

# STADT HAGENOW



© GeoBasis-DE/M-V 2019

## Bebauungsplan Nr. 41 „Industrie- und Gewerbegebiet Sudenhof IV“ an der Sudenhofer Straße (K 22)

Begründung

Februar 2020

**Bebauungsplan Nr. 41 „Industrie- und Gewerbegebiet Sudenhof IV“  
für das Gebiet der Gemarkung Hagenow, Flur 35, Teilfläche aus Flurstück 36/3 – in Sudenhof zwischen der Sudenhofer Straße (K 22) und der ehemaligen Kilometerkaserne**

**Inhaltsverzeichnis**

**Begründung zur Satzung**

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Allgemeines .....</b>  | <b>3</b>  |
| 1.1.       | Rechtsgrundlagen .....  | 3         |
| 1.2.       | Planungsgrundlagen/Verfahren .....  | 3         |
| <b>2.</b>  | <b>Geltungsbereich .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>Planungsziel/ Standortwahl .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>Vorgaben übergeordneter Planungen .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>5.</b>  | <b>Bestand .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>6.</b>  | <b>Planinhalt .....</b>   | <b>7</b>  |
| 6.1.       | Art der baulichen Nutzung .....   | 7         |
| 6.2.       | Maß der baulichen Nutzung .....   | 8         |
| 6.3.       | Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche .....  | 8         |
| 6.4.       | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von<br>Natur und Landschaft, Erhalt Bäume, Grünflächen, Anpflanzfläche für Bäume ..... | 9         |
| 6.5.       | Verkehrerschließung / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt .....  | 9         |
| 6.6.       | Technische Ver- und Entsorgung .....  | 9         |
| 6.7.       | Leitungsrecht .....   | 10        |
| <b>7.</b>  | <b>Umweltbelange .....</b>  | <b>11</b> |
| 7.1.       | Bestandsbeschreibung .....  | 11        |
| 7.2.       | Schutzgebiete .....   | 13        |
| 7.3.       | Ersatz festgesetzter Grünflächen .....  | 14        |
| 7.4.       | Wald .....  | 18        |
| 7.5.       | Baumersatz nach Baumkompensationserlass .....   | 24        |
| 7.6.       | Eingriffsbewertung .....  | 26        |
| 7.7.       | Beschreibung der Maßnahmen .....  | 31        |
| <b>8.</b>  | <b>Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten<br/>Stoffen belastet sind .....</b>   | <b>33</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und<br/>Abs. 3 LBauO M-V .....</b>  | <b>34</b> |
| <b>10.</b> | <b>Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/<br/>Immissionsschutz .....</b>   | <b>34</b> |
| 10.1.      | Auswirkungen .....  | 34        |
| 10.2.      | Einwirkungen .....  | 36        |
| <b>11.</b> | <b>Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung .....</b>   | <b>36</b> |
| <b>12.</b> | <b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>  | <b>36</b> |
| <b>13.</b> | <b>Städtebauliche Daten .....</b>   | <b>36</b> |
| <b>14.</b> | <b>Hinweise .....</b>   | <b>37</b> |

Anlagen:

1. Schalltechnische Untersuchung, Februar 2020 – Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse
2. Staub- Immissionsprognose sowie Prognose der Stickstoffdeposition, August 2017 -ECO-CERT

**besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht**

# **1. Allgemeines**

## **1.1. Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344; 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.

## **1.2. Planungsgrundlagen/Verfahren**

Die Stadtvertreter der Stadt Hagenow haben auf ihrer Sitzung am 29.09.2016 beschlossen, für das Gebiet „Industrie- und Gewerbegebiet Sudenhof IV“ in Sudenhof ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. Der Standort liegt zwischen der Sudenhofer Straße (K 22) und der Kilometerkaserne.

Da die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nach dem 16. Mai 2017 eingeleitet wurde (Schreiben vom 19.05.2017) wird das Bebauungsplanverfahren gemäß Überleitungsvorschriften nach § 233 BauGB i.V.m. § 245c BauGB nach der aktuellen Gesetzesgrundlage - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - weitergeführt.

Als Kartengrundlage dient eine digitale Flurkarte, die durch die Stadt Hagenow zur Verfügung gestellt wurde. Die Kartenunterlage entspricht mit dem überlagerten Luftbild dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die befestigten Flächen, den Gehölzbestand sowie die angrenzenden Nutzungen nach.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

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

---

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hagenow, Flur 35 eine Teilfläche aus dem Flurstück 36/3. Die Fläche ist ca. 4,1 ha. groß. Eigentümer des Flurstückes ist die Stadt Hagenow.

Das Plangebiet liegt auf der östlichen Seite der Sudenhofer Straße (Kreisstraße 22) innerhalb der Ortsdurchfahrt Hagenow.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden, in denen sich die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche befinden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 umfasst Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 14 und des Bebauungsplanes Nr. 23 östlich der Sudenhofer Straße.

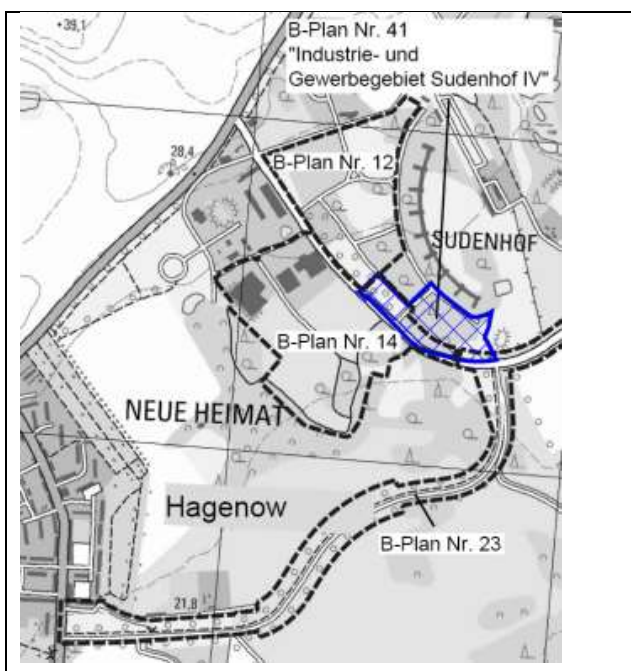
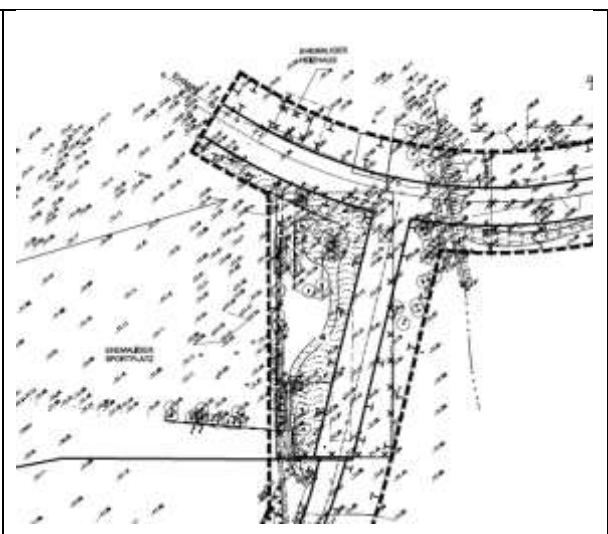


Abbildung 1      Übersichtsplan B-Pläne Nr. 12, 14 und 23



Abbildung 2      Ausschnitt B-Plan Nr. 14



Ausschnitt B-Plan Nr. 23

## **Bebauungsplan Nr. 14 - Gewerbegebiet Sudenhof II**

Aus dem B-Plan Nr. 14 werden der Baublock 1 (nordöstlich der Sudenhofer Straße bis zur Planstraße C) sowie die öffentlichen Grünflächen ab der Straße C in Richtung Südosten, nördlich der Kreisstraße 22, in den B-Plan Nr. 41 einbezogen. Entlang der südöstlichen Seite der Straße C ist ein Streifen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, Es schließt sich eine Sukzessionsfläche als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der Kreisstraße und danach ein naturnaher Park an. Entlang der Kreisstraße verläuft innerhalb des Plangebietes eine Gasleitung der HanseWerk AG. Die Fläche aus dem B-Plan Nr. 14 ist ca. 0,6 ha groß.

## **Bebauungsplan Nr. 23 - Erschließungsstraße Bereich Rudolf-Tarnow-Straße / Gewerbegebiet Sudenhof / Kreisstraße**

Die Flächen auf der nördlichen Seite der Kreisstraße sind bis zum Gehölzknick (hinter Anbindung der Straße) als Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Entlang der Kreisstraße verläuft innerhalb des Plangebietes eine Gasleitung. Die Fläche aus dem B-Plan Nr. 23 ist ca. 0,25 ha groß.

Die Festsetzungen aus den Bebauungsplänen Nr. 14 und Nr. 23 stehen der Entwicklung eines Industriegebietes entgegen. Sowohl Teilflächen des B-Planes Nr. 14 als auch des B-Planes Nr. 23 werden durch den B-Plan Nr. 41 überlagert, der damit diese Bereiche in ihrer Rechtskraft ersetzt.

Die Flächen nördlich der Geltungsbereiche der B-Pläne Nr. 14 und 23 bis zum Flurstück der Kilometerkaserne ran, sind ebenfalls öffentliche Grünflächen. Die Flächen auf dem Grundstück der Kilometerkaserne sind als Wald einzustufen.

Auf der östlichen Seite der Sudenhofer Straße, gegenüber dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 41, schließen sich Waldflächen an.

## **3. Planungsziel/ Standortwahl**

Die Ernährungsindustrie ist sowohl von der Anzahl der geschaffenen Arbeitsplätze als auch von den Steuereinnahmen die Kernbranche der Stadt Hagenow. Daraus abgeleitet ergibt sich die Ansiedlungsstrategie in den bisher ausgewiesenen B- Plänen im Bereich des Gewerbebestandes Sudenhof ausschließlich „saubere“ Gewerbe anzusiedeln.

Aus diesen Gründen ist eine Erweiterung der Gewerbefläche für Branchen, die im Interessenskonflikt zum Ernährungsgewerbe und damit im Konflikt zur strategischen Standortentwicklung Hagenows stehen, wie zum Beispiel Entsorgungsunternehmen, nur im äußersten Randbereich möglich. Dies führte zur Aufstellung des B- Planes Nr. 41. Dieser soll zur Abschirmung gegenüber den bestehenden Flächen der B-Pläne Nr. 12 und Nr. 14 durch einen „Waldriegel“ separiert werden. Dafür wird die Stadt ein 9.000 m<sup>2</sup> großes Gewerbegrundstück aus dem bisherigen B-Plan Nr. 14 in Wald umwandeln.

Der Containerdienst Rühmling plant, den jetzigen Firmensitz in der Eisenbahnerstraße zu verlagern. Entwicklungsmöglichkeiten sind aufgrund der umgebenden Nutzungen an diesem Standort nicht möglich. Um den gestiegenen Ansprüchen des Marktes gerecht zu werden und den Bestand des Betriebes in Hagenow zu sichern, wird die Erweiterung/Sicherung des ortsansässigen Betriebes dringend erforderlich.

Im Vorfeld wurden mehrere Standorte im Stadtgebiet geprüft (siehe Umweltbericht Anlage 1 - Standortwahl). Der Vorzugsstandort an der Sudenhofer Straße liegt in angemessener Entfernung zu schützenswerten Wohnnutzungen in Sudenhof und zu den lebensmittelverarbeitenden Betrieben im Gewerbegebiet Sudenhof. Durch die Lage an der Sudenhofer Straße ist über die B 321 eine optimale Anbindung zur Autobahn A 24 gegeben. In der Sudenhofer Straße sind die technischen Medien für die Ver- und Entsorgung vorhanden. Die Entwicklung eines weiteren Bauabschnittes trägt zur Stärkung des Industrie- und Gewerbebestandes Sudenhof bei.



Abbildung 3 Standort Eisenbahnerstraße © GeoBasis-DE/M-V 2017

Für eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Bereiches macht sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

#### **4. Vorgaben übergeordneter Planungen**

Die Stadt Hagenow gehört administrativ zum Landkreis Ludwigslust – Parchim. Das Gemeindegebiet befindet sich ca. 30 km südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin. An das Gemeindegebiet grenzen im Norden die Gemeinden Bobzin, Wittendörp, Hülseburg, Gammelín und Bandenitz, im Osten die Gemeinden Kirch Jesar, Moraas und Kuhstorf, im Süden die Gemeinden Redefin, Warlitz und Pätow – Steegen sowie im Westen die Gemeinden Toddin, Setzin und Wittendörp.

Per 30.06.2019 hatte die Stadt Hagenow 12.107 Einwohner. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Granzin, Hagenow – Heide, Scharbow, Sudenhof, Viez und Zapel.

Nach dem **Landesraumentwicklungsprogramm M-V** von Juni 2016 (LEP M-V) ist die Stadt Hagenow als Mittelzentrum eingestuft und damit ein wichtiger Standort für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung, der weiter zu stärken ist. Hagenow liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus.

