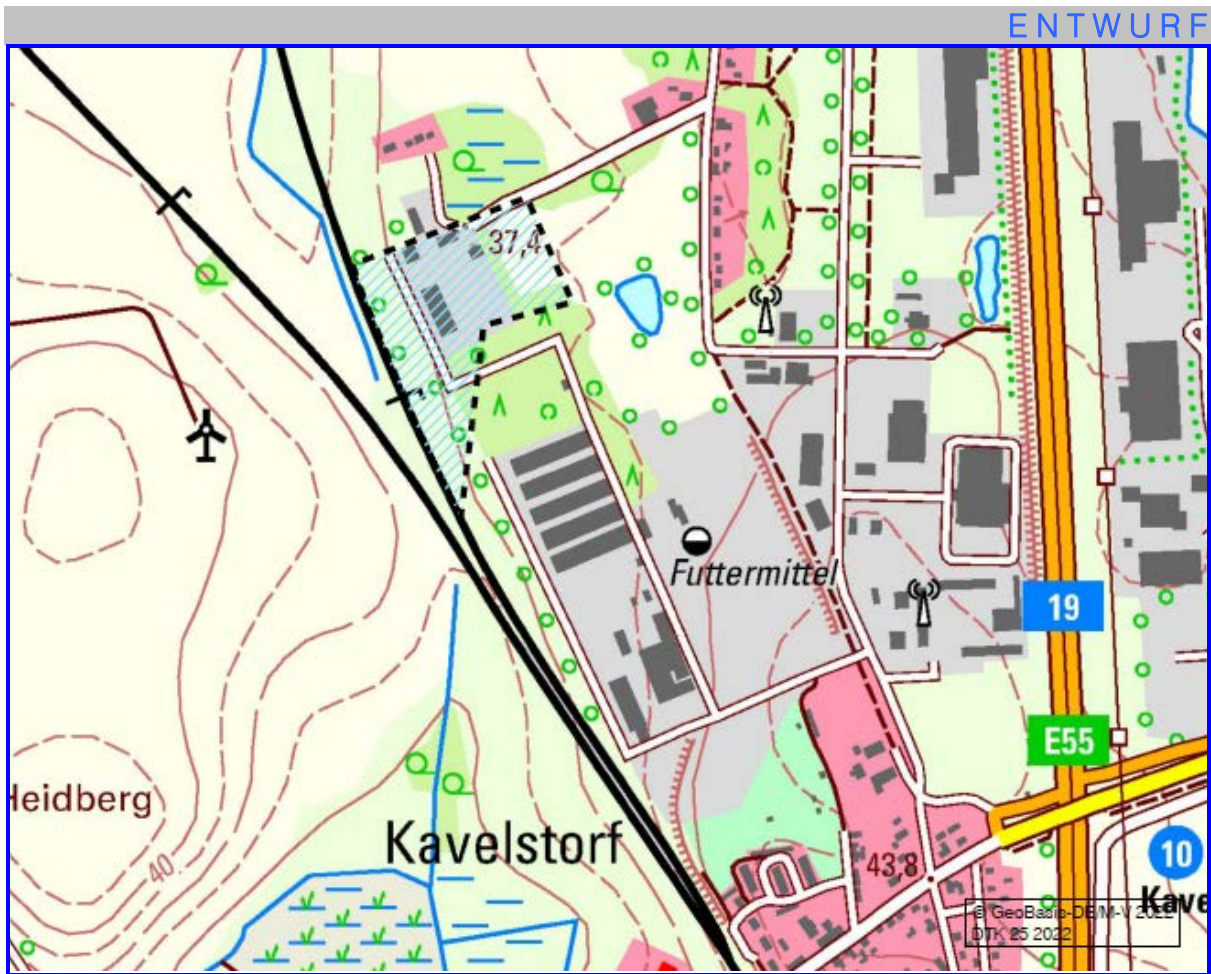




Bebauungsplan Nr. 29

der Gemeinde Dummerstorf

Landkreis Rostock

für das „Gewerbegebiet Landweg Nr.10“

in Kavelstorf, südöstlich der Tischlerei Blaschek und nördlich der AMV Agrarhandel M-V GmbH

AUSLEGUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Ausgehängt
am: 23.05.2023
Abzunehmen
am: 22.06.2023

Siegel

Unterschrift

Abgenommen
am:

Siegel

Unterschrift

Inhalt	Seite
Teil I. Planbegründung	3
I.1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
I.2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen	4
I.3. Grundzüge der Planung	5
I.4. Bauliche und sonstige Nutzung	5
I.4.1. Art der Nutzung:	5
I.4.2. Maß der baulichen Nutzung:	6
I.4.3. Überbaubare Grundstücksfläche:	6
I.5. Erschließung des Plangebietes	7
I.5.1. Verkehr	7
I.5.2. Technische Infrastruktur	7
I.6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz	9
I.7. Flächenbilanz	10
I.8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges	10
Teil II. Umweltbericht	11
II.1. Einleitung des Umweltberichtes	11
II.1.1. Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen	11
II.1.2. Umfang des Bedarfs an Grund und Boden	11
II.1.3. Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes	12
II.1.4. Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang	13
II.1.5. Methodisches Vorgehen	13

Teil I. Planbegründung

1.1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

1.1 Planungsziele, Planungserfordernis:

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

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

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

1.2 Rechtsgrundlagen:

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 G v. 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVObI. M-V S. 1033).

