



11.12.2001

Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Velgast (Gewerbegebiet „Velgast-Süd“)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Charakteristik des Plangebietes
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Darstellung des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse
4. Städtebauliches Konzept
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Flächen für Garagen und Stellplätze
 - 5.4 Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsflächen
 - 5.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Regelung des Wasserabflusses
 - 5.6 Örtliche Bauvorschriften
6. Grünordnung
 - 6.1 Aufgabe und Zielsetzung
 - 6.2 Bestandsbewertung
 - 6.3 Beschreibung des Eingriffs
 - 6.4 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses
7. Verkehrserschließung
8. Technische Ver- und Entsorgung
9. Immissionen
 - 9.1 Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen durch vorhandenen Belastungen
 - 9.2 Beeinträchtigung durch die zulässigen Nutzungen
10. Nachrichtliche Übernahmen
11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
12. Flächenbilanz
13. Bisheriger Verfahrensablauf
14. Kosten für die Gemeinde Velgast

1. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das 23,51 ha große Plangebiet befindet sich südöstlich der Ortslage Velgast an der L 212 in Richtung (Schuenhagen -) Richtenberg und ist im wesentlichen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen umgeben. Im Westen liegen die in der Flächennutzungsplanung ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereiche der ehemaligen Ziegelei. Im Nordosten befindet sich in ca. 70 Meter Abstand vom Geltungsbereich eine Milchviehanlage im Außenbereich.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 148/2, 148/3, 148/5, 150/2, 150/3, 151/2, 151/3, 152/2, 152/3, 153/2 bis 153/4, 154/2 bis 154/4, 155/2 bis 155/7, 157/1 bis 157/4, 158/2 bis 158/4, 159/1 bis 159/3, 160/1, 160/2, 161/1 bis 161/4, 162/1 bis 162/7, 163/2 bis 3/11, 164/2 bis 164/6, 165, 166/1, 166/2, 167/1 und 167/2 sowie teilweise die Flurstücke 148/3, 148/5, 150/4, 152/1, 153/1, 154/1 und 158/1 der Flur 3 sowie teilweise die Flurstücke 83/10, 85, 87 und 88 der Flur 1 der Gemarkung Velgast.

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Nordwesten durch die Flurstücke 55 (t. w.) und 88 (t. w.) der Flur 1, die Flurstücke 150/4 (t. w.), 151/1, 152/1, 154/1 (t. w.) und 148/3 (t.w.) der Flur 3, im Nordosten durch die Flurstücke 148/5 (t. w.) und 158/1 (t. w.) der Flur 3, im Südosten durch die Flurstücke 148/6 und 143 der Flur 3 und im Südwesten durch die Flurstücke 172, 168 und 186 der Flur 3 und Flurstück 83/10 (t. w.) der Flur 1.

Das Plangebiet selber ist in den Jahren 1991 bis 1994 auf Grundlage eines B-Planentwurfes als Gewerbegebiet vollständig erschlossen worden. Wesentliches Argument für die Begründung des Standortes und der Ausdehnung war die erwartete Nähe zur geplanten Ostseeautobahn A 20 in einer nicht zur Ausführung stehenden nördlichen Trassenvariante zwischen Velgast und Richtenberg. Dabei wurden neben den öffentlichen Straßen auch alle Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich einer eigenen Kläranlage und eines Regenrückhaltebeckens im Südosten des Geltungsbereiches errichtet und Maßnahmen der Grünordnung durchgeführt. Zwischenzeitlich wurde dieses Gewerbegebiet nur in einem Baufeld bebaut. Dort existiert seit 1993 ein Lager und Groß- und Einzelhandelsbetrieb für Baustoffe für das Tiefbaugewerbe.

2. Ziele und Zweck der Planung

In Übereinstimmung mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Velgast werden mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf folgende Planungsziele angestrebt:

- Planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Gewerbegebietes, welches auf Grundlage eines nicht abgeschlossenen Bauleitplanverfahrens errichtet wurde und der Sicherung von erforderlichen gewerblichen Flächen in der Gemeinde Velgast dient.

