



**BEBAUUNGSPLAN NR. 02
„GEWERBEGEBIET MÜHLENGRUND“
DER STADT WOLDEGK**

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Erarbeitet im Auftrag der Stadt Woldegk
über Amt Woldegk
Karl-Liebknecht-Platz 1
17348 Woldegk

Ansprechpartner: Frau R. Rossow
Tel. 03963 / 25 65 17
Fax. 03963 / 25 65 35

1. Bebauungsplanung:

Dipl.- Ing. Eveline Schütze, Architektenkammer M-V 159-93-1-d
Dipl.- Ing. Beate Wagner, Architektenkammer M-V 032-93-1-d
Mitarbeit: Dipl.-Ing. Mirko Wento

Ziegelbergstraße 8
17033 Neubrandenburg
Tel. (0395) 544 25 60
Fax. (0395) 544 25 66

2. Umweltbericht:

Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Kunhart, Landschaftsarchitektin
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Tel./Fax (0395) 4225110

Inhalt

I Bebauungsplan

1. Grundlagen
2. Übergreifende Planungen
3. Veranlassung und Ziele
4. Bestandsangaben
 - Geltungsbereich
 - Gebietscharakter
 - Erschließung
 - Begrünung / Freiflächen
5. Planung
 - Städtebauliche Situation
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen
 - Erschließung
 - Begrünung / Ausgleichsregelung
 - Nachrichtliche Übernahme /zusätzliche Hinweise

II Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes
 - 1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.1 Bestandsaufnahme
 - 2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes
 - 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

1. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Rechtsgrundlagen:

1. Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414)
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbauland- erleichterungsgesetz vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (G-S M-V Gl. Nr. 2130-3)
4. Die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der ab 01.09.2006 rechtskräftigen Fassung
5. Landesplanungsgesetz (LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503)
6. Die Kommunalverfassung (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl M- V S. 29) zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (2. ÄndG. KV M-V) vom 22.Januar 1998 (GVOBl. M- V S. 78)

1.2 Planungsgrundlagen:

1. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.02 „Gewerbegebiet Mühlengrund“ der Stadt Woldegk vom 18.05.2006
2. Auszug aus der Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburg-Strelitz vom **17.11.2004**
3. Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte von 07/ 1998
4. F- Plan- Entwurf der Stadt Woldegk vom August 2006
5. das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.92 (GS Meckl.-Vorp.GL.Nr.753-2), geändert durch das Gesetz vom 02.03.1993
6. das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz)
7. die vorläufig gültige landesweite Inventarisierung von Bauten mit Denkmaleigenschaften
8. Gehölzschutzverordnung der Stadt Woldegk vom 27.05.2003
9. Gesetz über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern
10. B- Plan Nr. 02 „Gewerbegebiet Mühlengrund“ Gemarkung Canzow Flur 1, Flurstück 41/5, 42/1, (Rechtskraft seit 07.01.1992)

Abdruck der Zeichenerklärung zur rechtskräftigen Satzung

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

| | | |
|--|---------------|----------------------------|
| Gewerbegebiet | (§ 8 BauNVO) | |
| Industriegebiet | (§ 9 BauNVO) | |
| Sonstiges Sondergebiet (Handel) | (§ 11 BauNVO) | |
| Geschoßflächenzahl (GFZ) | | z.B. GFZ 0,7 |
| Geschoßfläche (GF) | | z.B. GF 500 m ² |
| Baumassenzahl (BMZ) | | z.B. BMZ 3,0 |
| Grundflächenzahl (GRZ) | | z.B. GRZ 0,4 |
| Grundfläche (GR) | | z.B. GR 100 m ² |
| Zahl der Vollgeschosse (Z) | | |
| als Höchstgrenze | | z.B. III |
| als Mindest- und Höchstgrenze | | z.B. III-V |
| zwingend | | z.B. |
| Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze | | |
| Traufhöhe in m über NN | | z.B. TH 12,4 |
| Firsthöhe in m über NN | | z.B. FH 53,5 |
| Oberkante Erdgeschoß-Fußboden in m über NN | | z.B. OK 124,5 |
| Offene Bauweise | | |
| Nur Einzelhäuser zulässig | | |
| Nur Doppelhäuser zulässig | | |
| Nur Hausgruppen zulässig | | |
| Geschlossene Bauweise | | |
| Baulinie (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO) | | ----- |
| Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) | | ----- |

Verkehrsflächen

| | |
|--|-------|
| Straßenverkehrsflächen | |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| z.B. Öffentliche Parkfläche | |
| Straßenbegrenzungslinie | ----- |

