

GEMEINDE GOTTESGABE
AMT LÜTZOW-LÜBSTORF
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4
„FAHRZEUG- UND METALLBAUSERVICE“

Begründung

Entwurf

Mai 2021

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Gottesgabe

„Fahrzeug- und Metallbauservice“

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	2
1.1	Anlass der Planaufstellung.....	2
1.2	Verfahren und Planungsgrundlagen	3
1.3	Rechtsgrundlagen	4
2.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
3.	Plangebiet	6
3.1	Lage und Geltungsbereich	6
3.2	Bestand	6
3.2.1	Flächennutzung.....	6
3.2.2	Erschließung	6
4.	Planinhalt.....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.4	Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen	10
4.5	Verkehrerschließung	11
4.6	Technische Ver- und Entsorgung.....	11
4.7	Stellplätze	11
4.8	Immissionsschutz	12
5.	Umweltbelange.....	15
5.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes	15
5.2	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	15
5.3	Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation	16
5.4	Baumersatz nach Baumkompensationserlass	22
5.5	Maßnahmenbeschreibung.....	25

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planaufstellung

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 sind die vorhandenen und geplanten baulichen Entwicklungen auf dem Grundstück eines langjährig ansässigen Familienbetriebes, die in diesem Bereich der Ortslage Gottesgabe von der Gemeinde Gottesgabe gesichert werden sollen. In dem Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,5 ha befindet sich ein Metallbaubetrieb mit dem dazugehörigen Wohn-/Bürohaus der geschäftsführenden Familie. Auf dem Grundstück werden derzeit große Metallteile in Regalen untergebracht. Um hier eine optische Verbesserung zu erreichen, ist geplant, dieses Material zukünftig in einer Halle zu lagern. Für den Standort der Halle haben die Gewerbetreibenden verschiedene Standorte innerhalb der Ortslage geprüft. Ein positives Ergebnis konnte nicht erzielt werden.

Daher wurde im Jahr 2019 durch die Gewerbetreibenden ein Bauantrag auf den Bau einer isolierten Kalthalle gestellt. Die Prüfung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg hat ergeben, dass dem geplanten Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen und somit eine Baugenehmigung nach § 72 der Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern nicht erteilt werden kann. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gottesgabe, Groß Welzin, Klein Welzin und Rosenhagen (rechtskräftig seit 1998). Die Beurteilung erfolgte demnach gemäß § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Nach der heranziehbaren Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung in diesem Teil der Ortslage Gottesgabe von einem faktischen allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO auszugehen. Der Versorgung des Gebietes dienende nicht störende Handwerksbetriebe sind allgemein zulässig. Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden. Der Landkreis kommt zu dem Schluss, dass

- die beantragte Halle, mit welcher der vorhandene Metallbaubetrieb am Standort in relevantem Maße erweitert und verfestigt wird, einen störenden Handwerksbetrieb darstellt, welcher nach Art der baulichen Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist,
- das beantragte Vorhaben sich mit einer Grundfläche von 220 m² nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und lehnte daher den Bauantrag ab.

Die Gemeinde ist an dem Fortbestand der gewerblichen Nutzung an diesem Standort und damit an der planungsrechtlichen Sicherung aller für den Betriebsablauf notwendigen Voraussetzungen interessiert.

Die Gemeinde plant, hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet und für das Wohngebäude ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die Gemeindevertreter der Gemeinde Gottesgabe haben daraufhin auf ihrer Sitzung am 22.10.2020 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 4 „Fahrzeug- und Metallbauservice“ in Gottesgabe aufzustellen.

1.2 Verfahren und Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 4 umfasst die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes am Rand der Ortslage Gottesgabe.

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.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand durch Auslegung vom 27.11. bis 30.12.2020 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt. Daraus ergaben sich folgende Änderungen im Entwurf:

- Der südliche Teil des Plangebietes wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt.
- Eine Überschreitung der GRZ um 50 % wird zugelassen. Im GEE wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.
- Für das GEE soll zukünftig die Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und in das Baufeld hineinragend z. B. für Carports nutzbar sein.
- Die vorhandene Eschengruppe sowie drei weitere Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.
- Der Ausgleich wurde neu berechnet.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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 Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan tritt durch (ortsübliche) öffentliche Bekanntmachung in Kraft.

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

Der Bebauungsplan Nr. 4 besteht aus

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

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

1.3 Rechtsgrundlagen

Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682),
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 ist die Gemeinde Gottesgabe der Raumkategorie Ländliche Räume zugeordnet. Diese sollen u. a. so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden. Dies beinhaltet unter anderem die Sicherung der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung sowie den Erhalt typischer Siedlungsstrukturen, des kulturellen Erbes und der landschaftlichen Vielfalt. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dieser Maßgabe.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011

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

Flächennutzungsplan

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

Die Gemeinde Gottesgabe verfügt seit 1995 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 01.02.2003 wirksam. Die 2. Änderung befindet sich im Bauleitplanverfahren. Die 2. Änderungen betreffen das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 jedoch nicht. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 als Wohnbaufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit verstößt der Bebauungsplan gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit der rechtswirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gottesgabe

Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gottesgabe, Groß Welzin, Klein Welzin und Rosenhagen

Die Gemeinde Gottesgabe verfügt über eine Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gottesgabe, Groß Welzin, Klein Welzin und Rosenhagen (rechtskräftig seit 1998). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich größtenteils innerhalb des Geltungsbereiches dieser rechtskräftigen Satzung. Der südliche sowie der nordöstliche Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes sind nicht Bestandteil der Satzung.



Ausschnitt aus der Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gottesgabe, Groß Welzin, Klein Welzin und Rosenhagen der Gemeinde Gottesgabe

3. Plangebiet

3.1 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Gottesgabe liegt im Süden des Landkreises Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern, etwa 10 km westlich der Landeshauptstadt Schwerin. Sie wird vom Amt Lützow-Lübstorf mit Sitz in Lützow verwaltet. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Gottesgabe, Groß Welzin, Klein Welzin und Rosenhagen. An das Gemeindegebiet grenzen die Nachbargemeinden Perlin, Schildetal, Lützow, Brüsewitz, Grambow und Dümmer.