Die Nachfrage nach gewerblichen Flächen ist aufgrund der mit dem Wegfall der Nordtrasse der A 20 nicht umgesetzten überregionalen Anbindung hinter dem ursprünglich erwarteten Umfang zurückgeblieben. Derzeit existiert nur ein nach § 33 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigter Betrieb. Nachdem einerseits mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und dem Wegfall einer ursprünglich das halbe Gewerbegebiet betreffenden Trinkwasserschutzzone die rechtlichen Grundlagen gesichert sind und aus der jüngeren Vergangenheit ande-

rerseits wiederholt Anfragen zur Gewerbeansiedlung vorliegen, hat die Gemeinde ein dringendes Interesse an dem Abschluss des Bauleitplanverfahrens.

3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan-Entwurf entspricht in seinen Aussagen dem seit dem 11.10.1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Velgast. Dort sind die betroffenen Grundstücke als Gewerbegebietsflächen gemäß § 8 BauNVO, als Straßenverkehrsflächen, als Grünflächen, als Flächen für Entsorgungsanlagen (Abwasser) und als Flächen für die Regenrückhaltung ausgewiesen.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen wurden durch das Amt f. Raumordnung u. Landesplanung Vorpommern mit Stellungnahme vom 27.04.1998 positiv beurteilt.

Das Bauleitplanverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 23.01.1991 eingeleitet; die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 06.05.1991 und eine öffentliche Auslegung vom 04.02.1992 bis 18.03.1992 statt. Nach Beschluss der Satzung durch die Gemeindevertretung am 22.04.1992 wurde der Plan zur Genehmigung eingereicht. Eine Genehmigung wurde, so weit aus der unvollständigen Aktenlage nachvollziehbar, vor allem aufgrund der damals noch entgegenstehenden Belange des Trinkwasserschutzes nicht erteilt. Die Erschließung des Gewerbegebietes wurde jedoch auf der damit vorhandenen Rechtsgrundlage gem. § 125 BauGB vollständig durchgeführt, die Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht teilweise umgesetzt und im Bauantrag für den vorhandenen Betrieb gem. § 33 BauGB wurden die o. g. Belange des Trinkwasserschutzes gewahrt.

Da das Verfahren bereits im Jahre 1992 eingestellt wurde, kann aktuell kein Planungsstand nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) bescheinigt und somit ein möglicher Bauantrag nicht positiv beschieden werden. Die Gemeinde hat den Satzungsbeschluss vom 22.04.1992 aufgehoben und anschließend den geänderten Entwurf gebilligt und zur erneuten Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21.07.1998
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern vom April 1996

Da der Bebauungsplan mit dem Aufstellungsbeschluss vom 23.01.1991 förmlich eingeleitet wurde, finden hinsichtlich der Beachtung der UVP-Pflicht in der Bauleitplanung gem. § 245 c (2) BauGB die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 03.08.2001 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

4. Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet sieht vor, entsprechend der unveränderten Konzeption der ersten Entwürfe und der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen, ein Gewerbegebiet mit den erforderlichen Ausgleichsflächen am Rande zu sichern. Dabei ist auf Grund des hohen Ausbaustandards und des sehr dichten Straßennetzes einerseits der Standort für jede Gewerbeart attraktiv und andererseits auch eine sehr kleinteilige Parzellierung möglich.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden entsprechend der vorgesehenen Nutzung und der Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Entsprechend der BauNVO sind dort allgemein Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Der vorhandene Lager-, Groß- und Einzelhandelsbetrieb für Baustoffe des Tiefbaugewerbes wurde innerhalb des Gewerbegebietes nach § 33 BauGB genehmigt, da davon ausgegangen wurde, dass für diesen Betrieb mit seinen Verkaufsflächen und Sortimenten die Regelvermutung gem. § 11 Abs. Nr. 3 BauNVO zu städtebaulichen Auswirkungen nicht gegeben ist. Der bestehende Betrieb genießt damit im Rahmen seiner Baugenehmigung auch für die Verkaufsflächen und das Sortiment Bestandsschutz.

Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Dieser Ausschluss erfolgt, da die Gemeinde solcherart Nutzungen nur innerhalb der vorhandenen Ortslage in Velgast zur Konzentration ihrer „zentralen“ Funktionen ansiedeln will. Die Entwicklung im Freizeit-, Gastronomie- und Vergnügungsbereich wird damit im Ort und nicht fernab auf der „grünen Wiese“ im Rahmen der städtebaulichen Ordnung gesichert.

„Zur Sicherstellung einer räumlich ausgewogenen und auf die Stärkung des Innenstadtbereiches ausgerichteten Einzelhandelsstruktur ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet mit Ausnahme des produktionsbedingten Einzelhandels auszuschließen.“
(Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, Greifswald, 25.10.2000).

Deshalb erfolgt für den überwiegenden Teil der Bauflächen (GE₂) eine entsprechende Einschränkung des Einzelhandels auf produktionsbedingten Einzelhandel. Für die bereits bebauten Flächen (GE₁) erfolgt keine Einschränkung, weil hier eine, gem. Landeseinzelhandelserlass nicht innenstadtrelevante, Einzelhandelsnutzung, auf Grundlage der rechtswirksamen Baugenehmigung, bereits stattfindet. Die Gemeinde möchte einerseits die Existenz und die mögliche Erweiterung dieses Betriebes nicht beeinträchtigen und andererseits sich nicht unnötigerweise mit Ansprüchen aus dem Eingriff in die zulässigerweise ausgeübten Nutzungen auseinandersetzen.

Zur Regelung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und der einheitlichen Darstellung des Gewerbegebietes nach außen werden eigenständige Werbeanlagen, ebenso auf Grundlage des § 86 Abs. 1 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V), in ihrer Lage auf die Zufahrt zum Gewerbegebiet und in ihrer Größe reduziert. Ansonsten sind nur Anlagen der Eigenwerbung ohne jede größenmäßige Einschränkung zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,8 und GFZ von 2,4. Damit verbleibt allen hier zukünftig siedelnden Gewerbebetrieben ein ausreichender Rahmen zur baulichen Entwicklung. Auf eine weitergehende Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung in Form einer Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen im Gewerbegebiet wird verzichtet. Dies geschieht um flexibel auf die vielfältigen Bauformen innerhalb eines Gewerbegebietes einzugehen und um mögliche Sonderfälle, die dann in der Festsetzung detailliert zu regeln wären (Silos, Lüftungsaufbauten, Schornsteine, Krananlagen,...) zu verzichten. Eine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist auf Grund der im Nordosten vorhandenen Tierhaltungsanlagen mit seinen hohen Silos nicht gegeben.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zur Zulässigkeit von in ihrer Größe typischen gewerblichen Gebäuden wird eine abweichenden Bauweise festgelegt, die neben den Regelungen der offenen Bauweise gem. BauNVO, z. B. zu Abstandsflächen, Gebäudelängen von über 50 Meter zulässt.

Die durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind zur flexiblen baulichen Nutzung großzügig gefaßt. Entlang der Erschließungsstraßen ist ein Abstand von fünf Metern der Gebäude zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Eine Ausnahme gilt mit zehn Metern aufgrund bereits ausgebauter Grundstückszufahrten am westlichen Rand des östlichsten Baufeldes. Das im Einzelfall zur Realisierung der Gewerbebauten erforderliche und geringfügige Vortreten von Bauteilen an einer Stelle des Gebäudes über die Baugrenze wird als Ausnahme gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bestimmt.

5.3 Flächen für Garagen und Stellplätze

Festsetzungen zur Garagen und Stellplätzen dienen einerseits der Klarstellung, dass diese generell und nur im Zusammenhang mit der Hauptnutzung auf dem Grundstück zulässig sind und andererseits bei der unmittelbaren Zuordnung der Stellplätze zu den Zufahrten der Reduzierung dieser Flächen und damit einer Minimierung der möglichen Versiegelung. Ansonsten gelten auch wie für die übrigen Nebenanlagen die Regelungen der BauNVO und der LBauO M-V.