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

| | | | |
|---------------------|--|--------------|--|
| Gasdruckregler | | Trafostation | |
| Abwasserpumpstation | | | |

Umgrenzung von Flächen für die Wasservirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

| | |
|-----------------------------|--|
| Regenwasser-rückhaltebecken | |
|-----------------------------|--|

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gevässern

| | |
|--|--|
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen | |
| Anpflanzen | |
| z.B. Bäume | |
| z.B. Sträucher | |
| Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung | |
| Erhaltung | |
| z.B. Bäume | |
| z.B. Sträucher | |
| Sonstige Festsetzungen | |
| Umgrenzung von Flächen für Stellplätze | |
| Garagen mit Angabe der Geschosse | |
| Gemeinschaftsstellplätze | |
| Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen | |

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

| | |
|---|------|
| Höhenlage Oberkante Straße in m über NN | z.B. |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | |

Nachrichtliche Übernahmen

| | | | |
|--------------|--|------------|--|
| Naturdenkmal | | Baudenkmal | |
| Straßenachse | | | |

Schnittpunkte der Straßenachsen

| | Rechtswert | Hochwert | | Rechtswert | Hochwert |
|------|------------|-----------|------|------------|-----------|
| Pkt. | 4310.667 | 27357.970 | Pkt. | 4574.324 | 27383.320 |
| Pkt. | 4355.516 | 27461.490 | Pkt. | 4820.217 | 27501.270 |
| Pkt. | 4409.229 | 27539.030 | Pkt. | 4806.034 | 27323.320 |
| Pkt. | 4592.535 | 27446.960 | Pkt. | 4785.038 | 27239.350 |

Abdruck der textlichen Festsetzungen zur rechtskräftigen Satzung

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan 02 der Stadt Woldegk, betreffend das Gewerbegebiet Mühlengrund**1. Handelseinrichtungen in GE- und GI-Flächen**

In den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebietsflächen ist die Unterbringung von Einzelhandelseinrichtungen nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO, siehe untenstehenden Hinweis).

2. Sondergebiet Handel

In dem festgesetzten Sondergebiet Handel sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur bis zu einer Bruttogeschoßfläche von 1000 qm zulässig. Dabei behält sich die Stadt das Entscheidungsrecht über die Sortimentsgestaltung vor (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

3. Bauhöhe

Im Industriegebiet darf die Gebäudehöhe die Bezugshöhe von 115 m über NN nur um 15 m, ausnahmsweise um 22 m, überschreiten (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Stellplätze sind ausnahmsweise zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5. Das Anpflanzen und die Unterhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**5.1. Grünflächen als Randbegrünung (öffentlich und privat) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 BauO**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Baum- und Straucharten derart zu bepflanzen, daß dem Sichtschutz und der Einbindung der Baugebiete in die Landschaft entsprochen wird.

5.2. Baumreihen

Entlang der Erschließungsstraßen sind beiderseits Baumreihen festgesetzt. Anpassungen erfolgen, soweit die Leitungs- und die Verkehrsführung es erforderlich machen. Die dargestellte Aufteilung des Straßenraumes ist bis auf den äußeren Randstreifen nicht Gegenstand der Festsetzungen.

5.3. Begrünung der Stellplätze

Stellplatzflächen sind unter Zugrundelegung der Richtzahl von 1 Baum/3 Stellplätze für Pkw bzw. 1 Baum/300 qm Stellplatzfläche für LKW zu überstellen.

6. Einfriedungen (§ 10 BauO)

6.1. Einfriedungen an den Straßen sind grundsätzlich auf oder hinter der Baugrenze zu errichten. Steht auf der Baugrenze ein Gebäude, entfällt eine Einfriedung. Ausnahmen sind zulässig.

6.2. Unzulässig sind Einfriedungen mit optisch geschlossenem Erscheinungsbild. Ausnahmen können auf Antrag für die Grundstücke auf den Flächen A, B, C, D parallel zur B 104 als Schallschutzmaßnahme erteilt werden.

7. Gestaltung (§ 12 BauO)**7.1. Dachformen**

Flachdächer sind unzulässig auf den Flächen A, B, C, D.

7.2. Dacheindeckungsmaterial

Es sind für Steildächer nur keramische Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

7.3. Fassaden

Entsprechend der baulichen Ausprägung der Stadt sind keramische Bauelemente auf mindestens 60 % der geschlossenen Fassadenflächen anzuwenden.