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

1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung und Landesplanung:

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

Hiernach übernimmt die Gemeinde die zentralörtlichen Funktionen eines Grundzentrums (RREP 3.2.2 (1)) und unterliegt u.a. hinsichtlich der Wirtschaftsentwicklung einem besonderen interkommunalen Kooperations- und Abstimmungsgebot aufgrund ihrer Zuordnung zum Stadt-Umland-Raum Rostock / SUR (LEP 3.3.3 (1-3)). Für die Gewerbeentwicklung der Gemeinde ist vorrangig die Ausweisung des landesweit bedeutsamen Industrie- und Gewerbeparks „Autobahnkreuz Rostock“ (Dummerstorf, östlich der A 19) als Standort für die Ansiedlung flächenintensiver haffenaaffiner Unternehmen beachtlich (LEP 4.3.1 (3), RREP 4.3 (2)). Darüber hinaus sollen Gewerbe- und Industrieansiedlungen vorrangig in den zentralen Orten

realisiert werden (RREP 4.3.(3)). Als Träger zentralörtlicher Funktionen der Gemeinde entspricht der Standort Kavelstorf diesem Grundsatz.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ein Gewerbegebiet dar (GE 3). Nach dem zugrunde gelegten Entwicklungskonzept übernimmt die Gemeinde hier Bestandsflächen, die unter Berücksichtigung eines ausreichenden Abstandes zu den östlich liegenden Wohn- und Gewerbegrundstücken Ergänzungsfunktionen wahrnehmen sollen. Die Lage an der Gleisstrecke Kavelstorf Rostock Port prädestiniert das Gebiet dabei für eine Nutzungsintensivierung. Die Gemeinde möchte das Gebiet unter dem Gesichtspunkt einer gewissen Zentralisierung auf bestehende verkehrsgünstige Standorte weiterentwickeln und gleichzeitig einer territorialen Streuung auf viele Einzelstandorte begegnen. Die mit dem B-Plan Nr. 29 geplante Festsetzung als Gewerbegebiet ist insoweit gem. § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine ca. 7.000 m² große Fläche des Plangeltungsbereiches, die mit diesem B-Plan in die Gewerbegebietsplanung einbezogen wird, ist im FNP zzt. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der geringen Größe der Fläche (< 1 ha) und der überschießenden Genauigkeit der FNP-Darstellungen ist das Entwicklungsgebot hier noch als beachtet anzusehen. Im Rahmen des zzt. laufenden Verfahrens zur 3. Änderung des FNP ist hier jedoch eine Klarstellung durch Einbeziehung der 7000 m² in die GE-Darstellung GE/3 vorgesehen.

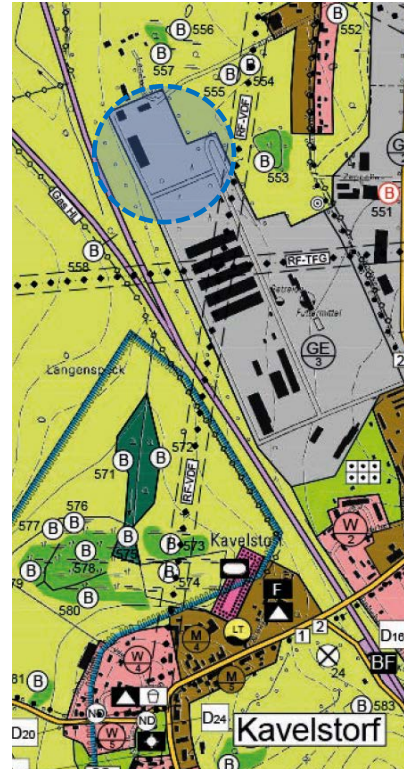


Abb. 1: FNP Dummerstorf v. 03.12.2019 / 30.04.2020

Sonstige Planungen der Gemeinde:
keine

1.2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen

Das Gebiet des B-Plans Nr. 29 schließt nördlich an den Bebauungszusammenhang der Ortslage Kavelstorf (Alt-Gewerbegebiet) an und beinhaltet eine Fläche von 5,82 ha. Das Plangebiet grenzt im Westen an die Bahnanlagen des Anschlussgleises Hafen Rostock. Im Süden grenzt ein weiteres Gewerbegrundstück an, das mit Lagerhallen bebaut ist (Ceravis, Jysk). Der Bebauungszusammenhang zwischen dieser Nachbarbebauung und den im Plangebiet aufstehenden Gebäuden ist durch eine ca. 1,7 ha große Gehölzfläche unterbrochen. (Bebauungsabstand ca. 150 m). Östlich des Plangebietes liegt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche; im Abstand von ca. 210 .. 240 m von der Plangebietsgrenze schließt daran ein Tischlereibetrieb und die Wohnbebauung am Landweg an. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze liegt eine weitere gewerblich genutzte Halle; ca. 100 m weiter schließen 3 Wohngrundstücke an.

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

Der westliche Teilbereich ist intensiv gewerblich genutzt. Er ist mit 6 Gebäuden unterschiedlicher Größe bebaut (insg. ca. 3.365 m² Grundfläche). Die Bebauung ist von betonierten bzw. asphaltierten Fahrwegen und Freilagerflächen umgeben (insg. ca. 7.350 m²). Einige Freilagerflächen im Süden des Plangebietes sind von Bereichen mit Gehölzaufwuchs unterbrochen. Die Gebäude und Freiflächen werden für Lagerzwecke genutzt. Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist als private Viehweide genutzt und als Frischgrünland anzusprechen (ca. 7.000 m²; BNT: L12). Er ist durch einen ca. 15 m breiten Gehölzstreifen vom westlichen Teil abgegrenzt. Ca. 75m südwestlich der Viehweide liegt innerhalb der o.g. Ackerfläche ein Kleingewässer, das einschließlich seiner Ufervegetation als Biotop gesetzlich geschützt ist (ca. 5.300 m²; BNT: W22). Der Streifen entlang der an das Plangebiet grenzenden Bahnstrecke ist als Mähwiese genutzt und ist ebenfalls als Frischgrünland anzusprechen (ca. 14.000 m²); im Süden dieser Fläche befinden sich einzelne Baumgruppen zwischen den ehemaligen Anschlussgleisen, die zurückgebaut sind.

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

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

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

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

Angesichts der geplanten Bauhöhen bis ca. 12 m ü.G. (ca. 50 m NHN) wird von einer Vereinbarkeit mit den Belangen des Luftverkehrs und der Landesverteidigung ausgegangen.

I.3. Grundzüge der Planung

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

I.4. Bauliche und sonstige Nutzung

I.4.1. Art der Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung bleibt im Grundsatz unverändert und wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Eine ca. 5.300 m² große Nutzungsbrache östlich der bestehenden Lagerhalle und die ca. 7.000 m² große Weidefläche weiter östlich hinter dem Gehölzstreifen werden für eine bauliche Nutzung als Gewerbegebiet neu vorgesehen. Insgesamt wird mit dem B-Plan damit eine Gewerbegebietsfläche von 41.603 m² festgesetzt. Davon ist auf 3 Teilflächen von insgesamt ein jeweils vorhandener Gehölz- und Baumbestand zu erhalten bzw. im Süden nach Beseitigung der betonierten Flächen und der Baustofflagerungen zu rekultivieren.