5.4 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen

Diese Regelungen gelten dem Erhalt der vorhandenen Grünstreifen der Erschließungsstraßen und lassen jedem Bauherrn jedoch die Möglichkeiten bei Rückbau vorhandener Zufahrten hier entsprechend der Betriebsabläufe flexibel auch neue Zufahrten zu errichten.

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Regelung des Wasserabflusses

Die Ausweisung dieser Flächen in ihrer Größe und Zweckbestimmung entspricht den bereits errichteten Anlagen für die Abwasserentsorgung und Regenrückhaltung.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Die unter Punkt 6 des Textes (Teil B) getroffenen Festsetzungen über die Örtliche Bauvorschrift geben einen groben Rahmen für die Gestaltung der Sammelwerbeanlagen vor. Werbeanlagen sind auf die Stätte der Leistung begrenzt. Zur besseren Orientierung ist an der Einmündung der Erschließungsstraße zur Landesstraße 212 eine Sammelwerbeanlage in einem Abstand von mindestens 20 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße zulässig. Dadurch soll das Aufstellen vieler verschiedener Hinweisschilder der einzelnen Unternehmen vermieden werden.

6. Grünordnung

6.1 Aufgabe und Zielsetzung

Gemäß Landesnaturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) sind vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen. „Unvermeidbare Beeinträchtigungen bei Eingriffen in Natur und Landschaft hat der Verursacher bei der Planung darzustellen und innerhalb einer zu bestimmenden Frist so auszugleichen, daß nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (Ausgleichsmaßnahmen).“ (vgl. § 15 LNatG M-V) Die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes stellt einen solchen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im Rahmen dieser Planung sind daher die aus einer Bestandsbewertung abgeleiteten Grünordnungsmaßnahmen dargestellt und als Festsetzungen in die Planzeichnung und den Text des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

6.2 Bestandsbewertung

Die überplanten Flächen wurden mit Ausnahme eines schmalen landwirtschaftlichen Weges vor Bau der Erschließungsanlagen ausnahmslos landwirtschaftlich genutzt. Neben dem Straßenbau, der Errichtung der Kläranlage und des Regenrückhaltebeckens wurden 1994 Teile der Ausgleichsmaßnahmen des ursprünglichen B-Planentwurfes sowohl auf öffentlichen wie privaten Grünflächen umgesetzt. Diese Bereiche sind entsprechend als Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die übrigen Grünflächen und Teile der südwestlichen Gewerbegebiete werden noch von der Landwirtschaft zwischengenutzt. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um die ausgebauten Straßenverkehrsflächen und die dadurch erschlossenen Gewerbegebietsflächen.

Eine Bestandsbewertung fand 1991 nach dem Aufstellungsbeschluss statt. Die daraus abgeleiteten Grün- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in der Planzeichnung und im Textteil B festgesetzt. Im Rahmen der Erschließung des B-Plangebietes wurde ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen in Form von Sukzessionsflächen und Gehölzpflanzungen durchgeführt. Diese Maßnahmen haben sich in den vergangenen 7 Jahren im Sinne des Naturschutzziels entwickelt. Im Rahmen der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens werden die noch umzusetzenden grünordnerischen Maßnahmen detailliert festgesetzt.

6.3 Beschreibung des Eingriffs

Der Eingriff umfasst mit

- der Anlage von 37.732 m² Straßenverkehrsflächen mit Grünstreifen entsprechend einer Versiegelung von 30.185 m²,
- der Ausweisung von 106.156 m² Gewerbegebietsflächen mit einer GRZ von 0,8 entsprechend einer Versiegelung von 84.924 m²,
- der Ausweisung von 6.380 m² Flächen für Anlagen zur Abwasserentsorgung entsprechend einer Versiegelung von 250 m²,
- und der Ausweisung von 12.514 m² Flächen für das Regenrückhaltebecken insgesamt eine Versiegelung von 115.359 m²

6.5 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Bei der Bestimmung des Ausgleichs werden die dort als ausreichend ermittelten Festsetzungen des ursprünglichen Planes übernommen. Bereits durchgeführte Maßnahmen werden zum Erhalten und noch nicht durchgeführte Maßnahmen weiterhin festgesetzt.