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gilt

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I 1986 S. 2191), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 1122);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124);
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833);
- das Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. Nr. 50 S. 929)
- Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß, Rd Erlaß d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 21.03.1990 des Landes Nordrhein-Westfalen) - Orientierungsgrundlage

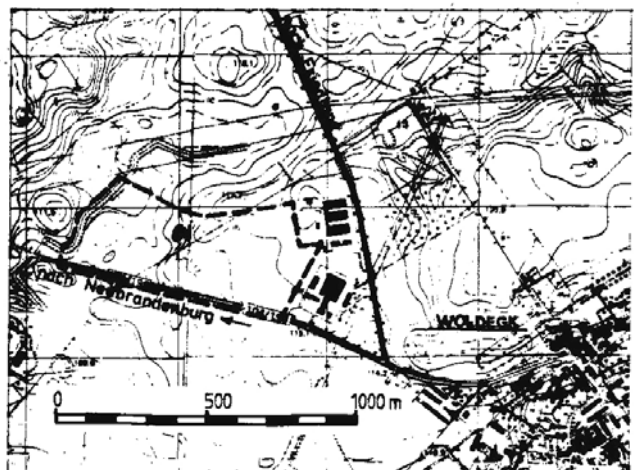
Hinweise:

zu 1.: Ausnahmen für Einzelhandelseinrichtungen auf GE- und GI-Flächen sind zulässig, sofern der Handel im übrigen Gewerbebetrieb eine untergeordnete Rolle spielt.

zu 5.: In der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird auf die Grundsätze der privatrechtlichen Regelung bei der Grundstücksübertragung verwiesen.

zu den Bemaßungen der Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien:

Die Lage der Bemaßung wird auf die Schnittpunkte der Straßenachsen (siehe "Nachrichtliche Übernahmen") bezogen.

Umgebung des Bebauungsplangebietes

2. ÜBERGREIFENDE PLANUNGEN

Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Woldegk befindet sich im Osten des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, an der Grenze zum Bundesland Brandenburg und wird vom Amt Woldegk verwaltet.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm „Mecklenburgische Seenplatte“ übernimmt die Stadt Woldegk als Unterzentrum Versorgungs- und Betreuungsfunktion für den gesamten Amtsbereich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Die hier vorhandenen guten Standortbedingungen sollen genutzt werden, die Art und das Maß der zukünftigen baulichen Nutzung den derzeitigen Bedürfnissen anzupassen um somit die regionale Wirtschaft zu stärken.

Für die gegenwärtig angestrebte Planänderung wird die Beteiligung der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle erneut erforderlich, da für die 1. Änderung des Bebauungsplanes die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung besteht.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend den geänderten Zielen der Stadt Woldegk angepasst und als Gewerbegebiet festgesetzt.

3. VERANLASSUNG UND ZIELE

Das städtebauliche Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes geht von einer Gliederung in unterschiedliche Baugebietsflächen aus. So wurden überwiegend Gewerbegebietsflächen, ein Industriegebiet und eine Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt.

Die Einzelhandelsstruktur hat sich, auch bedingt durch die stark rückläufige Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Woldegk und in den Umlandgemeinden, nicht so wie im Rahmen- und Strukturprogramm zur Entwicklung des Einzelhandels vom Jan. 1992 erwartet, entwickelt. Andere, in der Stadt vorhandene Baustandorte wurden für die Entwicklung und Festigung des Einzelhandels bevorzugt genutzt, was sich für die strukturelle Stadtentwicklung als vorteilhaft erwiesen hat. Aus gegenwärtiger Sicht besteht für den Versorgungsbereich der Stadt Woldegk auch langfristig kein Bedarf für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Am 18.05.2006 hat die Stadtvertretung Woldegk deshalb beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern und das erforderliche Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Mit der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die gewerbliche Ansiedlung im

Bereich der bisherigen Sonderbaufläche „Handel“ zu ermöglichen und damit eine marktgerechtere Auslastung des Gewerbegebietes zu erreichen.

Das planerische Grundkonzept für das Plangebiet insgesamt ändert sich nicht.

4. BESTANDSANGABEN

- Geltungsbereich

Die Änderung des vorhandenen, rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt nur für einen eingeschränkten räumlichen Bereich.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Gewerbegebiet Mühlengrund“ erstreckt sich über 2 Teilflächen und beinhaltet die Flurstücke 41/30, 41/31, 42/5, 42/6 sowie Teile aus 41/16 der Flur 1 Gemarkung Canzow und umfasst ca. 2,0 ha.

Das Plangebiet ist Innenbereich im Sinne des Baugesetzbuches.

- Gebietscharakter

Das Gewerbegebiet Mühlengrund wurde 1993 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes verkehrstechnisch, mit Versorgungsanlagen und Grünanlagen erschlossen. Dabei wurden das vorhandene Relief und die natürlichen Senken berücksichtigt und z.T. als Regenwasserrückhaltebecken genutzt.

