungspotenzial für Reptilienhabitate liegen im Bereich des südlichen Lärmschutzwalls. Hier können durch kleine Reisig-/Steinhaufen optimale Sonnen- und Überwinterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

QUELLEN:

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BNatSchAG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

FROELICH & SPORBECK (2010): Leitfaden Artenschutz Mecklenburg-Vorpommern.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791 – 9 Vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66) (1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221).

<https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/lm/Umwelt/Immissionsschutz/Inspektionsplan-Stoerfallanlagen/Stand 01.01.2022>

INGENIEURBÜRO WASSER UND UMWELT (IWU) (1995): Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, Studie im Auftrag des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern, unveröffentlicht; Schwerin.

LABO – BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung.

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN–LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg. überarb. Aufl.- Materialien zur Umwelt, Heft 2/2013.

LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2007): Erste Fortschreibung Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM).

MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2018): Bodenschutzprogramm Teil 2 – Bewertung und Ziele.

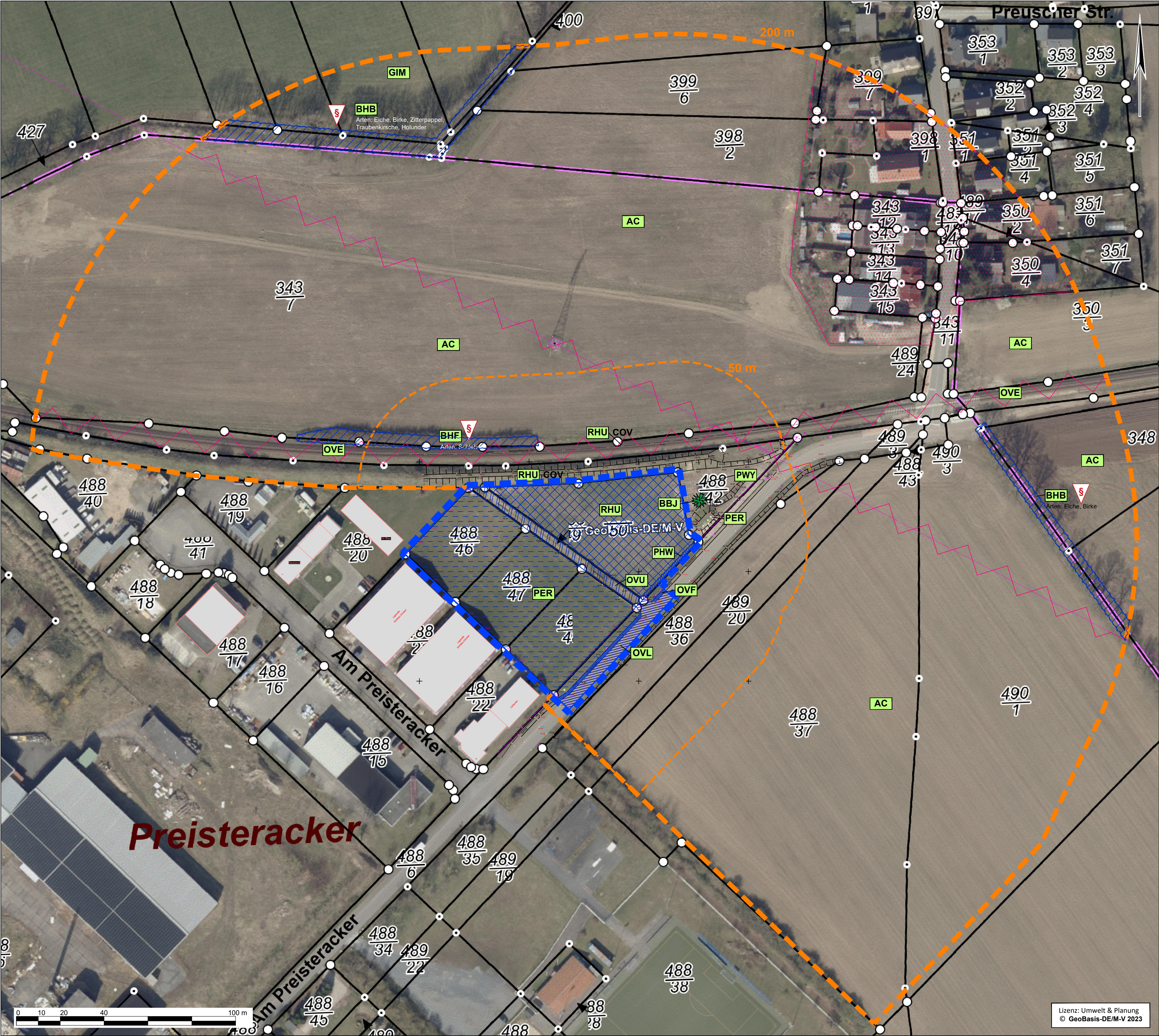
MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung. Neufassung 01.06.2018.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg.

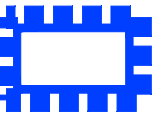
Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

ANLAGEN:

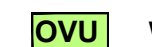
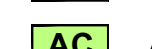
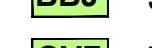
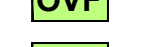
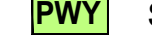
Karte 1 Bestandsaufnahme Biotop (Grundlage Umweltbericht)



Legende

 Geltungsbereich B-Plan Nr. 25 "Gewerbegebiet am Preisteracker"
Gemeinde Plate (ca. 0,85 ha)

BESTAND
Biotoptypen (nach LUNG 2013)

-  Artenarmer Zierrasen
-  Straße
-  Wirtschaftsweg, nicht - oder teilversiegelt
-  Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen
-  Acker
-  Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
-  Jüngerer Einzelbaum
-  Versiegelter Rad- und Fußweg
-  Baumhecke
-  Bahn/Gleisanlage
-  Strauchhecke
-  Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten
-  Intensivgrünland auf Mineralstandorten
- Zusatzcodes:
 -  Einzelgehölze/kleine Gebüsche

Biotopschutz:
 Feldhecken nach § 20 NatSchAG M-V geschützt

Untersuchungsgebiet:
 50 m und 200 m um Geltungsbereich für mittelbare Wirkungen

Vorbelastungen:
 Bahnlinie (visuelle und akustische Beeinträchtigung)
 Freileitung (visuelle Beeinträchtigung)
 Siedlung (visuelle und akustische Beeinträchtigung)

Bebauungsplan Nr. 25 "Gewerbegebiet am
Preisteracker" der Gemeinde Plate
(Landkreis Ludwigslust-Parchim)

- Bestandsaufnahme Biotope -

Fachplaner:			Verfahrensträger:		
 Umwelt & Planung Bürogemeinschaft			Gemeinde Plate über Arel Cnizt Amstraße 5 19069 Cnizt <u>Auftraggeber:</u> Architektur und Stadtplanung Stadtplanungsbüro Reims Friedenstraße 51 13053 Schwelm		
Dipl.-Ing. Babette Lebahn Am Mühlensee 9 19065 Pinnow OT Godern			Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer Wokrenter Weg 3 a 18239 Heiligenhagen		
Datum:			Name:		
Bearbeitung	04/2022-07/2023	B. Lebahn	B. Schoppmeyer		
Zeichnung	05/2022-07/2023	B. Lebahn	B. Schoppmeyer		
Prüfung	07/2023	B. Lebahn	B. Schoppmeyer		
Maßstab			1: 1.000		

Anzahl der Karten: 1
Karte:

1