Auf einer Fläche von 22,24 km² leben 756 Einwohner (Stand: 31.04.2021).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich im Osten der Ortslage Gottesgabe und wird begrenzt im Norden von der Groß Welziner Straße (Kreisstraße 29), im Osten und Süden von Flächen für die Landwirtschaft sowie im Westen von Wohnbebauung und Flächen für die Landwirtschaft.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

Es werden die Flurstücke 46, 67/1 teilw. und 67/3 der Flur 1, Gemarkung Gottesgabe, überplant. Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen (Bebauung und Erschließung) erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden.

Die überplanten Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Planzeichnung dargestellt.

3.2 Bestand

3.2.1 Flächennutzung

Der Geltungsbereich ist zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 2020 an der westlichen Grenze mit einem Wohngebäude (Doppelhaushälfte), in dem sich neben den Wohnräumen auch Büroräume befinden, und Nebengebäuden, die hauptsächlich dem Metallbaubetrieb dienen, bebaut. Die Gebäude werden über teilversiegelte Wege erschlossen. In Teilbereichen lagern auf diesen Flächen, z. T. in Regalen, auch die Metallteile, für deren zukünftige Lagerung eine Halle errichtet werden soll. Große Bereiche der Grundstücke werden als Hausgarten genutzt.

3.2.2 Erschließung

Die **verkehrliche** Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende öffentliche Groß Welziner Straße, die direkt an der Plangebietsgrenze verläuft.

In der Groß Welziner Straße befinden sich auch sämtliche Medien der Ver- und Entsorgung dieses Gebietes. Die **technische** Erschließung ist somit gewährleistet.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Radegast. Das Plangebiet verfügt über zwei Trinkwasseranschlüsse im Bereich des Wohngebäudes und in dem Bereich der zu errichtenden Lagerhalle.

Abwasser

Die Gemeinde Gottesgabe hat die Abwasserbeseitigungspflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Radegast übertragen. Die Abwasserentsorgung erfolgt in der Ortslage Gottesgabe zentral.

Gas/Wärme

Ein Anschluss an die zentrale Wärmeversorgung (Erdgas) ist vorhanden. Im Norden des Plangebietes befinden sich Mitteldruckgasleitungen der HanseGas GmbH.

Strom

Das Plangebiet wird mit Elektroenergie über die WEMAG Netz GmbH versorgt.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation erfolgt über die DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH und andere Anbieter.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich derzeit im Breitbandausbau durch die WEMACOM Telekommunikation GmbH. Die Leitung verläuft nach derzeitigem Kenntnisstand im öffentlichen Gehweg an der nördlichen Plangebietsgrenze.

Regenwasser

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Gebäude des Plangebietes wird über Rohrleitungen einer Versickerungsanlage im südlichen Teil des Grundstückes zugeführt. Ebenso wird das Niederschlagswasser der südlichen gepflasterten Fläche in dieser Anlage aufgefangen und versickert.

Das Niederschlagswasser der nördlichen gepflasterten Fläche wird in einer 7 m breiten Rinne aufgefangen und einer Versickerungsanlage zugeführt.

Löschwasser

Die Absicherung der Löschwasserversorgung gemäß DVGW–Arbeitsblatt W 405 erfolgt über eine Entnahmestelle. Eine dem Grundsatz von 48 m³/h entsprechende Kapazität wird durch Entnahme aus dem Teich auf Flurstück 50, Flur 1, Gemarkung Gottesgabe, gewährleistet. Dieser Teich dient als ortsübliche Löschwasserentnahmestelle und befindet sich in ca. 240 m Entfernung zum Plangebiet.

Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg und die Firma Gollan.

4. Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die langfristige Sicherung der bestehenden Nutzungen im Plangebiet geschaffen werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise betreffend, enthält der Bebauungsplan Nr. 4 die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsfestsetzungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Die Gemeinde Gottesgabe reagiert mit dem vorliegenden Bebauungsplan auf die bauliche Entwicklung in diesem Teil der Ortslage Gottesgabe, die durch vorhandene Wohnbebauung und einen langfristig vorhandenen Gewerbebetrieb charakterisiert ist. Dieses Nebeneinander soll erhalten und langfristig gesichert werden. Der vorhandene Gewerbebetrieb und sich zukünftig ansiedelndes Gewerbe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zur Umsetzung der Planungsziele werden im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der Teil des Plangebietes, in dem sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung das Wohnhaus der Betriebsinhaber einschließlich Zufahrt befindet, wird **Allgemeines Wohngebiet**. Gemäß § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Damit sind in dem WA auch Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung ausnahmsweise zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen, da das WA lediglich dem Wohnen (Dauer- und untergeordnet Ferienwohnen) dienen soll. Ausgeschlossen werden auch aufgrund der geringen Größe des Grundstückes die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Aufgrund des Bestandes und der Planung zu dessen Sicherung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Der Teil des Plangebietes, in dem sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung die Werkstatt, ein Nebengebäude und der geplante Standort für den Hallenneubau einschließlich Zufahrt befinden, wird als **eingeschränktes Gewerbegebiet** festgesetzt.

Gemäß § 8 BauGB Abs. 1 dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Um an diesem Standort die Vereinbarkeit zwischen der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung und dem Gewerbestandort herzustellen, schränkt die Gemeinde von den allgemein zulässigen Nutzungen die Gewerbebetriebe aller Art sowie die Lagerhäuser und Lagerplätze (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) ein. Durch die hier festgesetzte Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wird eine Abstufung zu dem WA im Plangebiet und den westlich angrenzenden Wohngrundstücken vorgenommen. Der vorhandene Betrieb entspricht dieser Festsetzung und wird somit planungsrechtlich gesichert. Alle nachfolgenden Nutzungen müssen den Nachweis entsprechend der TA Lärm erbringen.