Erste Nutzer haben sich auf den Flächen angesiedelt. Dazu gehören Handwerksbetriebe, Baubetriebe, Dienstleistungsunternehmen und eine Tankstelle.

Trotz intensiver Bemühungen der Stadt und der Amtsverwaltung bei der Suche nach ansiedlungswilligen Unternehmen stehen noch über 50% der Grundstücksflächen zum Verkauf und sind somit ohne die laut Festsetzungen angestrebte Nutzung.

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst die o.g. nördliche und südlich des Regenrückhaltebeckens brachliegende, voll erschlossene Sondergebietsfläche für Handel.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich der 1. Änderung keine Bau- und Bodendenkmale.

- Erschließung

Das Plangebiet der 1. Änderung grenzt an die gemeindlichen Erschließungsstraßen an, die mit der Umsetzung der Erschließung des rechtskräftigen Bebauungsplanes entstanden sind.

Im öffentlichen Straßenraum befinden sich die Ver- und Entsorgungsleitungen aller Medien, die die mit der 1. Änderung geplanten baulichen Ergänzungen in ausreichender Menge und Qualität erschließen.

- **Begrünung / Freiflächen**

Das Vorhaben der 1. Änderung befindet sich in keinem Schutzgebiet und es beinhaltet keine geschützten Biotop.

Die unversiegelten Graslandflächen schützen die Bodenoberfläche vor Erosion.

In der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich ein als Regenrückhaltebecken genutzter naturnaher Tümpel mit Gehölzsaum.

Durch das Vorhaben werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Belange berührt.(→ weitere Ausführungen s. Teil II Umweltbericht)

5. PLANUNG

- **Städtebauliche Idee**

Die Änderung des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes beinhaltet eine marktorientierte Festsetzung des bisherigen Sondergebietes Einzelhandel als gewerbliche Bauflächen mit der Möglichkeit, die verfügbare Baufläche maximal und mit hoher Flexibilität auszulasten. Die öffentliche Verkehrserschließung, die langfristig die Erweiterungsmöglichkeit nach Norden ermöglicht, bleibt davon unberührt.

Die Durchsetzung örtlicher Bauvorschriften nach der Landesbauordnung M-V hat sich bei der bisherigen Vermarktung der Bauflächen als sehr schwierig erwiesen. Um eine Ansiedlung dennoch zu ermöglichen, wurden zahlreiche Ausnahmen zugelassen.

Daher sollen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes rein gestalterische Festsetzungen entfallen.

Zur Gleichbehandlung auch der anderen Bauflächen will die Stadtvertretung diesbezüglich einen Aufhebungsbeschluss fassen.

Städtebaulich wird durch die 1.Änderung ermöglicht, das Kernstück des B-Plangebietes Mühlengrund baulich besser zu nutzen. Das Landschaftsbild wird nicht wesentlich beeinträchtigt.

- **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Sondergebiet „Handel“ soll als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Darüber hinaus ist die Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung der Anforderungen aus Naturschutz und Landschaftspflege erforderlich.

Für das Maß der baulichen Nutzung sollen in Anlehnung an die angrenzenden Baugebiete geänderte Festsetzungen erfolgen. Ziel ist auch, auf die gestalterischen Festsetzungen zu verzichten.

Mit den genannten Änderungen wird eine höhere Nutzungsintensität beabsichtigt.

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Unterbringung von Einzelhandelseinrichtungen nur ausnahmsweise zulässig ist, wenn ein funktionaler Zusammenhang mit dem Gewerbe besteht und diese untergeordnet sind.

Die Ausweisung der gemäß Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 und einer maximalen Geschossflächenzahl von 16 wird die im gesamten Gebiet übliche städtebauliche Ordnung aufnehmen.

Die Gebäudehöhe mit maximal 2 bzw. 3 Vollgeschossen entspricht den bisherigen Festsetzungen. Dabei können jeweils immer nur punktuell Gebäude größerer Höhe entstehen, da die Einschränkung der Geschossflächenzahl von max. 1,6 eine großflächige mehrgeschossige Bebauung behindert.

- **Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

Um die ortsübliche Lockerheit der Baustrukturen zu erhalten, ist es erforderlich, dass die Neubebauung in offener Bauweise erfolgt.

Zur Vermeidung von Zersiedelungseffekten wird die zulässige Bebauung in überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen verortet.

Auf die Festlegung der Firstrichtung wird verzichtet, da kein einheitliches Stadtbild erzeugt wird und die Gemengelage eine abschnittsweise Gestaltung bezogen auf Teilflächen zulässt. Die Bebauungsmöglichkeit für die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird durch § 23 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit der Landesbauordnung M-V bestimmt.