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

Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind. Die Gewährleistung der Fortnutzung einer solchen vorhandenen Betriebsinhaberwohnung und die Ermöglichung einer betriebsbedingt erforderlichen weiteren Wohnung für eine Aufsichtsperson sind wesentlicher Bestandteil der Planungsziele für diesen B-Plan. Mit der ausdrücklichen Benennung von 2 Wohnungen stellt die Gemeinde klar, dass sie das Betriebskonzept insoweit mitträgt. Neben der langjährig auf dem Grundstück ansässigen Familie der Betriebsinhaberin wird

eine weitere Wohnung für eine Bereitschaftsperson benötigt, die Waren auch außerhalb üblicher Geschäftszeiten abfertigt und annimmt und Sicherheitsaufgaben wahrnimmt. Dazu stellte das OVG Nordrhein-Westfalen fest,

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

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

Hieraus ergibt sich aber gleichzeitig auch, dass eine allgemeine Zulassung von 2 Wohnungen für den Betriebsinhaber und für eine Bereitschaftsperson etwa nach § 1 (6) Nr. 2 BauNVO, wie ursprünglich von der Gemeinde beabsichtigt, planungsrechtlich nicht möglich ist. Denn ein Ermessen der Baugenehmigungsbehörde hinsichtlich der Angemessenheit und der Vereinbarkeit der konkreten Gewerbegebietsnutzung mit dem Wohnen muß entsprechend gewährleistet sein. Da die zzt. auf dem Gewerbegrundstück ausgeübte Wohnnutzung in Form einer großzügigen Loftwohnung sich stark von allgemein verbreiteten Wohnformen unterscheidet, schafft die Gemeinde allerdings mit der Festsetzung einer ebenso großzügigen Obergrenze für das betriebsbedingte Wohnen Klarheit und entsprechenden Raum für das Angemessenheitskriterium. Die entsprechend § 8 (3) Nr. 1 BauNVO erforderliche Unterordnung des Wohnens unter die auf dem Betriebsgrundstück bestehende bzw. zugelassene Grundfläche ($3.500 \text{ m}^2 / 9.313 \text{ m}^2$) ist dabei hinreichend gewahrt (15 .. 5%).

Festzuhalten bleibt, dass das ausnahmsweise zugelassene Wohnen hier an die Akzeptanz der insoweit privilegierten Bewohner von stärkeren, gewerbegebietstypischen Störungen (Lieferverkehr, Nachtbetrieb usw.) gebunden ist – im Unterschied etwa zu Wohn- oder Mischgebieten nach §§ 4, 6 BauNVO. Das Wohnen ist dabei ausnahmslos an den begrenzten Nutzerkreis (Betriebsbindung) gebunden und schließt „freies Wohnen“ beliebiger Mieter nicht ein. Vielmehr wird ein als Ausnahme auf der Grundlage dieses B-Plans genehmigtes Wohnen mit der endgültigen Aufgabe des Betriebes oder mit der Aufgabe des Betriebsbezuges der begünstigten Bewohner regelmäßig unwirksam und ab diesem Zeitpunkt insoweit unzulässig.

I.4.2. Maß der baulichen Nutzung:

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl bis 0,6 zugelassen. Für Bebauungen und Flächenbefestigungen zur gewerblichen Nutzung stehen damit nominell 24.962 m^2 zur Verfügung. Gegenüber dem bestehenden Versiegelungsgrad (insg. ca. 10.492 m^2) bedeutet dies mehr als eine Verdoppelung (Erhöhung auf das 2,3-fache). Die Festsetzung unterschreitet den nach § 17 (1) BauNVO für gewerbliche Bauflächen vorgesehenen Orientierungswert von 0,8. Sie trägt damit zur weitgehenden Erhaltung einer ausgeglichenen Wasserbilanz und zur Vermeidung zusätzlicher Einleitungen von Niederschlagswasser in die Vorflut bei (vgl. DWA-Arbeitsblatt A 102/Regenwetterabflüsse aus Siedlungsgebieten).

Die zugelassene Bauhöhe von 12 m über Gelände entspricht der bestehenden baulichen Nutzung. Die Festsetzung nimmt die Bauhöhe der vorhandenen großen Lagerhalle auf. Nach den Höhenangaben der topograph. Karte M 1:10.000 (DTK 10) liegt die zugelassene Bauhöhe damit bei ca. $\leq 50 \text{ m}$ NHN, also geringfügig unterhalb der in den anderen Kavelstorfer Gewerbegebieten zugelassenen Bauhöhen von 52 .. 55 m NHN (B-Pläne Nr. 1a, 1b, 18). Durch die Festsetzung ist insoweit sichergestellt, dass Belange des militärischen und zivilen Luftverkehrs und Richtfunkbelange mit diesem B-Plan nicht berührt werden.

I.4.3. Überbaubare Grundstücksfläche:

Der Bebauungsplan lässt mit einer überbaubaren Fläche von 10.346 m^2 etwa eine Verdreifachung der bestehenden Gebäudegrundflächen zu. Diese Fläche schließt auf ca. 5.813 m^2 bestehende Flächenversiegelungen (Bestandsgebäude + betonierte Flächen) ein.

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

I.5. Erschließung des Plangebietes

I.5.1. Verkehr

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

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

Die bestehende Verkehrsanbindung ist für das Gewerbegebiet nicht ausreichend. Eine Wendeanlage, die den Anforderungen von LKW-Verkehr und dem Bemessungsfall für einen Lastzug genügt, wird als Mindestvoraussetzung für eine gesicherte Verkehrserschließung der zusätzlich zugelassenen Gewerbenutzungen angesehen. Dafür wird eine Wendeanlage im B-Plan festgesetzt, die entsprechend Bild 60 der RAS 06 den Flächenbedarf einer Wendeschleife für Lastzüge mit einem 25 m – Wendekreis berücksichtigt. Die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen (Flst. 69/4, Gmk. Kavelstorf, Fl. 1) ist mit der Eigentümerin abgestimmt. In Abhängigkeit von der Nutzungs- und Verkehrsintensität bei der baulichen Inanspruchnahme / Nutzungsintensivierung der im B-Plan festgesetzten Gewerbeflächen ist darüber hinaus ein Ausbau der Zufahrtstraße auf eine durchgehende Fahrbahnbreite von 6,5 m empfohlen. Das Flst. 70/1 (Gemeinde) steht hierfür in einer ausreichenden Breite zur Verfügung. Die Eckausrundung der Zufahrtstraße im Anschlusspunkt an den Landweg ist mit $R=12$ m ausreichend bemessen.

