

Stadt Altentreptow

Bebauungsplan Nr. 23 „Altentreptow Ost“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung

Juli 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen	5
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4.	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	6
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	8
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
6.1	Städtebauliches Konzept	10
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
6.4	Örtliche Bauvorschriften	13
6.5	Umweltprüfung	13
6.6	Verkehrskonzept	14
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	15
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	16
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	16
8.2	Gewässer	17
8.3	Telekommunikation	17
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	18
8.5	Brandschutz	18
9.	DENKMALSCHUTZ	19
9.1	Baudenkmale	19
9.2	Bodendenkmale	19

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Stadt Altentreptow obliegt aufgrund der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums gemäß RREP M-S die Aufgabe, vorhandene Siedlungsstrukturen um zusätzliche Entwicklungsflächen zu verdichten. Dabei gilt es, die Funktionen der Daseinsvorsorge mit Bedeutung für die Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung im Stadtgebiet zu stärken.

In diesem Zusammenhang liegen der Stadt Altentreptow bereits konkrete Investitionsabsichten für die Entwicklung der zentrumsnahen Siedlungsstrukturen nördlich des Ganzkower Weges als Grundlage für die Ansiedlung von Investoren und Bauwilligen im östlichen Stadtgebiet Altentreptows vor.

Im Sinne von § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Vorliegend soll sich der Störgrad der Nutzungen von einem allgemeinen Wohngebiet südlich des Planungsraumes über ein urbanes Gebiet bis hin zu den gewerblichen Nutzungen östlich und nördlich des Geltungsbereiches in einem wechselseitigen verträglichen Maß entwickeln. Dabei gilt es, den bestehenden Gewerbebetrieben über die Bestandssicherung hinaus angemessene Entwicklungsoptionen zu ermöglichen und gleichzeitig den Schutzanspruch vorhandener sowie geplanter Wohnnutzungen zu wahren.

Mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Altentreptow Ost“ ist die Festsetzung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO im Vernehmen mit der Errichtung eines Wohn- und Gewerbequartiers, in dem die Wohnnutzung den Schwerpunkt bilden soll.

Unterstützt durch die hervorragende Verkehrsanbindung der Kreisstraße MSE 65 als Siedlungsachse entsteht also eine besonders attraktive Lage, die mit Verweis auf die Zulässigkeiten innerhalb urbaner Gebiete auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dienen kann.

Entsprechend hat die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow in öffentlicher Sitzung am 20.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 "Altentreptow Ost" beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnpark am Ganzkower Weg“ hat bisher keine Rechtswirksamkeit erlangt. Der Aufstellungsbeschluss dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird aufgehoben.

Anwendungsvoraussetzung § 13a BauGB

Der oben beschriebene Planungsraum ist unmittelbar dem im Zusammenhang bebauten Stadtgebiet der Stadt Altentreptow zuzuordnen. Der Geltungsbereich wird nördlich und westlich durch die Gewerbeflächen eines Bauunternehmens sowie einer Logistik-Firma und südlich durch die Wohnbebauungen des Ganzkower Weges eingefasst. Planungsziel ist die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung. Der Planungsraum ist als wirtschaftliche Konversionsfläche einer vormals gewerblichen Nutzung durch einen hohen Vorversiegelungsgrad gekennzeichnet.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens soll der Bebauungsplan somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Für den vorliegenden Fall darf das beschleunigte Verfahren angewendet werden, weil in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete sind durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Hier ist auf die außerordentliche Vorprägung des Standortes zu verweisen.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht geplant.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Lage- und Höhenvermessung des Vermessungs- und Ingenieurbüros Dipl.-Ing. (FH) Friedhelm Bock vom 04.07.2017

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 1,6 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 249/37 (tlw.), 249/38 (tlw.) und 249/40 (tlw.) der Flur 4 innerhalb der Gemarkung Altentreptow.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Altentreptow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVObI. M-V S. 258)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte** (RREP MS-LVO-M-V) vom 15. Juni 2011 (GVObI. M-V 2011, S. 362)

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Folgende Ziele der Raumordnung sind für den Bebauungsplan zu berücksichtigen (Berücksichtigungspflicht):

Ziel 4.1 LEP M-V: In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.

Ziel 3.2.3 (1) RREP MS: Die Stadt Altentreptow ist ein Grundzentrum der Planungsregion.

Ziel 4.1 (1) RREP MS: Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.

Die Festlegungskarte des LEP M-V sowie das RREP MS enthält für den vorgesehenen Geltungsbereich keine Festlegungen in Form von Vorranggebieten.