Eine Nutzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen und Garagen ist nicht zulässig, da diese Bereiche zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt wurden. Stellplätze sind ausnahmsweise zulässig.

- **Erschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene öffentliche Straßennetz. Auch die technische Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Elt, Telekom, Beleuchtung) kann über die vorhandenen Anlagen abgesichert werden. Eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung wird hierüber sichergestellt. Damit sind ursächlich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen vorgesehen.

Um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu vermeiden, wird textlich festgesetzt, dass das anfallende unverschmutzte Regenwasser (z.B. von den Dachflächen) soweit wie möglich schadlos gegen Anlieger am Anfallort zu versickern ist. Bei der Sammlung und Ableitung von eventuell verschmutztem Niederschlagswasser (z.B. von Verkehrsflächen) in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sind in Abhängigkeit

vom Grad der Verschmutzung sowie der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Vorfluter ggf. Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung bzw. -klärung vorzusehen.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung ist durch den vorhandenen Anschluss sichergestellt, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend § 2 Abs. 1 Buchstabe C des Gesetzes über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern durch die Stadt Woldegk sichergestellt.

Die Telekommunikation erfolgt über den Anschluss an das im öffentlichen Straßenraum vorhandene Netz. Dabei ist zu berücksichtigen, dass

- bei der Bauausführung darauf zu achten ist, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma vor der Bauausführung über die vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI NL NO, Rs PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf informiert.

Die Haus- und Sperrmüllentsorgung ist nach der geltenden Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburg Strelitz vorzunehmen.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

- **Begrünung/ Ausgleichsregelung**

Das Vorhaben unterliegt nicht der Eingriffsregelung. Daher ist die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen nicht vorgesehen.

Die für den Geltungsbereich der 1. Änderung zutreffenden grünordnerischen Festsetzungen aus der rechtskräftigen Satzung werden inhaltlich übernommen.

- **Nachrichtliche Übernahme / zusätzliche Hinweise**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen die vorhandenen der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

II. Umweltbericht

1. *Einleitung*

Der vorliegende Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der Begründung zur 1. Änderung zum B- Plan Nr. 2 „Gewerbegebiet Mühlengrund“, der Stadt Woldegk. Der Umweltbericht ist, entsprechend dem Stand des B- Planes, in der Vorentwurfsphase. Er soll gleichzeitig als Grundlage zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung dienen.

„Nach dem EAG Bau ist dagegen in grundsätzlicher Abkehr von dem bisher geltenden Städtebaurecht für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbs. 1, der die Gemeinden verpflichtet für die "Belange des Umweltschutzes" eine Umweltprüfung durchzuführen Diese Pflicht zur Umweltprüfung gilt auch bei einer Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen, da nach § 1 Abs. 8, der dem bisherigen § 2 Abs. 3 BauGB entspricht, die für die Aufstellung der Bauleitpläne geltenden Vorschriften auch für deren Änderung und Ergänzung gelten. Abweichend vom Regierungsentwurf zum EAG Bau ist dagegen für die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 keine Umweltprüfung durchzuführen.“

„Obgleich die Umweltprüfung als Regelverfahren eingeführt wurde, hat das EAG Bau in Übereinstimmung mit dem europäischen Recht in verschiedenen Bestimmungen die Verpflichtung der Gemeinden zur Umweltprüfung inhaltlich eingegrenzt. Eine Beschränkung der Pflicht zur Umweltprüfung ergibt sich, erstens daraus, dass nur Umweltauswirkungen geprüft werden müssen, die die genannten Umweltgüter voraussichtlich erheblich beeinträchtigen.Für die Umweltbelange von Natur und Landschaft dürfte als Faustregel gelten, dass eine Umweltprüfung durchzuführen ist, wenn wegen eines erheblichen Eingriffs in Natur und Landschaft die städtebauliche Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 anzuwenden ist.“ (Umweltbericht in der Bauleitplanung Sept. 2004, Verfasser: Schrödter, Habermann- Nieße, Lehmsberg, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH)

Um oben stehenden Aussagen zu entsprechen, sind die von der B- Plan- Änderung verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Belange erhebliche Auswirkungen haben werden:

1. Natur, Landschaft, Klima, Wasser
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Erhöhung von Emissionen
6. Erneuerbare Energien
7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
8. Luftqualität
9. Eingriffsregelung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes

1.1.1 Projektbeschreibung

Die Stadt Woldegk sieht vor, das ca. 2 ha große Gelände innerhalb des Geltungsbereiches zu überplanen.