Weiterhin werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze dahingehend eingeschränkt, dass nur solche zulässig sind, die wirtschaftlich zu einem Gewerbebetrieb gehören. Damit richtet sich die Zulässigkeit nach der des Gewerbebetriebes. Selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze, wie z. B. Holz- oder Schrottplätze, sind damit ausgeschlossen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke aufgrund des Landschaftsbildes und der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Aus Gründen der Vorhaltung und der Ausnutzung des Gewerbestandortes und zum Schutz der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Alle im WA und GEe ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem dörflichen Bedarf und demzufolge nicht dem gemeindlichen Planungsziel. Sie sind z. T. in den umliegenden Orten Wittenförden und Lützow verfügbar. Der Ausschluss dient der Sicherung der Eigenart des Gebietes.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Durch die hier getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung im Plangebiet bestimmt. Damit werden wesentliche Rahmenbedingungen für den Erhalt eines attraktiven Orts- und Landschaftsbildes geschaffen. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Höhe der baulichen Anlagen im vorliegenden Bebauungsplan zielen in erster Linie auf die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes ab und geben das Maß der zukünftigen baulichen Entwicklung vor.

Grundflächenzahl

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 festgesetzt. Diese sichert den Bestand bei einer zulässigen Überschreitung von 50 % teilweise, da durch die versiegelten Verkehrsflächen auch eine GRZ von 0,6 überschritten wird. Bei baulichen Veränderungen des Bestandes wird daher eine Entsiegelung notwendig.

Mit dem Ziel, das zur Verfügung stehende Bauland möglichst intensiv nutzen zu können, aber auch gleichzeitig zu berücksichtigen, dass sich dieses eingeschränkte Gewerbegebiet am Rand einer Dorflage befindet, wurde die Grundflächenzahl mit maximal 0,4 festgesetzt. Das GEe sichert den vorhandenen Gewerbebetrieb einschließlich einer neu zu errichtenden Lagerhalle sowie sonstige gewerbliche Entwicklungen auf den Grundstücken planungsrechtlich. Die Zufahrtbereiche sind großflächig befestigt. Die GRZ von 0,4 ist dazu geeignet, die Überbauung und Versiegelung auf ein erforderliches Maß zu begrenzen, ohne die gewerbliche Nutzung zu beeinträchtigen.

Traufhöhe/Firsthöhe im WA und GEe

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren bestimmt durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen nach § 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 4. Hierfür dienen die Festsetzungen einer maximalen Traufhöhe und/oder einer maximalen Firsthöhe.

Die Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet sind am Bestand ausgerichtet und begrenzen die Höhenentwicklung von Gebäuden im WA. Es wird eine maximale Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt.

Die Festsetzungen für das eingeschränkte Gewerbegebiet – Baufeld B sind am Bestand ausgerichtet und begrenzen die Höhenentwicklung von Gebäuden in diesem GEe. Für das GEe – Baufeld B wird eine maximale Firsthöhe von 4,60 m festgesetzt. Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch betriebstechnische Dachaufbauten, wie Schornsteine oder Lüftungsanlagen, ist nicht zulässig.

Die Festsetzungen für das eingeschränkte Gewerbegebiet – Baufeld C sind entsprechend des Bauantrages für die neu zu errichtende Halle festgesetzt und begrenzen die Höhenentwicklung von Gebäuden in diesem GEe. Für das GEe – Baufeld C werden eine maximale Traufhöhe von 6,00 m und eine maximale Firsthöhe von 7,00 m festgesetzt. Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch betriebstechnische Dachaufbauten, wie Schornsteine oder Lüftungsanlagen, ist zulässig.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in dem GEe – Baufeld C die Deckeloberkante des Kanaldeckels (Höhenbezugspunkt (HP)) in der Verkehrsfläche unmittelbar an der nördlichen Giebelseite der geplanten Halle als unterer Bezugspunkt bestimmt. Dieser ist in der Planzeichnung dargestellt. Für die Baufelder A und B gilt als unterer Bezugspunkt die am Gebäude angrenzende Erschließungsfläche. Diese Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.

Obere Bezugspunkte sind:

- die Traufhöhe als Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut,
- die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Durch Festsetzung der Bauweise kann die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken im Hinblick auf den seitlichen Grenzabstand gesteuert werden. Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise entsprechend des Bestandes bzw. der angestrebten Nutzung der Gebäude dient der Gestaltung des Ortsbildes.

Für das WA und das GEe – Baufeld B wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies begründet sich durch den baulichen Bestand.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 5 Satz 4 LBauO M-V findet die Regelung der Tiefe der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 LBauO M-V keine Anwendung für das bestehende Wohngebäude im Baufeld A und das bestehende Werkstattgebäude im Baufeld B in Bezug auf die Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 46 und 45/2, Flur 1, Gemarkung Gottesgabe. Die Unterschreitung des Grenzabstandes ist für den Bestand und den Neubau bei einem Abriss der bestehenden Gebäude im Baufeld A und B zulässig. Somit werden die bestehenden Gebäude planungsrechtlich gesichert und ein Wiederaufbau mit gleicher Struktur ermöglicht.

Da es sich im Baufeld C um einen geplanten einzelnen Baukörper mit seitlichem Grenzabstand handelt und diese Bauweise auch für eine zukünftige Bebauung festgesetzt werden soll, gilt hier die offene Bauweise.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch eine Baugrenze nach § 23 Abs. 1 BauNVO definiert, die von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden darf. Die Baugrenzen um die Baufelder A und B umfassen die bestehenden Gebäude großzügig und lassen somit Erweiterungen bzw. Neubauten zu. Die Baugrenze um das Baufeld C orientiert sich an der neu zu errichtenden Lagerhalle und umfasst die geplante Grundfläche des Gebäudes ebenfalls großzügig, so dass auch hier Erweiterungen bzw. gewerblich nutzbare Neubauten möglich sind. Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung dargestellt.