Somit umfasst der Ausgleich mit

- der Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf öffentlichen Grünflächen die Anlage von 36.148 m² Sukzessionsfläche und 19.546 m² Wiese mit einer Bewirtschaftungsbindung,
- der Pflanzbindung für die Planstraße B die Anpflanzung von 24 Bäumen, Stammumfang 16 bis 18 cm (für die übrigen Planstraßen wird auch zur Verbesserung des Straßenbildes die ergänzende Anpflanzung von Straßenbäumen empfohlen),
- der Pflanzbindung auf den öffentlichen Grünflächen das Anpflanzen einer fünfreihigen Hecke (2 Heister und 50 Sträucher je 100 m²) auf 1.140 m²,
- der Pflanzbindung auf den privaten Grünflächen das Anpflanzen einer fünfreihigen Hecke (2 Heister und 50 Sträucher je 100 m²) auf 8.021 m²,
- der Pflanzbindung auf den 37.089 Gewerbegebietsflächen, denen keine privaten Grünfläche zugeordnet ist, das Anpflanzen von mind. 74 Bäumen (1 Baum je 500 m² Grundstücksfläche)
- der Pflanzbindung an den Grenzen der privaten Grundstücke das Anpflanzen eines 2 Metern breiten Streifens auf 3.100 Metern (1 Strauch je m²), (ohne die Berücksichtigung von Pflanzstreifen bei einer weiteren Parzellierung)

und der Pflanzbindung zu Stellplätzen (1 Baum je 100 m² Stellplatzfläche bei angenommenen Anteil von 20 % der Stellplatzflächen auf den Gewerbegrundstücken, entsprechend 21.231 m²) das Anpflanzen von ca. 212 Bäumen, insgesamt das Anpflanzen von 310 Bäumen, das Anlegen von 36.148 m² Sukzessionsfläche, das Anlegen von 19.546 m² Wiese mit einer Bewirtschaftungsbindung, das Anpflanzen von Hecken auf 9.161 m² und das Anpflanzen von Sträuchern auf 6.200 m².

Darüber hinaus erfolgen für große zusammenhängende Fassaden ohne Öffnungen Festsetzungen zur Fassadenbegrünung. Ebenso werden weite Teile der Flächen für die Kläranlage und die Uferbereiche des Regenrückhaltebeckens der natürlichen Sukzession überlassen.

Damit ist der mit der Anlage eines Gewerbegebietes unvermeidbare und durch Maßnahmen auf den betroffenen Grundstücken minimierte Eingriff ausgeglichen.

7. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes innerhalb ist über die bereits ausgebauten und sehr gut dimensionierten Straßen mit begleitenden Fußwegen gesichert.

Überörtlich erfolgt die Anbindung über die Landesstraße 212 im Norden über Velgast an die B 105 (Rostock – Stralsund) und im Süden über Richtenberg an die L192 zwischen Tribsees mit zukünftiger Anbindung an die A 20 und Steinhagen (Anbindung B 194 Demmin - Grimmen - Steinhagen – Stralsund).

„Das Ordnungs- und Straßenverkehrsamt stimmt aus verkehrliche Sicht o. g. Vorhaben zu (...) Gibt es im Rahmen von Baumaßnahmen Veränderungen bzw. eine Neubeschilderung oder Markierung, so sind diese grundsätzlich vor Übergabe zu beantragen.“ (Landkreis Nordvorpommern, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, Grimmen, 23.10.2000)

8. Technische Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist bereits vollständig erschlossen. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Raum sind ausreichend dimensioniert und können für die weitere Bebauung herangezogen werden.