I.5.2. Technische Infrastruktur

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

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

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

Das von den bestehenden Dachflächen und von den befestigten Flächen über Straßeneinläufe gefasste Niederschlagswasser wird über die bestehende private Kanalisation der AMV Agrarhandel M-V GmbH und unter Fortnutzung des Stahlrohr-Durchlasses bei km 104,8 der Bahnstrecke Neustrelitz-Warnemünde in den Vorflutgraben 17/3 eingeleitet. Der Graben gehört zum System des Dammer Grabens als berichtspflichtiges Gewässer nach WRLL. Die Einleitstelle und die Qualität des einzuleitenden Wassers bleiben unverändert – es handelt sich um Regenwasser, das von befestigten Oberflächen und von Dachflächen abfließt. Ein öffentliches RW-Netz ist nicht vorgesehen. Die Einleitmenge wird nicht vergrößert. Dazu wird im B-Plan am Tiefpunkt des Plangebietes eine entsprechende Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt. Die Dimensionierung der hier unterzubringenden Retentionsanlagen bedarf einer hydraulischen Berechnung unter Berücksichtigung der zusätzlichen Regenwasserspende aufgrund der zugelassenen Ergänzungsbebauung/Mehrversiegelung (insg. 14.470 m², vgl. Pkt. 4.2). Bei der Konzipierung der gebietsbezogenen Regenwasserbewirtschaftung sind die Arbeitsblätter DWA-A 102/BWK-A 3, Teil 1 und Teil 2 zur Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer zu beachten. In Abhängigkeit von der Einstufung des abfließenden Regenwassers in eine Belastungskategorie (Verschmutzungsgrad durch abfiltrierbare Stoffe) sind ggf. geeignete Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung vorzuschalten, die den erforderlichen Wirkungsgrad, bezogen auf die Zielgröße AFS63, gewährleisten.

Wegen der Lage der Fläche für Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Anlagen der DB AG wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung und durch den Betrieb der wasserwirtschaftlichen Anlagen die sichere Durchführung des Bahnbetriebs zu keiner Zeit gefährdet werden darf.

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

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

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

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

I.6.1 Grünordnungskonzept:

Das grünordnerische Konzept des Gewerbegebietes beinhaltet den Schutz und die dauerhafte Erhaltung der flächigen Gehölzbestände im südlichen und östlichen Planbereich (TF 3.1). Innerhalb der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölzflächen liegt das Augenmerk auf dem Schutz der Einzelbäume und die Freihaltung des Wurzelschutzbereichs gem. DIN 18920 von Ablagerungen und Versiegelungen, während die gewerblich Grundnutzung der Fläche fortbesteht. Im Süden des Plangebietes verbindet sich mit der Festsetzung als naturbelassene Grünfläche ein Rückbau der Flächenbefestigungen und ein gänzlicher Rückzug der gewerblichen (Lager-)Nutzung aus dieser Fläche.

Im Westen des Plangebietes wird eine private Grünfläche für Zwecke der Regenwasserbewirtschaftung bereitgestellt.

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

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.v. § 14 BNatSchG gem. § 1a (3) BauGB auf ihre Zulässigkeit, Vermeidbarkeit und Ausgleichbarkeit zu prüfen. Mit diesem B-Plan werden Änderungen an Verkehrsflächen, Baugebieten und Grünflächen vorgenommen. Dies führt Eingriffen in den Naturhaushalt, über deren Ausgleich nach § 1a (3) BauGB zu entscheiden ist. Die Untersuchung der planungsrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung" (LUNG, 2018) im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Lämmel, 12/2022).

Die im Ergebnis dieser Planung entstehen Eingriffe wurden danach unter Berücksichtigung der zugelassenen Beseitigung oder Beeinträchtigung bestehender Biotopstrukturen, der zugelassenen Zusatzversiegelung und der festgesetzten Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen im Plangebiet mit einem Eingriffsflächenäquivalent von 16.278 m²EFÄ bilanziert.

Da der aufgrund des Bebauungsplanes entstehende Eingriff in Natur und Landschaft über die festgesetzten Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen hinaus im Plangebiet nicht sinnvoll ausgeglichen werden kann, erfolgt der Ausgleich des ermittelten Eingriffsflächenäquivalents durch Abbuchung von 16.278 m² KFÄ von einem Ökokonto, das in der Landschaftszone ‚Rückland der Meckl. Seenplatte‘ gebildet wurde.

I.6.3 Artenschutz:

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

Der B-Plan überplant eine langjährig gewerblich genutzte Liegenschaft. Eine ca. 8000 m² große Fläche am westlichen Plangebietsrand, die zzt. als Weidefläche genutzt ist, wird in die gewerbliche Nutzung einbezogen. Eine Teilfläche im Süden des Plangebietes, die bisher für Lagerzwecke genutzt und z.T. befestigt sowie mit einem Anschlussgleis versehen war, wird durch die Festsetzungen des B-Plans der gewerblichen Nutzung künftig entzogen und renaturiert.

Aufgrund des Fehlens besonderer Biotopstrukturen und der flor. Artenarmut der Freiflächen sowie aufgrund der naturräumlich isolierten Lage ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine artenschutzrechtlich relevante Lebensraumnutzung des Plangebietes. Deshalb darf mit hinreichender Sicherheit und ohne eine weitere Detailuntersuchung angenommen werden, dass eine im Zusammenhang mit der Planung entstehende signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos besonders geschützter Arten oder eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der streng geschützten Arten und von Vögeln, die von Bedeutung für die Erhaltung der Art oder der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs-/ Ruhestätte wäre, nicht zu erwarten ist.