Entsprechend des **Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP)** Westmecklenburg von August 2011 ist Hagenow als Mittelzentrum eingestuft und damit als Standort der Versorgung der Bevölkerung des Mittelbereiches, als regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort und als Einkaufszentrum für den gehobenen Bedarf zu stärken und weiterzuentwickeln. Hagenow liegt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Belange der Landwirtschaft und der touristischen Nutzung werden nicht berührt.

Die Mittelzentren sollen in ihrer Funktion als regional bedeutsame Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Hagenow gehört zu den bedeutsamen Entwicklungsstandorten für Gewerbe und Industrie in Westmecklenburg, in denen Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von Unternehmen erfolgen sollen.

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 02.12.2019 stehen dem Bebauungsplan Nr. 41 keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 als gewerbliche Baufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

## **5. Bestand**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 41 grenzt im Norden an das Grundstück mit der sogenannte ehemaligen Kilometerkaserne, im Osten hinter der Eichenreihe an Ödland / sich bewaldende Flächen, südlich der Kreisstraße an Wald und im Nordwesten an die unbebauten Gewerbeflächen des B-Plans Nr.12 bzw. Wald.

Prägend für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 41 und der angrenzenden Flächen war vor der Munitionsberäumung die fortschreitende Bewaldung. Der B-Planbereich östlich der Planstraße C ist mittlerweile als Wald einzustufen. Um die Altbauminseln aus Eiche, Kiefern/Eiche bzw. Erle/(Linde) hat sich innerhalb der letzten 5 Jahre ein Vorwald aus Erle (im Osten) und im Westen auch eingesprengt Kiefer/Eiche entwickelt.

Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzes befinden sich nicht im Geltungsbereich (§20 Biotop).

Gebäudebestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Es verlaufen eine Hochdruckgasleitung sowie mitverlegte Informations-/Steuerkabel der HanseGas GmbH sowie der GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG Straelen, im Plangebiet entlang der Kreisstraße 22, die zu berücksichtigen sind. Im Planungsbereich (Straße C) befinden sich 0,4 kV Anlagen, eine Trinkwasser- und Gasleitung der Stadtwerke Hagenow GmbH. Die „Anweisung zum Schutz von Versorgungsleitungen und –anlagen zur Elektroenergieversorgung der Stadtwerke Hagenow GmbH“ sind zu beachten. In den Randbereichen des Plangebietes entlang der Kreisstraße 22 verlaufen bis zur Straße C Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Bergbauberechtigung des tiefen Untergrundes. Die Bewilligung „Schwerin-Ludwigslust“ dient der Nutzung von Formationen und Gesteinen, die im Bewilligungsfeld zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind. Seitens des Bewilligungsinhabers, der Firma Hanse Werk AG, wurde mit Schreiben vom 28.06.2017 mitgeteilt, dass keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 41 bestehen.

Für das Plangebiet bestehen Altlastenverdachtsflächen. Innerhalb der Sukzessionsfläche des B-Planes Nr. 14 ist eine Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet (ehemaliges Gebäude). In der Fläche des B-Planes Nr. 23 ist die Fläche des ehemaligen Heizhauses als Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet. Da die Gebäude lediglich oberflächlich beräumt worden sind, ist mit einer Belastung des Bodens durch Schadstoffe zu rechnen. Die Beräumung der Altlasten erfolgt im Rahmen der Munitionsberäumung.

Die Flächen gehörten bis 1992 zu dem ehemaligen Garnisonsgelände, so dass mit Munitionsfunden zu rechnen ist. Die einbezogene Fläche des B-Planes Nr. 14 ist bereits munitionsfrei. Seit 2018 erfolgt die Munitionsberäumung für die sich südöstlich anschließenden Flächen. Der Freihaltebereich der .Hochdruckgasleitung sowie der östliche Streifen mit dem Baumbestand bleibt belastet.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

## **6. Planinhalt**

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO dient das Industriegebiet ausschließlich der Unterbringung von solchen Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten nicht zulässig sind.

Zulässig sind Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen. Einzelhandelseinrichtungen zählen zu den Gewerbebetrieben aller Art. In Anlehnung an die Zulässigkeiten im B-Plan Nr. 14 wird im B-Plan Nr. 41 die Zulässigkeit ebenfalls dahingehend eingeschränkt, dass nur Einzelhandelseinrichtungen zulässig sind, wenn sie im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen stehen.

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da diese im sonstigen Stadtgebiet vorhanden bzw. anzusiedeln sind, um die innenstädtische bzw. innenstadtnahe Infrastruktur zu stärken und die fußläufige Erreichbarkeit zu nutzen. Der Standort des B-Planes Nr. 41 befindet sich in einem vorhandenen bzw. weiterzuentwickelnden Industrie- und Gewerbepark, in dem gewerbliche Nutzungen nicht eingeschränkt werden sollen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bleiben ausnahmsweise zulässig.

Für die einbezogene Fläche (Baublock 1) des B-Planes Nr. 14 erfolgt die Änderung von eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) in Industriegebiet (GI). Die Einschränkung des Gewerbegebietes (eGE) erfolgte aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Belange mit der Festsetzung eines flächenbezogenen Schall-Leistungspegels. Die Vorgabe wird für den flächenbezogenen Schall-Leistungspegel gilt auch weiterhin für das Industriegebiet (GI).

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Fläche von baulichen Anlagen auf dem Grundstück überdeckt werden darf. Es wird gemäß § 17 BauNVO die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit wird den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 14 entsprochen. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 ist nicht zulässig, da diese die Kappungsgrenze nach BauNVO darstellt.

Im einbezogenen Bereich des B-Plans Nr. 14 ist eine max. Dreigeschossigkeit möglich. Für das restliche Plangebiet wird eine maximale Zweigeschossigkeit zugelassen, so dass Verwaltungsgebäude, Hallen und offenen Lagerbereiche mit einer maximalen Traufhöhe von 14,00 m möglich sind. Als unterer Höhenbezugspunkt wird der Höhenpunkt HFP 60001 mit 23.187 m HN76 im Einfahrtbereich der Straße C festgesetzt.

## **6.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche**

Bauweise ist die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und zwar im Hinblick auf die seitliche Grundstücksgrenze. Die Bauweise in diesem Sinne ist gekennzeichnet durch den seitlichen Grenzabstand der Gebäude.

Für das Industriegebiet entfällt die Festsetzung einer Bauweise, da z.B. eine Längenbegrenzung von Gebäuden die freie Grundstücksnutzung einschränken würde.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plangebiet durch Baugrenzen definiert. Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurden die Abstände zu den angrenzenden Waldflächen und der Gehölzreihe im Südosten berücksichtigt. Das Grundstück wird eingezäunt.

Garagen und Carports zwischen der Sudenhofer Straße und der straßenseitigen Baugrenze sind nicht zulässig, um die Ansicht der Betriebsgebäude nicht einzuschränken.

Der befestigte Weg entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze wird zurückgebaut und der Baufläche zugeordnet. Er dient als Wundstreifen zum Wald.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten. Dies betrifft die Hauptnutzung und mögliche Nebengebäude.



#### **6.4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Erhalt Bäume, Grünflächen, Anpflanzfläche für Bäume**

Innerhalb der privaten Maßnahmefläche M 1 ist eine Hecke aufzubauen.

Die private Maßnahmefläche M 2 dient dem Schutz der Gehölzreihe (Eichen). Sie ist als Streuobstwiese zu entwickeln.

Innerhalb der privaten Maßnahmefläche M 3 ist die Asphaltstraße zur Rasenfläche umzubauen.

Die Fläche in Verlängerung der Planstraße C ist als private Rasenfläche zu pflegen.

Das Plangebiet wird im Nordwesten mit einem anzulegenden Gehölzstreifen (öffentliche Fläche) abgeschlossen, der die Verbindung in Richtung Waldflächen schafft.

Entlang der östlichen Grenze ist die Eichenreihe zu erhalten. Zu beachten ist bei der jährlichen Mahd, dass diese Fläche weiterhin als nicht kampfmittelfrei eingestuft ist.

#### **6.5. Verkehrserschließung / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt im Nordwesten von der Sudenhofer Straße (Kreisstraße 22). Gleichzeitig wird hier eine 3,50 m öffentliche Straße C1 vorgesehen, über die die hinteren Waldflächen auf der verbleibenden Restfläche des Flurstücks 36/3 erreicht werden können. Von der Straße C 1 sind Zufahrten in das Industriegebiet GI 1 ausgeschlossen. Die Zufahrt über die Planstraße C wird geschlossen; die Straße C verbleibt als private Straße und wird in die Grundstücksnutzung eingebunden. Die Zufahrt und deren Befestigung sind beim Straßenbaulastträger mit Angabe der Dimension und der Befestigungsart zu beantragen. Es ist zu gewährleisten, dass kein Oberflächenwasser vom Grundstück auf die Kreisstraße fließt.

Stellplätze sind innerhalb der Gewerbegrundstücke GI 1 und GI 2 unterzubringen.

#### **6.6. Technische Ver- und Entsorgung**

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

##### **Wasser- und Löschwasserversorgung**

Das Grundstück kann an das öffentliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Hagenow angeschlossen werden. Eine Anschlussleitung ist in der Planstraße „C“ bereits vorgestreckt.

Nach Feststellung der Stadtwerke Hagenow GmbH kann die Löschwasserversorgung mit 3.200 l/min (192 m<sup>3</sup>/h) nicht über das vorhandene Netz bereitgestellt werden. Ausreichende Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m nicht vorhanden. Daher wird innerhalb des Plangebietes ein Löschwasserbrunnen vorgesehen. Der Bau von Löschwasserbrunnen ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Der konkrete Standort wird im Rahmen der Erschließungsplanung bestimmt. Die Anfahrt der Feuerwehr ist von der öffentlichen Straße (Sudenhofer Straße) gegeben. Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können.

##### **Elektroenergie**

Die Bereitstellung von Elektroenergie kann über die Stadtwerke Hagenow GmbH gesichert werden. Es ist rechtzeitig eine Vereinbarung abzuschließen, um die innere Erschließung zu sichern.

##### **Gasversorgung**

Über das Netz der Stadtwerke Hagenow ist die Erschließung mit Erdgas gesichert. Eine Anschlussleitung ist in der Straße „C“ bereits vorgestreckt.

### **Fernmeldeversorgung**

Es ist eine Versorgung des Plangebietes über das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom GmbH in unterirdischer Bauweise im Rahmen einer koordinierten Erschließung möglich. Eine Ausbauentscheidung durch das Unternehmen Vodafone Kabel Deutschland GmbH würde bei Anfrage nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen werden.

Die Trassen für die Telekommunikationslinien sind mit einer Breite von ca. 1,00m innerhalb der Straßen und Gehwege zu berücksichtigen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Seitens der Vodafone Kabel Deutschland GmbH besteht das Interesse, im Zuge der anstehenden Tiefbauarbeiten von Leerrohren mit Glasfaserkabeln mit zu verlegen.

### **Schmutzwasserentsorgung**

In der Sudenhofer Straße verläuft die öffentliche Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes Hagenow und Umlandgemeinden. Das Plangebiet ist durch eine Grundstücksanschlussleitung schmutzwasserseitig erschlossen, in die das häusliche Schmutzwasser einzuleiten ist. Ggf. sind Vorreinigungsanlagen vorzusehen, die sich aus dem Betrieb des ansiedelnden Unternehmens ergeben.

### **Niederschlagswasserentsorgung**

Es sind nur in den Straßen öffentliche Entwässerungsanlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung vorhanden.

Das auf Dach-, Grün- und unbefestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte, Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu verwerten. Dabei ist zu sichern, dass es zu keiner Vernässung von benachbarten Grundstücken kommt.

Verschmutztes Niederschlagswasser von Lagerflächen ist zu sammeln und normgerecht zu beseitigen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbegebiet Sudenhof II“ wurde eine Einleitgenehmigung für das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen beantragt. Die Einleitgenehmigung liegt mit Schreiben des StAUN Schwerin vom 17.12.2001 vor. Diese hat weiter Bestand.

### **Abfallentsorgung**

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Es fällt nur Hausmüll aus dem Verwaltungsgebäude an.

## **6.7. Leitungsrecht**

Entlang der Sudenhofer Straße verlaufen im Plangebiet eine Hochdruckgasleitung sowie Informations-/Steuerkabel, für die ein Leitungsrecht zugunsten HanseGas GmbH festgesetzt wurde. Weiterhin verlaufen in dem Schutzstreifen Kabelschutzrohranlagen mit LWL Kabeln der GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG Straelen, für die ebenfalls ein Leitungsrecht gesichert wird.

Für die in den Randbereichen verlaufenden Telekommunikationslinien wird ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom GmbH entlang der Sudenhofer Straße bis zur Straße C festgesetzt.

Eine Überbauung der Hochdruckgasleitung mit Bitumen / Beton oder ähnlichen Stoffen, außer Straßenkreuzungen, ist nicht zulässig.

## 7. Umweltbelange

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung incl. artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen. Weiterhin erfolgen Ausführungen zum Ausgleich festgesetzter Grünflächen (B14 / B23) und zum Waldersatz.