„Die Gewässerbenutzung (Niederschlagswasser über Regenrückhaltebecken) wurde mit Datum von 09.03.1993 durch die wasserrechtliche Entscheidung mit Reg.-Nr. WE/13035290/kv/7222/93 erlaubt. Die Gewässerbenutzung der Einleitung von behandeltem Abwasser wird derzeit nicht vollzogen. Das anfallende Abwasser wird abflusslos gesammelt und entsorgt. Bei Veränderungen der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von biologisch behandeltem Abwassers zugrunde liegenden Angaben, Unterlagen abgegebenen und Erklärungen ist eine neue wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreise Nordvorpommern zu beantragen.“ (Landkreis Nordvorpommern, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, Grimmen, 21.05.2001)

Die im öffentlichen Raum verlegten Gasleitungen der HGW HanseGas GmbH dürfen, außer im direkten Kreuzungsbereich, nicht mit Asphalt/Beton oder ähnlichen Materialien überbaut

werden. Bei der Verlegung der Ver-/Entsorgungsleitungen oder einer Bebauung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur Gasleitung einzuhalten. Die Überdeckung der Leitung darf nicht geändert werden. Geplante und durchzuführende Bau- und Begrünungsmaßnahmen sind mit den entsprechenden Unterlagen bei der HGW HanseGas GmbH zur Stellungnahme einzureichen (vgl. *Stellungnahme der HGW HanseGas GmbH vom 29.09.2000*).

Am südöstlichen Rande des Geltungsbereichs liegt innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die der Sukzession zu überlassen ist, der Graben 25-10 im Unterhalt des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste“ (Gewässer II. Ordnung). Der Graben dessen genaue Lage nur zum Teil eingemessen ist, wird entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet. Zur Sicherung der Unterhaltung sind Pflanzungen im 7 m – Uferbereich mit Wasser- und Bodenverband abzustimmen. Deshalb wird die Festsetzung zur Sukzession von diesen Flächen ausgenommen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Potsdam. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe dieser Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden mindestens 2 Wochen vorher vom BBN29 Stralsund, Barther Straße 72 in Stralsund die neuesten Bestandsunterlagen einholen.

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind gem. Stellungnahme des Landkreises vom 23.10.2000 gesichert.

9. Immissionen

9.1 Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen durch vorhandenen Belastungen

Die Art der festgesetzten baulichen Nutzung und die Schutzbedürftigkeit für das Gewerbegebiet ist nicht so anzusetzen, dass gegenüber der Landesstraße Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan erforderlich sind. Gleiches gilt für mögliche Geruchsbeeinträchtigungen aus der östlich gelegenen Kläranlage sowie der nordöstlich existierenden Tierhaltungsanlage. „Die von diesen Anlagen im B-Plangebiet verursachten Geruchsimmissionen überschreiten dabei aber nicht den für Gewerbegebiete zulässigen immissionszeitbewertenden Richtwert für Geruchshäufigkeiten von 15 % im Jahresdurchschnitt. Da beabsichtigt wird, im Geltungsbereich des B-planes das sogenannte betriebsbezogenen Wohnen ausnahmsweise zuzulassen, sollten die zukünftigen Nutzer des Baugebietes über diese Geruchssituation in der Begründung informiert werden.“ (*Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur, Stralsund, 27.10.2000*)