„Mit der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die gewerbliche Ansiedlung im Bereich der bisherigen Sonderbaufläche „Handel“ zu ermöglichen und damit eine bessere Auslastung des Gewerbegebietes zu erreichen. Das Sondergebiet „Handel“ soll als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Darüber hinaus ist die Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung der Anforderungen aus Naturschutz und Landschaftspflege erforderlich.“ (Auszug aus der Planungsanzeige zum Vorhaben)

Die Fläche liegt im Bereich eines rechtskräftigen B - Planes und gilt somit nicht als Außenbereich.

1.1.2 Bau-, anlage,- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Die projektspezifischen Wirkfaktoren des Vorhabens stellen sich folgendermaßen dar:

Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung des geplanten Vorhabens, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- 1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- 2 Bodenverdichtung Lagerung von Baumaterialien
- 3 Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen

Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld und sind im Wesentlichen folgende:

- 1 Flächenversiegelung
- 2 Flächenverbrauch durch Geländemodellierungen
- 3 Störungen des Landschaftsbildes

Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten.

Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall :

- 1 durch Nutzung verursachte Emissionen (*Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen*)

Alle oben angeführten Wirkungen erhöhen sich in Anbetracht der Vorbelastungen in der Umgebung und der bereits geplanten Wirkungen des B- Plan – Gebietes nur sehr geringfügig.

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Untersuchungsraum umfasst (nach Hinweisen zur Eingriffsregelung Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Heft 3/ 1999), bezogen auf Biotopkomplexe, faunistische Funktionsräume und besondere Leistungsbereiche abiotischer Faktoren,

1. das Baufeld
 - die vom Vorhaben direkt beanspruchte Fläche
2. die Wirkzonen I und II
 - den Raum, der durch den Bau, die Existenz aber vor allem durch den Betrieb eines Vorhabens mittelbar erheblich und nachhaltig beeinträchtigt wird, unterschieden nach Intensitätsstufe I und II wobei die Empfindlichkeit der betroffenen Naturgüter erheblich die Abgrenzung beeinflusst
3. den sonstigen Wirkraum
 - den Raum, in welchem die Wirkfaktoren und Projektwirkungen- insbesondere baubedingter Art - gering und zeitlich begrenzt wirksam werden.

Unter Beachtung oben genannter Prämissen kann für das vorliegende Vorhaben festgelegt werden, dass bei Neuerrichtung von Baulichkeiten das Baufeld gleich der neu zu versiegelnden Fläche und die Wirkzonen I bis II gleich dem Geltungsbereich sind. Der sonstige Wirkraum, ein Bereich außerhalb des Geltungsbereiches, unterliegt in Anbetracht der Vorbelastungen des Gebietes zu vernachlässigenden Wirkungserhöhungen und wird nicht in die Untersuchungen mit einbezogen.

Das bedeutet, dass für alle Schutzgüter der Untersuchungsbereich gleich dem Geltungsbereich des B- Planes ist.

UG – Untersuchungsgebiet

GB – Geltungsbereich

| Umweltbelange/Schutzgüter | Untersuchungsgebiet |
|---------------------------|---------------------|
| Mensch | UG= GB |
| Landschaftsbild | UG= GB |
| Wasser/ Boden | UG= GB |
| Klima/Luft | UG= GB |
| Fauna | UG= GB |
| Flora | UG= GB |
| Kultur- und Sachgüter | UG= GB |
| Schutzgebiete | keine |

Für alle angeführten umweltrechtlichen Belange gilt:

Die Untersuchungen erfolgen auf Grundlage vorhandener Unterlagen.

Einzeluntersuchungen, Zählungen oder Einzeldarstellungen, außer einer Biotoptypenkartierung, sind nicht erforderlich. Die Beschreibung des Bestandes und der Auswirkungen des Vorhabens erfolgt verbal argumentativ.

1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Fachgesetze/ Planungsgrundlagen/ Schutzausweisungen

Die Stadt Woldegk plant die Änderung eines B- Plan -Gebietes. Mit dem Plangebiet werden zur Bebauung vorgesehene Flächen erfasst.

Die Bebauungsplanänderung dient der planmäßigen Weiterentwicklung des Gebietes.

Im § 14 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg – Vorpommern v. 21.Juli 1998 (**LNatG M-V**) in Anlehnung an § 18 Bundesnaturschutzgesetz werden Eingriffe u.a. wie folgt definiert:

*(1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind **Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Gewässern** aller Art, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.*

(2) Eingriffe sind insbesondere:

12. die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 m².

Das B- Plan – Gebiet ist kein Außenbereich. Das Vorhaben wird keinen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen.

Somit kommt die im § 15 des LNatG M-V verankerte Eingriffsregelung nicht zur Anwendung.