### 7.1. Bestandsbeschreibung

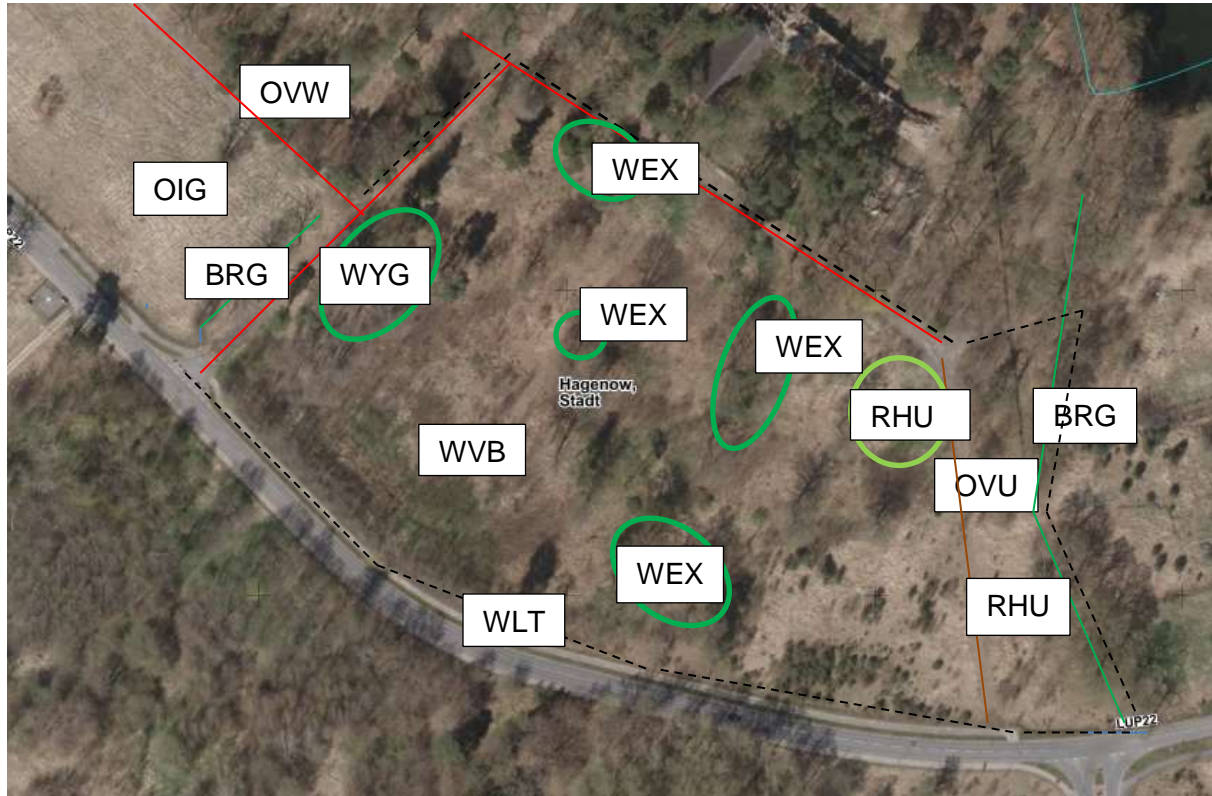


Abbildung 4 Biotope Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst eine Fläche von ca. 4,94 ha. Neben der neuen Fläche wird auch ein Bereich mit unbebauten Flächen des B-Plans Nr.14 überplant.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes (B-Plan) grenzt im Norden an die sogenannte Kilometerkaserne, im Osten hinter der Eichenreihe an Ödland / sich bewaldende Flächen, im Süden hinter der Kreisstraße an Wald und im Westen hinter der Eichenreihe nach den unbebauten Flächen des B-Plans Nr.14 an den B-Plan Nr. 12.

Prägend für den Bereich war vor der Munitionsberäumung die fortschreitende Bewaldung.

Der B-Planbereich ist mittlerweile wieder als Wald einzustufen. Um die Altbauminnseln aus Eiche, Kiefern/Eiche bzw. Erle/(Linde) hat sich innerhalb der letzten 5 Jahre ein Vorwald aus, im Osten Erle, im Westen auch eingesprengt Kiefer/Eiche entwickelt.

Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzes befinden sich nicht im Geltungsbereich (§20 Biotope).

Die nördlich angrenzende Wald- Wiesenlandschaft bietet Verdachtsmomente auf nach besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten nach § 44 BNatSchG bzw. für Arten der nach Anhang IV der FFH- Richtlinie streng geschützten Arten. Daher erfolgten gezielte faunistische Erfassungen für die Avifauna. Für die Artengruppe der Fledermäuse kann ein Gutachten für die angrenzende Kilometerkaserne herangezogen werden.

Die Gewerbegrundstücke westlich / südwestlich bieten keine Verdachtsmomente auf nach besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten nach § 44 BNatSchG, bzw. für Arten der nach Anhang IV der FFH- Richtlinie streng geschützten Arten (siehe auch Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Umweltbericht).

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 BNatSchG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999/2002) angewendet. Das Planvorhaben umfasst auf Waldflächen und ruderaler Brachfläche die baurechtliche Festsetzung von Gebäude-, Lager, sowie Verkehrsflächen.

Auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für den unmittelbar betroffenen Bereich folgende Biotoptypen und Biotopwertestufungen ermittelt. Das Planverfahren wird aufgrund des Beginns des Vorentwurfs vor dem Juni 2018 weiter nach den „alten“ HzE fortgeführt:

Tabelle 1 Wertstufenermittlung

| Biotoptyp | Biotoptyp  | Wertstufe | Kompensationswertzahl |
|-----------|--|-----------|-----------------------|
| WVB       | Vorwald aus heimischen Baumarten frischer Standorte  | 1         | 1,0                   |
| WEX       | Sonstiger Eichen / Eichenmischwald   | 3-4       | 4,0                   |
| WLT       | Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte (incl. Nichtholzboden Freihaltetrasse Gasleitung) | 2         | 2,0                   |
| WYG       | Grauerlenbestand   | 2         | 2,0                   |
| BRG       | Geschlossene Baumreihe §19 Biotop  | 3-4       | 4,0                   |
| RHU       | Hochstaudenflur  | 2         | 2,0                   |
| OIG       | Gewerbegebiet  | <1        | 0,0                   |
| OVU       | Wirtschaftsweg unversiegelt  | 1         | 1,0                   |
| OVW       | Wirtschaftsweg versiegelt  | <1        | 0,0                   |

Der vorgenannte Eingriff in Biotope und Boden ist erheblich und aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung auch nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.

#### Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4: entfällt

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad: entfällt (Stufe 3 in mind. 200m Entfernung, Entfernung wird durch die Lage der Erweiterungsfläche nicht verringert)

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen: entfällt, (siehe AFB)

Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen: entfällt, (siehe AFB)

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen Boden, Wasser und Klima/Luft: entfällt

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes: entfällt, Anlehnung an Ortsrandlage.

## 7.2. Schutzgebiete

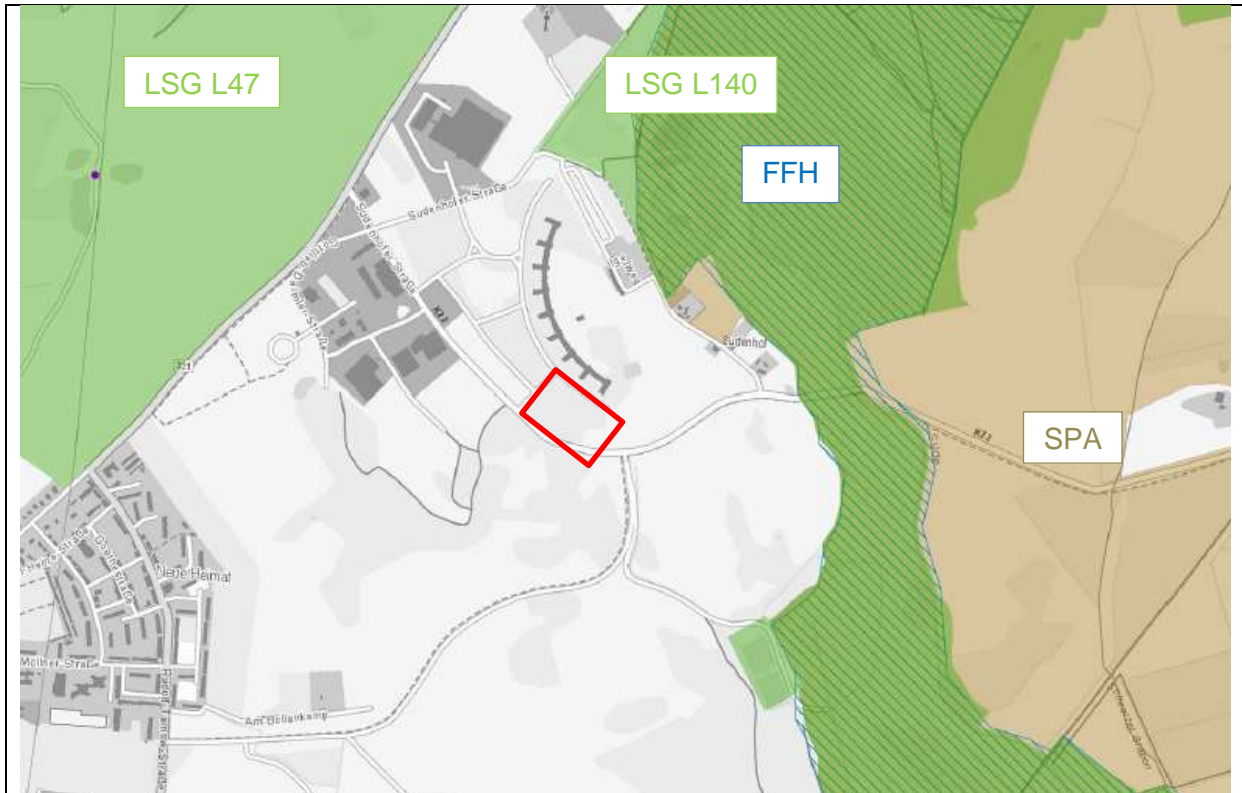


Abbildung 5 Schutzgebiete Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

### Internationale Schutzgebiete

#### FFH-Gebiet

FFH DE 2533-301 „Sude mit Zuflüssen“ (weitestgehend deckungsgleich mit LSG L 140 „Mittlere Sude“) Lage außerhalb des 300m Umgebungsschutzstreifen SPA / FFH  
Lage im 500m Untersuchungsraum (mind. 340m)

#### SPA-Gebiet

SPA DE 2533-401 „Hagenower Heide“ Lage außerhalb des 300m Umgebungsschutzstreifen SPA / FFH  
Lage im 500m Untersuchungsraum (mind. 310m)

### Immissionsschutz Untersuchungsbedarf / Critical Loads

(Ökologische Belastungsgrenzen für die Wirkung von Luftschadstoffen auf Ökosysteme.)

Immissionsschutzrechtliche Aussagen erfordern ein Gutachten das die Auswirkungen auf die benachbarten die Natura 2000 – Gebiete genau untersucht.

Die Empfindlichkeit der Ökosysteme gegenüber den versauernden und eutrophierenden Stoffeinträgen des Niederschlags wird in ökologischen Wirkungsschwellen, den Critical Loads benannt. Dabei dürfen die langfristigen Stoffeinträge gerade noch so hoch sein, dass die ausgleichenden Eigenschaften des Ökosystems negative Wirkungen der Stoffeinträge verhindern können.

Die derzeitigen Säure- und Stickstoffeinträge liegen für viele Ökosysteme über den Critical Loads.

Critical Loads für Versauerung - besonders empfindlich Heiden / Moore / Sümpfe

Critical Loads für Eutrophierung - besonders empfindlich Heiden / Moore / Sümpfe

In einer Staub- Immissionsprognose sowie Prognose der Stickstoffdeposition<sup>1</sup> waren die Auswirkungen für die Ansiedlung einer Anlage zur Aufbereitung von Altholz, Holz aus dem Siebüberlauf von Kompostierungsanlagen sowie Holz aus Grünschnitt, Garten- und Parkabfällen untersucht worden. Angrenzende Biotope und Schutzgebiete mit empfindlicher Vegetation werden nicht beeinträchtigt.<sup>2</sup>

### **Nationale Schutzgebiete- und Objekte**

#### **NSG/LSG**

Keine NSG im 1km Umkreis

LSG L 47 „Bekow) hinter der B321 Entfernung ca. 550m

LSG L 140 „Mittlere Sude“ Entfernung mind. 310m

Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

#### **Wertbiotope (§20)**

Wertbiotope (§20) im Geltungsbereich:

- keine

Wertbiotope (§20) im 50m Untersuchungsraum:

- keine

Wertbiotope (§20) im 200m Untersuchungsraum:

- LWL09034 permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. nordöstlich ca. 100m

Für die Biotope ist eine weitere Verschlechterung im kausalen Zusammenhang mit dem Projekt und seiner Auswirkungen ohne physische Beeinträchtigung nicht zu besorgen. Eine Berücksichtigung von Wertbiotopen erfolgt nicht.

Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

### **7.3. Ersatz festgesetzter Grünflächen**

**Bebauungsplan Nr. 14** Entlang der südöstlichen Seite der Straße C ist ein Streifen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern mit 640 m<sup>2</sup> / bzw. Bäumen mit 550 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es schließt sich eine Sukzessionsfläche als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der Kreisstraße mit 3.392 m<sup>2</sup> und danach ein naturnaher Park mit 3.365 m<sup>2</sup> an. Das sind an Grünflächen 7.947m<sup>2</sup> (abzüglich ca. 1.254 m<sup>2</sup> Freihaltetrasse der Gasleitung) wodurch 6.693 m<sup>2</sup> für die Überlagerung dieses Teils des B-Planes Nr.14 durch den B-Plan Nr. 41 zu ersetzen sind.

**Bebauungsplan Nr. 23** Die Flächen auf der nördlichen Seite der Kreisstraße sind bis zum Gehölzknick (hinter Anbindung der Straße) als Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Das sind an Grünflächen 2.506m<sup>2</sup> (abzüglich 480m<sup>2</sup> Freihaltetrasse der Gasleitung), wodurch 2.026 m<sup>2</sup> für die Überlagerung dieses Teils des B-Planes Nr.23 durch den B-Plan Nr. 41 zu ersetzen sind.

Die Freihaltetrasse der Gasleitung, die auch in beiden Grünflächen enthalten war, ist als Bestandsdurchlauf abzuziehen, da sie nicht überbaubar im neuen B-Plan Nr. 41 als Freihaltetrasse verbleibt. Als adäquater Ersatz sind somit die baurechtliche Sicherung von 6.693 m<sup>2</sup> Fläche für den B-Plan Nr. 14 und von 2.026 m<sup>2</sup> Fläche für den B- Plan Nr. 23 vorzunehmen.

---

<sup>1</sup> Prognose zu Staubimmissionen und Stickstoffdeposition, CDR Containerdienst Rühmling GmbH, Hagenow, **ECO-CERT** Dipl.-Ing.(FH) Martin Kremp, Karow, den 31.08.2017

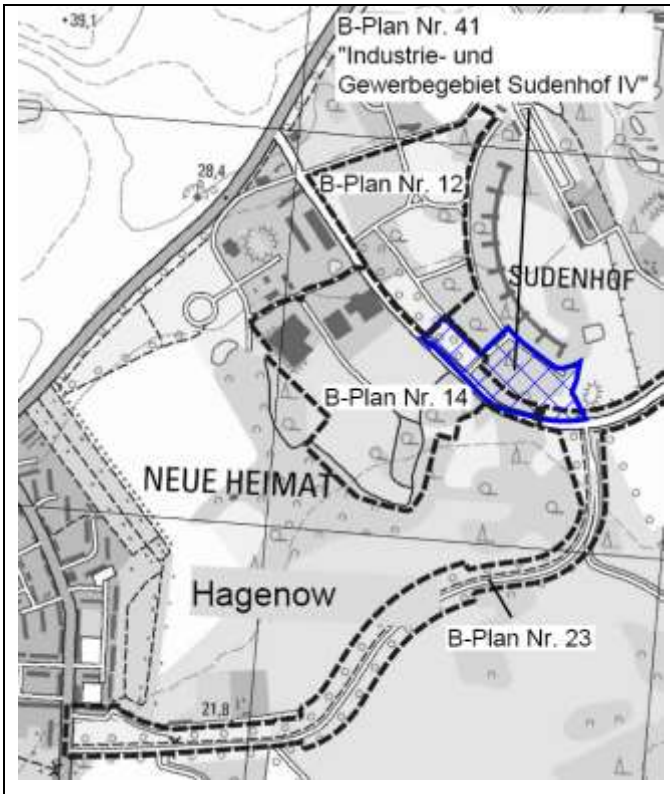


Abbildung 6 Lage Plangebiet



Abbildung 7 Planteil Auszug B14 mit Überschneidungsfläche von 4.483 m<sup>2</sup> ohne Freihaltetrasse Gasleitung

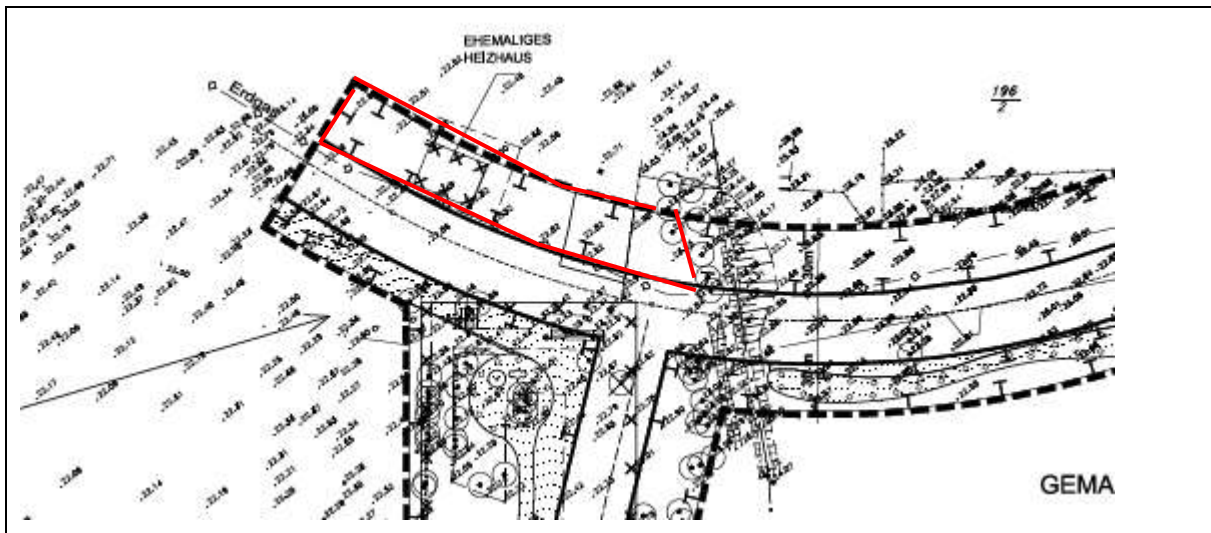


Abbildung 8 Planteil Auszug B23 mit Überschneidungsfläche von 1.824 m<sup>2</sup> ohne Freihaltetrasse Gasleitung

Die 8.719m<sup>2</sup> Ersatzfläche der Grünflächen B14/B23, in der Gemarkung Scharbow Flur 2, Flurstück 102 tlw. sind als Grünland in Kombination mit Waldersatz zu realisieren.





Abbildung 9 Übersicht Ersatzfläche , teilweise Wald Flur 2, Flurstück 102 tlw.

Die Grünfläche (1.734 m<sup>2</sup> Freihaltetrasse Gasleitung) ist als Rasenfläche aus dem Bestand zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Die Fläche ist max. 2x jährlich aber mind. alle 3 Jahre zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren oder zerkleinert auf der Fläche zu belassen.

## 7.4. Wald

### 7.4.1 Antrag Unterschreitung Waldabstand

Gemäß §20 LWaldG M-V<sup>3</sup> ist in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung die In Aussichtstellung der Genehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes im Bauleitplanvorhaben zu regeln.

Gemäß Waldabstandsverordnung<sup>4</sup> können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden bei

1. Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen, Bootsschuppen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), geändert worden ist,
- 6 Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Beide Punkte werden wie folgt berücksichtigt:

- 1 Die Stell- und Lagerflächen und die technische Infrastruktur im Waldabstand im Norden/Westen werden von der vorhandenen Straße erschlossen.  
Die Lagerflächen sind als Boxenlager geplant.
- 6 Allgemein ist aufgrund von notwendigen baulichen Vorkehrungen zum Brandschutz von einer geringen Gefährdung durch das Industriegebiet auszugehen.  
**- technisch notwendigen Abstand zum Wald**  
Die Lager und Stellflächen im Waldabstand dienen nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen, sondern es sind temporäre Bewegungen mit einer Aufenthaltsdauer von sicher unter 4h durch Bedienpersonal der Technik (Lader / Transporttechnik).

Das Einvernehmen zur Waldabstandsunterschreitung im Rahmen der beantragten Nutzung (Lager und Stell- / Verkehrsflächen) gilt für die Flächen der Baufelder im Norden (inner- und außerhalb der Baugrenzen).

Für die Flächen im Süden ist ein Einvernehmen nicht notwendig, da die Kreisstraße bei Brandgefahr als Wundstreifen einzustellen ist und wegen der Gefahr des Windwurfes die höhere Verkehrssicherungspflicht an Kreisstraßen einzustellen ist. Somit ist hier keine Waldabstandsunterschreitung zu beantragen und die Waldabstandsgrenze im B-Plan kann entfallen.  
Die Darstellung der Nutzungsartengrenze (Knödellinie) kann daher ebenfalls entfallen.

### 7.4.2 Antrag In Aussichtstellung Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart

Der Umwandlungsantrag ist gesondert in Verbindung mit der Standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend Anlage 1 (zu § 3c Satz 2) UVPG in der Fassung vom 30. Nov. 2016 für das Vorhaben zu stellen. Die Umwandlungserklärung für den Antrag auf die In Aussichtstellung Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart wurde mit Schreiben des Forstamtes Radelübbe vom 20. Dezember 2019 abgegeben und die Genehmigung in Aussicht gestellt. Nachdem der B-Plan rechtskräftig geworden ist, darf die Waldumwandlung nach §15 LWaldG beantragt werden.

<sup>3</sup> §20LWaldG MV (1) Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

(2) Über die Zulassung von Ausnahmen nach Absatz 1 entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

(3) Einer Entscheidung über die Zulassung nach Absatz 2 bedarf es nicht für bauliche Anlagen, die den Festlegungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zustande gekommen ist.

<sup>4</sup> WAbstVO M-V Vom 20. April 2005

### Begründung Standortwahl, öffentliches Interesse

Im Vorfeld wurden mehrere Standorte im Stadtgebiet geprüft (siehe Anlage 3 „Standortwahl“ zum Umweltbericht).

Die Stadt Hagenow unterhält im Sudenhof insgesamt ca. 62 ha Gewerbe- und Industrieflächen. Insgesamt wurden bisher dort 14 Unternehmen angesiedelt, welche über 300 Mitarbeiter beschäftigen. Drei weitere Grundstücke wurden verkauft, die aktuell oder noch in 2017 bebaut werden. Für weitere Flächen in einer Größe von ca. 10,5 ha liegen Interessensbekundungen vor beziehungsweise werden bereits konkrete Verkaufsverhandlungen geführt. Damit sind die Ansiedlungsmöglichkeiten nahezu erschöpft.

Den Schwerpunkt im Gewerbegebiet bildet mit der Carl Kühne KG und der L. Stroetmann GmbH & Co. KG die Ernährungswirtschaft. Geplant ist im B-Plan Nr. 12 auf einer ca. 6 ha großen Fläche ein weiteres Unternehmen aus der Ernährungsindustrie anzusiedeln. Diese Branche stellt an den Standort hohe Umweltstandards. Dies betrifft insbesondere die Luft- und Wasserreinheit sowie eine geringe „Ungezieferbelastung“.

Die Ernährungsindustrie ist sowohl von der Anzahl der geschaffenen Arbeitsplätze als auch von den Steuereinnahmen die Kernbranche am Standort Hagenow. Daraus abgeleitet ergibt sich die Ansiedlungsstrategie in den bisher ausgewiesenen B-Plänen ausschließlich „saubere“ Gewerbe anzusiedeln. Dies entspricht auch den Wünschen der Carl Kühne KG und der L. Stroetmann GmbH & Co. KG, die selbst im Sudenhof perspektivisch Erweiterungspläne verfolgen.

Aus diesen Gründen ist eine Erweiterung der Gewerbefläche für Branchen, die im Interessenskonflikt zum Ernährungsgewerbe und damit im Konflikt zur strategischen Standortentwicklung Hagenows stehen, wie zum Beispiel Entsorgungsunternehmen, nur im äußersten Randbereich möglich. Dies führte zur Auflage des B-Planes Nr. 41. Dieser soll zur Abschirmung gegenüber den bestehenden Flächen der B-Pläne Nr. 12 und Nr. 14 durch einen „Waldriegel“ separiert werden. Dafür wird die Stadt ein 9.000 m<sup>2</sup> großes Gewerbegrundstück aus dem bisherigen B-Plan Nr. 14 in Wald umwandeln.

Für die im B-Plan Nr. 41 ausgewiesene ca. 40.000 m<sup>2</sup> große Fläche gibt es ein ernsthaftes Kaufinteresse der Containerdienst Rühmling GmbH. Diese Firma wurde 2003 gegründet und ist bisher in der Eisenbahnerstr. 26a in Hagenow ansässig. Das Unternehmen, spezialisiert auf Altholzrecycling, welches sich erfolgreich entwickelt hat, benötigt Erweiterungsmöglichkeiten. Diese sind in der Eisenbahner Straße nicht vorhanden. Darüber hinaus hat der „verdichtete“ Geschäftsbetrieb zu einem belasteten Verhältnis zu den Bewohnern im nahegelegenen Wohngebiet Vogelhorst geführt, was sich in Beschwerden manifestiert. Es liegt somit im öffentlichen Interesse dem Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten an alternativen Standorten aufzuzeigen, um damit perspektivisch die bestehenden 17 Beschäftigungsverhältnisse nicht zu gefährden.