Grundsätze der Raumordnung unterliegen dem planerischen Abwägungsgebot. Sie sind für die Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten.

Grundsatz 3.2.3 (2) RREP MS: Die Grundzentren der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden, Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen und zur Sicherung von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge insbesondere in den Ländlichen Räumen beitragen.

Grundsatz 4.1 (2) RREP MS: Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Innerhalb des RREP MS wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und innerhalb des LEP M-V als Vorbehaltsgebiet Tourismus dargestellt.

Grundsatz 3.1.4 (1) RREP MS: In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Grundsatz 4.6 (4) LEP M-V: In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

Große Bereiche des Planungsraums sind versiegelt. Für den Tourismus und die Landwirtschaft hat der Standort auf Grund der hohen Versiegelung keine Bedeutung.

Nach derzeitigem Rechtsstand ist davon auszugehen, dass die von der Stadt Altentreptow formulierten Planungsabsichten den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren ermöglicht § 13a Abs. 2 Nr. 2 der Stadt von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, ohne dass der Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren geändert werden muss. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Altentreptow wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im Wege der Berichtigung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche dargestellt.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Osten der Ortslage Altentreptow. Er wird von der nördlich verlaufenden Kreisstraße MSE 65 über eine vorhandene Zufahrt erschlossen. Im westlichen Bereich der Zufahrtsstraße befindet sich ein Trafohäuschen.

Insgesamt ist der östliche Bereich des Planungsraums nahezu gänzlich versiegelt. In diesem Bereich stehen die Gebäudereste einer großen Halle. Die an diese Ruine angrenzenden Flächen sind großflächig mit Betonplatten versiegelt. Nordwestlich schließen ein kleineres Gebäude sowie Unterstände an die versiegelte Fläche. Der westliche Bereich des Plangebietes ist zum Teil mit Bauschutthalden überdeckt. Dieser Bereich wurde ehemals als Lagerplatz genutzt (s. Abbildung 1). Der gesamte Geltungsbereich weist demnach eine deutliche anthropogene Vorprägung auf. Ruderale Staudenfluren dominieren den Vegetationsbestand.



Abbildung 1: Luftbild des Geltungsbereichs aus dem Jahr 2007 (Quelle: Google Earth 2018)

Nördlich grenzen Gehölzstrukturen den Planungsraum ab.

Ausgehend von der östlichen Plangebietsgrenze fällt das natürliche Gelände um etwa 4 m in Richtung Westen ab. Die Bauschuttzuschüttungen führen zu einer unnatürlichen Bewegtheit des Geländes.

Im Norden und Osten schließen Hallen und Gebäude des Bauunternehmens Tollensebau Altentreptow GmbH an den Geltungsbereich. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich ein permanentes Kleingewässer und südlich befinden sich Wohnbebauungen.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten.

Der Siedlungsflächenbedarf ist primär innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Diesem Sachverhalt wird mit dem geplanten Vorhaben besonders Rechnung getragen.

Entsprechend wird die erstmalige Flächeninanspruchnahme von unbelasteten Freiräumen an anderer Stelle vermieden.

Mit seiner hervorragenden Infrastruktur, der günstigen Erschließung sowie der naturnahen Lage ist der in Rede stehende Planungsraum als zukunftsfähiger Wohnstandort im östlichen Stadtgebiet Altentreptows anzusehen und aufgrund der Lage und der im Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen soll über die Wohnnutzung hinaus die Möglichkeit bestehen, dass ein bestimmter Anteil für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung steht.

Das städtebauliche Konzept sieht den Erhalt der im Norden vorkommenden Gehölzstrukturen vor.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Geplant ist die Festsetzung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO.

Abweichend zu Mischgebieten muss in urbanen Baugebieten die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Ausgeschlossen ist aber, dass eine der Hauptnutzungsarten keine Bedeutung hat. Sowohl die Wohnnutzung als auch die gewerbliche Nutzung muss innerhalb des urbanen Gebietes eine prägende Funktion haben.

Die Zielstellung der Stadt Altentreptow beinhaltet eine Nutzungsmischung im Verhältnis von mindestens zwei Drittel Wohnen und maximal ein Drittel Gewerbe, wobei für die gewerbliche Ausrichtung keine produzierenden oder verkehrsintensiven Betriebe gewollt sind.

Vorliegende Investitionsabsichten umfassen die Erschließung von bis zu 13 Grundstücken, die mit Grundstücksgrößen von 700 - 1.100 m² und der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen bis zu einer Gesamthöhe von neun Metern beste Voraussetzungen für die oben angesprochene Nutzungsmischung bieten.

