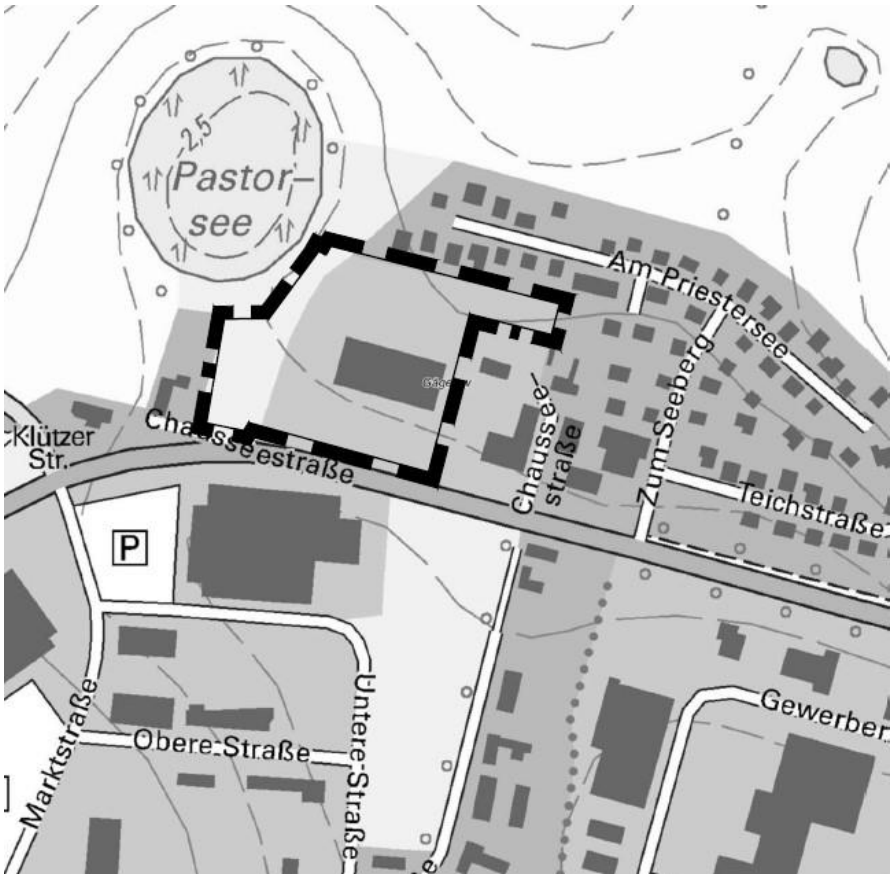


AUSZUG AUS DER DIGITALEN TOPOGRAFISCHEN KARTE, © GEOBASIS DE/M-V

SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14

„Mischgebiet am Priestersee“

umfassend die Flurstücke 160/12 (teilweise), 173/3, 173/4 (teilw.), 174/2, 174/26 und 175/2 der Flur 1 in der Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch Gewerbe- und Wohngebiete, im Süden durch die Bundesstraße 105 sowie im Westen durch Wohngebäude und den Priestersee

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 04.05.2020

PLANUNGSBÜRO
HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur
Satzung der Gemeinde Gägelow
über die 5. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 14

Inhalt

Seite

Begründung **2**

1. Einleitung **2**

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung 2
1.2 Lage und Geltungsbereich 2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung 3

2. Planungskonzept **5**

2.1 Ausgangssituation 5
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 6
2.3 Örtliche Bauvorschriften 7
2.4 Verkehrserschließung 8
2.5 Flächenbilanz 8

3. Ver- und Entsorgung **9**

3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung 9
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung 9
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation 9
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten 10

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten **10**

5. Immissionsschutz **10**

6. Sonstiges **12**

7. Umweltbelange **13**

7.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB 13
7.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan 14
7.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung 17
7.4 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange 22
7.5 Erfassung des Baumbestandes 25
7.6 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen 25

8. Planwirkungen **26**

9. Immissionsschutz **27**

10. Sonstiges **28**

Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele 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.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat am 23.04.2019 die Aufstellung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit der Gebietsbezeichnung „Mischgebiet am Priestersee“ beschlossen. Mit der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird das Ziel verfolgt, die Baugrenzen innerhalb einer bestehenden Gewerbefläche zu erweitern und eine zusätzliche Fläche als nicht bebaubare Lagerfläche in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“ wurde von der Gemeinde Gägelow im Mai 1999 aufgestellt und im Juni 2000 beschlossen. Gegenstand der Planung war die Ausweisung eines Mischgebietes nördlich der Bundesstraße 105 und unmittelbar gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet unter Einschluss der Betriebsfläche eines Autohauses. Gleichzeitig sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die eine Erweiterung des Autohauses geschaffen werden.

In den Jahren 2002 bis 2006 erfuhr der Bebauungsplan seine 1. bis. 4. Änderung. Die Änderungen beinhalteten die Umwidmung der ursprünglichen Mischgebiete in Allgemeine Wohngebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete bzw. die Umwidmung von Teilflächen der eingeschränkten Gewerbegebiete in allgemeine Wohngebiete.

Die Aufstellung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Während der öffentlichen Auslegung können von der Öffentlichkeit und den Behörden Stellungnahmen zum Entwurf vorgelegt werden, die im Rahmen einer Abwägung von der Gemeinde geprüft werden.