I.7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m²)
1.	Baugebiete (GE)	41.603
2.	Öffentliche Verkehrsflächen	1.444
3.	Grünflächen	15.207
	Naturland GF, privat	8.101
	GF f. Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen, privat	7.106
4.	Geltungsbereich gesamt	58.254

Tabelle 1: Flächenbilanz

I.8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

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

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

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

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

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

Teil II. Umweltbericht

II.1. Einleitung des Umweltberichtes

II.1.1. Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Am Nordrand des Alt-Gewerbegebietes von Kavelstorf entlang der Gleisanlagen der DB AG wird eine gewerblich genutzte Fläche durch diesen B-Plan rechtsverbindlich überplant. Die Planung dient der planungsrechtlichen Sicherung des Standortes und der Einbeziehung einer ca. 8.000 m² großen Weidefläche in die gewerbliche Nutzung. Über die bestehenden Bebauungen und Flächenversiegelungen hinaus werden zusätzliche Gebäude und Flächenversiegelungen zugelassen.

Es wird eine Erhöhung der Versiegelung um 14.470 m² auf insgesamt 24.962 m² zugelassen. Die Festsetzung einer überbaubaren Fläche von 10.346 m² ermöglicht etwa eine Verdreifachung der bestehenden Gebäudegrundflächen. Dabei schließen die festgesetzten überbaubaren Flächen auf ca. 5.813 m² bestehende Flächenversiegelungen (Bestandsgebäude + betonierte Flächen) ein.

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

Der B-Plan regelt darüber hinaus den Schutz und die dauerhafte Erhaltung des z.T. flächigen Gehölzbestandes im südlichen und östlichen Planbereich. Die Teilfläche im Süden des Plangebietes wird durch die Festsetzungen des B-Plans der gewerblichen Nutzung künftig gänzlich entzogen und renaturiert.

II.1.2. Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Das Plangebiet nimmt insgesamt 58.254 m² ein. Eine ca. 8.000 m² große Teilfläche wird erstmalig als gewerbliche Baufläche überplant. Von den sonstigen Flächen, die bereits langjährig gewerblich genutzt sind, wird eine ca. 8.100 m² große Teilfläche im Süden des Plangebietes der gewerblichen Nutzung entzogen und renaturiert.

Die Festsetzungen des B-Plans lassen gegenüber der derzeit ausgeübten Bodeninanspruchnahme eine Intensivierung der Bodennutzung mit einer Zunahme der zulässigen Gesamtversiegelung um ca. 14.470 m² zu.

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

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



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

Danach liegt das Plangebiet in einem Bodenfunktionsbereich mit geringer, teils erhöhter Schutzwürdigkeit. Dies entspricht einer unteren bzw. mittleren Einstufung in einer 5-stufigen Skala, wonach jeder Teilbodenfunktion ein Wert zwischen 1 (niedrig) und 5 (hoch) entsprechend der Einhaltung der Teilbodenfunktion zugeordnet und hieraus der Grad der Einhaltung der Bodenfunktion abgeleitet wurde. Nach der Bodenfunktionsbewertung und den bodenschutzfachlichen Empfehlungen des LUNG kommt das Plangebiet danach als „Optionsfläche für bauliche Nutzung“ in Betracht. Diese Empfehlung entspricht der im wirksamen Flächennutzungsplan bereits festgelegten Nutzung als gewerbliche Baufläche. Im Plangebiet sind auch Flächen betroffen, die nach der KBK eine hohe Schutzwürdigkeit (Stufe 4) aufweisen. Da diese Flächen im Plan als Grünflächen festgesetzt werden bzw. als Gehölzflächen mit Erhaltungsgebot gesichert werden, erwachsen hieraus keine erheblichen, planbedingten Beeinträchtigungen des Bodens.

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

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

Schutzgut	Ziele	Quelle
Boden	- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden	§ 1a (2) BauGB
	- Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt	BbodSchG BBodSchV
	- Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen einschl. entsprechender Vorsorgeregulungen	
	- Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten	
Wasser	- Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.	WHG
	- Sicherung der Trinkwasserqualität im Einzugsgebiet der Oberflächenwasserfassung der Warnow	Schutzzonen-Verordnung „Warnow“
	- Verschlechterungsverbot des Wasserkörpers des Dammer Grabens (WRRL-berichtspflichtig)	WRRL
Klima	- Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	§ 1 (5) BauGB
Luft	- Schutz der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) und Vorbeugung des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen)	BlmSchG
	- Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt	TA Luft
Tiere, Pflanzen	- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	§ 1a (3) BauGB
	- Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung von Natur und Landschaft, so dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.	§ 1 BNatSchG
	- Schutz der Tiere und Pflanzen besonders geschützter Arten und ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensstätten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen	§ 44 BNatSchG
Mensch	- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	§ 1 (6) BauGB
	- Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	

Schutzgut	Ziele	Quelle
	- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) - Vorbeugung des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	§ 1 BImSchG
	- Bestimmung von Zielwerten für ausreichenden Schallschutz als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung, Verringerung von Lärmimmissionen durch Maßnahmen am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen (Lärmvorsorge und -minderung)	DIN 18005, TA Lärm 16. BImSchV Schall 03
Kultur- und Sachgüter	- Erhaltung, Schutz und sinnvolle Nutzung der Denkmale als Quellen der Geschichte und Tradition; Pflege und wissenschaftliche Erforschung	§ 1 DSchG M-V

II.1.4. Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang

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

Schutzgut Boden

Bewertung der Bodennutzungsbeanspruchung

Schutzgut Wasser

Gewährleistung Trinkwasserschutz

Auswirkungen auf das Grundwasser

Verschlechterungsverbot Wasserkörper Dammer Graben

Schutzgut Klima

Keine Auswirkungen aufgrund der Planänderung

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität

Beurteilung des Eingriffs in den Naturhaushalt

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

Schutzgut Landschaftsbild

Keine Auswirkungen aufgrund der Planung

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Ggf. Vorkommen von Bodendenkmälern

Schutzgut Mensch

Lärmeinwirkungen auf Wohnbebauung am Landweg

Risiko von Unfällen und Katastrophen

II.1.5. Methodisches Vorgehen

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Bebauungsplanung bzw. die Einschätzung der Umwelterheblichkeit stehen zwei Informationsebenen zur Verfügung: die Funktionseignung (Empfindlichkeit) des Schutzgutes und die Intensität der geplanten Nutzung. Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung.

Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen (Indikatoren). Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden. Gemessen an der wenig höheren Aussagequalität vielstufiger Modelle gegenüber einfacheren Varianten, der besseren Datenverfügbarkeit bei weniger differenziert zu treffenden Aussagen und der für Planer und Bearbeiter erforderlichen Information wird für das Bewertungskonzept im Bebauungsplanverfahren die dreistufige Variante gewählt.

Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

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

Beispiel für die Lesart:

Eine hohe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 3) und mittlere Intensität der Nutzung durch die Planung (Stufe 2) führt zu hoher Beeinträchtigung für das Schutzgut (Stufe 3).

Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Aussagewert maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung.

II.2. Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.2.1. Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme/ Vorbelastung

Für das Schutzgut Boden ergeben sich aus der Planänderung keine veränderten Bewertungsergebnisse hinsichtlich seiner Funktionseignung und der Nutzungsintensität vor/nach der Plandurchführung. Wegen des bestehenden B-Plans ist der Boden seiner natürlichen Funktion faktisch vollständig entzogen. Eine Bestandsaufnahme kann insoweit beschränkt werden auf eine ehemalige, abgedeckte Hausmülldeponie, die als Altlast erfasst ist. Sie wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Urplans untersucht und ist in der Planzeichnung des B-Plans abgegrenzt (Flst. 9/4, 9/5, 9/7,9/8). Planrelevant ist dabei die Vereinbarkeit der geänderten Nutzungsart mit der Schadstofflast der Bodenverunreinigung.

Die aus 1992 vorliegenden Analyseergebnisse zu Schwermetallen ergaben Werte, die unterhalb der gültigen Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch gem. BBodSchV liegen und eine gewerbliche Nutzung der Fläche zulassen. Die Kupfer- und Quecksilberbelastungen überschritten geringfügig die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die geplante Einzelhandelsnutzung ist gegenüber der Bodenverunreinigung nicht als sensible Nutzungsart anzusehen. Sie ist diesbezüglich der bisher festgesetzten allgemein-gewerblichen Nutzung gleichzusetzen.

Die Ablagerung stellt unter bodenmechanischen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung der Standortsicherheitsanforderungen einer Bebauung keinen geeigneten Baugrund dar. Deshalb ist hier zumindest teilweise ein Bodenaustausch erforderlich. Das dabei anfallende Material ist auf eine Schadstofffracht zu untersuchen, die für derartiges Deponiegut üblich ist. In Abhängigkeit von den Analyseergebnissen ist nach abfall- und bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten über eine Entsorgung zu entscheiden. Die geplante Bebauung bewirkt deshalb vsl. eine Verringerung der Schadstoffbelastung des Bodens.

Es ist von einer baulichen Nutzung der Fläche mit vergleichbar hohem Versiegelungsgrad auszugehen. Die Überbauung fungiert insoweit weiterhin bzw. in verstärktem Maße als Abdeckung. Insbesondere mögliche Schadstoffauswaschungen in das Grundwasser werden dadurch reduziert.

Die ermittelten Auswirkungen der Planung führen nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

Im Sinne der Überwachungsvorschrift des § 4c BauGB besteht ein Prüferfordernis bei der Entscheidung über den Verbleib von Aushubböden.

II.2.2. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Warnow und liegt in der Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock und von 17 Gemeinden des Landkreises Rostock (ca. 231.000 Einwohner). Die Oberflächenentwässerung des Gewerbegebietes wird über ein öffentliches Netz des WWAV gewährleistet. Über mehrere Rückhaltebecken und das Vorflutgewässer 16/1 erfolgt die Einleitung in die Warnow. Dabei werden ebenfalls die Schutzzonen II und I berührt. Die Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 ist gem. § 136 (1) LWaG M-V zu beachten.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die geplante Einzelhandelsnutzung stellt eine spezifische Nutzung gegenüber der bisherigen allgemein-gewerblichen Nutzung dar, von der potenziell keine Gefährdung für das Oberflächenwasser ausgeht. Der wasserrechtliche Zustimmungsvorbehalt zum Umgang und zur Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen ist unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung gleichermaßen zu berücksichtigen.

Von der Planänderung gehen deshalb keine Auswirkungen auf das Oberflächenwasser aus.

Im Sinne der Überwachungsvorschrift des § 4c BauGB ergeben sich keine Erfordernisse.

Grundwasser

Bestandsaufnahme

Das B-Plan-Gebiet liegt in einem Bereich mit Grundwasserflurabständen von < 10 m. Das Grundwasser hat hier gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen einen hohen Geschütztheitsgrad (Hydrogeologisches Kartenwerk M 1:50.000).

Die Grundwasserneubildung ist bedingt durch die vorhandenen Bodenverhältnisse mit hohen Anteilen von bindigen Bildungen an der Versickerungszone 100 -150 mm/a mittelmäßig ausgeprägt.

Das Grundwasser wird nicht für Trinkwasser- oder gewerbliche Zwecke genutzt. Damit kann für das Schutzgut Grundwasser von einer geringen Verschmutzungsempfindlichkeit ausgegangen werden.

Im Plangebiet befindet sich jedoch die im Altlastenkataster des Landkreises Rostock geführte ehemalige Hausmülldeponie. Die Deponie wurde abgedeckt; Belege über die ordnungsgemäße Stilllegung oder über eine Entsorgung / Verwertung kontaminierter Böden sind jedoch nicht verfügbar. Analyseergebnisse einer Untersuchung aus 1992 im Auftrag des Amtes Warnow Ost zeigten bei den Cu- und Hg-Werten geringfügige die Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser. Damit ist eine geringe Vorbelastung des Schutzgutes (Stufe 1) zu berücksichtigen.

Prognose der Umweltauswirkungen

sh. hierzu Pkt II.2.1 (Schutzgut Boden / Prognose der Umweltauswirkungen)

Zusammenfassend ist nach bisherigem Kenntnisstand einzuschätzen, dass von der Planänderung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser ausgehen. Im Sinne der Überwachungsvorschrift des § 4c BauGB ergibt sich ein Prüferfordernis bei der Entscheidung über den Verbleib von Aushubböden.

II.2.3. Schutzgut Klima

Kein Prüferfordernis wg. unveränderter klimarelevanter Festsetzungen im Änderungsbereich

II.2.4. Schutzgut Luft

Kein Prüferfordernis wg. unveränderter, für die Luftgüte relevanter Festsetzungen im Änderungsbereich

II.2.5. Schutzgut Flora / Fauna

Bestandsaufnahme

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

Flora: Der Bestand der Biotoptypen wurde im Spätsommer 2019 aufgenommen. Es handelt sich im Änderungsbereich ausschließlich um naturferne Biotope des Siedlungsraums ohne besondere Biotopfunktionen und Ausstattungsmerkmale. Im Änderungsbereich befinden sich keine Wertbiotope i.S.d. „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG, 2013).