Zur Anwendbarkeit des Urbanen Gebietes:

In der Baunutzungsverordnung ist das "Urbane Gebiet" (MU) seit dem in Kraft-Treten der letzten Novellierung am 13.05.2017 als neuer Baugebiets-typ und Schnittmenge des Allgemeinen Wohngebietes, des Mischgebietes sowie des Kerngebietes geschaffen worden. Leitbild des Urbanen Gebietes ist die Verwirklichung einer „nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege“.¹

Seit dieser Baugebietsnovelle erfolgte keinerlei Klarstellung durch Gerichte oder den Gesetzgeber selbst, dass der Anwendungsbereich des MU auf bereits vorhandene verdichtete Siedlungsbereiche der Großstädte beschränkt sei. Auch der in Frage gestellte Sinn und Zweck des MU am Ortsrand von Altentreptow wurde so weder durch den Gesetzgeber noch durch Gerichte ausgeführt.

Vorliegend beabsichtigt die Stadt Altentreptow im Rahmen Ihrer Planungshoheit die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO, welches südlich durch ein Allgemeines Wohngebiet sowie östlich und nördlich durch ein Gewerbegebiet eingefasst ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches kennzeichnen die Rudimente einer wirtschaftlichen Konversion den Ausgangszustand. Der betreffende Planungsraum ist entsprechend als Innenentwicklungsreserve im Sinne von § 13a BauGB anzusehen. Planungsziel ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Vernehmen mit der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung.

In der abwägenden Entscheidung der Stadt Altentreptow für das Urbane Gebiet und gegen ein Mischgebiet ist ausschlaggebend, dass eine hälftige Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen insbesondere durch dazu erforderliche gewerbliche Ansiedlungen nicht ausgelastet wird. Innerhalb des Urbanen Gebietes lässt sich der Gewerbeanteil viel flexibler gestalten wobei der Gesetzgeber offenbar bewusst Wohngebäude für allgemein zulässig bestimmt hat (vergleiche hierzu § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Ein zweiter großer Vorteil des Urbanen Gebietes, der das Allgemeine Wohngebiet vorliegend gänzlich ausscheiden lässt, ist die Aufwertung einer bisher wenig wertvollen Gemengelage zwischen den Wohnnutzungen des Ganzkower Weges und den östlich und nördlich bestehenden gewerblichen Nutzungen, denn mit dem Urbanen Gebiet und der folgerichtigen Änderung der TA Lärm wird die jahrzehntelange Funktionstrennung ruhebedürftigen Wohnens und Gewerbe in innerstädtischen Gebieten überbrückt, ohne dabei die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu vernachlässigen.

¹ Gesetzesentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt, S. 29, 53.

Nach Nummer 6.1 Satz 1 der TA Lärm sollen die Immissionsrichtwerte in Urbanen Gebieten tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A) betragen. Damit liegen die Richtwerte deutlich über denen in Dorf-, Misch- und sogar Kerngebieten, gleichzeitig aber unterhalb jenen in Gewerbegebieten [65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts].

Möglich ist innerhalb des Urbanen Gebietes also die Verstärkung der Wohnfunktion für „lärmresistente“ Anwohner. Mit Verweis auf die angrenzenden gewerblichen Nutzungen und die im Beteiligungsverfahren vorgetragenen Einwendungen eines unmittelbar betroffenen Gewerbebetriebes ist die Entscheidung der Stadt Altentreptow für das Urbane Gebiet letztlich auch im Sinne der Bestandssicherung des Gewerbebetriebes zu verstehen.

Darüber hinaus schafft auch das mögliche Maß der baulichen Nutzung innerhalb Urbaner Gebiete eine deutlich höhere Flexibilität im Sinne der Planungshoheit der Stadt Altentreptow.

Objektiv betrachtet wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine abwägungserheblichen Argumente vorgetragen, die innerhalb des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 23 „Altentreptow Ost“ gegen die Festsetzung eines Urbanen Gebietes sprechen.

Zum Maß der baulichen Nutzung:

Diese Festsetzungssystematik ermöglicht sowohl den Bau eines klassischen eingeschossigen Hauses mit Satteldach und einer Dachneigung von maximal 50° als auch einer zweigeschossigen Stadtvilla mit einer Dachneigung von bis zu 25°.