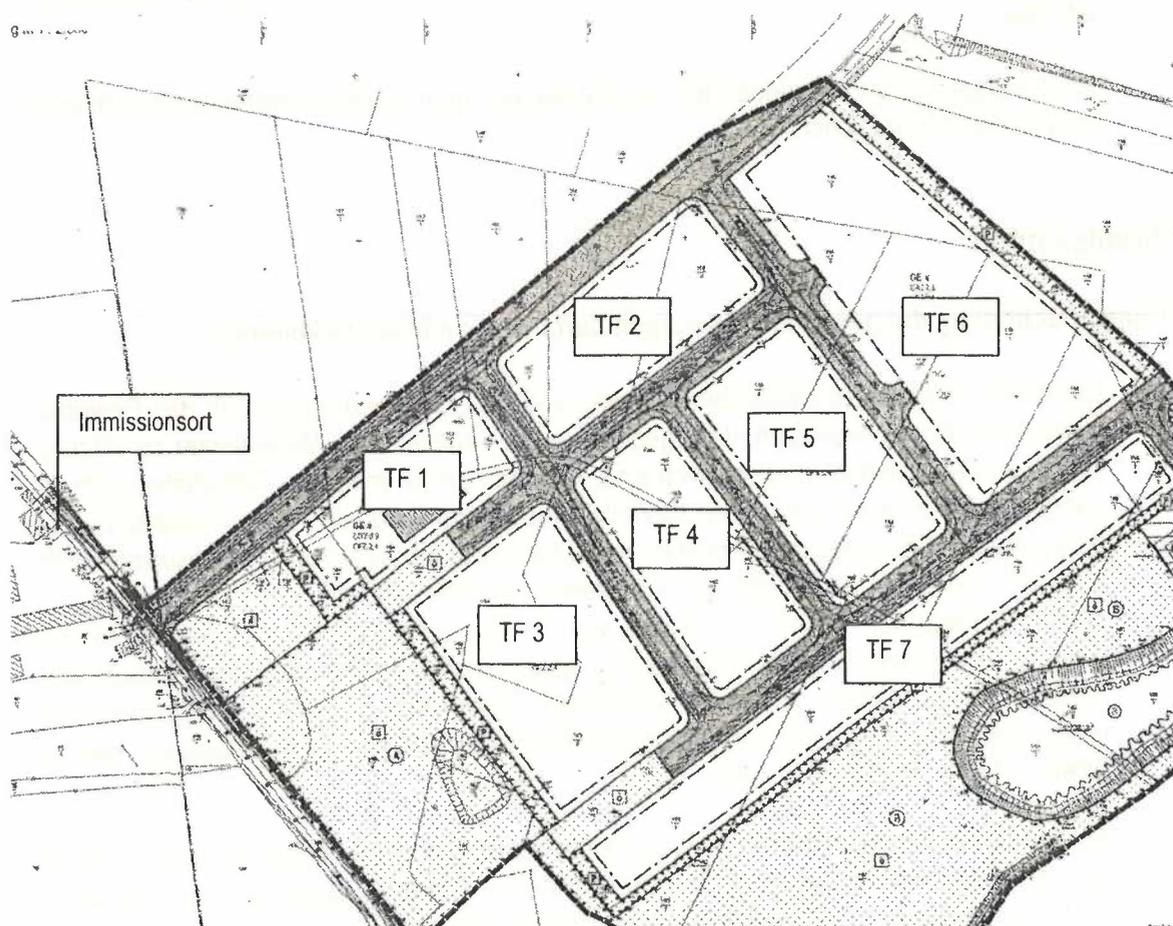
An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Von diesen können zeitweilig Geruchsimmissionen auf das Plangebiet einwirken, die im ländlichen Raum bei Unerheblichkeit hinzunehmen sind (vgl. *Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft Franzburg vom 10.10.2000*).

9.2 Beeinträchtigung durch die zulässigen Nutzungen

Zu berücksichtigen ist hier die nicht unmittelbar an den Geltungsbereich grenzende Wohnbebauung westlich der Landesstraße, innerhalb der im F-Plan entsprechend der prägenden Nutzung als Gewerbegebiet dargestellten Flächen der ehemaligen Ziegelei. „Solange .. diese Grundstücke/Gebäude zum Wohnen genutzt werden, genießen sie einen Schutz wie das Wohnen im Mischgebiet. Zur Gewährung des Immissionsschutzes – hier Lärmschutz – in diesem Bereich ist es erforderlich, eine entsprechende Sachverhaltsaufklärung durchzuführen, um im Ergebnis über die Erforderlichkeit von lärmindernden Maßnahmen im B-Plangebiet bzw. immissionsschutzrechtlicher Regelungen in den Planunterlagen entscheiden zu können.“ (Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur, Stralsund, 27.10.2000)

Die Belange werden berücksichtigt, indem auf Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eine Lärmprognoserechnung unter Ermittlung der einzelnen Schalleistungsspiegel der gewerblichen Bauflächen (Teilflächen 1 bis 7) mit einem Ausgangswert des flächenbezogenen Schalleistungsspiegel von tags 60 dB/m² aufgestellt wird.