4.4 Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen

Die Gemeinde Gottesgabe verfügt über eine Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gottesgabe, Groß Welzin, Klein Welzin und Rosenhagen (rechtskräftig seit 1998). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich größtenteils innerhalb des Geltungsbereiches dieser rechtskräftigen Satzung. In dieser Satzung werden keine Aussagen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Gottesgabe getroffen.

Im Bebauungsplan Nr. 4 wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet – Baufeld C die Ausbildung der Wandflächen des Hauptgebäudes (der Lagerhalle) mit Sandwichplatten und Holzverkleidung zulässig ist. Die Holzverkleidung an relevanten Gebäudeseiten

soll ein Einfügen in das Hofensembles und das Ortsbild insgesamt ermöglichen. Auch das teilweise in den Hang hineinbauen hat zum Ziel, trotz der Ausmaße des Gebäudes das Ortsbild nicht zu stören.

Die Gemeinde verzichtet auf weitere Festsetzungen zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen.

4.5 Verkehrserschließung

Alle Grundstücke des Plangebietes werden durch die nördlich an den Geltungsbereich grenzende Groß Welziner Straße (Kreisstraße 29) erschlossen. Es sind zwei Ein- bzw. Ausfahrten vorhanden. Damit ist die öffentliche Zufahrt zum Plangebiet gesichert und keine weitere verkehrliche Erschließung zu regeln.

Zur Sicherstellung der Brandbekämpfung sind die Zufahrten zu den Gebäuden für Feuerwehrfahrzeuge ständig freizuhalten.

4.6 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes mit Medien der Ver- und Entsorgung ist entsprechend der Bestandsbeschreibung gegeben. Erforderliche weitere Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Das Niederschlagswasser der Dachfläche der geplanten Lagerhalle darf über eine Muldenversickerungsanlage in ein Gewässer (Grundwasser) eingeleitet werden. Dafür liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde vom 27.02.2020 vor. Das Niederschlagswasser der Dachfläche wird gesammelt und über eine Rohrleitung der Versickerungsanlage zugeführt.

Die Kapazität der im Plangebiet vorhandenen Versickerungsanlagen ist ausreichend dimensioniert für sonstige bauliche Erweiterungen entsprechend der Festsetzungen.

Bei Versickerung des Regenwassers ist eine Vernässung benachbarter Grundstücke auszuschließen.

Zur Regenwasserentsorgung wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 als Maßnahme zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zusätzlich Folgendes aufgenommen:

„Zum Schutz des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig.“

4.7 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 eingeschränkten Gewerbegebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach grundsätzlich zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet darüber hinaus festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports zwischen der Groß Welziner Straße und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig sind. In dem WA soll die Fläche zwischen Haus (entspricht Baugrenze) und Straße als Vorgarten erhalten bleiben, da ausreichend andere Möglichkeiten für Nebenanlagen, Garagen und Carports auf dem Grundstück vorhanden sind.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt, dass je Wohnung zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens für die zu errichtende Lagerhalle wurde der erforderliche Stellplatzbedarf ermittelt. Für den Bebauungsplan wird festgesetzt, dass in dem eingeschränkten Gewerbegebiet die erforderlichen PKW- und LKW-Stellplätze auf den dazugehörigen Grundstücken nachzuweisen sind. Aufgrund der Grundstücksgrößen stehen die Flächen für alle erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebietes ausreichend zur Verfügung. Die Schaffung und Anordnung der Stellplätze kann entsprechend der Wohnnutzung und der betrieblichen Erfordernisse des Gewerbebestandes unter Berücksichtigung der Feuerwehrezufahrten erfolgen.

4.8 Immissionsschutz

Die Gemeinde Gottesgabe verweist an dieser Stelle auf den Anlass der Planung. Auf dem Grundstück werden derzeit große Metallteile in Regalen untergebracht. Um hier eine optische Verbesserung zu erreichen, ist geplant, dieses Material zukünftig in einer Halle zu lagern. Gleichzeitig soll die derzeit vorhandene Nutzung im Plangebiet planungsrechtlich gesichert werden. Nach Absprache mit dem Amt Lützow-Lübstorf und dem Landkreis Nordwestmecklenburg ist dafür ein Bebauungsplan aufzustellen, der neben dem oben beschriebenen Anlass auch zukünftig gewerbliche Entwicklungen auf den Grundstücken zulässt. Um keine Konflikte hinsichtlich der Lärmbelästigung zwischen der im Plangebiet und westlich davon vorhandenen Wohnbebauung und dem derzeit ansässigen und zukünftigen Gewerbe zu planen, hat sich die Gemeinde für die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes entschieden.

Bevor im Folgenden unter Gewerbelärm der Nachweis erbracht wird, dass der derzeit vorhandene Gewerbebetrieb die Anforderungen der TA Lärm erfüllt, soll hier die Beschreibung der Atypik des vorhandenen Betriebes vorangestellt werden. Eine Schlosserei kann als störender Handwerksbetrieb eingestuft werden. Der vorhandene Metallbaubetrieb weicht von dem Erscheinungsbild seines Betriebstypus ab, d. h. er ist atypisch. Die allgemein seinen Betriebstyp kennzeichnenden Immissionen sind hier nicht vorhanden und somit trifft die Einstufung als störender Handwerksbetrieb, der im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig wäre, nicht zu. Darüber hinaus befinden sich die Betriebsgebäude laut vorliegendem Bebauungsplan in einem eingeschränkten Gewerbegebiet, in dem entsprechend § 6 Abs. 1 BauNVO Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind. Zur Verdeutlichung der Atypik werden hier die Betriebsabläufe dargestellt:

- Die normalen Betriebszeiten sind Montag bis Freitag 6.00 bis 18.00 Uhr und Sonnabend 8.00 bis 16.00 Uhr nach Bedarf. Nacht-, Sonn- und Feiertagsarbeit wird nicht durchgeführt.
- Von 7 Uhr bis 17 Uhr ist Lieferverkehr mit ca. 4-5 LKW pro Woche üblich. Durch den sorgsamen Umgang mit den Materialien beim Be- und Entladen entstehen keine unzumutbaren Geräusche durch Aufeinanderprallen oder Herunterfallen. Diese Arbeiten werden durch einen Gabelstapler, Typ CD25C, durchgeführt.
- Das Hauptgeschäft des Betriebes besteht in der Lagerung von Metallteilen und deren Verbau auf den Baustellen vor Ort.
- Anteilmäßig gering sind Arbeiten am Baustoff Metall, die auf dem Betriebsgelände in Gottesgabe stattfinden. Es handelt sich um gelegentliche Reparaturen und kleine Serien, die produziert werden. Die Arbeiten werden in den geschlossenen Räumen der Werkstatt ausgeführt.
- Der Neubau der Halle dient lediglich der Lagerung von Metallteilen, die jetzt auf dem Hof lagern, in Großraumregalen.

Die Gemeinde betrachtet einen derartigen Betrieb als Bereicherung einer lebendigen dörflichen Struktur, in der sowohl gewohnt als auch gearbeitet wird. Der Erhalt von Arbeitsplätzen und einer Existenzgrundlage wird in der Gesamtheit mit gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnissen gesehen, die mit dem vorliegenden Planvorhaben vereinbar sind.

Für den Bebauungsplan Nr. 4 sind zwei Emissionsquellen zu betrachten. Zum einen stellt der vorhandene Metallbaubetrieb mit Werkstatt und geplanter Halle eine Lärmquelle dar und zum anderen verläuft nördlich des Plangebietes die Groß Welziner Straße.

Gewerbelärm

In dem geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zulässig. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen diese sind zu gewährleisten. Dieser Nachweis wurde, bezogen auf den bestehenden Betrieb und die neu zu errichtende Halle, mit der Schalltechnischen Stellungnahme durch die Handwerkskammer im Jahr 2007, erbracht. Der Nachweis im Zusammenhang mit der neu zu errichtenden Halle wurde durch die Ingenieurkammer im Rahmen des Bauantragsverfahrens im Jahr 2019 erbracht.

Vorhandener Metallbaubetrieb und geplante Halle - Schalltechnische Stellungnahme durch die Handwerkskammer, 2007

Nach Aussage des Betriebsleiters finden auch zum heutigen Zeitpunkt die gleichen Betriebsabläufe wie im Jahr 2007 statt. Die Stellungnahme hat also nach wie vor Gültigkeit. Die Aufgabe bestand darin, nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu prüfen, ob es an der schutzbedürftigen Wohnbebauung infolge der gewerblichen Anlage des vorhandenen Metallbaubetriebes zu schädlichen Umwelteinwirkungen kommen kann. Die schutzbedürftige vorhandene Wohnbebauung wurde hier, ausgehend von der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan, als Allgemeines Wohngebiet betrachtet. Nach der jetzigen Gebietsausweisung im Bebauungsplan handelt es sich um ein Gewerbegebiet, für das die Immissionsrichtwerte für den Tag- und Nachtzeitraum höher liegen (65 tags, 50 nachts). Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Die normalen Betriebszeiten sind Montag bis Freitag 6.00 bis 18.00 Uhr und Sonnabend 8.00 bis 16.00 Uhr nach Bedarf. Nacht-, Sonn- und Feiertagsarbeit wird nicht durchgeführt.

Zur Ermittlung der durch den Metallbaubetrieb verursachten Lärmemissionen fanden während eines Ortstermins Lärmpegelmessungen statt. Der Messpunkt befand sich in ca. 23 m Entfernung auf dem Nachbargrundstück, Groß Welziner Straße 1a. Bei der Berechnung des Beurteilungspegels auf Grundlage der TA Lärm wurden die vom Betriebsinhaber täglichen maximalen Maschinenlaufzeiten herangezogen. Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass bei einem zulässigen Richtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) für den Tagzeitraum mit 43 dB(A) eine deutliche Unterschreitung des zulässigen Wertes vorliegt. Bei einem nach jetziger Gebietsausweisung als Gewerbegebiet zulässigen Richtwert von 65 dB(A) ist die Unterschreitung entsprechend größer. In Bezug auf die Wohnbebauung in Richtung des Messpunktes kann lt. Stellungnahme auch der Neubau der Lager- und Montagehalle als lärmtechnisch nicht störend eingeordnet werden, da mit dem Hallenneubau keine Veränderungen der Betriebsabläufe und Arbeitszeiten sowie keine Neuanschaffungen lärmintensiver Maschinen und Geräte vorgesehen sind.

Geplante Halle - Schallschutzberechnung im Bauantrag, 2019

Der im Plangebiet vorhandene Gewerbebetrieb plant die Errichtung einer isolierten Kalthalle zur Materiallagerung. Der nach Norden liegende Giebel wird in Holz ausgeführt. Alle anderen Außenwände (d=80 mm) und die Bedachung (d=120 mm) werden aus Sandwichelementen mit PU-Schaum-Dämmung bestehen. Lt. Aussage von Fischer Profil ergaben Schallmessungen im Prüfstand beim Staatlichen Materialprüfungsamt NRW in Dortmund für Fischerelemente LL60 ein bewertetes Schallmaß von $R_w=25$ dB. Gemäß dem vorliegenden Bauantrag sind durch den Neubau der geplanten Halle negative Auswirkungen auf die in westlicher Richtung existierende Bebauung nicht zu befürchten. Es werden keine speziellen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Schlussfolgerung

Die Anforderungen gemäß TA Lärm werden durch den vorhandenen Gewerbebetrieb einschließlich der Erweiterung durch den Neubau einer Lagerhalle eingehalten. Da ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird, ist nur die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Nachfolgende gewerbliche Nutzungen müssen die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gemäß TA Lärm einhalten.