In Ermangelung vorhandener, geeigneter Flächen wurden der Containerdienst Rühmling GmbH im Folgenden drei noch zu entwickelnde Standorte angeboten. Dabei handelte es sich um eine Teilfläche aus dem Flurstück 33/5 im Sudenhof. Diese Fläche liegt dem jetzigen B-Plan Nr. 41 direkt gegenüber und hat nach Ausweisung im Flächennutzungsplan aber auch nach der aktuellen naturfachlichen Einschätzung unter Hinzuziehung von Expertenmeinungen den höheren „Erhaltungswert“. Es handelt sich dabei ebenfalls um Wald.

Weiterhin wurde dem Unternehmen ein Grundstück in der benötigten Größenordnung in der Steegener Chaussee (Flur 23) angeboten. Auch dieses Grundstück beinhaltet Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (extensive Grünlandbewirtschaftung). Diese Fläche schied nach der Darstellung der logistischen Anforderungen seitens des Unternehmens aus dessen Sicht aus. Gegenwärtig fahren 150 LKW pro Woche den Recyclinghof an. Diese Anzahl soll in den nächsten zwei Jahren auf 200 steigen. Da in der Steegener Chaussee bereits heute die HMS Holzindustrie (neues Pelletwerk ist im Bau), die Trolli GmbH, das Kartoffelveredlungswerk der Emslandgroup und die Biotherm GmbH erhebliche LKW - Quellverkehre erzeugen, sieht auch die Stadt den Standort für ein transportintensives Gewerbe für nicht geeignet an.

Es liegt im öffentlichen Interesse, insbesondere den LKW-Verkehr mit seiner Lärm-, Abgas-schadstoff- und Straßenabnutzungsbelastung innerstädtisch so gering wie möglich zu halten.

Mit dem B-Plan Nr. 41 wird diesem Interesse entsprochen. Nach Aussagen des Unternehmens werden 99% der Fahrzeuge, die bisher die Autobahnabfahrt Wittenburg nutzten (95% aller Fahrten) und durch die Innenstadt in die Bahnhofsstraße fahren, zukünftig die Abfahrt Hagenow/ Schwerin nutzen. Auch alle ausgehenden Fahrten, die bisher durch das Stadtgebiet gingen, werden den Betriebshof über die B 321 in Richtung Schwerin verlassen.

Unter Berücksichtigung der genannten öffentlichen, städtischen und unternehmerischen Interessen halten wir die Erweiterung des Gewerbegebietes Sudenhof um den B-Plan Nr. 41 für geboten und beantragen die Zustimmung zur Waldumwandlung.

In der Sudenhofer Straße sind die technischen Medien für die Ver- und Entsorgung vorhanden. Die Entwicklung eines weiteren Bauabschnittes trägt somit zur Stärkung des Industrie- und Gewerbebestandes Sudenhof bei.

Nach § 15 Abs. 4 LWaldG wäre die Genehmigung zu versagen, wenn die Erhaltung des Waldes in überwiegendem öffentlichen Interesse liegt, insbesondere bei:

- 1 wesentlicher Beeinträchtigung von Wald mit besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen
1. bei wesentlicher Gefährdung benachbarter Waldflächen
2. bei fehlender Notwendigkeit einer Umwandlung der vorgesehenen Fläche für den beabsichtigten Zweck
3. bei Unzulässigkeit der Umwandlung nach anderen Rechtsvorschriften oder
4. wenn der Wald dem Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dient oder
5. wenn der Wald für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die forstwirtschaftliche Erzeugung, das Landschaftsbild oder die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist.

Entsprechend Schreiben vom 27. Sept. 2017 der zuständigen Forstbehörde kann dem entgegengehalten werden:

zu 1: In der Waldfunktionenkartierung sind keine besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen ausgewiesen.

zu 2: eine wesentliche Gefährdung benachbarter Waldflächen ist nicht ersichtlich. Bei einer Bebauung ist die Waldabstandsregelung nach § 20 LWaldG einzuhalten.

zu 3: die Notwendigkeit besteht aufgrund der von der Stadt glaubhaft dargelegten Umstände. Das hohe öffentliche Interesse und das Defizit an kurz- und mittelfristig zur Verfügung stehenden Industrie- und Gewerbegebieten wurden bekräftigt und konnten glaubhaft erläutert werden.

zu 4: eine Stellungnahme der UNB liegt dem Forstamt Radelübbe nicht vor, daher wird hier unter Vorbehalt von einer Zustimmung ausgegangen. Sollte diese nicht vorhanden sein, ist diese durch die Stadt Hagenow umgehend einzuholen und dem Forstamt Radelübbe anzuzeigen. Sollte diese Stellungnahme im Widerspruch zu diesem Schreiben stehen, ist diese Umwandlungserklärung nichtig.

zu 5: trifft nach Kenntnisstand des Forstamtes Radelübbe nicht zu.

zu 6: bei der betroffenen Waldfläche handelt es sich um eine Sukzessionsfläche mit Laubholz Jungwuchsbeständen. Eine wesentliche Bedeutung für den Naturhaushalt, die forstwirtschaftliche Erzeugung, das Landschaftsbild oder die Erholung der Bevölkerung trifft nicht zu.

Ermittlung Ersatzbedarf

Mit Schreiben vom 14.07.2015 hat das Ministerium für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Forsten den Verfahrensvorschlag der Landesforst MV zur Bewertung von Eingriff und Ausgleich bei Waldumwandlungen nach § 15 LWaldG anerkannt. Das Verfahren entspricht den gesetzlichen Anforderungen nach § 15 Abs. 5 Nummer 1 LWaldG und ist fachliche Grundlage für die Anerkennung von Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Folgen einer Umwandlung nach § 15 Abs. 11 LWaldG. Die Verfahrensgrundsätze und die Methodik des Bewertungsmodells kommen ab dem 18.09.2015 in allen unteren Forstbehörden zur Anwendung.<sup>5</sup>

Da die Datenquellen über GIS nicht zur Verfügung standen, kann hier nur eine überschlägliche Ermittlung erfolgen, die ggf. durch das Forstamt korrigiert werden muss.

Fläche der Waldumwandlung

- 30.732 m<sup>2</sup> gesamt incl. 1.734 m<sup>2</sup> Nichtholzboden - Gastrasse
- Nach UVPG vom 24. Februar 2010-zuletzt geändert durch Artikel 93 v.31.8.2015-17.3.3 ist bei 1-5 ha Rodung eine standortbezogene UVP-Prüfung notwendig.

1. Anteil Vorwald 23.155 m<sup>2</sup> (incl. Fläche Umwandlung Hecke 1.650m<sup>2</sup>)WFW Waldfunktionswert

- WFW<sub>NF</sub> Nutzfunktion *Kategorie 2 mittlere Bedeutung* Faktor 0,4
- WFW<sub>EF</sub> Erholungsfunktion *Kategorie 1 geringe Bedeutung Waldflächen mit Betretungseinschränkung (Gewerbevorhaltefläche, Munition)* Faktor 0,2
- WFW<sub>SF</sub> Schutzfunktion *Kategorie 1 geringe Bedeutung Waldflächen ohne besonderen Status* Faktor 0,2

WBZ Waldbestandszuschlag

- Jungwuchs bis 4m Höhe LbH-Anteil >50% Faktor 0,0

ID Intensitätsfaktor

- Rodung Faktor 1,0

Berechnung der Waldpunkte für die Waldumwandlung

$(WFW_{NF} + WFW_{EF} + WFW_{SF} + WBZ) \times ID \times \text{Fläche der Waldumwandlung} = \text{Waldpunkte}$

$(0,4+0,2+0,2+0,0) \times 1,0 \times 23.155 \text{ m}^2 = \mathbf{18.524 \text{ WP Waldumwandlung}}$

2. Anteil Laubholz 7.232 m<sup>2</sup>WFW Waldfunktionswert

- WFW<sub>NF</sub> Nutzfunktion *Kategorie 2 mittlere Bedeutung* Faktor 0,4
- WFW<sub>EF</sub> Erholungsfunktion *Kategorie 1 geringe Bedeutung Waldflächen mit Betretungseinschränkung (Gewerbevorhaltefläche, Munition)* Faktor 0,2
- WFW<sub>SF</sub> Schutzfunktion *Kategorie 1 geringe Bedeutung Waldflächen ohne besonderen Status* Faktor 0,2

WBZ Waldbestandszuschlag

- Baumholz > 50cm BHD LbH-Anteil <50% Faktor 2,0

ID Intensitätsfaktor

- Rodung Faktor 1,0

Berechnung der Waldpunkte für die Waldumwandlung

$(WFW_{NF} + WFW_{EF} + WFW_{SF} + WBZ) \times ID \times \text{Fläche der Waldumwandlung} = \text{Waldpunkte}$

$(0,4+0,2+0,2+2,0) \times 1,0 \times 7.232 \text{ m}^2 = \mathbf{20.250 \text{ WP Waldumwandlung}}$

**Zusammenstellung WP Waldumwandlung**

|              |       |                                 |
|--------------|-------|---------------------------------|
| 1            | ----- | 18.524 WP Waldumwandlung        |
| 2            | ----- | 20.250 WP Waldumwandlung        |
| <b>Summe</b> | ----- | <b>38.774 WP Waldumwandlung</b> |

<sup>5</sup> Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Kompensation in MV Stand August 2015



Abbildung 10 Grundlage der Betrachtung Erfassung Juni 2016

Die Waldumwandlung (hier vorfristig für die Munitionsberäumung) gemäß §15a Abs. 2 LWaldG M-V wurde von der zuständigen Forstbehörde mit Schreiben vom 27. Sept. 2017 in Aussicht gestellt.

#### 7.4.3 Antrag auf In Aussichtstellung Erstaufforstung

##### Ersatzaufforstung

Bedarf 38.774 WP Waldumwandlung (WR EF). Dafür sind ca. 3,2 ha Flächen für Erstaufforstung zu finden.

Die Stadt Hagenow hat bei Scharbow, Flur 2 das Flurstück 102 als die mögliche Fläche für eine Verlagerung der Grünflächen (Sukzession auf ca. 0,97 ha- Festsetzungen B14 / B23 im Geltungsbereich des B41) und die Erstaufforstung (möglich bis ca.3,7 ha) für die Waldumwandlung bestimmt.

Die Forstbehörde hat mit Mail vom 3.Juli ihre Zustimmung zur Ersatzfläche signalisiert.

Eine weitere so große zusammenhängende Fläche steht der Stadt Hagenow derzeit nicht zur Verfügung. Alternativ wären für eine Aufforstung nur noch mehrere kleine Flächen bereitzustellen.



Abbildung 11: teilweise Fläche Ersatzaufforstung, teilweise Grünland Flur 2, Flurstück 102 tlw.

Da die Datenquellen über GIS nicht zur Verfügung standen, kann hier nur eine überschlägliche Ermittlung erfolgen, die ggf. durch das Forstamt korrigiert werden muss.

Fläche der Waldumwandlung

- 32.311 m<sup>2</sup>

**WFW Waldfunktionswert**

- WFW<sub>NF</sub> Nutzfunktion Kategorie 2 mittlere Bedeutung Faktor 0,4
- WFW<sub>EF</sub> Erholungsfunktion Kategorie 2 mittlere Bedeutung Waldflächen ohne Erholungsfunktion Faktor 0,4
- WFW<sub>SF</sub> Schutzfunktion Kategorie 2 mittlere Bedeutung Im LSG Faktor 0,4

Berechnung der Waldpunkte für die Ersatzaufforstung

$(WFW_{NF} + WFW_{EF} + WFW_{SF}) \times \text{Fläche der Ersatzaufforstung} = \text{Waldpunkte}$   
 $(0,4+0,4+0,4) \times 32.311 \text{ m}^2 = 38.774 \text{ WP Ersatzaufforstung}$

Da die Sukzessionsfläche mit Waldersatz Bestandteil eines landwirtschaftlichen Feldblocks (DEMVL1095CB20048) ist, sind die Bewirtschafter rechtzeitig über den Entzug der Fläche zu informieren.