Darstellung der Teilflächen (TF) und des Immissionsortes M.: 1: 4 000:



Die gem. DIN 18005 Abs. 2, 3.3 und 4.5 ermittelten Beurteilungspegel betragen 47,80 dB tags und nachts. Die einzuhaltenden Orientierungswerte für Mischgebiete (Beiblatt 1 zu DIN 18005) von tags 60 dB werden weit unterschritten. Der für den Nachtzeitraum geltende Orientierungswert von 45 dB wird um 2,8 dB überschritten. Bei den für den Nachtzeitraum ermittelten Werten handelt es sich um eine rein rechnerische Überschreitung der Orientie-

rungswerte, ist doch gemäß TA Lärm von jedem sich neu ansiedelnden Betrieb innerhalb eines Gewerbegebietes, in dem das betriebsgebundene Wohnen zulässig ist, nachzuweisen, dass schon gegenüber dem benachbarten Gewerbebetrieb der Beurteilungspegel im Nachtzeitraum nicht höher als 50 dB(A) sein darf. Jeder Betrieb hat demnach – u. U. durch geeignete Immissionsschutzmaßnahmen – dafür Sorge zu tragen, dass der Wert von 50 dB(A) schon innerhalb des Gewerbegebietes nicht überschritten wird. Insofern ist praktisch kaum davon auszugehen, dass der flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB gem. DIN 18005 tatsächlich ausgeschöpft wird. Erfahrungsgemäß kann bei der typischen Nutzung innerhalb eines Gewerbegebietes, in dem in der Regel anders als in einem Industriegebiet, nicht von einer Produktion rund um die Uhr ausgegangen werden kann, mit Schalleistungspegeln von 45 bis 50 dB (A) gerechnet werden. Aufgrund der Tatsache, dass die o. g. Überschreitung der im Nachtzeitraum geltenden Orientierungswerte an den exponiertesten gegenüber dem Gewerbegebiet gelegenen Wohngebäuden sehr unwahrscheinlich ist und weil die errechnete mögliche Überschreitung im Nachtzeitraum mit 2,8 dB(A) relativ gering einzustufen ist, wird auf die Möglichkeit der Einschränkung des Gewerbegebietes durch entsprechende Festsetzungen verzichtet. Der allgemeinen Vorsorgepflicht für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zu denen auch der Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen gehört, wird Rechnung getragen, da nicht davon ausgegangen wird, dass es auf den fraglichen Grundstücken zu einer Beeinträchtigung durch Lärm kommen wird.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Gewerbegrundstücke befinden sich weitestgehend im Besitz der Gemeinde und können nach Bedarf parzelliert und veräußert werden.

12. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	235.110 m ²
Gewerbegebiete	106.156 m ²
Öffentliche Grünflächen	64.307 m ²
Private Grünflächen	8.021 m ²
Verkehrsflächen	37.732 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen (Abwasser)	6.380 m ²
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	12.514 m.

13. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschuß:	23.01.1991
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss	25.01 – 11.02.1991
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	25.04.1991/31.10.2000
Planungsanzeige:	03.05.1991
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:	06.05.1991
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss:	04.12.1991
Öffentliche Auslegung:	04.02 – 18.03.1992
Beschluss über die Bedenken und Anregungen	22.04.1992
Satzungsbeschluss:	22.04.1992.
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	18.09.2000
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss:	06.03.2001
Erneute Öffentliche Auslegung:	18.04. – 26.05.2001
Erneuter Beschluss über die Bedenken und Anregungen	11.12.2001
Satzungsbeschluss:	11.12.2001

14. Kosten für die Gemeinde Velgast

Außer den Kosten im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren entstehen der Gemeinde Velgast keine weiteren Kosten, da weder zur Bodenordnung noch zur Erschließung Maßnahmen erforderlich sind.

Velgast, den 11.12.2001

Griwahn, Bürgermeister



planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blanck.com

Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen in Zusammenarbeit mit:

OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung
Auf den Hörnern 7 18915 Brandshagen Tel. 038328 65 73 5 Fax 038328 65 73 4