Verkehrslärm

Nördlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 29. Die Straße stellt eine überörtliche Verbindungsstraße von Grambow nach Lützow mit einem Verkehrsaufkommen dar, das gegenüber der Wohnnutzung entlang der Straße vertretbar ist und im Rahmen des Bebauungsplanes nicht weiter betrachtet wird.

5. Umweltbelange

Die Flächengröße des geplanten Bebauungsplangebietes beträgt ca. 5.000 m². Von dem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotope betroffen:

- ACL Lehmacker
- BBA Älterer Einzelbaum (Eiche, Berg-Ahorn, Walnuss, Süßkirsche)
- PWG Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (Esche, Jung-Eiche)
- PER/PGZ artenarmer Zierrasen/Ziergarten
- ODF/OIG verstädtertes Dorfgebiet/Gewerbegebiet (versiegelter Bestand)

Das Plangebiet grenzt

- westlich an Wohnbebauung,
- östlich und südlich an Acker,
- nördlich an die Kreisstraße 29.

Aussagen der Gutachterlichen Landschaftsrahmenpläne für Gottesgabe:

In der Karte I Arten und Lebensräume sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.

In der Karte II Biotopverbundplanung ist keine Aussage einzustellen.

In der Karte III Entwicklungsziele und Maßnahmen sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden. In der Umgebung weist Sie aus:

- ein Fließgewässer.

In der Karte IV Ziele der Raumentwicklung sind für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.

In der Karte V Anforderungen an die Landwirtschaft sind für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.

In der Karte VI Wassererosion ist für den angrenzenden Bereich eine mittlere Gefährdung einzustellen.

5.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Nationale Schutzgebiete
im 2,5 km Umkreis: keine

Natura 2000-Gebiete
im 2,5 km Umkreis: keine

gesetzlich geschützte Biotope
im Geltungsbereich/50 m-Wirkraum: keine

im 200 m-Wirkradius
NWM 26890 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Großröhricht; verbuscht; Gehölz
Gesetzesbegriff: Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation

Großlandschaft
Westmecklenburgische Seenlandschaft 40

Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V
Keine im Bereich des Geltungsbereiches, aber an der Kreisstraße 29 westlich im Ort (Baumreihe) und östlich außerorts (Allee).

5.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Dazu gehören folgende Maßnahmen:

- Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche, festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg darüber Mitteilung zu machen.
- Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässern entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Bei Einbau von Recyclingmaterial und Einbringen von Fremdboden oder mineralischem Recyclingmaterial sind die aktuellen Verordnungen und Technischen Regeln zum Bodenschutz einzuhalten.
- Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
- Bei Umbau- oder Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. Bei Verdacht ist ein Sachverständiger hinzuzuziehen.
- Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (kein Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstückes zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder besonders schützenswerte Böden bestehen.
- Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA zu berücksichtigen. Werden Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z der LAGA einzuhalten.
- Es sind die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 einzuhalten.
- Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen, auch bei derzeit versiegelten Flächen im Bestand, zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).
- Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.
- Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.

5.3 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Nummerierung entspricht der Nummerierung der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE), Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V.

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (HzE-Anlage 1) sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.



Abbildung Luftbild mit eingetragenen Biotoptypen, Gemarkung Gottesgabe, Flur 1, Flurstücke 46; 67/1 teilw. und 67/3 (Quelle Gaia MV)

Tabelle 1 Biotopwert

Biotop	Name	Wertstufe	Biotopwert
ACL	Lehmacker	0	1,0
BBA	älterer Einzelbaum		
PWX	Siedlungsgehölz heimische Baumarten	1-2	3,0
PER/PGZ	artenarmer Zierrasen/Ziergarten	0	1,0
ODF/OIG	verstädtertes Dorfgebiet/Gewerbegebiet (versiegelter Bestand)	0	0,0

Für BBA erfolgt ein Ersatz nach Baumkompensationserlass.

Tabelle 2 Flächenübersicht

Biotop	Fläche	m²
ACL	neue Baufläche	900,00
ACL	Ziergarten	260,00
PWX	Bestand	489,00
PER/PGZ	neue Baufläche	801,00
PER/PGZ	Bestand Ziergarten	1.253,00
ODF/OIG	Bestand Werkstatt / Verkehrsflächen	1.062,00
WA	Bestand Wohnen	509,00
Summe		5.274,00
GRZ 0,6	mit Überschreitung	2.754,00

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Lage des Eingriffsvorhabens

Lagefaktor

< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* 0,75
/zwischen Störquellen

* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, Bebauungsplangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländlichen Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 3

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotop- wert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
ACL	900,00	1,0	0,75	675,00
ACL	260,00	1,0	0,75	195,00
PER/PGZ	801,00	1,0	0,75	600,75
PER/PGZ	1.253,00	1,0	Bestandsdurchlauf	0,00
PWX	489,00	3,0	Bestandsdurchlauf	0,00
ODF/OIG	1.062,00	0,0	0,75	0,00
WA	509,00	0,0	0,75	0,00
	5.274			1.470,75

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur

noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotop- oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Tabelle 4

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
----------	---	------------	------------	---

keine

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Tabelle 5

Lage	überbaute Fläche in m ² hier GR	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
neu versiegelte Flächen (80% von 1.701m ²)	1.361,00	0,5	680,50

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 6

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
1.470,75	0,00	680,50	2.151,25

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen/Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sog. kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des unter Pkt. 2.6 ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 der HzE zu entnehmen.

Es werden keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt. Die Hecke an der Ostgrenze ist entsprechend der HzE 2018 nicht anrechenbar.

Tabelle 7

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² FÄ]
---	---	-----------------	--

keine

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich. Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 8

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
2.151,25	0,00	2.151,25

Es werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahmen

Tabelle 9

Zuordnung	Lage	Fläche der Maßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme inkl. Verknüpfung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
-----------	------	---------------------------------------	--	-----------------	---

Es wird nicht auf eine Kompensationsmaßnahme abgestellt.

Es wird auf das Ökokonto LRO-031 „Moorwald Krögerbrauk“ in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ der Landesforstanstalt zurückgegriffen.