Fauna: Aufgrund des Fehlens besonderer Biotopstrukturen und der flor. Artenarmut der Freiflächen sowie aufgrund der naturräumlich isolierten Lage und der Störintensität durch angrenzende Verkehrsstrassen ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine planungsrechtlich relevante Lebensraumnutzung des Änderungsbereichs.

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

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die geplante Bebauung gehen die im Untersuchungsraum noch bestehenden Freiraum-Biotope verloren. In einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Lämmel 02/2020) nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG, 2018) wurde geprüft, inwieweit dieser Biotopverlust zu einer Verschlechterung der Gesamtbilanz des Gewerbeplans führt und insoweit gem. § 1a (3) BauGB eine Entscheidung über zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erfordert. Dies ist nicht der Fall. Aufgrund der Planänderung – insbesondere durch Aufgabe eines Wirtschaftsweges entlang der Autobahn – entsteht im Ergebnis der Planänderung ein Ausgleichsüberschuss von 715 m².

Mit der Umsetzung der Planung entsteht aufgrund der Umsetzung fortgeltender grünordnerischer Festsetzungen (Anpflanzvorschriften TF 3b, 7) eine Strukturanreicherung der floristischen Gebietsausstattung, die auch eine Diversifizierung der Lebensraumangebote für die Fauna bewirkt.

Zusammenfassend kann deshalb eingeschätzt werden, dass die Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna/Flora hat. Dies setzt jedoch im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eine Umsetzungskontrolle der Gemeinde hinsichtlich der festgesetzten Anpflanzvorschriften voraus.

II.2.6. Schutzgut Landschaftsbild

Kein Prüferfordernis wg. unveränderter Landschaftsbild relevanter Festsetzungen im Änderungsbereich

II.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich wird im Nordosten von einer Fläche tangiert, die als Bodendenkmale bei der unteren Denkmalbehörde geführt wird. Eine Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird.

Prognose der Umweltauswirkungen

Für eine etwaige Beeinträchtigung des Bodendenkmals durch Umweltauswirkungen der Planänderung bestehen keine Anhaltspunkte und wurden auch im Scopingverfahren nach § 4 (1) BauGB nicht mitgeteilt.

Bei einer Bebauung im Änderungsbereich wird das Bodendenkmal durch Erdarbeiten im Zusammenhang mit der geplanten Planstraße und die geplante Fachmarktfäche berührt. Diese direkten Planungsfolgen beinhalten keine Umweltauswirkungen. Die denkmalrechtlichen Pflichten des Grundstückseigentümers bzw. des Bauherrn sind im Denkmalschutzgesetz M-V geregelt und berühren keine Fragestellungen der Umweltprüfung.

Es ergeben sich keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen oder Überwachungserfordernisse.

Auf den Prospektionsvorbehalt und die Verpflichtung zur Einbeziehung der Denkmalbehörde in die Bauvorbereitung und -durchführung wird unter Pkt. I.8 gleichwohl hingewiesen; das Bodendenkmal wurde nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

II.2.8. Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

Bestandsaufnahme

Lärm: Das Plangebiet liegt in einem störintensiven Bereich aufgrund bestehender Verkehrslärmbelastungen durch die BAB 19. Der DtV-Wert wird mit 26.546 Kfz/24h / 10 % Lkw-Anteil angegeben (Verkehrsmengenkarte 2015, LSV M-V). Der Änderungsbereich ist durch einen bestehenden Geländeversatz von insg.ca. 3,5 m gegenüber der Fahrbahn der A19 geringfügig gegen den Verkehrslärm abgeschirmt. Im Bebauungsplan ist entlang der Autobahn eine Fläche für Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Ein bepflanzter, ca. 3,5 m hoher Lärmschutzwall beginnt jedoch erst ca. 240 m weiter nördlich. Der Beurteilungspegel im östlichen Drittel des Änderungsbereichs (ca. 100 m von der Mitte des westlichen Fahrstreifens der A19) beträgt 65/60 dB(A) (tags/nachts) und liegt damit im Tagzeitraum bei einem andauernden Aufenthalt an der Grenze der Gesundheitsgefährdung¹.

Gleichzeitig sind aufgrund von Wohnnutzungen, die sich im nordwestlichen, westlichen und südwestlichen Umgebungsbereich des Gewerbeparks befinden, Rücksichtnahmepflichten zu beachten, die bereits anhand von flächenbezogenen Emissionskontingenten von 60/43 dB(A)/m² für den Tag- bzw. Nachtzeitraum festgesetzt sind.

Schädliche Bodenbelastungen: Im Änderungsbereich befindet sich eine ehemalige Hausmülldeponie. Die betroffene Fläche ist im B-Plan gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. In einer Altlastenuntersuchung aus 1992 wurden für den Wirkungspfad Boden - Mensch keine Prüfwertüberschreiten festgestellt.

Insgesamt bestehen damit für das Schutzgut Mensch / Gesundheit erhebliche Vorbelastungen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Im Zusammenhang mit dem geplanten Fachmarkt ist mit einem Quell- und Zielverkehrsaufkommen von 80-100 Kunden-PKW zu rechnen. Die Warenanlieferung erfolgt mit einem 12 t LKW, gegebenenfalls mit 12 t – Anhänger ausschließlich zu den Öffnungszeiten (09.00 bis 19.00 Uhr, bzw. samstags, von 09.00 bis 16.00 Uhr). Nachtanlieferungen sind nicht vorgesehen. Die Charakteristik dieses Verkehrsaufkommens ist mit den Anforderungen der bisher zugelassenen allgemeinen gewerblichen Nutzung ohne Weiteres vergleichbar. Der zu- und abfließende Verkehr wird hauptsächlich über die Autobahnauffahrt und die Rostocker Straße zur Straße ‚Zur Radewiese‘ abgewickelt.