Abweichend von den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird für das urbane Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,60 festgesetzt.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Das urbane Gebiet (MU) dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Der Anteil von 70 % der Geschossfläche für die Wohnnutzung darf nicht unterschritten werden.*

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 6a Abs. 3 BauNVO sowie produzierende oder verkehrsintensive Gewerbebetriebe sind unzulässig.

2. Die Grundflächenzahl wird für das urbane Gebiet MU gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,60 begrenzt.
3. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 9,00 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A vorhandenen Höhen in Metern über NHN im Bezugssystem DHHN1992.

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der wertgebende Gehölzbestand soll in das Gesamtkonzept integriert werden.

1. Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche zu erhalten und zu ergänzen.

Sofern im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes die Fällung der derzeit im Geltungsbereich bestehenden acht nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen notwendig wird, ist die Anpflanzung von neun standortgerechten einheimischen Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches abzusichern.

Zu verwenden sind Baumarten, wie Sommer- oder Winterlinde, Berg- oder Spitzahorn, Stieleiche, Hainbuche, hochstämmige Obstgehölze.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Städte und Gemeinden haben aufgrund der Befugnis, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden keine örtlichen Bauvorschriften erlassen.

6.5 Umweltprüfung

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für den vorliegenden Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die beabsichtigte Planung nicht zu befürchten.

Vermeidung und Minimierung

Da jedoch nicht auszuschließen ist, dass von dem geplanten Vorhaben Vogelarten als Gehölz-, und Offenlandbrüter betroffen sind, ist der Beginn der Baufeldfreimachung, die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. September des Jahres bis zum 01. März des Folgejahres zulässig. Zur Baufeldfreimachung gehört u. a. die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und Maschinenstellflächen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlagen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt.

Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen von Kleintieren (insb. Amphibien) sind die Baugruben während der Hauptwanderzeit von Amphibien (März bis Oktober) so zu gestalten, dass hineingefallene Tiere in geeigneter Weise entkommen können. Demnach sind die Grubenwände einseitig abzuflachen oder Ausstiegshilfen (z. B. schräg an die Grubenwand gestellte breite Bretter/ Bohlen) einzubringen, ggf. sind Amphibienschutzgitter aufzustellen. Vordem Verschließen sind die Baugruben zusätzlich auf hineingefallene Kleintiere zu kontrollieren.

Im Bereich der potenziellen Zauneidechsenhabitate (Schutthaufen westlich der Lagerhalle) sind durch Sachkundige bei geeigneten Witterungsbedingungen im Juni bis September artspezifische Untersuchungen zum Nachweis einer eventuell vorhandenen Population (Größe, Zustand) durchzuführen. Falls erforderlich, sind entsprechende Maßnahmen zur Bergung bzw. Umsiedlung der Tiere einzuleiten (= vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen). In der näheren Umgebung des Bauvorhabens ist an einem geeigneten besonnten Standort ein für die Art geeigneter Ersatzlebensraum anzulegen, der mit grabfähigen, vegetationsfreien Boden umgeben ist. Die im Gebiet erfasste Population ist zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG an diesen Standort umzusiedeln. Der Standort ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Im Zuge eines dreijährigen Monitorings ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion der neu geschaffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist und der Zustand der Population stabil geblieben ist.

6.6 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung über die Kreisstraße MSE 65 und eine vorhandene Zufahrt sichergestellt.

7. Immissionsschutz

Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Vorsorgeprinzip dient sowohl dem Schutz vorhandener störintensiver Nutzungen gegen heranrückende schutzbedürftige Nutzungen, als auch der unmittelbaren Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für störempfindliche Nutzungen.

Insbesondere für die nördlich und westlich angrenzenden Gewerbebetriebe soll über die Bestandssicherung hinaus eine angemessene Entwicklungsoption bleiben. Geplante Wohnnutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes haben dem gegenüber einen Anspruch darauf, von allen erheblichen Störungen, insbesondere Immissionen, freigehalten zu werden, die ein ruhiges und gesundes Wohnen stören, beeinträchtigen oder erheblich belästigen können.

Die relevanten Anforderungen an den zu gewährleistenden Lärmschutz im Rahmen der Bauleitplanung werden durch die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert.

Danach sind hinsichtlich der schutzbedürftigen Wohnnutzung für urbane Gebiete Immissionsrichtwerte Tags von 63 dB (A) und nachts 45 dB (A) für dieses Gebiet einzuhalten.

Durch die öko – control GmbH wurde eine Schallimmissionsprognose am 16.10.2018 durchgeführt.