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 10

EFÄ	KFÄ	Bilanz
2.151,25	2.152,00	0,75

5.4 Baumersatz nach Baumkompensationserlass

Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Bäumen im Zusammenhang mit der geschützten Feldhecke nach § 20 NatSchAG M-V

Im Geltungsbereich sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden. Außer der Esche (siehe Antrag) ist für keinen Baum eine mit der Planung verbundene Beeinträchtigung einzustellen.

Die in der Bewertung aufgeführte Esche (Baum Nr. 1 in Baumgruppe) im Geltungsbereich unterliegt dem Schutz des § 18 NatSchAG M-V und wird beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigung für den Kronenraum der Versiegelung (Abgrabung und Stützmauer für die Halle) wird anteilig ermittelt. Die Lage und Beeinträchtigung der Halle ergibt sich aus den verkehrstechnischen Erfordernissen der Verkehre zwischen Werkstatt, geplanter Halle und vorhandener Zufahrt sowie gewollt bevorzugtem Schutz der Alt-Eiche mit einem Stammumfang von 4,9 m.

Laut Baumschutzkompensationserlass sind Wurzelschäden ein unsachgemäßer Eingriff im Wurzelbereich¹.

Bei der Berechnung des prozentualen Verlustes/der Beeinträchtigung des Wurzelbereiches wird von einem Wert von 1 der beeinträchtigten Starkwurzel je 5 % Kronenraum ausgegangen. Daher wird je fünfprozentigem Wurzelverlust ein Ausgleich mit 0,1 Bäumen bei der Berechnung zugrunde gelegt.² Bei einer Beeinträchtigung unter 10 % wird kein Kompensationserfordernis eingestellt.

Die Eschen sollen auch aus gestalterischer Sicht erhalten bleiben. Um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden,

- ist bei der Abgrabung bei Vorhandensein von Starkwurzeln mittels Wurzelvorhang (siehe nachfolgende Abbildung) ein Schutz einzubauen.

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

3.1.4 - Ein unsachgemäßer Eingriff im Wurzelbereich wird wie folgt kompensiert:

Bei einem Verlust von Starkwurzeln (= Wurzel mit einem Durchmesser von über fünf Zentimetern) wird davon ausgegangen, dass jeder Starkwurzelverlust einem Wurzelverlust von fünf Prozent entspricht. Je fünfprozentigem Wurzelverlust ist ein Ausgleich mit 0,1 Bäumen vorzunehmen. Zusätzlich ist zu prüfen, ob durch Ordnungsverfügung ein fachgerechter Nachschnitt im geschädigten Wurzelbereich sowie in der Krone angeordnet werden sollte.

² ebenda

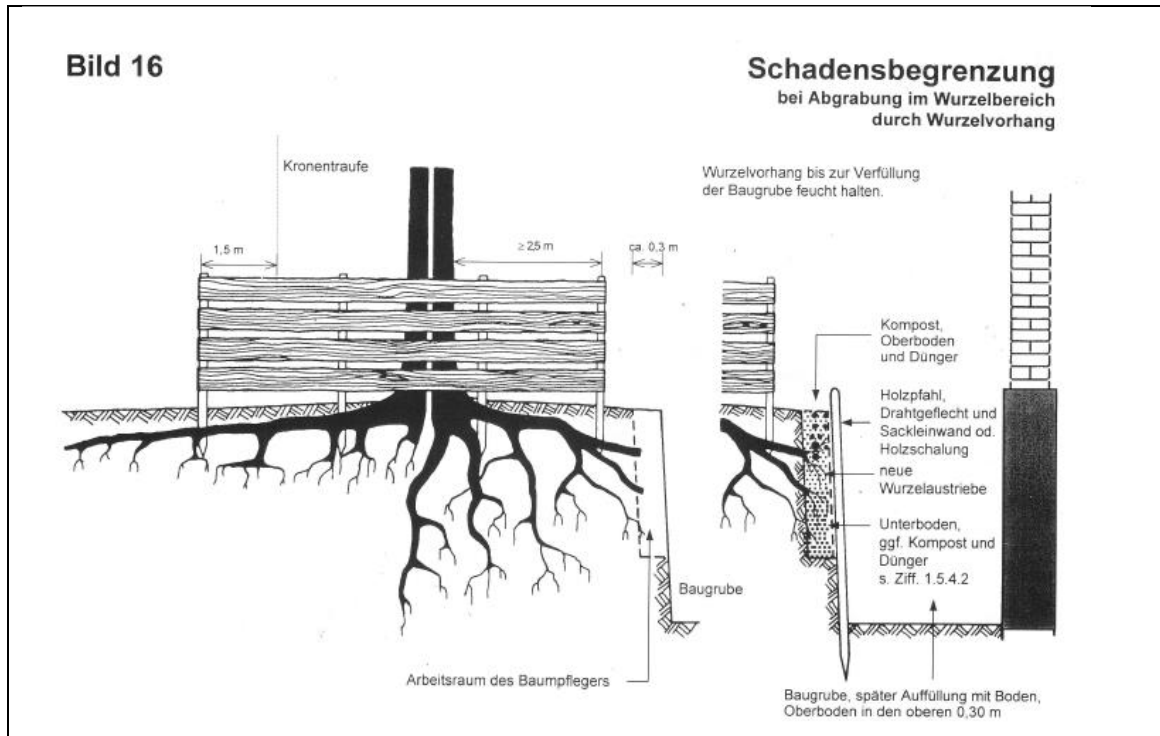


Abbildung Schadensbegrenzung bei Abgrabung im Wurzelbereich (Quelle: RAS- LP4)

Die verbleibende Beeinträchtigung ist für die Versiegelung im Kronenraum durch die neu zu errichtende Lagerhalle/die Verkehrsflächen auszugleichen.