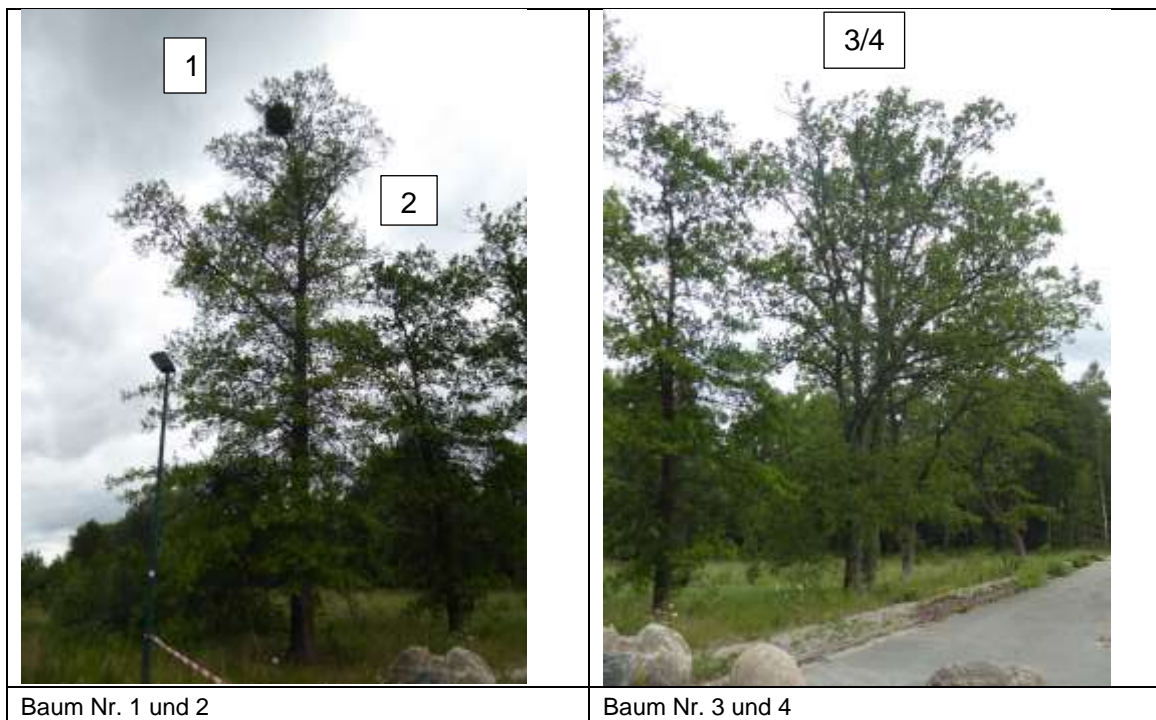
### 7.5. Baumersatz nach Baumkompensationserlass

Hiermit erfolgt der Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V.

Die nachfolgend aufgeführten Bäume der Eichenreihe in der ausgewiesenen Grünfläche des überplanten Bereiches des B-Planes Nr. 14 im Geltungsbereich unterliegen dem Schutz des §18 NatSchAG M-V und werden beeinträchtigt. (keine Baumreihe nach §19).

Die Vitalität der Bäume ist schlecht und der Totholzanteil teilweise hoch. Auch die bereits zulässigen Arbeiten im B-Plangebiet 14 würden die Standortbedingungen weiter verschlechtern.

Die Bäume stehen entsprechend der derzeitigen Planung des Betriebes als Riegel innerhalb des Betriebsgeländes und daher wird eine Rodung beantragt.





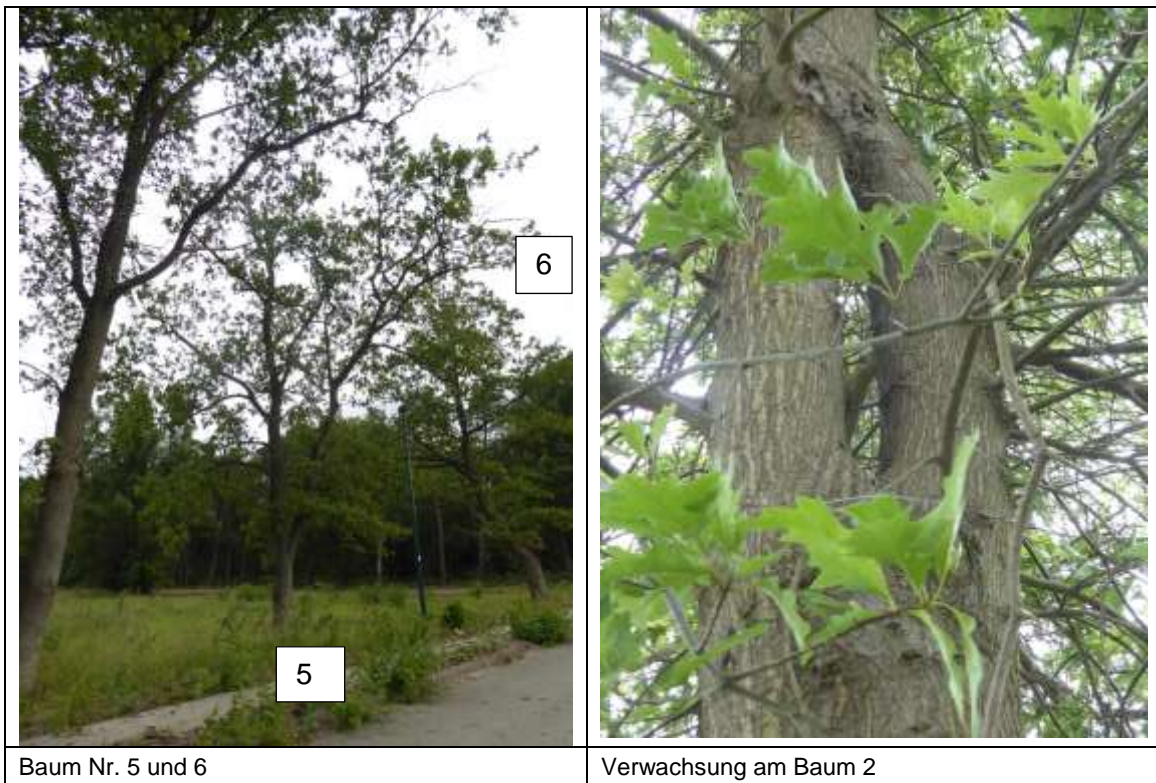


Abbildung 12 Fotos zu Baumnummern

Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet.

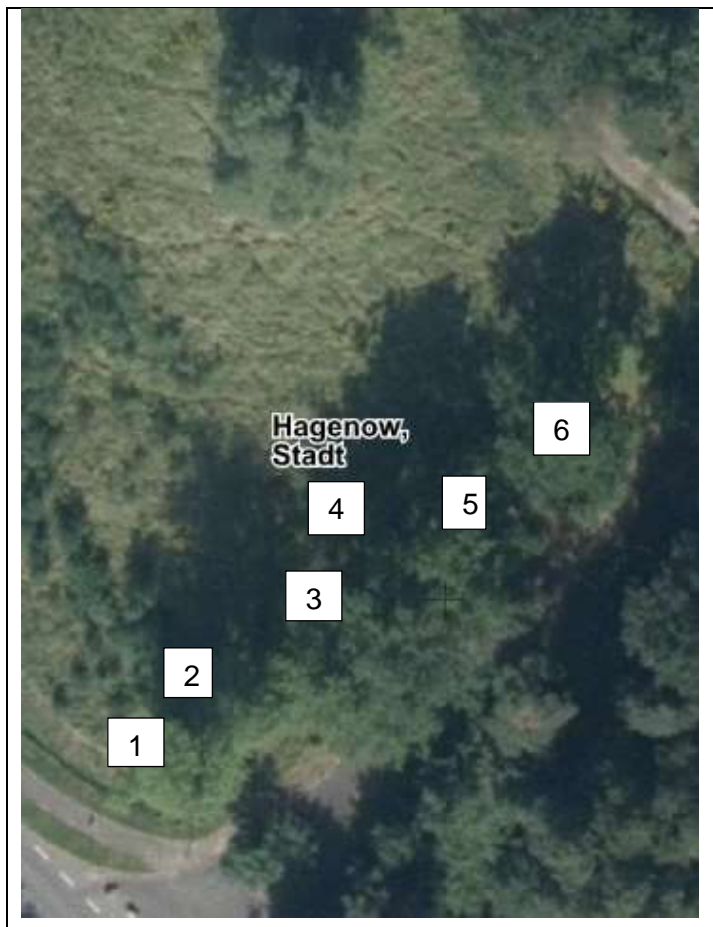


Abbildung 13 Auszug Luftbild GAIA-MV mit nachgetragenen Baumnummern

Tabelle 2

| Nr. | Nr. / Art   | STU [cm] | KDM [m] | Bemerkungen  | Ersatz |
|-----|-------------|----------|---------|--|--------|
| 1   | Sumpf-Eiche | 207      | 11      | Totholz, sehr geringe Vitalität, einziehend, Mistel      | 2      |
| 2   | Rot-Eiche   | 138      | 6       | Totholz, nachlassende Vitalität, Verwachsung             | 1      |
| 3   | Stiel-Eiche | 182      | 10      | Zwiesel, Totholz, sehr geringe Vitalität                 | 2      |
| 4   | Stiel-Eiche | 215      | 8       | Totholz, Wurzelschaden, geringe Vitalität, ovaler Stamm, | 2      |
| 5   | Stiel-Eiche | 198      | 11      | Zwiesel, Totholz, sehr geringe Vitalität                 | 2      |
| 6   | Stiel-Eiche | 216      | 13      | Totholz, sehr geringe Vitalität                          | 2      |
|     | Summe       |          |         |  | 11     |

Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet. (STU <150 cm = 1:1; STU 1,50- >250 cm = 1:2; <250 cm = 1:3)

Es wird für die 6 nach §18 NatSchAG M-V geschützte Bäume die Rodung beantragt. Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet.

Es sind 6 Stk. einheimische Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme in der Fläche mit Anpflanzgebot für Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Geldwert für die weiteren 5 Bäume ergibt sich aus dem Ausgleichszahlungssatz von 377,00€ je Baum. Die 1.885,00 € sind zweckgebunden dem kommunalen Verwaltungsträger für Neuanpflanzungen oder Pflege der kommunalen Gehölzbestände zu überweisen.

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

## 7.6. Eingriffsbewertung

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 BNatSchG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999/2002) angewendet. Das Planvorhaben umfasst überwiegend auf Ackerfläche die Umnutzung zu Gewerbefläche. Entsprechend wird durch den B-Plan im Bereich der Baugrenzen die Umwandlung der vorhandenen Biotope und der Bodenfunktionen (Lebensraum-, Regulations- und Regenerationsfunktionen) zugelassen.

Von diesem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotope durch Veränderung betroffen:

- Wald (Altbauminselfen und Vorwaldbestand, aber Munitionsberäumung beachten)
- Brachflächen (Ödland/Staudenflur, tlw. in einem rechtsverbindlicher B-Plan)
- Wege im Ortsrandbereich (befestigt und unbefestigt)
- Baumreihen, tlw. in einem rechtsverbindlicher B-Plan)

Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.

### **Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen**

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Folgende Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind vorgesehen:

- Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Vorkehrungen zur Vermeidung sind somit überwiegend technischer Natur.
- Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sind so betriebswirtschaftlich möglich zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen herzustellen (zu beachten Belastungs- und Nutzungsfähigkeit).
- Rückhaltung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers auf dem Grundstück oder angrenzenden Bereichen. Die notwendige Lage eines möglichen Regenrückhaltebeckens ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind bei Notwendigkeit zum Schutz des Grundwassers Absetzbecken und Ölabscheider vorzuschalten.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
- Zum Schutz der Insektenfauna sind zur Beleuchtung innerhalb der Verkehrsflächen und der Grünflächen ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck-Leuchten / Kaltstrahler zu verwenden. Die Beleuchtung darf nicht in Richtung Kilometerkaserne abstrahlen (Ausrichtung nach Süden)
- Vermeidung von ungebrochenen und leuchtenden Farben (Farbgebung sollte sich in das Landschaftsbild einfügen), Reduzierung von Reflexionsmöglichkeiten.
- Die Mahd innerhalb der Extensivwiesenflächen ist erst nach dem 01.07. vorzunehmen.
- Zur Minderung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zur Verbesserung der biologischen Vielfalt dienen die Erhaltung von Randgehölzen (Baumreihen) an der östlichen Geltungsbereichsgrenze und der Umbau einer Abschirmungshecke an der nördlichen Grundstücksgrenze.
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie innerhalb der Schutzobjekte sind die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.
- Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit STU über 1m in 1,3m Höhe gesetzlich geschützt. Es sind alle Handlungen, auch im Kronentraufbereich, untersagt die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können. Ausnahmen sind zu beantragen.
- Durchsetzung der CEF- Maßnahmen.

### **Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation**

Von dem Vorhaben sind überwiegend Biotopflächen von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) wird der Kompensationsumfang durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Hinweis: Das Verfahren wurde mit dem Vorentwurf vor der Einführung der HzE 2018 begonnen und wird daher nach der HzE1999 weiter fortgeführt.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die betroffenen Biotope Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Die Vorwaldflächen und die unbefestigten Wirtschaftswege wurden nur der Biotopwertstufe (BWS) 1 zugeordnet. Die ruderale Staudenflur wurde ebenso wie die waldfreien Flächen und die Erlenaltbestände der BWS 2 zugeordnet. Hier wurde auch der Freihaltestreifen der Gastrasse als zu erhaltender Nichtholzboden eingeordnet. Die Alteichenmischbestände und die Baumreihen wurden in die BWS 3-4 (Kompensationswertzahl 4,0) eingestuft.

Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung / Teilversiegelung (VZ). Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Vorprägung (Bebauungsrand) ist er durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75).