„Es sind die Schallimmissionen, die auf das geplante Gebiet einwirken, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Anlehnung an die DIN 18005 zu ermitteln.“

Bei der Beurteilung des Verkehrslärms nach der DIN 18005 wurde der Verkehr der Straßen:

- Siedenbollentiner Chaussee
- Neddeminer Straße (L35)

zugrunde gelegt. Die notwendigen Verkehrsdaten wurden aus [16] entnommen. Als worst case wurden angenommen, dass der Verkehr der L 35 über die Siedenbollentiner Chaussee zur Autobahn verläuft. Die Berechnungsergebnisse zeigen eine Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte bis zu 12 dB(A).

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich verschiedenen Gewerbe- und Mischgebiete. Für diese liegen keine schalltechnischen Informationen vor. Weiterhin befinden sich östlich Windkraftanlagen. In Absprache mit dem LUNG sollen diese als Vorbelastung mit 38 dB(A) (neue Berechnungsmethode des LAI) berücksichtigt werden.

Für die Gewerbe- und Mischgebiete im Umfeld wurden Flächenschalleistungspegel iterativ berechnet. Als Ausgangswerte wurden für die nahegelegenen WA-Gebiete Teilimmissionspegel (Immissionsrichtwerte vermindert um die Vorbelastung der Windkraftanlagen) berechnet, die durch die Lärmimmissionen der Gewerbe- und Mischgebiete nicht überschritten werden durften. Mit diesen Flächenpegeln wurde die Lärmbelastung für das Planungsgebiet berechnet und mit den Immissionsrichtwerten urbaner Gebiete (vermindert um die Lärmbelastung der Windkraftanlagen) verglichen. Die Beurteilungspegel des Gewerbelärms unterschreiten die Immissionsrichtwerte urbaner Gebiete. Aufgrund der Unterschreitung der Immissionsricht- und Grenzwerte urbaner Gebiete ist eine Einstufung als urbanes Gebiet möglich.“

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich. Die Anschlusspunkte für die Ver- und Entsorgung des Grundstückes werden nach Antragstellung örtlich festgelegt.

Geplante Gebäude innerhalb des urbanen Gebietes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang). Gemäß der Wasser- und Abwasserabgabensatzung unterliegen die Grundstücke im Geltungsbereich der Beitragspflicht. Der Leitungsbestand ist während der gesamten Bauphase den Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger entsprechend zu sichern. Eine Überbauung ist ausschließlich nach Zustimmung des Rechträgers zulässig.

Im Zuge der nachgelagerten Erschließungsplanung ist ein **verbindliches Konzept für die Niederschlagsentwässerung** festzulegen. Folgende Varianten wären möglich:

- a) Zuführung zur zentralen Regenentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger),
- b) Genehmigungsfreie ortsnahe (auf dem jeweiligen Grundstück) Versickerung, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen.

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk 138a, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden.

c) Versickerung mittels technischer Anlagen (wie Rigolen, Mulden, Sickerschächte, Versickerungsdräne usw.)

d) Einleitung in den Vorfluter L 128 - in diesem Fall benötige ich eine Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Tollense/Mittlere Peene“

8.2 Gewässer

Südlich verläuft ein verrohrte Gewässer II. Ordnung teilweise innerhalb des Planungsraums. Die Baugrenze hält einen Abstand von 5m zum Gewässer ein. Im Zuge der Baumaßnahme muss der genaue Verlauf und der Zustand des Gewässers festgestellt werden. Gegebenenfalls ist die Leitung zu erneuern oder umzuverlegen. Die Neuordnung von Oberflurschächten kann notwendig werden. Die hierdurch entstehenden Kosten sind durch den Verursacher der Baumaßnahme zu tragen. Bei zu errichtenden baulichen Anlagen, wie zum Beispiel dem Bau eines Wohnhauses, einer Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mindestens 7 m vom Gewässer einzuhalten. Bepflanzungen und Überpflanzungen der Rohrleitung jeglicher Art sind in diesem Korridor ebenfalls zu unterlassen. Die Grundstückseigentümer haben gegebenenfalls anfallende Unterhaltungsarbeiten unentgeltlich zu dulden. Zuwegungen zum Gewässer für Baugeräte müssen dauerhaft gewährleistet sein. Sollten sich im Zuge der Gesamtmaßnahme Gewässernutzungen insbesondere in Form von Wassereinleitungen erforderlich machen, so sind diese gesondert zu beantragen. Gegebenenfalls muss die hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Gewässer nachgewiesen werden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

8.3 Telekommunikation

Im betroffenen Plangebiet sind derzeit keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Planungsraums keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 329), die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.