Planungsgrundlagen sind:

- das Baugesetzbuch i.d.F. vom 27.August 1997, zuletzt geändert durch das Europarechtsanpassungsgesetz (Bau-EAG) vom 23.09.2004
- das Landesplanungsgesetz (LPIG) i.d.F. vom 20.05.1998
- das Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. von 2002
- das Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern i.d.F. von 1998, zuletzt geändert 2002
- die „HINWEISE ZUR EINGRIFFSREGELUNG“ Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3
- das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern von 09/ 1998
- LANDESAMT FÜR UMWELT UND NATUR MECKLENBURG-VORPOMMERN (HRSG.) 1997: Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE

Schutzausweisungen:

→ Das Vorhaben befindet sich in keinem Schutzgebiet und es beinhaltet keine geschützten Biotop.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Mensch

„Für den Menschen sind, im Zusammenhang mit der angestrebten Planung, Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung“. (Umweltbericht in der Bauleitplanung Sept. 2004)

Das Gebiet wird über vorhandene Straßen erschlossen. In der Nähe befindet sich keine Wohnbebauung.

Das B- Plan – Gebiet hat, hinsichtlich Erholungswirkung, keine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch und ist durch seine Entfernung zur Wohnbebauung als Emittent unbedeutend.

2.1.2 Flora / Fauna

Es werden keine faunistischen Aufnahmen durchgeführt. Die Vorbelastung des Plangebietes lässt die Vermutung zu, dass sich nur störungsunempfindliche faunistische Arten wie verschiedene Singvogelarten und Kleinsäuger im Plangebiet aufhalten. Diese werden das vom Plangebiet umschlossene Kleingewässer und dessen Gehölzsaum als Lebensraum und Nahrungsquelle nutzen.

Die heutige potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet ist, laut GLRP, „Buchenmischwald“. Dies ist die Vegetation, die sich heute ohne Eingriffe des Menschen als Klimaxstadium einstellen würde.

Die im Plangebiet aufgefundenen Biotope lauten:

RHU – Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte

BRR - Baumreihe

Vom Plangebiet eingeschlossen und somit in der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich ein als Regenrückhaltebecken genutzter naturnaher Tümpel (SKW – §) mit Gehölzsaum.

Durch das Vorhaben werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Belange berührt.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundes- und des Landesnaturschutzgesetzes.

2.1.3 Wasser/ Boden

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Vom Plangebiet eingeschlossen ist ein als Regenrückhaltebecken genutzter naturnaher Tümpel.

Der anstehende Boden ist glazialen Ursprungs und somit eine Hinterlassenschaft der letzten Eiszeit. Diese hat in der Grundmoräne vor allem Geschiebemergel abgelagert. Der Geschiebemergel ist dann über die Jahrtausende verwittert, so dass wir heute vermutlich Lehm vorfinden.

Die vorherrschenden Bodenverhältnisse lassen vermuten, dass das Grundwasser vor eindringenden Schadstoffen relativ geschützt ist. Die Grundwasserneubildungsrate wird dagegen niedriger als bei Sandböden sein.

2.1.4 Klima/ Luft

Wir befinden uns hier im Klimagebiet des ostmecklenburgischen Großseen- und Hügellandes. (vgl. Landeszentrale für politische Bildung 1995 In: LAUN Mecklenburg-Vorpommern 1997)

Das Klima um Woldegk ist bereits stark kontinental beeinflusst.

Durch die bewegte Morphologie kommt es zu unterschiedlichen Kleinklimaten. In den Tälern ist es in der Regel wärmer als auf den Kuppen. Hinzu kommt der Luv - Lee Effekt und bewirkt auf Grund der vorherrschenden Westwinde ein Abregnen bereits vor dieser Region. Mit 550 mm Niederschlag ist es für Mecklenburger Verhältnisse relativ niederschlagsarm.

Auf Grund der Höhe (über 100 Meter) ist es im Vergleich zu den Küsten wesentlich kühler.

„Die Station Woldegk (118 m über NN) beispielsweise hat mit 7,5°C das geringste Jahresmittel und mit -1,6°C das kälteste Monatsmittel von Mecklenburg-Vorpommern und besitzt außerdem die niedrigsten Sommertemperaturen des Binnenlandes“ (LAUN Mecklenburg-Vorpommern 1997:II - 121)

Die Immissionsmesswerte dürften sich im Bereich des Mindeststandards befinden. Trotzdem bestehen gewisse Belastungen durch die Stadtnähe und die Industrieansiedlungen.