Abbildung nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume, Gemarkung Gottesgabe, Flur 1, Flurstücke 46 und 67/3 (sonstige Bäume kursiv)

Tabelle 12

Nr.	Art	KDM [m] geschätzt	STU [m]	% Flächen- anteil	Kompensationserfordernis	Ersatz
1	Esche	12	239	10	0,2	1
	Summe					1

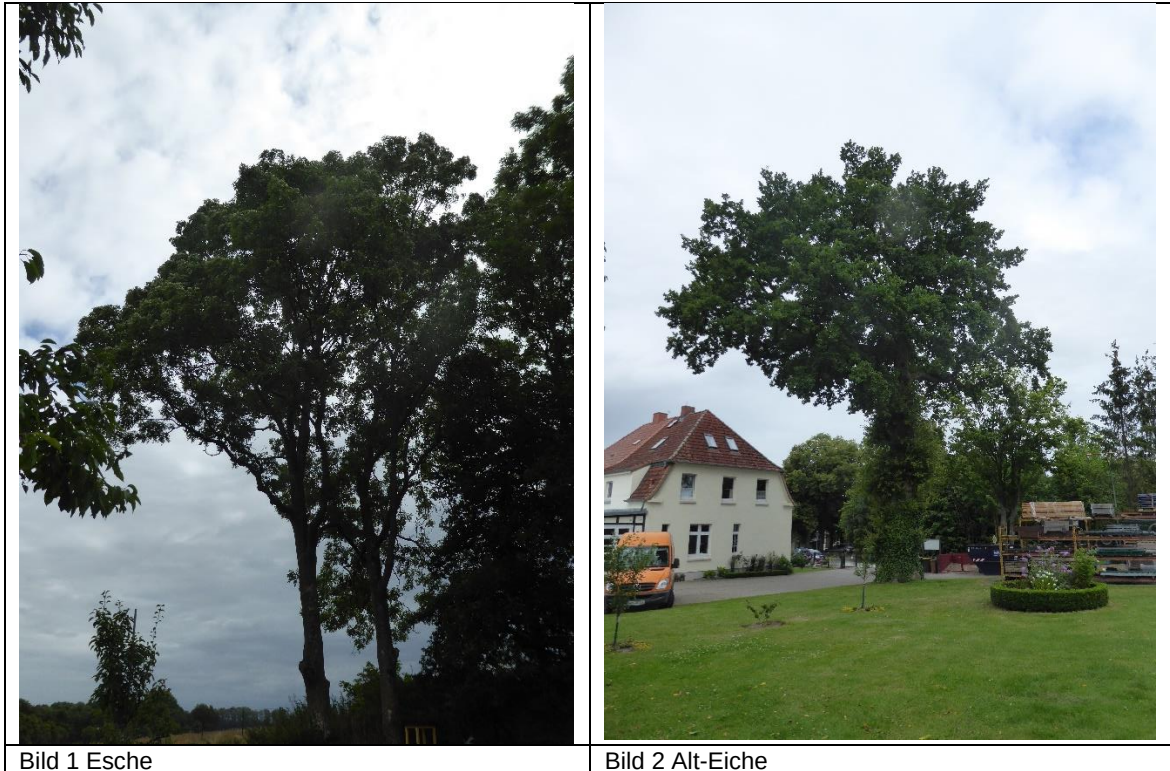


Bild 1 Esche

Bild 2 Alt-Eiche

Die Ersatzpflanzung für die Beeinträchtigung der Esche ist mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum (hier *Tilia cordata* oder *Quercus robur*) in der Qualität Hst 3x verpflanzt STU 16-18 cm im Plangeltungsbereich auszuführen und auf Dauer zu erhalten.

- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- Die festgesetzte Pflanzmaßnahme ist spätestens in der der Rodung folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen.
- Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind nachfolgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten.
 - 1 Das Pflanzgut der Gehölze muss den BdB-Gütebestimmungen entsprechen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze mit Herkunftsnachweis zu pflanzen.
 - 2 Die Kompensationspflanzungen sind drei Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten.
 - 3 Die Standsicherheit ist durch Setzen von drei Baumpfählen ab Qualität Hst STU 16-18 cm je Baum zu gewährleisten. Die Pflanzscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.
 - 4 Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist ggf. vorzusehen. (Einzäunung vorhanden).

5.5 Maßnahmenbeschreibung

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist auf Dauer im Bestand als Zierrasen zu erhalten. Grabeland, Gehölz- und Staudenflächen, Einzelgehölze und gartentypische Ausstattungselemente sowie Spielgeräte sind weiterhin zulässig. Damit sollen die bisherige Form der Nutzung gesichert, aber auch nutzungskonforme Veränderungen innerhalb der Fläche ermöglicht werden.

Zum Schutz des Landschaftsbildes ist an der östlichen Geltungsbereichsgrenze zum Flurstück 67/4 innerhalb des Gewerbegebietes über 50 m eine 2 m breite einreihige freiwachsende Strauchpflanzung mit Laubgehölzen mit mind. 2,5 m Endhöhe jeweils in der Qualität Sträucher 60/100 cm, 3-triebig zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Sträucher sind jeweils als Dreierblock in der Reihe mit einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Damit soll die bisherige Abschirmung durch die Eschengruppe im Bereich der Erweiterungsfläche gestärkt werden. Durch die hügelige Ausbildung des Geländes ist eine Strauchpflanzung als ausreichend anzusehen. Die Vorgaben der HzE sind hier aber nicht bindend, da auch keine bilanztechnische Berücksichtigung nach HzE möglich ist.

Die Ersatzpflanzung für die Beeinträchtigung der Esche ist mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum (hier *Tilia cordata* oder *Quercus robur*) in der Qualität Hast 3x verpflanzt STU 16-18 cm im Plangeltungsbereich auszuführen und auf Dauer zu erhalten.

Zuordnungsfestsetzung
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für den Ausgleich sind im Ökokonto LRO-031 „Moorwald Krögerbrauk“ in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ 2152 KFÄ/m² über Vertrag vor Satzungsbeschluss zu sichern.

Gottesgabe,

.....
Die Bürgermeisterin