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt beträgt er 0. Wirkungszonen von Wertbiotopen werden aufgrund deren Lage nicht berücksichtigt. Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biototypbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

$$\text{KFÄ} = \text{Biotopfläche} * \text{KE} * \text{KF} * \text{WF}$$

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

Gerechnet wird mit einer GRZ von 0,8

Tab. 3: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

| BIOTOP  | BIOTOPBESTAND                    | BAUFLÄCHE                               | GRUNDFLÄCHE [m²] | Biotwert | Kompensationserfordernis | Versiegelungszuschlag | Kompensationserfordernis (KE+VZ) | Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhanden, Siedlungsflächen, Ställen) | Wirkfaktor | Kompensationsflächenäquivalent |
|---------|----------------------------------|---|------------------|----------|--------------------------|-----------------------|----------------------------------|--|------------|--------------------------------|
| OVW     | Wirtschaftsweg versiegelt        | Bestandsdurchlauf                       | 2.270            | <1       | 0,0                      | 0,0                   | 0,2                              | 0,75   | 0,0        | 0                              |
| OVW     | Wirtschaftsweg versiegelt        | Entsiegelung                            | 1.190            | <1       | 0,0                      | 0,0                   | 0,2                              | 0,75   | 0,0        | 0                              |
| OVU     | Wirtschaftsweg unversiegelt      | Bestandsdurchlauf                       | 675              | <1       | 1,0                      | 0,0                   | 0,2                              | 0,75   | 0,0        | 0                              |
| BRG     | Baumreihe §                      | Erhaltungsgebot                         | 1.560            | 3        | 4,0                      | 0,0                   | 4,0                              | 0,75   | 0,0        | 0                              |
| WEX     | Altbauminseln in Vorwald         | GRZ                                     | 3.480            | 3        | 4,0                      | 0,5                   | 4,5                              | 0,75   | 1,0        | 11.745                         |
| WEX     | Altbauminseln in Vorwald         | GF unversiegelt                         | 870              | 3        | 4,0                      | 0,0                   | 4,0                              | 0,75   | 1,0        | 2.610                          |
| WYG     | Altbauminsel in Vorwald          | GRZ                                     | 1.440            | 2        | 2,0                      | 0,5                   | 2,5                              | 0,75   | 1,0        | 2.700                          |
| WYG     | Altbauminsel in Vorwald          | GF unversiegelt                         | 360              | 2        | 2,0                      | 0,0                   | 2,0                              | 0,75   | 1,0        | 540                            |
| RHU/WLT | Ruderal / Lichtung               | GRZ                                     | 726              | 2        | 2,0                      | 0,5                   | 2,5                              | 0,75   | 1,0        | 1.361                          |
| RHU/WLT | Ruderal / Lichtung               | GF unversiegelt                         | 182              | 2        | 2,0                      | 0,0                   | 2,0                              | 0,75   | 1,0        | 273                            |
| WVB     | Vorwald                          | GRZ                                     | 17.410           | 1        | 1,0                      | 0,5                   | 1,5                              | 0,75   | 1,0        | 19.586                         |
| WVB     | Vorwald                          | GF unversiegelt                         | 4.352            | 1        | 1,0                      | 0,0                   | 1,0                              | 0,75   | 1,0        | 3.264                          |
| WEX/WVB | Altbauminseln / Vorwald          | Aufbau einer Hecke                      | 1.123            | 3        | 4,0                      | 0,0                   | 4,0                              | 0,75   | 0,0        | 0                              |
| WEX/WVB | Nichtholzboden                   | Freihaltestreifen<br>Gastrasse          | 1.734            | 2        | 2,0                      | 0,0                   | 2,0                              | 0,75   | 0,0        | 0                              |
| RHU/WLT | Ruderal / Lichtung               | Maßnahmefläche<br>Baumreihe / Streuobst | 4.128            | 2        | 2,0                      | 0,0                   | 2,0                              | 0,75   | 0,0        | 0                              |
| RHU/BBA | Ruderal / Altbäume               | GRZ                                     | 440              | 2        | 2,0                      | 0,5                   | 2,5                              | 0,75   | 1,0        | 825                            |
| RHU/BBA | Ruderal / Altbäume               | GF unversiegelt                         | 110              | 2        | 2,0                      | 0,0                   | 2,0                              | 0,75   | 1,0        | 165                            |
| OIA     | Ruderal,<br>Pflanzung            | Pflanzgebot                             | 357              |          |                          |                       |                                  |  | 0,0        | 0                              |
| OIA     | unversiegelter<br>Wirtschaftsweg |   | 250              |          |                          |                       |                                  |  | 0,0        | 0                              |
| OIA     | Gewerbegebiet                    | Bestandsdurchlauf                       | 6.843            | 2        | 2,0                      | 0,0                   | 2,0                              | 0,75   | 0,0        | 0                              |
|         |                                  | <b>Summe:</b>                           | <b>49.500</b>    |          |                          |                       |                                  |  |            | <b>42.080</b>                  |

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 42.080 KFÄ.

## Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) BauGB und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 14), dass Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Im Geltungsbereich

- Hecke Maßnahmefläche M 1
- Regelmäßige Mahd der Brachfläche – Maßnahmefläche M 2 (Streuobstwiese)
- Entsiegelung Weg Maßnahmefläche M3

Außerhalb des Geltungsbereiches

- Anrechnung der Ersatzaufforstungsflächen im Zuge der Waldumwandlung
- Grünflächenverlagerung aus B14/23
- Internes Ökokonto Nutzungsverzicht Stadtwald

Eine Entsiegelung von Flächen als Ausgleich ist über die Straße hinaus durch die Gemeinde nicht erfüllbar, weil geeignete (eigentumsrechtlich verfügbare) Flächen in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum nicht zur Verfügung stehen.

Nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (Kap. 3.4.4) können grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich als Beitrag zum Ausgleich angerechnet werden, wenn sie "langfristig und faktisch einen Beitrag zur Verbesserung beeinträchtigter Funktionen" leisten. Es muss also durch die Maßnahme eine Aufwertung gegenüber dem Ausgangszustand erfolgen. Den für die Entwicklung der Zielbiotope erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung am Gebiet mit 50-90 % (LF 0,5-0,9) zugrunde gelegt.

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$FÄ = \text{Fläche der Maßnahme} * KWZ * LF$$

Tab. 4: Maßnahmen im B-Plangebiet

| ZIELBIOTOP   | GRUND-<br>FLÄCHE [m <sup>2</sup> ] | ANZAHL<br>BÄUME | WERTSTUFE | KOMPEN-<br>SATIONS-<br>WERTZAHL | LEISTUNGS-<br>FAKTOR | FLÄCHEN-<br>ÄQUIVALENT |
|--|------------------------------------|-----------------|-----------|---------------------------------|----------------------|------------------------|
| M1 Hecke   | 1.123                              |                 | 2,0       | 2,0                             | 0,50                 | 1.123                  |
| M2 / Ö Wiese extensiv                                    | 4.128                              |                 | 1,0       | 1,0                             | 0,90                 | 3.715                  |
| M3Entsiegelung und<br>Entwicklung zum<br>Heckebrachesaum | 1.717                              |                 | 2,0       | 2,0                             | 0,70                 | 2.404                  |
| 18 Obstbäume a 25m <sup>2</sup>                          | 450                                |                 | 2,0       | 2,0                             | 0,70                 | 630                    |
| <b>Summe:</b>  |                                    |                 |           |                                 |                      | <b>7.872</b>           |

Tab. 5: Maßnahmen im Gemeindegebiet

| ZIELBIOTOP                | GRUND-<br>FLÄCHE [m <sup>2</sup> ] | ANZAHL<br>BÄUME | WERTSTUFE | KOMPEN-<br>SATIONS-<br>WERTZAHL | LEISTUNGS-<br>FAKTOR | FLÄCHEN-<br>ÄQUIVALENT |
|---------------------------|------------------------------------|-----------------|-----------|---------------------------------|----------------------|------------------------|
| Wald<br>Ersatzaufforstung | 32.000                             |                 | 2,0       | 1,0                             | 0,80                 | 25.600                 |
| <b>Summe:</b>             |                                    |                 |           |                                 |                      | <b>25.600</b>          |
|                           |                                    |                 |           |                                 | Soll                 | 42.080                 |
|                           |                                    |                 |           |                                 | fehlt                | 8.608                  |

Fehlender Ersatz von 8.608 FÄ über das Ökokonto der Stadt.

#### **Kompensationsmaßnahme Ökokonto**

Folgende Maßnahmen sind zur Kompensation der Flächenversiegelung und Biotopbeeinflussung vorgesehen:

Eingriffsort in der Landschaftszone: 5 - Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte  
Großlandschaft: 50 - Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet

Ausgleichsort: Ökokonto der Stadt Hagenow "Waldflächen-dauerhaft flächiger Nutzungsverzicht" AZ LUP-021 Zustimmungsbescheid vom 14.12.2015 mit 254.375 KFÄ, Anerkennung beantragt.

Der Eingriff wird damit kompensiert.

#### **7.7. Beschreibung der Maßnahmen**

- 1 Heckenaufbau M1
- 2 extensive Wiesennutzung und Obstbaumpflanzung M2/Ö
- 3 Entsiegelung und Brachesaum Hecke M3
- 4 Neupflanzung Baumreihe (Baumkompensation)
5. Sicherung der Grünflächenverlagerung der Bebauungspläne Nr.14/23
- 6 Ersatzaufforstung

#### **Im B-Plangebiet**

Die private Maßnahmefläche M 1 - Hecke mit 1.123m<sup>2</sup>- ist als dreireihige Strauchhecke mit einheimischen Laubsträuchern in max. 8m Breite anzulegen, - Pflanzabstand 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m). Die Hecke ist auf Dauer anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Verbisschutz ist vorzusehen. Der Schutzstreifen zur Betriebsfläche in 2m Breite ist regelmäßig (mind. 3x jährlich) zu mähen und von Fremdstoffen zu reinigen.

Sträucher Qualität: Höhe 60/100 cm, 2 x verpflanzt  
 Haselnuss Corylus avellana  
 Weißdorn Crataegus monogyna  
 Weißdorn Crataegus laevigata

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Heckenrose         | Rosa canina    |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |

Die öffentliche Grünfläche ist unter Erhaltung der Eichen als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung anzulegen. Die Fläche ist jährlich zu pflegen (Mahd ab Anfang Juli). Das Mahdgut ist zerkleinert auf den Flächen gleichmäßig zu verteilen oder abzutransportieren. Zu beachten ist, dass der Bereich nicht munitionsberäumt ist.

Für die private Maßnahmefläche M 2 ist die Fläche als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung anzulegen. Die Fläche ist jährlich zu pflegen (Mahd ab Anfang Juli). Das Mahdgut ist zerkleinert auf den Flächen gleichmäßig zu verteilen oder abzutransportieren. Die Seite zum Gewerbe ist durch mind. 10 Stk. Eichenspaltpfähle auf Dauer zu sichern. Auf der Fläche sind mind. 18 St. Hochstammobst STU 10 -12 cm in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestabstand von 8 m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Erfolgt keine Bewirtschaftung der Obstbäume ist Wildobst beizumischen (Sorten siehe Pflanzliste Obstgehölze).

#### Sortenliste Obstgehölze

Qualität: Hochstammobst 2.x.v. STU 10 -12 cm, Verbisschutz ist vorzusehen

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne  
Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszweitsche, Anna Späth

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.

Wildobst: Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Es sind in der Fläche mit Anpflanzgebot Bäume 6 Stk. einheimische Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme entsprechend Baumkompensationserlass zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist max. 1x jährlich aber mind. alle 3 Jahre zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren oder zerkleinert auf der Fläche zu belassen. Das Sichtdreieck ist zu beachten.

Bäume Qualität: Hst. STU 16/18cm, 3x verpflanzt

|             |               |
|-------------|---------------|
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
|-------------|---------------|

|              |               |
|--------------|---------------|
| Winter-Linde | Tilia cordata |
|--------------|---------------|

Der Geldwert für die weiteren 5 Bäume (je 468,0€) von 2.340,00 € ist zweckgebunden dem kommunalen Verwaltungsträger für Neuanpflanzungen oder Pflege der kommunalen Gehölzbestände zu überweisen.

Für die private Maßnahmefläche M 3 ist die vorhandene Versiegelung des Weges (Übergang zum verbleibenden Weg sauber schneiden incl. Schutzbankette) einschließlich mind. 40 cm Unterbau, aufzunehmen und fachgerecht zu entsorgen. Die Fläche ist mit vegetationsfähigem Boden aufzufüllen, zu planieren und über Sukzession zum Brachesaum der Hecke zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Die Fläche ist max. jährlich aber mind. alle 5 Jahre zwischen 1. Juli und 30. Sept. zu mähen und auf Dauer gehölzfrei zu erhalten.

Östlich der Planstraße C (1.254 + 480 m<sup>2</sup>) sind 1.734 m<sup>2</sup> im Bereich der Freihaltetrasse der Gasleitung) als Rasenfläche aus dem Bestand zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Die Fläche ist max. 1x jährlich aber mind. alle 3 Jahre zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren oder zerkleinert auf der Fläche zu belassen.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie innerhalb der Schutzobjekte sind die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.



### Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB

Als der Ersatz der Grünflächen der Überlagerung des B41 aus dem B14 mit 6.693 m<sup>2</sup> und B23 mit 2.026 m<sup>2</sup> ist in der Gemarkung Scharbow, Flur 2, Flurstück 102 als Grünland auf Ackerfläche um das Feldgehölz zu realisieren. Die verbleibende Fläche von 9926 m<sup>2</sup> ist als vorgezogener Ausgleich als Grünland anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Zuordnung zu einem Eingriff erfolgt durch die Stadt Hagenow in einem separaten Verfahren.

Als Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB ist die Ersatzaufforstung von ca. 3,20 ha in der Gemarkung Scharbow, Flur 2, Flurstück 102 mit Forstschulware (überwiegend Laubgehölz) – entsprechend Standortgutachten dauerhaft zu gründen. Notwendige Saumausbildungen mit Hundsrose, Weinrose, Schlehe, Hasel und Weißdorn sind vorzunehmen. Die angrenzenden Feldgehölze sind von der Nutzung ausgeschlossen. Verbisschutz und Pflege sind vorzunehmen. Die Abnahme durch die Forst erfolgt im 6. Standjahr.

Als Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB sind vom Ökokonto der Stadt Hagenow "Waldflächen-dauerhaft flächiger Nutzungsverzicht" AZ LUP-021 Zustimmungsbescheid vom 14.12.2015 mit 254.375 KFÄ (Anerkennung beantragt) 8.608 KFÄ abzubuchen und dem Vorhaben anzurechnen.

### **Hinweise**

Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit STU über 1m in 1,30m Höhe gesetzlich geschützt. Es sind alle Handlungen, auch im Kronentraufbereich, untersagt, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können. Ausnahmen sind zu beantragen.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen.

Folgende Qualitätsvorgaben für die Pflanzung und die Pflege sind bei der Ausführungsplanung zu übernehmen / zu beachten:

- 1 Das Pflanzgut der Gehölze muss der Qualität guter Baumschulware entsprechen.
- 2 Die Standsicherheit der Bäume ist durch Setzen von drei Baumpfählen je Baum 18/20cmSTU bzw. einem Baumpfahl 10/12cmSTU je Baum / 1 Schrägpfahl je Heister zu gewährleisten. Die Baumscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.
- 3 Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzäunung zu erreichen.
- 4 Die Kompensationspflanzungen sind im Sinne der Fertigstellungspflege und der Entwicklungspflege 3 Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten. Sollten Gehölze im Gewährleistungszeitraum absterben, sind sie gleichwertig zu ersetzen und die Gewährleistung verlängert sich entsprechend.

### **Artenschutzrechtliche Hinweise**

Siehe AFB im Umweltbericht

## **8. Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind**

Im Plangebiet sind Munitionsfunde festgestellt worden. Die Altlastverdachtsflächen – aus dem B-Plan Nr. 14 ehemaliges Gebäude und dem B-Plan Nr. 23 ehemaliges Heizhaus – sind zwar oberirdisch beräumt worden, jedoch keine Belastungen des Bodens geprüft worden. Im Zuge der Munitionsbeseitigung erfolgt auch eine Untersuchung des Bodens. Das Plangebiet ist mit Kampfmitteln belastet, die eine Beseitigung erforderlich machen: Handwaffenmunition, 2cm Granaten, Bomben, Vergrabungen.

Gemäß Abschlussbericht Kampfmittelberäumung Gewerbegebiet Hagenow vom 14.01.2020 wurde die Munitionsberäumung bis 2,00 m Geländeunterkante durchgeführt. Der Boden im Bereich der Freihaltefläche der Hochdruckgasleitung (ca. 2.198 m<sup>2</sup>) sowie im Bereich der am östlichen Geltungsbereich befindlichen Gehölzfläche (ca. 2.607 m<sup>2</sup>) war nicht beräumbar. Die Flächen sind daher weiterhin als belastet einzustufen (Kampfmittelbelastung).

## **9. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBauO M-V**

### **Begründung**

Die Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 14 werden in den Bebauungsplan Nr. 41 aufgenommen.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farbtönen sind unzulässig.

### **Dächer**

In Anlehnung an die Einschränkungen zu den Werbeanlagen, werden glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen ausgeschlossen.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

## **10. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/ Immissionsschutz**

### **10.1. Auswirkungen**

Durch die geplante Nutzung sind die Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen zu betrachten. Schützenswerte bestehende bauliche Nutzungen sind im Nahbereich nicht zu berücksichtigen. Die nächste Wohnbebauung ist in Richtung Nordosten ca. 300 m entfernt. Die nächste gewerbliche Nutzung befindet sich an der Sudenhofer Straße nördlich in ca. 270 m Entfernung.

Für das nordöstlich angrenzende Plangebiet des B-Planes Nr. 14 ist beidseitig der Sudenhofer Straße ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, für das folgende Festsetzungen zum Immissionsschutz gelten.

### **6. Immissionsschutz ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB )**

Zur Sicherung der geplanten Wohnnutzung in den östlich des Gewerbegebiets befindlichen Bereichen ( " Kilometerblock " ) werden folgende Festsetzungen getroffen :

Bei der Errichtung von Bauten und baulichen Anlagen ist durch die Investoren nachzuweisen, daß durch die von ihnen errichteten Betriebe die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden :

|                      |   |
|----------------------|---|
| Baublock 1           | : tags 60 dB ( A ) , nachts 47 dB ( A ) |
| Baublock 2 a und 2 b | : tags 60 dB ( A ) , nachts 51 dB ( A ) |
| Baublock 3           | : tags 60 dB ( A ) , nachts 54 dB ( A ) |

Der Baublock 1 (jetzt GI 1) wurde in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 41 einbezogen.

In der Schalltechnischen Untersuchung von Februar 2020 vom Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse aus Conrade zu dem Bebauungsplan Nr. 41 wurde die Wohnbebauung am Sudenhofer Damm und am Rosenweg betrachtet, jeweils das oberste Geschoss auf der zum B-Plan

Nr. 41 zugewandten Seite. Da sich die Wohnbebauung im Außenbereich befindet, wurde diese als Mischgebiet betrachtet. Dabei wurden die aus den Rechten der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 12 und Nr. 14 bestehenden Geräuschemissionen als Vorbelastungen zugrunde gelegt und für die Kontingentierung des Bebauungsplanes Nr. 41 berücksichtigt. Bei Einhaltung der Emissionskontingente

| Bezeichnung der |            | (Netto-) Fläche /m <sup>2</sup> | Emissionskontingente |             |
|-----------------|------------|---------------------------------|----------------------|-------------|
| Emissionsquelle | Teilfläche |                                 | Tag/dB(A)            | Nacht/dB(A) |
| FLKG008         | GI 1       | 8.350                           | 68                   | 52          |
| FLKG009         | GI 2       | 29.300                          | 70                   | 53          |

werden die Immissionsrichtwerte an den Immissionspunkten der Wohngebäude nicht überschritten. Es erfolgten in der Planzeichnung die Übernahme einer textlichen Festsetzung zur Festschreibung der Immissionskontingente tags und nachts.

Anlagen mit möglichen Emissionen sind auf den Gewerbeflächen so anzusiedeln, dass die Immissionsrichtwerte zu den hier als Ausnahme zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und –leiter abnehmen.

In einer Staub- Immissionsprognose sowie Prognose der Stickstoffdeposition (August 2017) von ECO-CERT aus Karow, OT Teerofen, waren die Auswirkungen für die Ansiedlung einer Anlage zur Aufbereitung von Altholz, Holz aus dem Sieüberlauf von Kompostierungsanlagen sowie Holz aus Grünschnitt, Garten- und Parkabfällen untersucht worden. Betrachtet wurden hierbei:

| Richtung | Strukturen  | Abstand   |
|----------|---|---|
| Norden   | Bauruine im Entwicklungsgebiet für Gewerbe<br>FFH 2533-301: Sude mit Zuflüssen<br>SPA 2533-401: Hagenower Heide<br>Wohngebäude Sudenhofer Damm 30<br>Wohngebäude Steindamm 1<br>Wohngebäude Steindamm 3 | angrenzend<br>ca. 430 m<br>ca. 400 m<br>ca. 365 m<br>ca. 405 m<br>ca. 535 m |
| Westen   | Entwicklungsgebiet für Gewerbe  | angrenzend  |
| Süden    | Kreisstraße K22<br>Entwicklungsgebiet für Gewerbe<br>Wald<br>Kleingartengebiet Hagenow<br>Wohngebäude Hagenow, Rosenweg 9   | angrenzend<br>angrenzend<br>hinter K22<br>ca. 960 m<br>ca. 1.100 m          |
| Osten    | Kreisstraße K22<br>landwirtschaftliche Nutzfläche / Wald  | angrenzend<br>hinter K22  |

Abbildung 14 Tabelle 6 Umgebungssituation der Anlage aus Prognose zu Staubemissionen und Stickstoffdeposition von ECO-Cert, August 2017

Für die Ermittlung der Staubemissionen wurden angesetzt

- der LkW – Verkehr auf den Fahrwegen,
- die Annahme der Stoffe,
- die Behandlung der Stoffe
- und die Auslieferung / Beladung.

Die Bewertung der Stickstoffemissionen bezieht sich auf die Ermittlung der Staubemissionen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für die betrachteten Wohngebäude die prognostizierte Gesamtbelastung den Richtwert der TA Luft für Feinstaub deutlich unterschreitet. Ebenso werden die vorgegebenen Grenzwerte der TA Luft für die Überschreitungshäufigkeit T 35 für Feinstaub als auch der Jahresmittelwert des Staubbiederschlags an den Immissionsorten (Wohngebäude) deutlich unterschritten.

Angrenzende Biotope und Schutzgebiete mit empfindlicher Vegetation werden nicht beeinträchtigt.

Gemäß Nachweis werden somit die Ansprüche zum „Schutz der menschlichen Gesundheit“ (TA Luft 4.2), zum „Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen durch Staubbiederschlag“ (TA Luft 4.3) sowie zum „Schutz vor erheblichen Nachteilen, insbesondere Schutz der Vegetation und von Ökosystemen“ (TA Luft 4.4) eingehalten.

Die naturschutzrechtlichen Auswirkungen auf angrenzende Waldflächen und Schutzgebiete sind im Umweltbericht betrachtet worden.

## **10.2. Einwirkungen**

Das Plangebiet ist in keiner Weise durch die angrenzenden Nutzungen unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt.

In der Umgebung des Vorhabens sind Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte bzw. Einschränkungen der gewerblichen Nutzung erwarten ließen. Diese beziehen sich ausschließlich auf die Waldflächen mit der Berücksichtigung des 30 m – Waldabstandes (siehe dazu unter Punkt 7.4) sowie Maßnahmen zur Sicherung von Schutzgebieten und erhaltenswerten Bäumen aus Sicht des Naturschutzes (siehe dazu unter Punkt 7.6).

## **11. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung**

Die Flurstücke 36/1 und 36/3 sind in Eigentum der Stadt Hagenow. Die Flächen werden an den Investor veräußert. Mit dem zukünftigen Investor wird die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vertraglich vereinbart, so dass auch die außerhalb des Geltungsbereiches zugeordneten Maßnahmen gesichert sind. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine Zufahrt an den öffentlichen Straßenraum (Kreisstraße 22). Damit ist die öffentlich-rechtliche Erschließung gegeben. Zur Sicherung der Erreichbarkeit des hinteren Flurstücksteils 36/3 wird eine öffentliche Zufahrt (Straße C 1) vorgesehen.

Die Teilung von Grundstücken darf gemäß § 7 LBauO M-V den Vorschriften des Gesetzes nicht widersprechen.

## **12. Nachrichtliche Übernahmen**

Der Waldabstand von 30,00 m wurde in die Planzeichnung übernommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Bergbauberechtigung des tiefen Untergrundes. Die Bewilligung „Schwerin-Ludwigslust“ dient der Nutzung von Formationen und Gesteinen, die im Bewilligungsfeld zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind.

## **13. Städtebauliche Daten**

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Geltungsbereich des Bebauungsplanes | ca. 4,94 ha |
| Gewerbegebiet                       | ca. 3,94 ha |
| Baublock 1                          | ca. 0,84 ha |
| Baublock 2                          | ca. 3,10 ha |
| Straßen/Wege                        | ca. 0,28 ha |
| Maßnahmeflächen                     | ca. 0,69 ha |
| Anpflanzfläche                      | ca. 0,03 ha |

## 14. Hinweise

### **Stellungnahme Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 16.05.2017 und Landkreis Ludwigslust-Parchim vom 16.05.2017**

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und den fertiggestellten Objekten eine geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallentsorgungssatzung erfolgen kann.

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässern durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim ist unverzüglich über Havarien und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA zu beachten. Sollten Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbaren Bodenschichten gebracht werde, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z= der LAGA einzuhalten.

### **Stellungnahme HanseWerk AG vom 30.05.2017**

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung / Bepflanzung sind die geltenden Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Eine Überbauung mit Bitumen/Beton oder ähnlichen sind, außer Straßen-Kreuzungen, nicht zulässig. Die Überdeckung der Gasleitungen darf sich nicht ändern. Vor Baubeginn der Bauarbeiten ist ein Aufgrabeschein zu beantragen. Notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen/Trennungen sind gesondert zu klären.

### **Stellungnahme Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 14.06.2017**

Um Gefährdungen für die Baustelle auszuschließen, sollten vor Beginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes eingeholt werden. Aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen liegen beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V vor.

### **Stellungnahme Landkreis Ludwigslust-Parchim vom 16.05.2017**

Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **Stellungnahme der Stadtwerke Hagenow GmbH vom 10.02.2020**

Für alle Vorhaben gilt die DGVU Information 203-017 „Schutzmaßnahmen bei Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel und Rohrleitungen“

Hagenow, .....

.....

Bürgermeister