Das Untersuchungsgebiet liegt unter o.g. Gesichtspunkten gesehen in keinem Gebiet mit Luftaustauschfunktion und mit Kaltluftproduktionsfunktion.

Der Gehölzsaum des angrenzenden Kleingewässers bedingt kleinräumig eine Sauerstoffproduktionsfunktion und eine Staubbindungsfunktion.

2.1.5 Relief, Landschaftsbild

Die Landschaft um Woldegk ist durch das Pommersche Stadium der Weichsel- (Würm-) kaltzeit geprägt. Wir befinden uns hier in einer kuppigen Grundmoränenlandschaft, dem „Rückland der Seenplatte“ (vgl. Hurtig Th. 1957:29; ferner LAUN Mecklenburg-Vorpommern 1997). Es wechseln sich eine Reihe „kleiner und großer, teils regelmäßig, teils unregelmäßig gelagerter Kuppen“ (Hurtig Th. 1957:64) ab. Diese Landschaft ist eine Randerscheinung der letzten Eiszeit und bildet den Übergang zur Endmoräne (vgl. Woldstedt P. 1950). Das Plangebiet ist von Bebauung umgeben und somit als Siedlungsbereich zu betrachten.

2.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Über das Vorkommen von Boden- oder Baudenkmalern im Plangebiet ist nichts bekannt.

2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Graslandflächen und Bäume im Plangebiet schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung und die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoffproduktion und Staubbindung klimaverbessernd. Der Gehölzbestand auf dem Gelände ist ein positives Landschaftselement. Dies ist ein Lebensraum für störungsunempfindliche Vogel- und Kleintierarten. Auf den Menschen wirken Anpflanzungen positiv.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1. Entwicklung bei Durchführung der Planung

2.2.1.1 Mensch und Kulturgüter

Bei Einhaltung der vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte gehen vom Vorhaben für den Menschen keine gesundheitlichen Gefahren aus.

2.2.1.2 Biotopfunktion /Faunistische Funktion

Es kommt voraussichtlich zur Versiegelung von ruderaler Staudenflur.

Für die sich auf der Fläche aufhaltenden störungsunempfindlichen Vogelarten sowie Kleinsäuger wird sich die Situation durch die B- Plan – Änderung im Gegensatz zur Ursprungsplanung nicht verschlechtern.

In Anbetracht der geringen naturräumlichen Ausstattung und der Vorbelastung des Untersuchungsgebietes ist keine Störung der faunistischen und Biotopfunktion zu erwarten.

2.2.1.3 Boden/ Wasser

Die Versiegelung von Grundflächen stellt einen Eingriff in die Boden- und Grundwasserneubildungsfunktion dar. Falls das Oberflächenwasser nicht auf den Grundstücken versickert sondern abgeleitet wird, wird sich das Grundwasserdargebot verringern. Der versiegelte Boden geht für das Bodenleben, als Träger biotischer Substanz und als Grundlage für den Ackerbau verloren.

2.2.1.4 Klima / Luft / Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Die Umgebung des Plangebietes ist durch die vorhandene Bebauung anthropogen überformt und durch gewerbliche Nutzung vorbelastet. Die Faktoren Klima/ Luft / Natürliche Erholungseignung werden durch die geplanten Maßnahmen, im Gegensatz zur Ursprungsplanung, nur unerheblich oder nicht stärker belastet. Das Landschaftsbild wird, durch die Errichtung von baulichen Anlagen, sofern diese nicht die Höhe der schon existierenden Gebäude überschreiten und die Nutzungsänderung im vorhandenen Gewerbe, nicht beeinträchtigt.

2.2.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine Veränderung im ökologischen Sinn ergeben, da das Plangebiet als Siedlungsbereich auch in Zukunft ständiger Nutzung und Pflege unterworfen wäre.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Minimierungsmaßnahmen sind folgende:

1. Bei Festsetzung der Nutzung im Rahmen der B- Plan - Änderung dürfen keine Nutzungen zugelassen werden, welche die zugelassenen Immissionsgrenzwerte (Immissionen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) überschreiten.
2. Das Kleingewässer und dessen Ufervegetation ist nicht zu beeinträchtigen.
3. Das anfallende Oberflächenwasser sollte möglichst, bei entsprechender Versickerungsfähigkeit des Bodens, auf den unversiegelten Grundstücken versickert werden. Nicht versickerungsfähiges Oberflächenwasser ist in das öffentliche Netz abzuleiten.
4. Die vorhandenen Baumreihen sind zu erhalten.

Das Vorhaben unterliegt nicht der Eingriffsregelung. Daher ist die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen nicht vorgesehen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund des Nutzungszieles des Vorhabens und der Nähe zum vorhandenen Gewerbe nicht.