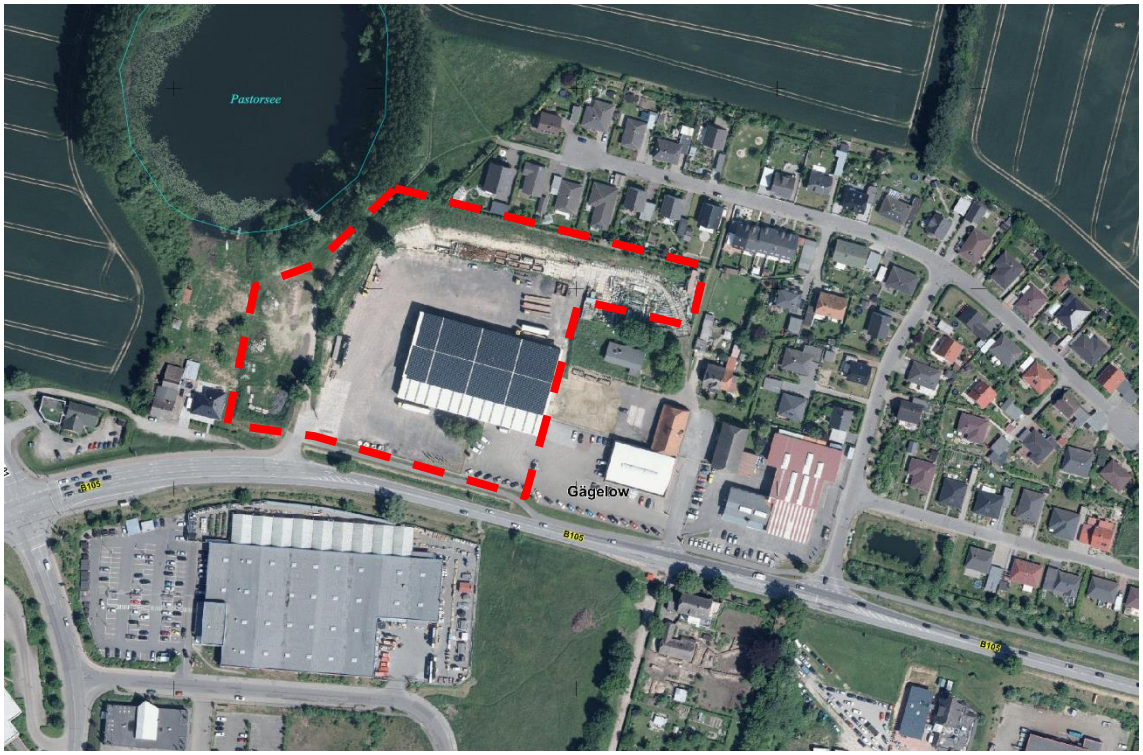
1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Gägelow befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg unmittelbar angrenzend an die Hansestadt Wismar. Zudem liegt sie verkehrlich günstig direkt an der Bundesstraße 105, die Wismar mit Grevesmühlen verbindet. Das Gebiet der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 befindet sich im Norden der Ortslage Gägelow. Südlich des Plangebietes gibt es Sondergebiete für einen Baumarkt und einen Möbelmarkt. Im Osten grenzt ein Autohaus an das Plangebiet.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

im Norden: durch Wohnbebauung,
im Osten: durch Gewerbe- und Wohngebiete,
im Süden: durch die Bundesstraße 105,
im Westen: durch Wohnbebauung und den Priestersee

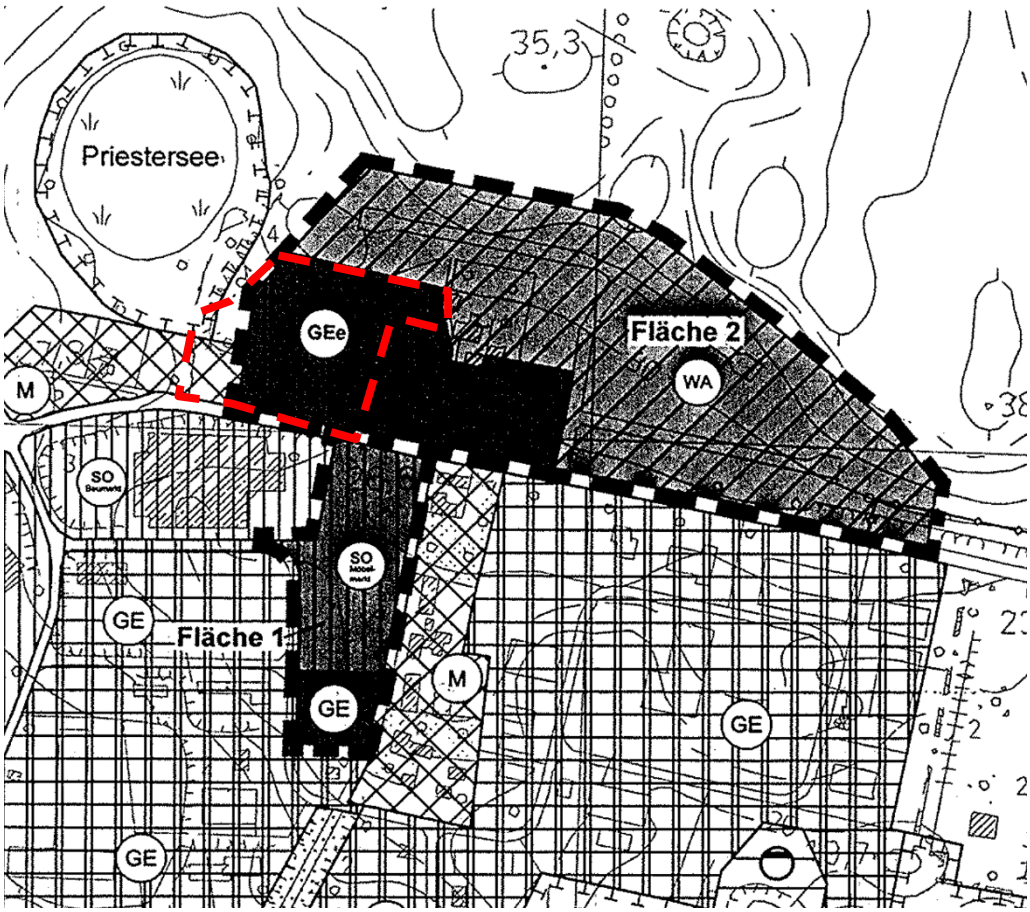
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 160/12 (teilweise), 173/3, 173/4 (teilw.), 174/2, 174/26 und 175/2 der Flur 1 in der Gemarkung Gägelow. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2,0 ha.



Luftbild des Plangebietes in Gägelow, © GeoBasis DE/M-V 2020

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Gägelow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung. Im Flächennutzungsplan wird ein Teil des Geltungsbereiches der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 aktuell als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Jedoch wird die Ergänzungsfläche als gemischte Baufläche bzw. als Fläche für Landwirtschaft abgebildet. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. 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 S. 344), zuletzt geändert am 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V

2020, sowie ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 1 in der Gemarkung Gägelow verwendet.

Die Gemeinde Gägelow befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet wird im nördlichen Bereich, in dem der Geltungsbereich verortet ist, durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) im Wesentlichen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft definiert. Außerdem befindet sich die Gemeinde Gägelow im Stadt-Umland-Raum des Mittelzentrums Wismar. Die Gemeinde Gägelow nimmt als Gewerbestandort eine wichtige Funktion im Stadt-Umland-Raum ein. Dies zeigt sich u. a. durch das vorhandene Mecklenburger Einkaufzentrum (MEZ). Es gibt starke wirtschaftliche Vernetzungen zwischen Gägelow und Wismar.

Im RREP WM gibt es die Zielsetzung die Entwicklung gewerblicher Bauflächen in Gemeinden ohne Zentralortsfunktion auf den Eigenbedarf der vorhandenen Unternehmen auszurichten.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich definiert das Betriebsgelände eines Gewerbebetriebes, welcher dort bereits eine Lagerhalle betreibt. Nördlich grenzt ein Zäsurgrün an das Gewerbegebiet, das die Gewerbenutzung von einer Wohnbebauung trennt. Durch eine zusätzliche 80 m lange Lagerhalle nördlich der bereits vorhandenen, gewerblich genutzten, Halle soll über die Ausweitung der erforderlichen Lagerkapazitäten hinaus, auch eine zusätzliche lärmreduzierende Abschirmwirkung erzeugt werden. Dadurch können Lärmimmissionen, die die angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigen, minimiert werden. Des Weiteren soll auf der westlichen Ergänzungsfläche eine umzäunte Außenlagerfläche planungsrechtlich ermöglicht werden. Der Ergänzungsbereich schließt westlich an das vorhandene Gewerbegebiet an. Nördlich von dem Bereich befindet sich der Priestersee. Zwischen dem Lagerplatz und dem Priestersee gibt es einen Freibereich von ca. 20 m.

Umzäunte Außenlagerfläche

Auffahrt zum vorhandenen Gewerbebetrieb

Vorgesehene Fläche für neue Lagerhalle

Anpflanzungen zwischen Gewerbe- und Wohngebiet

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die eingeschränkten Gewerbegebiete der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 nicht störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Das Wohnen wesentlich störende Gewerbebetriebe, Tankstellen, Lagerplätze und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Es sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten in dem eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausschließlich Lagerplätze zulässig.

Bei allen genannten Nutzungen sind die Einschränkungen hinsichtlich der maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel zu beachten. Mit der Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten reagiert die Gemeinde auf die räumliche Nähe der gewerblich genutzten Flächen zu den Allgemeinen Wohngebieten. Der Ausschluss von das Wohnen erheblich störenden Nutzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten ist daher immissionsschutzrechtlich geboten. Die restriktive Beschränkung der zulässigen Nutzungen in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 auf ausschließlich Lagerplätze dient dem Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung vor Immissionen. Eine bauliche Erweiterung auf dieser Fläche würde mit einer intensiveren Nutzung einhergehen, die wiederum höhere Beeinträchtigungen durch Immissionen zur Folge hätte. Zusätzlich soll das bauliche Heranrücken an den Priestersee verhindert werden. Bei den übrigen nach § 8 BauNVO für Gewerbegebiete zulässigen Nutzungen wären stärkere Beeinträchtigungen durch Immissionen zu erwarten.

Die Baugrenzen im nördlichen Teil des eingeschränkten Gewebegebietes GEe 1 werden nach Norden und Westen hin, bis an die Grünflächen anschließend, erweitert. Gleichzeitig wird die ursprüngliche GRZ von 0,4 in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 auf 0,8 erhöht. Dies ist erforderlich damit eine zusätzliche Lagerhalle sowie zugehörige Stellplätze und Zufahrten errichtet werden können. Es wird eine Firsthöhe von 9,5 m im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 festgesetzt. Die für eine gewerbliche Nutzung vergleichsweise restriktive Begrenzung auf 9,5 m soll visuelle Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung minimieren. In dem festgesetzten

eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig. Dadurch ist die Errichtung einer 80 m langen Lagerhalle planungsrechtlich sichergestellt.

Zudem wird in dem Ergänzungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 ein weiteres eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 2) mit der einzigen zulässigen Nutzung als Lagerplatz ausgewiesen. Es soll eine bauliche Verdichtung im näheren Umfeld des Priestersees vermieden werden und eine Beeinträchtigung der westlich angrenzenden Wohnbebauung durch Immissionen ausgeschlossen werden.

Um die Einbindung in die vorhandene Geländestruktur zu erreichen, gilt für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1, dass Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeniveau, bis zu einem Ausmaß von 1,5 m zulässig sind. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:2 oder flacher auszubilden. In dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeniveau, nur bis zu einem Ausmaß von 1,0 m zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Festlegung von Gestaltungskriterien und der damit angestrebten Anpassung an die örtlichen Verhältnisse in der Ortslage Gägelow. Die Festsetzungen dienen vorwiegend der Dach- und Fassadengestaltung und den Außenanlagen mit dem Ziel, das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

Als Dachform für das Hauptgebäudedach wird in Orientierung an die schon vorhandenen Gebäude ein flaches Satteldach mit einer Dachneigung von 5° bis 15° festgesetzt. Für Erweiterungsgebäude und Nebengebäude sind andere Dachformen und -neigungen zulässig. Für die Dacheindeckung des Hauptgebäudes sind nur nicht glänzende Materialien zu verwenden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Fassaden mit einer Gesamtlänge über 40,0 m sind mindestens alle 20,0 m vertikal zu gliedern. Dazu sind sowohl bauliche Konstruktionen wie Vor- oder Rücksprünge, der Einbau von Gliederungselementen als auch Elemente der Fassadenbegrünung zulässig.

Um eine Blendwirkung für die Umgebung auszuschließen ist die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Um die Sicherheit der Grundstücke zu gewährleisten, sind die festgesetzten Baugebiete mit Einfriedungen bis maximal 2,0 m Höhe zu versehen.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind Standplätze von Abfallbehältern mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 erfolgt über eine herzustellende Zufahrt von der Bundesstraße 105. Die Zufahrt wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zuwegung“ festgesetzt. Eine Zufahrt zu den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 hat ausschließlich über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zuwegung“ zu erfolgen. Zufahrten an anderen Stellen sind unzulässig.

Eine ausreichende Dimensionierung der Zufahrt für die Benutzung durch Lkws ist mit ca. 8 m Breite gegeben. Neben der Erschließung der Gewerbegebiete dient die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zuwegung“ auch als Feuerwehrzufahrt zum Löschwasserreservoir Priestersee. Die Feuerwehrzufahrt zum Priestersee wird zusätzlich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 beträgt ca. 2,0 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	**Flächengröße in m²**
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1	15 600
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2	2 500
Grünflächen	1 500
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	300
Plangebiet, Summe	**19 900**

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB können Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO darf dabei 20 000 m² nicht übersteigen. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1 mit einer GRZ von 0,8 ergeben sich 12 500 m² zulässige Grundfläche, so dass die Höchstgrenze von 20 000 m² unterschritten wird. Es befinden sich keine Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 14.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind innerhalb des vorhandenen Teilstücks bereits verlegt. Für die künftigen leitungsgebundenen Anlagen existieren in ausreichendem Maße Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Anbindung an die Frischwasserleitung nördlich der Bundesstraße 105 sichergestellt. Die Leitung wurde in der jüngeren Vergangenheit erstellt und verfügt mit einem Durchmesser von DN 300 über eine ausreichende Dimensionierung.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet erfolgt über einen Vertragshydranten, der im vorhandenen Leitungssystem eingebunden ist. Er befindet sich im Osten des Plangebietes an der Straße „Zum Seeberg“. Die Versorgung mit der notwendigen Löschwassermenge von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sichergestellt. Zusätzlich sichert das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die örtliche Feuerwehr den Zugang zum Priestersee ab. Somit kann dieser über den Hydranten hinaus der Löschwasserversorgung dienen. Der Priestersee stellt ein Löschwasserreservoir mit einer Menge von ca. 16 000 m³ Löschwasser dar.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird im Freigefälle in das örtliche Abwassernetz eingespeist. Durch die zusätzlichen Lagerhallen erfährt die gegebene Hydraulik des Kanalsystems keine negativen Veränderungen, da das System für die vollständige Auslastung des Gebietes ausgelegt wurde.

Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes ist das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen. Nachweislich nicht versickerbares Niederschlagswasser ist ausnahmsweise der Vorflut zuzuleiten. Die Vorflut für die festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 ist der Priestersee.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen e.dis sichergestellt. Der Versorgungsträger wird als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden.

Die Gemeinde Gägelow wird von der HanseGas AG mit Erdgas versorgt. Ein Anschluss des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 1 an das Gasnetz ist vorgesehen. Der Gasversorger wird als Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren einbezogen.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Telekom AG sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie zu empfehlen. Dies sollte bei der Exposition der Gebäude und Dachflächen beachtet werden.

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gewährleistet.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die überplanten Flächen (ausgenommen die Verkehrsfläche) im Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 14 befinden sich im privaten Eigentum. Die Planungskosten tragen die Eigentümer. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden.

Für die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Aufgrund des Gutachtens von Lärmschutz Seeburg vom 02.04.2020 werden folgende Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen:

Im Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel IFSP in Richtung der maßgeblichen Immissionsorte nicht überschreiten.

Fläche	**IFSP [dB(A)/m²]**		**Richtung der maßgeblichen Immissionsorte**
	Tag	**Nacht**	
GEe 1	59	44	Nord
GEe 2 Lagerplatz	61	45	West

Die Prüfung über die Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, mit der Ausnahme, dass die Immissionskontingente der Flächen nach der DIN ISO 9613-2:1999-10 für eine Emissionshöhe von 1 m und ohne Berücksichtigung hochbaulicher Hindernisse innerhalb des Plangebietes berechnet werden. Weiterhin sind Vorhaben zulässig, deren Immissionsanteile die gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche durch den Verkehrslärm sind Büroräume sowie Aufenthaltsräume in Betriebsleiterwohnungen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite mit einem niedrigeren Lärmpegelbereich ausgerichtet ist.

Ausnahmen können für Büroräume zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 35 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ betragen im Lärmpegelbereich III mindestens 30 dB und im Lärmpegelbereich IV mindestens 35 dB.

Für Aufenthaltsräume in Betriebsleiterwohnungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ betragen im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB und im Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB.

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.

Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper bzw. Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen oder durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in der Festsetzung Nr. 9.2 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten 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. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

7. Umweltbelange

7.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 beträgt ca. 2,0 ha (für eine detaillierte Auflistung siehe Kap. 2.5 der Begründung).

Die Baugrenzen im nördlichen Teil des eingeschränkten Gewebegebietes GEe 1 werden nach Norden und Westen hin erweitert. Gleichzeitig wird die ursprüngliche GRZ von 0,4 in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 auf 0,8 erhöht. Dies ist erforderlich, damit eine zusätzliche Lagerhalle sowie zugehörige Stellplätze und Zufahrten errichtet werden können.

Zudem wird in dem Ergänzungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 ein weiteres eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 2) mit der zulässigen Nutzung als Lagerplatz ausgewiesen.

Da die Gesamtfläche unterhalb dem zulässigen Schwellwert von 20 000 m^2 zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bleibt, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung.

Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat am 23.04.2019 die Aufstellung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit der Gebietsbezeichnung „Mischgebiet am Priestersee“ beschlossen. Mit der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird das Ziel verfolgt, die Baugrenzen innerhalb einer bestehenden Gewerbefläche zu erweitern und eine zusätzliche Fläche als nicht bebaubare Lagerfläche in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Geltungsbereich definiert das Betriebsgelände eines Gewerbebetriebes, der dort bereits eine Lagerhalle betreibt. Das Gewerbegebiet liegt tiefer als die nördlich angrenzende Wohnbebauung und wird nördlich und westlich von einer Umwallung umgeben. Im nördlichen Bereich der Umwallung begrenzt eine Koniferenhecke das Gewerbegebiet die als optische Trennung zwischen der Gewerbenutzung und der Wohnbebauung dient. Durch eine zusätzliche Lagerhalle nördlich der bereits vorhandenen Gewerbehalle soll über die Ausweitung der erforderlichen Lagerkapazitäten hinaus, auch eine zusätzliche lärmreduzierende Abschirmwirkung erzeugt werden. Dadurch können Lärmimmissionen, die die angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigen, minimiert werden. Des Weiteren soll auf der westlichen Ergänzungsfläche eine umzäunte Außenlagerfläche planungsrechtlich ermöglicht werden. Der Ergänzungsbereich schließt westlich an das vorhandene Gewerbegebiet an.

Lage und Charakteristik des Plangebietes

Die Gemeinde Gägelow befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg unmittelbar angrenzend an die Hansestadt Wismar. Zudem liegt die Gemeinde verkehrsgünstig an der Bundesstraße 105, welche Wismar mit Grevesmühlen verbindet. Das Gebiet der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 befindet sich im Norden der Ortslage Gägelow. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch Wohnbebauung, im Osten durch Gewerbe und Wohngebiete, im Süden durch die Bundesstraße 105 sowie durch Sondergebiete für einen Bau- und Möbelmarkt. Im Westen schließen sich Wohnbebauung und der Priestersee an den Geltungsbereich an.

7.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachplanungen
Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Gägelow werden im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP WM, 2008) für die Region Westmecklenburg für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussage formuliert. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für die planungsrelevanten Bereiche.

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Ostseeküstenland (1)
Großlandschaft:	Nordwestliches Hügelland (10)
Landschaftseinheit:	Wismarer Land und Insel Poel (102)

- Der Boden der Gemeinde Gägelow ist als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 4).
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist die Gemeinde Gägelow als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6).
- Die Gemeinde Gägelow ist als niederschlagsbenachteiligt dargestellt (siehe Karte 7).
- Die Gemeinde Gägelow weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine geringe Schutzwürdigkeit auf. Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist überwiegend mit Stufe 1 - gering bewertet (siehe Karte 9).
- Nordwestlich, in etwa 2 300 m Entfernung, befindet sich die Ostsee, die zum einen als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ und zum anderen als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1934-302 „Wismarbucht“ ausgewiesen ist (siehe Karte 10).
- Nordwestlich, etwa 1 000 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet L72b „Küstenlandschaft Wismar-West“ (siehe Karte 11).

Aus den übergeordneten Planungen lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten von nationaler und internationaler Bedeutung. Nachfolgend werden die Schutzgebiete aufgeführt, die umgrenzend der Ortslage vorhanden sind:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1934-302 „Wismarbucht“ (in ca. 2 300 m Entfernung)
- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ (in ca. 2 300 m Entfernung)
- Landschaftsschutzgebiet (NSG) Nr. L72b „Küstenlandschaft Wismar-West“ (in ca. 1 000 m Entfernung)

Aufgrund der ausreichenden Entfernung zum Plangebiet wird auf die Erarbeitung einer FFH-Prüfung verzichtet, da von keiner erheblichen Beeinträchtigung der maßgeblichen Bestandteile der aufgeführten Schutzgebiete auszugehen ist.

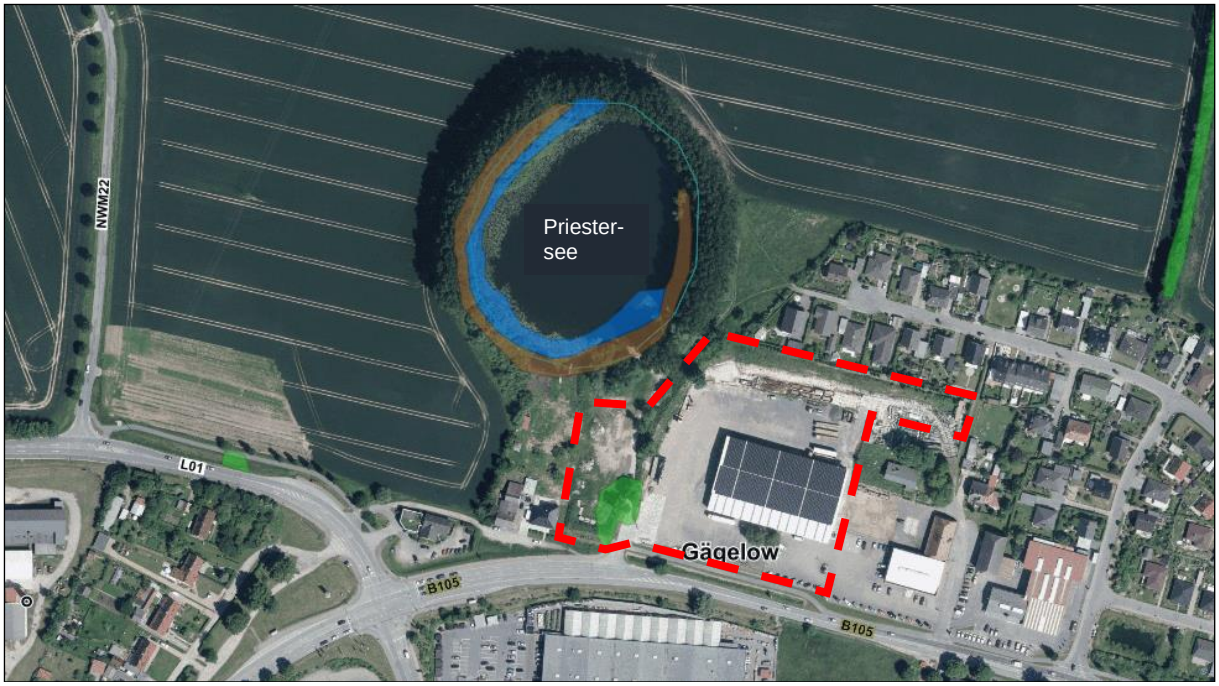
Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes ist ein, abgerufen unter dem Kartenportal Umwelt M-V, gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehendes Biotop vorhanden. Zur Zeit der Begehung im März 2020 ist jedoch kein Biotop mehr vorzufinden. Ein Grund für die Abweichung zwischen Bestand und Kartendarstellung kann nicht festgestellt werden.

- NWM11369 – Baumgruppe, Ahorn, Esche – im südwestlichen Bereich des Plangebietes

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich die folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope

- NWM11367 – Naturnahe Feldgehölze, Entfernung ca. 180 m in westliche Richtung
- NWM11372 – Verlandungsvegetation am Priestersee, Entfernung ca. 30 m in nordwestliche Richtung
- NWM1371 – Flachsee; Schwimmblattdecken, Entfernung ca. 40 m in nordwestliche Richtung
- NWM11376 – Naturnahe Feldhecke, Entfernung ca. 120 m in nordöstliche Richtung



Darstellung der geschützten Biotope im Umfeld (200 m) des Plangebietes

Mit Umsetzung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Mischgebiet am Priestersee“ erfolgen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen. Durch den benannten Bebauungsplan wird jedoch ein Heranrücken der Bebauung an die angrenzenden Biotopstrukturen möglich. Das Gelände des GEe1 liegt in einer Senke, die westlich und nördlich durch einen Wall von den umliegenden Strukturen abgeschirmt wird. Das GEe2, am westlichen Rand des Geltungsbereiches, ist durch eine Umzäunung von den angrenzenden Biotopen abgegrenzt. Zwischen der eingezäunten Lagerfläche und dem Priestersee befinden sich einige Laubbäume (v. a. Erlen), die für eine akustische und optische Abschirmung sorgen. Die zusätzlichen mittelbaren Wirkungen können als gering eingeschätzt werden, da der Bereich bereits heute anthropogen vorbelastet ist. Der Priestersee ist als Pachtgewässer ausgewiesen und die umliegenden Bereiche werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Bei der im Bebauungsplan genannten Bebauung, handelt es sich um eine Erweiterung der Baugrenzen für eine zusätzliche Lagerhalle sowie um einen nicht bebaubaren Lagerplatz. Mit der Bebauung der zusätzlichen Lagerhalle und der Nutzung des Lagerplatzes sind potentiell baubedingte Lärm- und Lichtimmissionen verbunden. Diese werden nach Auffassung der Gemeinde aufgrund der geringfügigen Erweiterung als nicht erheblich und störend eingestuft. Der Ursprungsplan besitzt eine Kontingentierung. Durch die unveränderte Beibehaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel ist mit der Änderung des Bebauungsplanes keine Änderung der immissionsschutzrechtlichen Situation verbunden.

Die Gemeinde geht nicht von einer grundsätzlichen Änderung des Charakters aus. Durch die Neuerrichtung der Lagerhalle soll über die Ausweitung der erforderlichen Lagerkapazitäten hinaus, sogar eine zusätzliche lärmreduzierende Abschirmung erzeugt werden.
Dementsprechend werden mit der Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Gägelow keine erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden gesetzlich geschützten Biotope erwartet.

Einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V wird aufgrund der oben beschriebenen Argumentation als nicht notwendig erachtet.

7.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).
Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).
Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:
Die erläuterten Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:
- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wurde das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten wurden als Zeigerarten für die Artenschutzrechtliche Stellungnahmen ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.
Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgte eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Gägelow im Landkreis Nordwestmecklenburg, unmittelbar angrenzend an die Hansestadt Wismar. Zudem liegt sie verkehrlich günstig, direkt an der Bundesstraße 105, welche Wismar mit Grevesmühlen verbindet. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung der Gewerbeflächen und die dauerhafte Dynamik des Lkw und Pkw-Verkehrs sind überwiegend unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Brut- und Rastvögel
Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen, die durch die angrenzenden Gewerbebereiche inklusive dem PKW und LKW-Verkehr der B 105 sowie der durch landwirtschaftlich genutzte Areale gegeben sind. Aktuell wird das Plangebiet als Betriebsgelände eines Gewerbebetriebes genutzt, welcher dort bereits eine Lagerhalle betreibt. Das Betriebsgelände ist an zwei Seiten mit einer Umwallung versehen, auf denen Laubbäume (Linde, Ahorn, Weide) gepflanzt wurden und potentiell als Lebensraum für verschiedene Gehölzbrüter in Betracht kommen. Aufgrund der weiteren bestehenden Biotopausstattung und der anthropogenen Vorbelastungen sind die typischen Arten des Siedlungsbereiches (freibrütende Singvögel) zu erwarten. Auf der Erweiterungsfläche sind keine Gehölze zu finden. Gemäß dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist der angrenzende Priestersee nicht als Rast- bzw. Brutgewässer gekennzeichnet. Die Natura 2000-Gebiete liegen im ausreichenden Abstand zum Plangebiet im Bereich der Ostsee, sodass eine Beeinträchtigung der Schutzziele der Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden kann.

Es erfolgen keine direkten Eingriffe in die benannten Lebensräume innerhalb des Schutzgebietes und die mittelbaren Beeinträchtigungen werden aufgrund der bestehenden Nutzung sowie Umfang der baulichen Maßnahmen als gering eingestuft.
Mit der Umsetzung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist keine Fällung des Gehölzbestandes sowie Abrisse von Bestandsgebäuden erforderlich.

Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen sowie Gebäudeabrisse gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 29. Februar zu erfolgen haben.

Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend geführt.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG
Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Im Zusammenhang mit der hier betrachteten Bebauungsplanänderung erfolgt eine Änderung bzw. Ergänzung des Gewerbe- und Mischgebietes. Es erfolgt eine

Neuerrichtung einer Lagerhalle, die nördlich der vorhandenen Halle entstehen soll. Zudem soll die bereits genutzte und umzäunte Außenlagerfläche planungsrechtlich gesichert werden. Dabei werden die vorhandenen Biotopstrukturen nicht verändert. Die Umwallung mit den Laubbäumen des Gewerbebetriebes bleibt vorhanden und auch die Zufahrt im westlichen Planbereich verschiebt sich marginal nach Norden.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 BNatSchG verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 29. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

2 Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Die Habitatausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich.

Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.

Mit der Ergänzung bzw. Erweiterung der bereits anthropogen genutzten Fläche erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Bodenbrütern. Ein Brüten direkt neben gewohnten Gebäuden, angrenzend zur Bundesstraße bzw. neben dem Gewerbebetrieb wird ausgeschlossen. Schutzmöglichkeiten für Vögel sind nicht vorhanden. Es handelt sich um einjährig genutzte Brutstätten. Im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung werden keine Gebäude abgerissen oder sonstige Strukturen entfernt, die als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Gebäudebrütern genutzt werden, die ihre Nester mehrjährig verwenden. Demnach ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 auszuschließen.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)
Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.
Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Säugetiere/Fledermäuse
Das Plangebiet stellt eine Gewerbefläche dar, die bereits gewerblich genutzt wird. Der Geltungsbereich weist keine maßgeblichen Habitatbestandteile (z. B. Gebäude und Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen) für die Art Fledermäuse auf. Es fehlen frost- und störungsfreie Bereiche als Winterquartiere sowie geeignete Baumquartiere oder Gebäude als Sommer- bzw. Balzquartiere. Ebenso stellt das Plangebiet aktuell keinen maßgeblichen Bestandteil eines Nahrungshabitates dar.
Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Reptilien
Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Änderungsbereich sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden. Die Freifläche weist eine zu dichte Vegetationsdecke auf. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.
Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um eine Erweiterung und Änderung des Gewerbestandortes. Der angrenzende Priestersee ist ein potentielles Habitat für Amphibien, ein Vorkommen im Plangebiet konnte aber aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) im Ergebnis der

Relevanzprüfung ausgeschlossen werden. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische
Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg- Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt.
Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachtfalter
Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzen-schwärmer festgestellt werden.
Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer
Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel- Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.
Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen
Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere
Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen

Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Pflanzen
Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben, da in unmittelbaren Anschluss der Siedlung generell von einer geringen artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen ist. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden, da es sich um einen anthropogen stark vorgeprägten Bereich handelt. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

Bewertung - Artenschutz

Aufgrund der durchgeführten Potenzialabschätzung werden die nachfolgenden Ausführungen zu relevanten Projektwirkungen auf folgende Arten bzw. Artengruppen beschränkt:

- Brutvögel: alle Arten

Auf detaillierte Kartierungen der einzelnen Artengruppe wird verzichtet. Es wird von dem „worst case szenario“ ausgegangen, d.h. alle möglichen Auswirkungen, hervorgerufen durch die Planung, werden betrachtet und bei der Ausarbeitung von Vermeidungsmaßnahmen zu den Verbotstatbeständen für die jeweiligen Artengruppen berücksichtigt.

Da die Habitatstrukturen der genannten Artengruppen in der näheren Umgebung erhalten bleiben, kann somit ausgeschlossen werden, dass durch die Planungsvorhaben artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind.

Durch die festgelegten Vermeidungsmaßnahmen können die zu erwartenden Eingriffe während der Bauphase in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange gemindert bis vollständig vermieden werden, so dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der untersuchten potentiell vorkommenden Arten nicht gegeben ist.

7.4 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wurden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

- Gebäudeabbruch

Innerhalb des Plangebietes ist kein Gebäudeabbruch vorgesehen.

- Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Innerhalb des Plangebietes ist keine Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk vorgesehen. Die neue Lagerhalle wird auf dem bereits vorhandenen Betriebsgelände errichtet und auch die Lagerflächen sind bereits frei von Gehölzen. Die Gehölze, die sich auf der Umwallung befinden, bleiben erhalten. Die Koniferenhecke im Norden des Plangebietes wird durch die Anpflanzung einer mehrstufig aufgebauten Hecke aus Sträuchern heimischer Arten ersetzt.

- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine fließenden und stehenden Gewässer vorhanden.

- Umnutzung von Flächen

Mit der Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 befindet sich im Südwesten des Ursprungsplanes. Dabei handelt es sich um eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes. Es soll zum einen ein zusätzliches Baufeld für eine Lagerhalle im Norden des Plangeltungsbereiches geschaffen werden, zum anderen soll die westliche Ergänzungsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um dort einen zusätzlichen Lagerplatz zu ermöglichen.

Diese Flächen weisen aufgrund ihrer anthropogenen Vorbelastungen, der Lage im Siedlungsraum und der natürlichen Ausstattung eine geringe artenschutzfachliche Bedeutung auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Umnutzung bzw. Erweiterung des hier betrachteten Plangebietes ist nicht festzustellen, zumal im Rahmen der Potentialabschätzung nicht von besonders bzw. streng geschützten Arten auszugehen ist, sondern von typischen Arten des Siedlungsbereiches und dazu ausreichend gleichwertige Strukturen als Ausweismöglichkeiten im direkten Umfeld zur Verfügung stehen.

- Lärm

Durch die Erweiterung in Form einer zusätzlichen Lagerhalle, die nördlich der bereits vorhandenen und gewerblich genutzten Halle errichtet werden soll, soll über die Ausweitung der erforderlichen Lagerkapazitäten hinaus, auch eine zusätzliche lärmreduzierende Abschirmwirkung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung erzeugt werden.

Da aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen nur mit unempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen ist, ist auch eine potentiell zusätzliche Lärmbelästigung als zu vernachlässigbar einzuschätzen.

Die baubedingten Lärmbelästigungen werden als temporär und damit nicht erheblich eingestuft.

- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Mit der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 kommt es zu keiner signifikanten Erhöhung der Gefahr des Tötungsrisikos/Kollision im Straßenverkehr.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Eingriffe erfolgen nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen). Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

- Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

- Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 29. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

- Die Bauarbeiten sind vor dem Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu beginnen. Das Störungspotential ist aufrecht zu erhalten, so dass die Ansiedlung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann. Anderenfalls ist ein Baubeginn erst ab dem 15. Juli zulässig.

- Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien/Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten.

- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

7.5 Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erfassen.

Auf dem Erdwall, der den Gewerbebetrieb an zwei Seiten, nördlich und westlich, umgibt, befinden sich acht Laubbäume, die im Zuge der Planung nicht berührt werden. Bei den Bäumen handelt es sich um zwei Weiden, zwei Ahorne sowie vier Linden, die aufgrund ihres Stammumfanges gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Nordöstlich an das Plangebiet grenzt der Priestersee an, der im Uferbereich durch zwei nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope gerahmt wird. Auch diese werden durch die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 weder berührt noch beeinträchtigt.

Am nördlichen Rand des Plangebietes, befindet sich eine Koniferenhecke, die aus Scheinzypressen besteht. Im Rahmen der Ursprungsplanung ist dort eine mehrstufig aufgebaute Hecke aus Sträuchern heimischer Arten vorgesehen. In der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird die Forderung zur Anpflanzung dieser Hecke nachgegangen.

Da weder die Laubbäume, die gesetzlich geschützten Biotope noch die Hecke durch die Planung negativ berührt werden, kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

7.6 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der **„***Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“*, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

Das gesamte Plangebiet kann als Gewerbegebiet (OIG) kartiert werden und befindet sich direkt an der B 105. Neben der bereits vorhandenen, gewerblich genutzten Halle, befinden sich im Norden bzw. Nordwesten und im Westen Lagerflächen. Im Norden grenzt das Plangebiet an dem standorttypischen Gehölzsaum des Priestersees (VSX), an Grünlandbereiche (GIM) sowie an das verstädterte Dorfgebiet (ODV) an. Angrenzend an die Wohnbebauung lassen sich Ackerflächen (ACL) kartieren. Östlich an das Plangebiet befinden sich weitere Bereiche der Wohnbebauung (ODV) sowie ein Autohaus (OIG). Die Bundesstraße B 105 (OVL) sowie das Gewerbegebiet (OIG) lassen sich südlich des Plangebietes verorten. Östlich des Plangebietes ist Wohnbebauung (ODV) und nicht versiegelte Freifläche des Siedlungsbereiches (PEU) zu finden. Dahinter schließt sich Ackerfläche und der Gehölzsaum des Priestersees (VSX) sowie der Priestersee (SEV) selbst an.

8. Planwirkungen

Die derzeitige Charakteristik des Plangebietes lässt sich durch eine siedlungstypische Situation aus gewerblich genutzten Gewerbeflächen, insbesondere den dazugehörigen Lagerflächen, und dem typischen PKW- und LKW-Verkehr beschreiben.

Mit Hilfe der vorliegenden Planung erfolgt die Errichtung einer zusätzlichen Lagerhalle nördlich der bereits vorhandenen und gewerblich genutzten Halle. Die neu zu errichtende Halle dient nicht nur der Ausweitung der Lagerkapazitäten, sondern soll eine zusätzliche lärmreduzierende Abschirmung für die angrenzende Wohnbebauung erzeugen. Darüber hinaus soll auf der westlichen Ergänzungsfläche eine umzäunte Außenlagerfläche planungsrechtlich gesichert werden. Die vorhandenen Grünstrukturen werden, bis auf die Koniferenhecke, von der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht berührt, sodass keine Beeinträchtigung erfolgen kann.
Am nördlichen Rand des Plangebietes soll, wie im Ursprungsplan festgesetzt, eine mehrstufig aufgebaute Hecke aus heimischen und standortgerechten Straucharten entstehen, die als Sicht- und Lärmschutz des angrenzenden Wohngebietes dient. Die am gleichen Standort vorhandene Hecke aus Koniferen ist zu entfernen.

Aufgrund der geringfügigen Änderung und Ergänzung der vorliegenden Planung bzw. der bestehenden, nutzungsbedingten Beeinträchtigungen sind die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt sowie das Klima als sehr gering einzuschätzen und können zusammenfassend vernachlässigt werden. Da der Geltungsbereich bereits aus überwiegend versiegelten und anthropogen beeinträchtigten Gewerbe- und Lagerflächen besteht, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter und der Verlust an ausfallenden Biotopen auszuschließen.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen. Bei nicht mehr genutzten Bereichen würde ein sukzessiver Bewuchs mit Gehölzen einsetzen. Zusammenfassend können die zu erwartenden Eingriffe in die genannten Biotoptypen als eher geringwertig abgewogen werden.

Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu werden. Darüber hinaus wurden die Umweltbelange durch die Festsetzungen zur Neuanpflanzungen von überwiegend heimischen Gehölzen berücksichtigt.

9. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Für die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Aufgrund des Gutachtens von Lärmschutz Seeburg vom 02.04.2020 werden folgende Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen:

Im Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel IFSP in Richtung der maßgeblichen Immissionsorte nicht überschreiten.

Fläche	IFSP [dB(A)/m²]		Richtung der maßgeblichen Immissionsorte
	Tag	Nacht	
GEe 1	59	44	Nord
GEe 2 Lagerplatz	61	45	West

Die Prüfung über die Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, mit der Ausnahme, dass die Immissionskontingente der Flächen nach der DIN ISO 9613-2:1999-10 für eine Emissionshöhe von 1 m und ohne Berücksichtigung hochbaulicher Hindernisse innerhalb des Plangebietes berechnet werden. Weiterhin sind Vorhaben zulässig, deren Immissionsanteile die gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche durch den Verkehrslärm sind Büroräume sowie Aufenthaltsräume in Betriebsleiterwohnungen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite mit einem niedrigeren Lärmpegelbereich ausgerichtet ist.

Ausnahmen können für Büroräume zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 35 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ betragen im Lärmpegelbereich III mindestens 30 dB und im Lärmpegelbereich IV mindestens 35 dB.

Für Aufenthaltsräume in Betriebsleiterwohnungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ betragen im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB und im Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB.

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.

Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper bzw. Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen oder durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in der Festsetzung Nr. 9.2 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

10. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutz-behörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Naturschutzbehörde.

Das anfallende Schmutzwasser wird im Freigefälle in das örtliche Abwassernetz eingespeist. Durch die zusätzliche Lagerhalle erfährt die gegebene Hydraulik des Kanalsystems keine negativen Veränderungen, da das System für die vollständige Auslastung des Gebietes ausgelegt wurde.

Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes ist das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen. Nachweislich nicht versickerbares Niederschlagswasser ist ausnahmsweise der Vorflut zuzuleiten. Die Vorflut für die festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete GEe1 und GEe 2 ist der Priestersee.

Gemeinde Gägelow, den .....

Der Bürgermeister