Mit der Ansiedlung des Reitsport-Fachmarktes beabsichtigt die Gemeinde, die Straße ‚Zur Radewiese‘ endgültig herzustellen. Damit wird eine zwischen Landweg und ‚Zur Radewiese‘ liegende Fläche, die zzt. noch verkehrlich in Anspruch genommen wird, im B-Plan jedoch für Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt ist, frei für die Umsetzung des dort geplanten Lärmschutzbauwerks (vgl. Wall). Dieser dient dem Schutz

¹ Rat von Sachverständigen für Umweltfragen, Sondergutachten „Umwelt und Gesundheit – Risiken richtig einschätzen“, BT-Drucks. 14/2300, Tz 465: Der Wert für erhebliche Belästigung von 65 dB(A) (außen, tagsüber) soll aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes nicht überschritten werden.

der Wohnbebauung westlich der Str. ‚Zur Radewiese‘ (Landweg 1- 3, Rostocker Str. 14, 15). Gleichzeitig soll das Lärmschutzbauwerk am Süden des Gewerbeparks – vsl. als Lärmschutzwand – hergestellt werden und insoweit ein Verkehrslärmschutz für die Sondergebietsfläche gewährleistet werden. Dieses Lärmschutzbauwerk hat lagebedingt keine Auswirkungen auf die Verkehrslärminderung der o.g. Wohnnutzungen, dient jedoch der Minderung des Gewerbe-/Anlagenlärms, der vom Gewerbepark auf die Wohnnutzungen ausgeht.

Für eine abschließende Vervollständigung des Lärmschutzwalls entlang der Autobahn beabsichtigt die Gemeinde, die Straßenbauverwaltung M-V hinzuzuziehen. Der Wall dient hauptsächlich der Minderung der Verkehrslärmbelastung der Wohnnutzungen am Landweg aber ebenso des geplanten Fachmarktstandortes.

Die Planänderung initiiert damit eine nennenswerte Verminderung der Verkehrslärmbelastung für die Bauungen im Umgebungsbereich der Planänderung.

Die Belastung der Nutzungen westlich und südwestlich des Änderungsbereichs durch Gewerbe- und Anlagenlärm wird mit der Planänderung nicht verändert, das festgesetzte Emissionskontingent ist auch durch die neue Sondergebietsnutzung weiter einzuhalten (vgl. Planzeichnung)

Zum Schutz der Wohnnutzungen am Landweg und der beiden Wohnhäuser im Mischgebiet MI 3 an der Rostocker Straße wurden mit der 1. Änderung des B-Plans im Jahre 2006 - die Rücksichtnahmepflichten der baulichen Nutzungen im Gewerbepark durch Festsetzung von Emissionskontingenten klargestellt. Im Rahmen der 4. Planänderung wurde diese Kontingentierung im Ergebnis der „Schalltechnischen Neu-Kontingentierung für das Gewerbegebiet Kavelstorf“ (TÜV Nord Umweltschutz GmbH, 10/2009) zugunsten der Fläche GE 3a nochmals geändert.

Bei Einhaltung dieser flächenbezogenen Emissionskontingente (individueller Nachweis im Bauantrag) kann an den Wohnhäusern Landweg 25 – 41 und Rostocker Str.14, 15 der Immissionsrichtwert nach TA Lärm (unter Ausnutzung der Dispensregelung für Gemengelagen - TA-Lärm, Pkt. 6.7) eingehalten werden. Mit der 5. Planänderung wird die lärmemittierende Fläche gegenüber der ursprünglichen Flächengröße des GE 6a geringfügig vergrößert ($+579 \text{ m}^2 \pm +2,5 \%$). Die damit zugelassene Emissionserhöhung ist insoweit geringfügig und stellt keine erhebliche Umweltauswirkung i.S.v. § 2 (4) BauGB dar.

Dies wird zudem durch deutliche lärmtechnische Verbesserungen kompensiert, da im Fachmarkt-Sondergebiet im Nachtzeitraum keine Nutzung vorgesehen ist(s.o.). Denn gerade der sensible Zeitraum ist maßgeblich für potenzielle Orientierungswertüberschreitungen und die deshalb festgesetzten Emissionsbeschränkungen verantwortlich.

Bzgl. des Altlastenstandorts entstehen durch die Planänderung keine veränderten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Gesundheit.

Hinsichtlich der Gewährleistung des Lärmschutzkonzeptes des B-Plans besteht ein Überwachungserfordernis i.S.v. § 4c BauGB. Dies wird regelmäßig im Zuge der Baugenehmigungsverfahren umgesetzt; Eine Freistellung von der Baugenehmigungspflicht ist gem. § 62 LBauO im Plangebiet nicht möglich.

II.3. Monitoring

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

1. Umsetzungskontrolle der festgesetzten Anpflanzvorschriften (TF 3b,7); Zuständigkeit: Gemeinde
2. Beprobung / ggf. Deponierung von Aushubböden; Zuständigkeit Bauherr, Überwachung: Bodenschutzbehörde
3. Nachweis der Einhaltung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (TF 13); Zuständigkeit Bauherr, Überwachung: Baugenehmigungsbehörde

II.4. Zusammenfassung

Am südlichen Rand des Gewerbeparks Kavelstorf wird eine Sondegebietsfläche für einen Reitsport-Fachmarkt geplant. Dazu wird eine Teilfläche des bisher festgesetzten Gewerbegebietes GE 6a überplant und geringfügig vergrößert. Das zulässige Maß der Nutzung (Grundflächenzahl, Bebauungshöhe) sowie die zum Schutz der westlich gelegenen Wohnbebauung festgesetzten Emissionskontingente werden i.W. beibehalten.

Schutzgut Boden

- keine planbedingten Beeinträchtigungen

Schutzgut Wasser

- keine planbedingten Beeinträchtigungen

Schutzgut Klima, Luft

- ohne Prüfrelevanz

Schutzgut Flora / Fauna

- keine Beeinträchtigungen

Schutzgut Landschaftsbild

- ohne Prüfrelevanz

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- planbetroffenes Bodendenkmal, keine planbedingten Umweltauswirkungen

Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

- Lage des Änderungsbereichs in einem Gebiet mit erheblichen Lärmvorbelastungen
- keine planbedingten Beeinträchtigungen

Monitoring

Überwachungsbedarf

- Umsetzungskontrolle von Anpflanzvorschriften
- Beprobung / ggf. Deponierung von Aushubböden
- Einhaltung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel