

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Upahl

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 "Waldeck"

Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl hat in ihrer Sitzung am 09.03.2023 den Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Waldeck“ sowie die dazugehörige Begründung gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 beabsichtigt die Gemeinde Upahl, in dem Ortsteil Waldeck einem regionalen Gewerbetreibenden das vorhandene gewerbliche Unternehmen planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus soll in räumlicher Nähe zum Gewerbebetrieb ein betriebsgezogenes Wohngebäude entwickelt werden. Planungsrechtlich soll dies durch die Ausweisung von Gewerbegebieten nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Upahl wird im Regelverfahren gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Zum Zweck der **Öffentlichkeitsbeteiligung** liegt der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 mit dem dazugehörigen Entwurf der Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Zeit

vom 03.04.2023 bis zum 12.05.2023

im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Planunterlagen sind zusätzlich in dem o.g. Auslegungszeitraum auf der Internetseite des Amtes unter www.grevesmuehlen.de einsehbar.

Zusätzlich können Fragen zeitnah an das Bauamt des Amtes Grevesmühlen Land gestellt werden.

**Bauamt des Amtes Grevesmühlen Land
Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen
Tel.: 03881 723 0
Mail: s.bichbaeumer@grevesmuehlen.de**

Die Gemeinde Upahl macht bekannt, dass folgende Arten umweltbezogener Informationen vorliegen und zur Einsichtnahme mit ausliegen:

- Umweltbericht als Teil der Begründung,
- Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg,
- FFH-Untersuchung für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“ (DE 2133-303),
- Umweltbezogene Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung,
- Schalltechnische Stellungnahme, Lärmschutz Seeburg
- Geotechnischer Bericht, Buchheim und Morgner PartGmbH

Umweltbericht

- Gesetzlich geschützte Bäume und Biotope
Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Birnenbaum sowie Holunder- und Fliedersträucher am südlichen Plangebietsrand. Der Birnenbaum ist gemäß § 18 NatSchAG M-V nicht gesetzlich geschützt. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Siedlungsgehölz (v.a. Birke und Eiche sowie vereinzelt Fichten), welches durch die Planung nicht berührt wird. Im Südosten sind weitere Laubbäume vorhanden, die von der Planung ebenfalls nicht berührt werden.

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehenden Biotope vorhanden. Im Umfeld (ca. 200 m) des Plangebietes befinden sich einige gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope, auf die keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

- Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2133-303 „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“. Parallel mit dem Entwurf wurde eine FFH-Untersuchung durchgeführt, welche die Verträglichkeit des Planvorhabens mit dem Schutzgebiet darlegt. In der Umgebung des Plangebietes sind weitere Schutzgebiete von nationaler und internationaler Bedeutung vorhanden, bei denen eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

- Schutzgut „Mensch“

Lärmbelastungen wurden im Rahmen eines Gutachtens untersucht. Es wird von einer Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen.

- Schutzgut „Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt“

Es fand eine artenschutzrechtliche Untersuchung (Potenzialabschätzung) statt. Eine Betroffenheit liegt für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse vor. Es werden Bauzeitenregelungen getroffen um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Des Weiteren sind Gehölzbeseitigungen zeitlich geregelt (01. Oktober bis 28. Februar).

- Schutzgut „Boden“

Da das Plangebiet bereits gewerblich genutzt wird sind die Böden bereits überwiegend anthropogen überformt. Um die geplanten Eingriffe der Versiegelung auszugleichen, werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

- Schutzgut „Wasser“

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich wird bereits gewerblich genutzt. Das anfallende Niederschlagswasser der bereits versiegelten Flächen sowie der vorhandenen Gebäude erfolgt über den östlich des Plangebietes verrohrten Graben mit Einleitung in die Vorflut. Aufgrund der minimalen Erhöhung der Versiegelung, wird das zukünftig anfallende Niederschlagswasser in die Bestandskonzeption integriert.

- Schutz „Fläche“

Mit dem Planvorhaben wird eine bereits anthropogen vorbelastete Fläche (Gewerbstandort) einer weiteren Nutzung hinzugeführt. Es ist die Errichtung eines Wohnhauses auf artenarmen Zierrasen geplant. Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung betrachtet und entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden zugeordnet.

- Schutzgut „Luft und Klima“

Vorbelastungen ergeben sich durch die bestehenden Nutzungen. Klimaauswirkungen sind nicht zu erwarten.

- Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige Sachgüter bekannt.

- Schutzgut „Landschaft“

Es ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszugehen, da das Plangebiet bereits durch vorhandene Gebäude des Gewerbebetriebes mit zugehörigen Lagerflächen anthropogen überformt ist.

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Mit der Planung ist die Errichtung eines dem bestehenden Gewerbebetrieb zugehörigen Wohnhauses vorgesehen. Der vorhandene Gewerbebetrieb ist durch den Landkreis genehmigt, sodass sich die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf das geplante Wohngebäude sowie die zugehörige Zufahrt beschränkt.

Landesplanerische Stellungnahme vom 02.12.2022

Gemäß dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Upahl mit dem Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

FFH-Untersuchung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2133-303 „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“. Die schützenswerten Bestandteile des GGB liegen mind. 280 m vom Plangebiet entfernt, sodass keine FFH-Lebensraumtypen verloren gehen und keine FFH-Arten direkt betroffen sind. Durch die Planung ist die Erweiterung des Betriebs bzw. die Errichtung eines dem bestehenden Gewerbebetrieb zugehörigen Wohnhauses geplant. Betriebsbedingte Auswirkungen sind daher bereits durch den vorhandenen Gewerbebetrieb präsent. Im Ergebnis der FFH-Untersuchung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt.

Umweltbezogene Stellungnahmen

Landkreis Nordwestmecklenburg vom 16.12.2022

- Untere Naturschutzbehörde

Bei der Inanspruchnahme eines Ökokontos zur Kompensation ist dies im weiteren Verfahren konkret zu benennen und die Eignung darzulegen.

Für Einzelbäume (vorhandener Birnenbaum) besteht eine Kompensationspflicht, wenn sie im Rahmen der Bauleitplanung gefällt werden müssen.

Es ist zu prüfen ob sich innerhalb des Plangebietes gesetzlich geschützte Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V befinden. Diese sind zu schützen und zum Erhalt festzusetzen. Sofern eine Fällung oder Beeinträchtigung unvermeidbar sind, ist ein Baumfällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Es ist die Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2133-303 „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“ nachzuweisen.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 29.11.2022

Es wird darauf hingewiesen, dass die Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 NatSchAG M-V nicht betroffen sind und die Belange anderer Naturschutzbehörden zu prüfen sind.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 06.12.2022

Das LUNG gibt keine Stellungnahme zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Upahl ab.

Landesforst M-V, Forstamt Grevesmühlen vom 14.11.2022

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 wird aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt. Es ist kein Wald i. S. d. § 2 LWaldG betroffen. Das Einvernehmen zum Bebauungsplan wird hergestellt.

Zweckverband Grevesmühlen vom 05.12.2022

Es werden Informationen zum bestehenden Leitungsnetz des Trinkwassers gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Nutzung des Grabens eine Einwilligung des Eigentümers einzuholen ist. Die Berechnung des Entwässerungssystems sowie die Abstimmung der Vorflut mit dem Wasser- und Bodenverband sind dem ZVG vorzulegen.

Straßenbauamt Schwerin vom 24.11.2022

Es wird darauf hingewiesen, dass keine verkehrlichen, straßenbaulichen oder straßenrechtlichen Bedenken bestehen.

Schalltechnische Untersuchung, Lärmschutz Seeburg, Juni 2022

Es wurde immissionsschutzrechtlich untersucht:

- die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche des Straßenverkehrs (Bundesstraße 105)
- die auf das Plangebiet durch den eigenen Gewerbebetrieb verursachten Geräusche

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB können von jeder Person Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Im Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht auch die Möglichkeit der Erörterung. Die Gemeinde weist darauf

hin, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Dieser Beschluss wird hiermit bekannt gemacht.

Upahl, den 20.03.2023

Springer, Bürgermeister

Anlage:
Übersichtsplan

Übersichtskarte

