

**Bauleitplanung
des
Amtes Franzburg - Richtenberg**

Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Weitenhagen,**

**Bereich
„Betriebsgelände der Gerüstbaufirma Himmelreich“,
Ortsteil Weitenhagen**

**Auftraggeber: Gemeinde Weitenhagen über Amt Franzburg - Richtenberg
Bauplanungsamt
18461 Franzburg - Ernst-Thälmann-Straße 71
Tel.: 03 83 22 / 54 - 1 41
Fax: 03 83 22 / 54 - 61 41**

**Planverfasser: Planungsbüro Wanke
Dipl.-Ing. Axel Wanke
18320 Altenwillershagen - Lindenstraße 27
Tel.: 0 38 21 / 7 09 43 58
Fax: 0 38 21 / 7 09 43 59**

WANKE 
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 03. Februar 2012

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	3
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.2	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	3
3.	Baugebiet	3
4.	Lage und Größe des Plangebietes	4
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	5
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	5
7.	Planungsziele	6
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	6
8.1	Gestaltung des Baugebietes	6
8.2	Art der baulichen Nutzung	7
8.3	Maß der baulichen Nutzung	7
8.4	Städtebauliche Vergleichswerte	8
8.5	Infrastruktur und Einrichtungen	8
8.6	Verkehrerschließung	8
9.	Auswirkungen der Planung	9
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	10
10.1	Elektroenergieversorgung	10
10.2	Straßenbeleuchtung	11
10.3	Wasserversorgung	11
10.4	Heizung	11
10.5	Feuerlöscheinrichtung	12
10.6	Fernmeldeeinrichtung	12
10.7	Kommunikation	13
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	13
10.9	Abwasserbeseitigung	13
10.10	Abfallbeseitigung	14
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	14
12.	Altlasten	14
13.	Naturschutz	15
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	15
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	15
14.	Immissionsschutz	17
15.	Kataster- und Vermessungswesen	18
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	18
17.	Kostenschätzung	19
18.	Durchführungsvertrag	19
19.	Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1, Bereich „Betriebsgelände der Gerüstbaufirma Himmelreich“	20

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 07. März 2011 eingeleitet.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag werden Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 24. Januar 2011 im Maßstab 1:500 des:

Kataster- und Vermessungsamt
für den Landkreis Vorpommern - Rügen
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Weitenhagen verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Nach § 8 Absatz 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. In den Fällen des § 8 Absatz 2 Satz 2 BauGB übernimmt der Bebauungsplan insoweit die Funktion des Flächennutzungsplanes. Der selbständige Bebauungsplan bedarf aus diesem Grunde der Genehmigung nach § 10 Absatz 2 BauGB, die Anzeige genügt nicht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.1 für den Bereich „Betriebsgelände der Gerüstbaufirma Himmelreich“ wird nach § 8 Absatz 2 BauGB als selbständiger Bebauungsplan aufgestellt.

Durch die Gemeinde Weitenhagen ist in absehbarer Zeit keine verbindliche Bauleitplanung vorgesehen. Die bauliche Entwicklung innerhalb der Ortslagen erfordert diesbezüglich keine übergeordnete Planung. Grundsätzlich besteht hier also kein Handlungsbedarf, um einen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Weitenhagen zu erarbeiten.

2.2 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Für den Geltungsbereich bestehen bisher keine Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen.

3. Baugebiet

Gemeinde Weitenhagen, Gemarkung Weitenhagen

- Flur 3
 Flurstück: 57/1 tlws., 57/2 tlws.

Gemeinde Weitenhagen, Gemarkung Behrenwalde

- Flur 1
 Flurstück: 67/1 tlws.

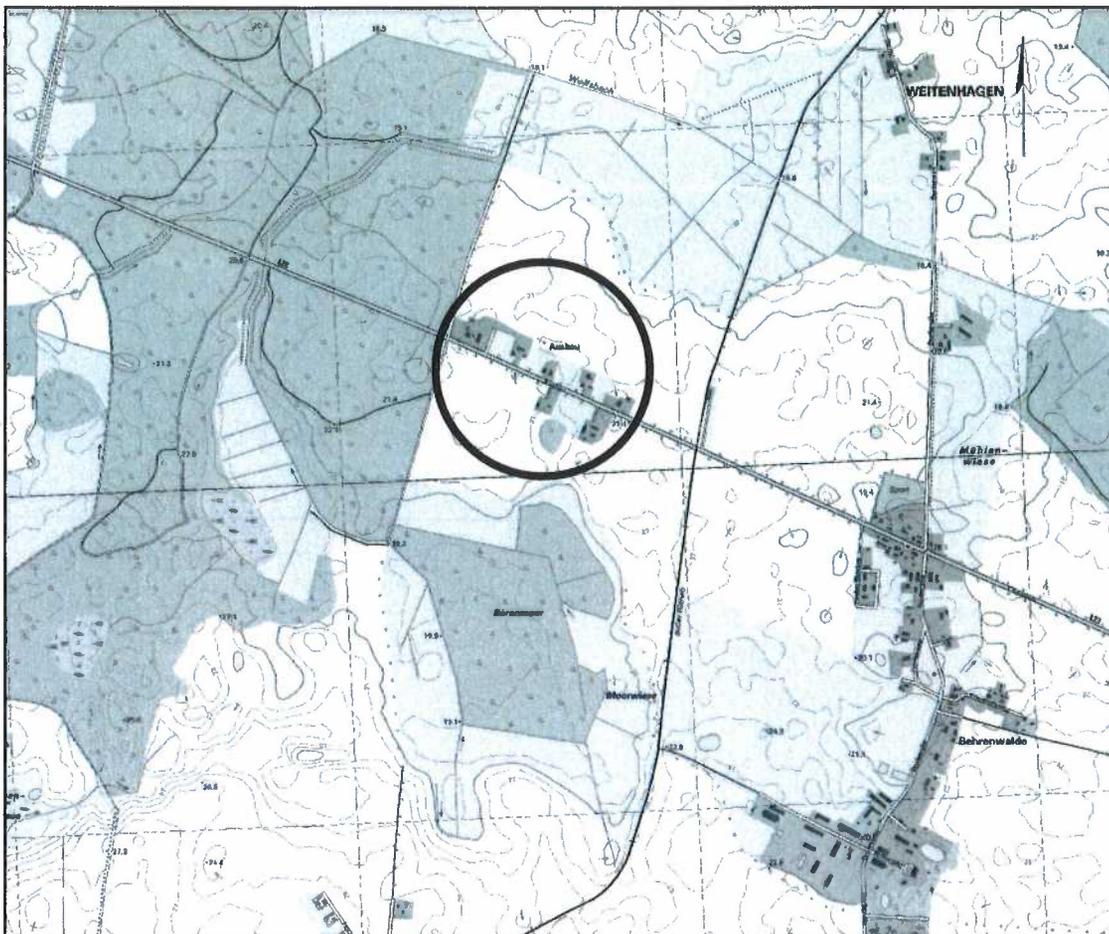
4. Lage und Größe des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im Ortsteil Weitenhagen der Gemeinde Weitenhagen. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Fläche für die Landwirtschaft
- im Osten durch die vorhandene Bebauung an der Landesstraße L 22
- im Süden durch die Landesstraße L 22
- im Westen durch die vorhandene Bebauung an der Landesstraße L 22

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A „Planzeichnung“ zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:500.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10.700,0 m².



Übersichtsplan - ohne Maßstab

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv-MV)

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die derzeitige Bebauung im östlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die angrenzenden Wohnhausbebauungen im Osten und Westen kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für neu zu erbauende Gebäude geeignet ist.

Partiell können aber Sand- oder Torflinsen vorhanden sein, die dann erhöhte Anforderungen an die Gründungsarbeiten stellen. Dem Bauherren wird empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Geomorphologisch ist der Standortbereich eben und liegt bei ca. 21,5 m über HN.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Weitenhagen ist die westlichste Gemeinde des Amtes Franzburg - Richtenberg und zählt ca. 260 Einwohner. Behrenwalde ist seit eh und je das Zentrum der Gemeinde und wurde Mitte des 14. Jahrhunderts erstmals urkundlich erwähnt.

In den letzten Jahren erhielt die Gemeinde neue Straßen, die unter anderem auch den ortsansässigen Handwerks- und Landwirtschaftsbetrieben bessere infrastrukturelle Bedingungen brachten. Umgeben von schöner Natur sind Reit-, Wander- und Fahrradwege im Entstehen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 der Gemeinde Weitenhagen liegt im Bereich von Weitenhagen Ausbau, direkt an der Landesstraße L22. Am Plangebiet angrenzend sind einige Wohnhäuser mit entsprechenden Nebenanlagen vorhanden.

Nördlich und südlich des Plangebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die bisherige Nutzung des Plangebietes ist seit über einen Jahrzehnt als Betriebsgelände der „Gerüstbaufirma Himmelreich“ geprägt. Der Bereich ist aus Sicherheitsgründen vollständig eingezäunt. Freiflächen dienen der Lagerung von Gerüstteilen sowie entsprechendem Zubehör. Sie sind mit einer ca. 30,0 cm starken Schotterdecke befestigt.

Teilbereiche der ehemaligen Scheune wurden als Aufenthaltsraum und Umkleieraum sowie einem Personal - WC provisorisch umgebaut.

Die Firma „Gerüstbau Himmelreich“ baut Fassadengerüste, Traggerüste und Hängegerüste in einem Umkreis von 230,0 km. Die Arbeitszeit beginnt um 6.00 Uhr mit der Beladung bzw. Entladung der fünf LKW's. Gegen 8.00 Uhr hat dann der letzte LKW den Hof verlassen. Es kommt auch vor, dass im weiteren Tagesverlauf LKW's beladen werden müssen. Je nach Baustellenentfernung sind die LKW's zwischen 16.00 und 19.00 Uhr wieder auf dem Betriebsgelände.

An der ausgebauten Zufahrt zum Betriebsgelände grenzt östlich eine Wiese an.

Wegen der langjährigen Nutzung als Lagerplatz und den dafür erforderlichen befestigten Verkehrsflächen stellt sich das Plangebiet mit einem geringen ökologischen Wert dar.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Stehende oder fließende Gewässer sind im Geltungsbereich und deren Umgebung nicht vorhanden.

7. Planungsziele

Das Hauptplanungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Gebäudes zur Unterbringung des Hauptsitzes der „Gerüstbaufirma Himmelreich“ sowie die notwendigen Lagerflächen für die Gerüstteile.

Damit soll das Gewerbe der „Gerüstbaufirma Himmelreich“ planungsrechtlich gesichert werden.

Die Firma „Gerüstbau Himmelreich GmbH & Co KG“ wurde am 01. März 1991 gegründet. Der Lagerplatz in der Ortslage Weitenhagen Ausbau wurde auf eigenem Grund und Boden errichtet. Um den Bereich wirtschaftlich nutzen zu können, wurden die Lagerflächen befestigt, eine private Zufahrt zur Landesstraße L22 geschaffen sowie das Gelände eingezäunt.

Die vorhandene Scheune wurde ausgebaut. In ihr wurden ein Aufenthaltsraum und sanitäre Einrichtungen eingebaut. Die restliche Fläche wird als Materiallager genutzt. Die Büroräume des Unternehmens befinden sich derzeit in Semlow.

Zur Firmengründung bestand die Firma „Gerüstbau Himmelreich“ aus vier Mitarbeitern und wies eine Kapazität von 5.000,0 m² Fassadengerüst auf. In den zurückliegenden 20 Jahren hat sich das Unternehmen enorm entwickelt. Zum heutigen Zeitpunkt verfügt es über 80.000,0 m² Fassadengerüst. Die tägliche Arbeit wird von 16 Mitarbeitern ausgeführt.

Aus dieser Entwicklung heraus, sind der Umkleideraum sowie der Aufenthaltsraum viel zu klein geworden. Auch die sanitären Einrichtungen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Da die Scheune schon über 90 Jahre alt ist und vorwiegend aus Holz besteht, wird ein Umbau nicht in Betracht gezogen. Aus wirtschaftlichen Gründen kann die Scheune nur noch abgebrochen werden.

Auf demselben Standort soll ein modernes Gebäude in gleicher Größe errichtet werden. Da der Firmensitz von Semlow nach Weitenhagen verlegt werden soll, ist vorgesehen ein Bürobereich im neuen Gebäude zu integrieren.

Einen anderen Standort für dieses Vorhaben gibt es nicht, da innerhalb der vergangenen Betriebsjahre wesentliche Einrichtungen und bauliche Anlagen durch den Vorhabenträger geschaffen wurden und weiterhin genutzt werden sollen.

Eine 5,0 m breite mehrreihige Naturhecke soll einen harmonischen Übergang zur freien Natur schaffen und gleichsam einen Schutz vor Winden bieten. Dazu wird eine Fläche mit Bindung für das Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und gemäß Teil B „Textliche Festsetzungen“ zu bepflanzen. Räumlich erstreckt sich die Fläche mit der geplanten Naturhecke auf einer Länge von 130,0 m.

8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes

8.1 Gestaltung des Baugebietes

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dieser Bereich ist einschließlich der vorhandenen Zufahrt von der Landesstraße L22 der „Vorhaben- und Erschließungsplan“. Zulässig sind Gebäude innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Lagerplätze, die einer wiederkehrenden zeitlich begrenzten Lagerung von Gerüstteilen mit Zubehör dienen. Aufgrund des Nutzungsprofils des ansässigen Betriebes dienen die Lagerplätze ausschließlich der Lagerung von Gerüstteilen mit Zubehör.

Im Plangebiet sind gegenwärtig die im Teil B festgesetzten Dachformen vorhanden. Mit der Planung soll nunmehr an den Bestandsdachformen festgehalten werden. Für

die geplante Lagerhalle, die auf dem Betriebsgelände raumbedeutsam sein wird, ist ein Satteldach vorgesehen. Bei der Dacheindeckung kann entsprechend dem bautechnischen Erfordernis gewählt werden. Damit ist auch die Option einer späteren Umdeckung möglich.

Die festgesetzte Fassadengestaltung ermöglicht die Errichtung einer scheunenartigen Lagerhalle. Durch die Holzoptik wird an dem ländlichen Baustil festgehalten. Gemäß den Ansichten auf der Satzung soll die Lagerhalle im Erdgeschoss einen Außenputz sowie im oberen Bereich eine Holzverkleidete Fassade erhalten. Mit diesem gestalterischen Element werden sogleich die Fassadenflächen kleingliedriger.

Zur optischen Abgrenzung der Lagerplätze werden in Teilbereichen Kleingehölze in Form einer Naturhecke gepflanzt. Diese Anpflanzung soll einen Sicht- und Windschutz gewährleisten und gleichzeitig einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft bilden.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Füllboden kann für weitere geplante Baumaßnahmen verwendet werden.

Die Darstellung der zwei Hauptansichten des Vorhabens auf der Satzung entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers und bildet gemäß § 12 Absatz 1 BauGB die Grundlage des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Weitenhagen und dem Investor. Die Darstellung nimmt jedoch nicht am Normcharakter dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes teil (vgl. § 12 Absatz 3a BauGB).

Gleiches gilt für die vorhandene Überdachung im rückwärtigen Baufeld. In Übereinstimmung mit der Gemeinde Weitenhagen bleibt die bauliche Anlage solange bestehen, bis der Investor eine Änderung des Durchführungsvertrages anstrebt. Ob an selber Stelle eine neue Überdachung entsteht und damit qualitativ höherwertig sein wird als der Bestand, kann aus heutiger Sicht nicht bestimmt werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Weitenhagen soll die Betriebsnutzung der Gerüstbaufirma Himmelreich an diesem Standort erzielt sowie das Baurecht für die Lagerhalle geschaffen werden.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zulässig nach § 8 BauNVO sind Büro-, Lager- und Werkstattgebäude sowie Lagerplätze, die einer wiederkehrenden zeitlich begrenzten Lagerung von Gerüstteilen mit Zubehör dienen.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Durch den Teil A und den Teil B werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen. Dem Planungswillen der Gemeinde Weitenhagen entsprechend, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden, die dem Charakter der vorhandenen Bebauung entspricht.

Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden für die zwei überbaubaren Grundstücksflächen konkrete Kennzahlen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientieren sich an den Bestand.

Grundflächenzahl

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wurde als Obergrenze die maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Nutzungsschablone gilt für die Bauflächen und den angrenzenden Lagerplätzen. Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird aufgrund eines hohen Bedarfes an Lagerflächen für die Gerüstteile erforderlich.

Baugrenzen

Die Lage der zwei Gebäude in den Baufeldern sind konkret festgelegt. Die Grundflächen der geplanten Gebäude sind durch Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Innerhalb der Baufenster können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Höhen

Die neu zu errichtenden Gebäude im Plangebiet dürfen die maximale Firsthöhe nicht überschreiten. Die Festsetzungen der Höhen verfolgen das Ziel, innerhalb des Plangebietes eine Anpassung an den Bestand vorzunehmen, um so den dörflichen Charakter zu erhalten.

Es wird die maximale Firsthöhe mit 10,0 m festgesetzt, wobei der Bezugspunkt die angrenzende Straßenverkehrsfläche der Landesstraße L22 ist. Die Traufhöhe liegt bei maximal 7,0 m über der Landesstraße L22.

Haustypen / Bauweise

Die Festsetzung zu dem Haustyp wurde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen gefasst. Zulässig ist im Plangebiet die offene Bauweise.

8.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	10.700,0	100,00
Grundstücksfläche GE, gesamt, einschl. Lagerflächen	6.600,0	61,68
Private Verkehrsfläche, einschl. Bankett	900,0	8,41
Gewässerfläche - Teich	100,0	0,93
Private Gehölzfläche	1.000,0	9,35
Private Grünfläche	2.100,0	19,63

8.5 Infrastruktur und Einrichtungen

Für das Vorhaben sind keine infrastrukturellen Einrichtungen notwendig.

8.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Landesstraße L22 zwischen dem Ortsteil Behrenwalde der Gemeinde Weitenhagen sowie dem Knotenpunkt Semlow / Löbnitz / Franzburg. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt, die in ihrer Ausbaubreite bestehen bleibt. Gemäß dem Regelprofil Schnitt A - A ist die private Anliegerstraße im Zufahrtsbereich zum Lagerplatz mit einer Breite von 4,85 m ausgebildet.

Für die Deckschicht des Zufahrtbereiches wurde Betonpflaster verwendet.

Die Zufahrt auf die Landesstraße L22 wurde durch das Straßenbauamt Stralsund genehmigt. Mit Schreiben vom 26. April 1996 erhielt der Vorhabenträger eine Sondernutzungserlaubnis.

Als weiterführende gebietserschließende Straße mit einer Breite von 3,50 m, die zum geplanten Gebäudeneubau führt, wird gemäß dem Regelprofil Schnitt B - B die Planstraße B festgesetzt.

Im östlichen Bereich des Plangebiet können LKW auf einen Wendepplatz mit 10,0 m Wenderadius zuzüglich Überhangstreifen problemlos drehen.

Eine geplante Stellplatzanlage bietet den Angestellten der „Gerüstbaufirma Himmelreich“ eine Kapazität von 15 PKW - Stellplätzen. Weitere vier PKW - Stellplätze sind im Bereich des geplanten Bürobereiches vorgesehen.

Um die 14 - tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die gewerblichen Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an die Landesstraße L22 zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gesichert.

Das erforderliche Sichtdreieck wurde gemäß RAS-K-1 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte, Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte) für die Anfahrsicht bemessen. Die Sichtflächen sind von Bebauung, Einfriedungen und Bewuchs höher 0,70 m über OK Fahrbahn freizuhalten.

9. Auswirkungen der Planung

Die Schaffung der gewerblichen Baufläche ist keine Neuentwicklung. Sie ist Ergebnis einer gegenständlichen und räumlichen Spezifizierung. Die Gemeinde Weitenhagen möchte diese Entwicklung an diesem Standort sicherstellen und durch Festsetzungen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkret ausgestalten.

Die Planung einer Gewerbefläche der „Gerüstbaufirma Himmelreich“ mit einem geplanten Gebäudeneubau sowie angrenzende Lagerflächen hat keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen, da der tägliche Arbeitsablauf durch zwei Stoßzeiten, morgens und abends geprägt ist. Die unmittelbare Lage an der Landesstraße L22 garantiert einen günstigen Ab- und Antransport der Gerüstteile.

Das Gelände wird in seiner grundlegenden Topographie nicht verändert. Geländemodulationen sind aufgrund der einfachen Topographie nicht notwendig.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Einzelfunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die zu erhaltenen Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch das Vorhaben geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz

von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durchzuführen.

Im Plangebiet stehen die Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers im Vordergrund. Die betrachteten Flächen sind nach den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung weder „Vorranggebiete für Wassergewinnung“ noch „Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Wasserversorgung“. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht.

Durch die angrenzenden, landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen können zu jeder Jahreszeit zeitweilig Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern weist auf das mögliche Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten hin. Nach erfolgter Prüfung des Plangebietes sowie einer Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen als sachkundige Behörde am Planverfahren kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Die zu erarbeitenden Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, im Zuge der Hochbauplanung zur Stellungnahme zuzuleiten.

Gemeinsam mit dem Bauantrag sind unter anderem folgende Bauunterlagen einzureichen:

- Bauprojekt, inklusive Baubeschreibung
- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- Darstellung der Technologie
- genaue Anlagenbeschreibung, insbesondere beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2a) Gerätesicherungsgesetz.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Zu beachten sind jedoch bei der weiteren Überplanung die Informationen des Merkblattes über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E.ON edis AG gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich Kabel der E.ON edis AG, die bei der Erschließung zu beachten sind.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag, einschließlich eines Lageplanes mit der Darstellung der Baugrenzen, an die E.ON edis AG zu stellen. Bei konkreten Vorhaben ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn die E.ON edis AG zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand zu erhalten.

Weitere Anlagen der E.ON edis AG dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen nicht unter- bzw. überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Eine erforderlich werdende Einweisung durch den Netzmeister ist rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Für einen eventuell neu erforderlichen Trafo sind verschiedene Standorte im öffentlichen Straßenraum möglich. Bestehende Trassenführungen von Stromversorgungsleitungen der E.ON edis AG sind bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Grundsätzlich besteht die Forderung der E.ON edis AG, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS). Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zwischen dem von der E.ON edis AG geplanten Kabel und der geplanten Begrünung (Einzelbaumpflanzungen) unbedingt einzuhalten. Einer Überbauung der Kabel wird nicht zugestimmt. Notwendige Kabelverteiler sind neben dem Gehweg in Richtung Bebauung einzuordnen. Dazu sind Flächen im öffentlichen Raum von 1,1 x 0,5 m erforderlich. Auf privatem Grund sind für Elektrokabel Leitungsrechte einzuräumen.

Die notwendige Erschließungskonzeption zur Elektroenergieversorgung wird durch die E.ON edis AG nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplanes und nach Vorlage eines schriftlichen Antrages auf Anschlussbegehren durch den Erschließungsträger unter Angabe der WE, der Versorgungsstrukturen (Nutzungsliste) und -medien sowie des geplanten Leistungsbedarfes erarbeitet.

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“

Durch den Erschließungsträger ist eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

10.2 Straßenbeleuchtung

Eine öffentliche Straßenbeleuchtung ist für das Plangebiet nicht erforderlich.

10.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA). Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung. Bei Bedarf sind Anträge zum Anschluss direkt an die REWA zu stellen.

Ein Ausbau des vorhandenen Systems der Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich ist nicht erforderlich.

Eine Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Seitens der regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA) besteht keine Bereitstellungspflicht von Löschwasser.

10.4 Heizung

Die Versorgung für Heizzwecke wird durch Elektroenergie sichergestellt.

10.5 Feuerlöscheinrichtung

Im Zufahrtsbereich zum Plangebiet befindet sich direkt an der Landesstraße L22 ein Hydrant, der für eine eventuelle Brandbekämpfung auf dem Betriebsgelände genutzt werden kann. Damit steht im Brandfall eine erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung.

Weitere Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Dabei sind unter anderem folgende Belange zu beachten:

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren,
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.)

Im Erschließungsprojekt ist bei der Bemessung der Versorgungsleitungen die Bereitstellung der erforderlichen Menge an Löschwasser mit zu berücksichtigen. Bei der Typenwahl sowie der Lage eines eventuell erforderlichen weiteren Hydranten muss eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erfolgen.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planbereich liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG eine Aufgrabegenehmigung einholen.

Für den rechtzeitigen Aufbau bzw. der Erweiterung des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens aber zwei Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden, da die Telekom an bestimmte Fristen, wie z.B. Planfeststellungen und Ausschreibungen, gebunden ist.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem unterirdischen Kabelnetz der Deutsche Telekom AG müssen jederzeit möglich sein. Aus wirtschaftlichen Gründen sind für eine unterirdische Versorgung gegebene Forderungen der Deutschen Telekom AG bei den Erschließungsplanungen zu berücksichtigen.

Für die Maßnahme vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.1 Bereich „Betriebsgelände der Gerüstbaufirma Himmelreich“ ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T - Com erforderlich. In diesem Zusammenhang benötigt die Deutsche Telekom AG folgende Angaben oder Unterlagen:

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, Geschäftsführer oder Bevollmächtigter, ggf. verantwortlicher Bearbeiter des Erschließungsträgers

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, verantwortlicher Bearbeiter des beauftragten Ingenieurbüros

Geografische Darstellung des Bebauungsplangebietes mit Markierung der Teilflächen

Aussagen zur Bebauung und zur zeitlichen Fertigstellung
Aussagen zur geplanten Koordinierung
Koordinierter Leitungsführungsplan
Vollmacht über die Verfügungsberechtigung über die private Fläche
Handlungsvollmacht durch den Träger der Straßenbaulast
Informationen zur späteren öffentlichen Widmung
Detailangaben zu den Flurstücken (Nummer, Flur, Gemarkung)

Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen wird gemäß § 10 Absatz 1 der Telekommunikations - Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungsträger gegenüber der T - Com eine Grundstückseigentümergeklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das gesamte Bebauungsgebiet abzugeben. Die T - Com wird dann gegenüber dem Eigentümer eine Gegenerklärung gemäß Anlage 2 zu § 10 Absatz 2 TKV abgeben. Für die Telekommunikationsinfrastruktur der T - Com in privaten Straßen und Wegen, sofern sie zur Versorgung mehrerer für einen späteren Zeitpunkt geplanter, privater Grundstücke und Gebäude dient, veranlasst der Grundstückseigentümer die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die T - Com. Hierfür stellt der Investor der T - Com eine Eintragungsbewilligung aus.

10.7 Kommunikation

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich keine Breitbandkommunikations (BK) - Anlagen der Kabel Deutschland GmbH.

10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

Eine Anschlussmöglichkeit an eine Regenwasserleitung besteht nicht. Die Pflicht zur Abwasserbeseitigung der Gemeinde entfällt gemäß § 40 Absatz 3 Nr.2 LWaG für Niederschlagswasser, das verwertet oder versickert wird. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist möglich und wird als erlaubnisfähig beurteilt.

Daher sind im Geltungsbereich das anfallende Niederschlagswassers und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung auf dem Grundstück schadlos zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind auf dem Grundstück so vorzusehen, dass benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Ein neu anzulegender Teich soll als Regenwasserspeicher fungieren. Gespeist wird dieser durch das gesamte Regenwasser, das im Bereich des geplanten Neubaus anfällt. So kann das Wasser auf natürliche Weise versickern und verdunsten. Diesbezüglich wird auf die Errichtung einer Versickerungsanlage verzichtet.

Für die Benutzung eines Gewässers (Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser) ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen die wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 zu beantragen.

10.9 Abwasserbeseitigung

Eine zentrale Abwasserbeseitigung für die Ortslage Weitenhagen Ausbau besteht nicht und ist auch nicht in Planung.

Im Plangebiet befindet sich eine biologische Kleinkläranlage, die für vier Einwohnerwerten (EW) ausgelegt ist. Im Zuge der Planrealisierung ist eine Erweiterung der Kapazität auf acht Einwohnerwerten (EW) vorgesehen. Dazu ist ein Umbau der vorhandenen Anlage notwendig. Hierfür ist bei der unteren Wasserbehörde die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.

10.10 Abfallbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis Vorpommern - Rügen nach dessen Satzung vorgenommen.

Am Entsorgungstag können außerhalb des Lichtraumes der Landsstraße L22 die Mülltonnen abgestellt werden.

Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter befindet sich im Ortsteil Weitenhagen.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

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

1. 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 Absatz 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

12. Altlasten

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen im Planungsgebiet bekannt. Sollten bei Bauausführungen Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Kontamination mit Schadstoffen oder auf eine Altablagerung deuten, so ist umgehend der Fachdienst Umweltschutz, untere Wasserschutzbehörde, zu informieren. Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutz der Gewässer, sind mit der unteren Wasserschutzbehörde im Vorwege abzustimmen.

Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist in einem solchen Fall bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag und Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitzustellen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

13. Naturschutz

13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß § 1a BauGB ist in einem Bauleitverfahren zu prüfen, ob durch die Aufstellungen des Bebauungsplanes ein nachhaltiger Eingriff in die Natur und in die Landschaft vorgenommen wird. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Weitenhagen hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB). Deshalb ist es erforderlich, dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Flächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen, soweit wie möglich minimiert werden. Für Beeinträchtigungen, die unvermeidbar sind, müssen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Im Zuge des Planverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 Bereich „Betriebsgelände der Gerüstbaufirma Himmelreich“ wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

Unter Punkt 19 „Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1“ dieser Begründung werden umweltrelevante Aspekte dieser Planung analysiert.

Durch die beabsichtigte Überplanung wird ein geringer Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen, da der Gewerbebetrieb bereits jahrelang existent ist. Die Bodenversiegelung ergibt sich aus den vorhandenen Gebäuden, der festgesetzten Zufahrt sowie den Lagerflächen.

Ein entsprechender Ausgleich gemäß der Umweltprüfung wird innerhalb der Planzeichnung sowie im Teil B der Satzung festgesetzt.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes wird in der Umweltprüfung behandelt.

Die Anwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln ist im gesamten Plangebiet zu unterlassen.

13.2 Artenschutzrechtliche Belange

Da durch diese Planung eventuell nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützte Tierarten betroffen sein könnten, ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich. Die saP hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen. Ebenso wird festgestellt, ob die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten gemäß § 45 BNatSchG gegeben sind.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Biotop gemäß § 20 LNatG sowie geschützte Landschaftsbereiche oder einzelne Naturdenkmale berührt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine geringfügige bauliche Erweiterung innerhalb der Ortslage Weitenhagen Ausbau. Dabei liegen die Erschließungsstraßen auf bereits vorhandene Trassen. Die an den befestigten Wegen angrenzenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes Nr.1 sind vollständig anthropogen geprägt. Aus diesem Grund wird eine vereinfachte, eine Kurz - saP vorgenommen.

Auf eine systematische Kartierung von Arten und eine umfangreiche textliche Abarbeitung wird deshalb verzichtet. Es erfolgte eine einmalige Gebietsbegehung mit einer Kontrolle bestimmter Habitatstrukturen. Da das Plangebiet, abgesehen von einem Nebengebäude sowie eine Überdachung, gänzlich unbebaut ist und nur bedingt Gehölzstrukturen aufweist, existieren keine potentiellen Quartiere für Fledermäuse und andere gebäudebewohnende Arten ebenso wie Arten die in Baumhöhlen leben oder Brut- und Nahrungshabitate in Gehölzstrukturen finden.

Durch den Eingriff werden keine Biotope für wild lebende Tiere der streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie und europäische Vogelarten zerstört. Weiterhin werden Eingriffe in die Lebensstätten der artenschutzrechtlich relevanten Tiere nicht vorgenommen.

Nachfolgend eine kurze Bewertung vorhandener Strukturen:

Fallgruppe A - Gewerblich genutzte Flächen ohne Gehölzstrukturen

Für diese Flächen ist generell festzustellen, dass keine streng geschützten Arten unmittelbar durch die Planung betroffen sind. Die betreffenden Flächen weisen keine Einzelbäume oder Heckengehölze auf. Sie dienen Vögeln höchstens zeitweise als Nahrungshabitat. Störungen aufgrund der benachbarten Bebauungen und Verkehrsverbindungen sind bereits vorhanden, so dass störungsempfindliche Arten hier nicht zu erwarten sind. Aufgrund der Vorbelastungen und der intensiven Nutzung ist nicht zu erwarten, dass Bewohner der offenen Feldflur wie die Feldlerche die Flächen auch als Fortpflanzungshabitat nutzen.

Generell kann also davon ausgegangen werden, dass durch die Ausweisung der Bereiche als Bauflächen kein Konflikt mit dem Artenschutz besteht.

Fallgruppe B - Scherrasen und Wiese teilweise mit Gehölzstrukturen

Im Gegensatz zum Fallgruppe A sind hier ein Einzelbaum und einige wenige Kleingehölze vorhanden. Durch die regelmäßige Pflege des Bereiches sind auch hier keine Staudenflur sowie Gehölzsukzession vorhanden. Damit entfallen auch weitestgehend Brutplätze von Vögeln sowie Sitzwarten. Die Flächen können zeitweise als Nahrungshabitat für Vögel dienen.

Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH - Richtlinie

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH - Richtlinie

Im Untersuchungsraum wurden keine Pflanzen des Anhang IV der FFH - Richtlinie nachgewiesen. Aufgrund der fehlenden Strukturen sowie die Standortvoraussetzungen (gewerblich genutzte Lagerflächen sowie Scherrasen- und Wiesenbereiche) sind auch keine dieser Pflanzenarten von europäischer Bedeutung zu erwarten bzw. potentiell möglich.

Damit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG erfüllt und eine naturschutzfachliche Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Absatz 8 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 13 Absatz 1 und Artikel 16 Absatz 1 FFH - Richtlinie ist nicht notwendig.

Tierarten nach Anhang IV der FFH - Richtlinie

Aufgrund der fehlenden Strukturen sowie die Standortvoraussetzungen weist das Untersuchungsgebiet eine geringe Wertigkeit als Lebensraum für Tiere auf. Das Fehlen geeigneter Strukturen lässt keine relevanten Tierarten erwarten. Deshalb kann das

Vorkommen von nach Anhang IV FFH - Richtlinie streng geschützter Arten ausgeschlossen werden.

Damit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG erfüllt und eine naturschutzfachliche Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Absatz 8 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 13 Absatz 1 und Artikel 16 Absatz 1 FFH - Richtlinie ist nicht notwendig.

Zusammenfassung

Für alle Flächen der Fallgruppe A gilt, dass nach derzeitigem Stand ein Konflikt mit dem Artenschutz ausgeschlossen werden kann.

Für die Flächen der Fallgruppe B sind Vorkommen von Vögeln als Nahrungsgäste nicht auszuschließen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen durch die angrenzende Gewerbenutzung sowie die Landesstraße L22 sind jedoch Bruten von seltenen und störungsempfindlichen Vogelarten mit Sicherheit auszuschließen. Auch aufgrund der intensiven Nutzung der Grünflächen sind keine geeigneten Bruthabitate vorhanden. Die Funktion der Flächen zur Nahrungssuche von störungsempfindlichen Singvögeln wird nicht beeinträchtigt.

Generell ist das Ziel zu formulieren, dass Ausgleichsmaßnahmen, wie das Anpflanzen von Kleingehölzen, in unmittelbarer Nähe auszugleichen sind, um einen Nachteil in Hinblick auf die Natur zu verhindern.

Zusammenfassend kann abgeleitet werden, dass durch die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für einen vorhandenen Gewerbebetrieb überwiegend Vogelarten mit gutem Erhaltungszustand betroffen sein können, deren Populationen durch Weiternutzung der ausgewiesenen Flächen nicht gefährdet sind.

14. Immissionsschutz

Eine „Schalltechnische Untersuchung“ wurde durch den Investor in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 03. August 2011 wird der zuständigen Behörde (Landkreis Vorpommern - Rügen) zur Prüfung des Sachverhaltes vorgelegt.

Die „Schalltechnische Untersuchung“ zeigt, dass die maßgebenden Geräuschquellen für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes das Beladen und der Abtransport der Gerüstbauteile sind. Im Tag- und Nachtzeitraum kommt es zu keinen Überschreitungen der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 61 dB(A)/m² und nachts 46 dB(A)/m² für das Gewerbegebiet.

Die Berechnungen zeigen, dass im Einwirkungsbereich der maßgebenden Immissionsorte keine relevante Vorbelastung vorhanden ist. Die bei der Kontingentierung einzuhaltenden Planwerte entsprechen somit den Orientierungswerten für die Gebietseinstufung.

In Optimierungsrechnungen wurden die Emissionskontingente im Tag- und Nachtzeitraum für die geplante Gewerbefläche so ermittelt, dass bei deren Ausschöpfung an maßgebenden Immissionsorten die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden.

Dabei werden Geräuschimmissionen der Gewerbefläche als gleichmäßig belegte, ungerichtet in den Halbraum strahlende Flächenschallquelle in einer Höhe von 1,0 m über Geländeoberkante modelliert. Die Ausbreitungsrechnungen erfolgen nach DIN ISO 9613 ohne Berücksichtigung der Bodendämpfung, der meteorologischen Korrektur und des Raumwinkelmaßes. Die abschirmende Wirkung von Hindernissen innerhalb des Plangebietes wurde nicht berücksichtigt. Die Größe der strahlenden Fläche bezieht

sich auf die gesamte nutzbare Fläche im Plangebiet (Bau-, Lager- und Verkehrsflächen, keine Grünflächen).

Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas / Erdöl und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt.

15. Kataster- und Vermessungswesen

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG) vom 21.07.1992 (GVOBl. M-V Seite 390; GS M-V Gl. Nr. 219-1) in der Fassung vom 29.12.2010 (GVOBl. M-V Seite 713), wird hier hingewiesen. Folgende Absätze sind insbesondere zu beachten:

§ 7 (4) Vermessungsmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes ist die Zustimmung des Landesvermessungsamtes erforderlich.

(7) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

(8) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungsmarken verloren gegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so sollen sie dies der zuständigen Behörde mitteilen.

§ 14 (3) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderliche Gebäudeeinmessung zu veranlassen und die Kosten für die Durchführung zu tragen. Satz 1 gilt auch für die seit dem 30.04.1994 nach § 64 Absatz 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern genehmigungsfreien Wohngebäude. Wird das Gebäude auf Grund eines Erbbaurechtes errichtet, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 19 (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

3. entgegen § 7 Absatz 4 und § 17 Absatz 5 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,

4. entgegen § 7 Absatz 7 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet oder entgegen § 7 Absatz 5 Schutzflächen von Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerepunktfeldes überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Behörde entsprechend § 7 Absatz 7 unverzüglich mitgeteilt wurde.

16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Eigentum des Erschließungsträgers. Damit liegen für die Planung gesicherte Eigentumsverhältnisse vor.

17. Kostenschätzung

Der Vorhabenträger trägt sämtliche Planungs-, Erschließungs- und Hochbaukosten. Die finanziellen Mittel werden durch die „Gerüstbaufirma Himmelreich“ bereitgestellt. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung liegt der Gemeinde Weitenhagen vor.

18. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 BauGB ist zwischen der Gemeinde Weitenhagen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Satzungsbeschluss Bestandteil des Planverfahrens wird.

Im Durchführungsvertrag ist die Umsetzung des Vorhabens in seinen konkreten Einzelheiten geregelt.

19.	Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1, Bereich „Betriebsgelände der Gerüstbaufirma Himmelreich“	
19.0	Inhaltsverzeichnis	
19.1	Einleitung	21
19.2	Planerische und rechtliche Vorgaben	21
19.3	Scoping - Verfahren	22
	Tabelle 1: Scoping	22
19.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
19.4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	23
19.4.1.1	Schutzgut Mensch	23
19.4.1.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	23
19.4.1.3	Schutzgüter Luft und Klima	24
19.4.1.4	Schutzgut Landschaft	24
19.4.1.5	Schutzgut Boden	24
19.4.1.6	Schutzgut Wasser	25
19.4.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	25
19.4.2	Wechselwirkungen	26
19.4.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	26
19.4.4	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	26
19.4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	26
19.4.5.1	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	26
19.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
19.6	Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“	27
19.7	Zusätzliche Angaben	27
19.7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	27
19.7.2	Zusammenfassung	27

19.1 Einleitung

Das Hauptplanungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Gebäudes zur Unterbringung des Hauptsitzes der „Gerüstbaufirma Himmelreich“ sowie die notwendigen Lagerflächen für die Gerüstteile.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen.

Gleichzeitig ist zu prüfen, ob indirekte Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaft, Boden, Wasser sowie Kultur und sonstige Schutzgüter) zu erwarten sind.

Durch die Nutzung von Flächen eines gewerblichen Lagerplatzes wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Absatz 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Die „Schalltechnische Untersuchung“ zeigt, dass die maßgebenden Geräuschquellen für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes das Beladen und der Abtransport der Gerüstbauteile sind. Im Tag- und Nachtzeitraum kommt es zu keinen Überschreitungen der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 61 dB(A)/m² und nachts 46 dB(A)/m² für das Gewerbegebiet.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine altlastenverdächtige Flächen bekannt.

Der Geltungsbereich liegt nicht in Landschaftsschutzgebieten und auch nicht in weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

19.2 Planerische und rechtliche Vorgaben

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bauleitplanentwurf eine Begründung und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Er soll nach der Anlage 1 zum BauGB auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes ermitteln und bewerten.

Grundlagen des vorliegenden Umweltberichtes sind die Bestandsaufnahme und die daraus resultierende grünordnerische Bewertung. Es soll geprüft werden, inwieweit zusätzliche oder erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB durch den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Wirkung kommen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB auf die entsprechenden Fachgesetze und Fachpläne, die das Gebiet berühren, abzustimmen.

Den gesetzlichen Rahmen für die Bewertung der zu untersuchenden Schutzgüter bilden das Bundesnaturschutzgesetz und das Naturschutzgesetz des Landes

Mecklenburg-Vorpommern. In den beabsichtigten Planungen finden unmittelbar die entsprechenden Regelungen und Belange des Naturschutzes Berücksichtigung.

19.3 Scoping - Verfahren

Das Scoping ist ein Verfahren im Rahmen der Bauleitplanung, das durch die EU-Richtlinie 97/11/EG in das deutsche Recht eingeführt worden ist. Im Scoping sollen Gegenstand, Umfang, Methoden und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB und ihrer Wechselwirkung, nach gegenwärtigem Wissensstand und verfügbaren Daten untersucht werden.

Tabelle 1: Scoping

Schutzgut	Inhalt	Quellen
<u>Mensch</u> - Gesundheit / Lärmimmission - Erholungseignung	- Lärm - Überlagerungseffekte - Wege und Infrastruktur	Flächennutzungsplan, Schallschutzgutachten
<u>Tiere und Pflanzen</u> - Biodiversität (biologische Vielfalt)	- Arten - Biotoptypen	Landschaftsplan, Kartierung zum Grünordnungsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Biotoptypkartierung
<u>Luft und Klima</u>	- Emissionen - Frischluftzufuhr - Kaltluftentstehung	Landschaftsplan, Flächennutzungsplan
<u>Landschaft</u>	- Landschaftsbild	Örtliche Bestandsaufnahme
<u>Boden</u>	- Bodenaufbau und Bodeneigenschaften - Versiegelung - Altlasten	Landschaftsplan, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Baugrunduntersuchungen
<u>Wasser</u>	- Grundwasser - Oberflächenwasser	Landschaftsplan, Bebauungsplan
<u>Kultur- und Sachgüter</u>	- Betroffenheit	Flächennutzungsplan

19.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

19.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

19.4.1.1 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung durch Verkehrslärm

Die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005-1 für ein Gewerbegebiet von tags 65 dB (A) und nachts 55 dB (A) werden eingehalten. Emissionsherde sind nicht erkennbar.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens durch Verkehrslärm über das zulässige Maß kann ausgeschlossen werden.

Abfallentsorgung

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner getrennt entsorgt. Die monatliche Wertstoffentsorgung erfolgt in der „Blauen Tonne“, „Gelben Säcke“ bzw. Containern und wird zur weiteren Verwertung aufbereitet. Der Restmüll wird in geschlossenen Behältern gesammelt und 14 - tägig durch den gemeindlichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und auf der regionalen Mülldeponie entsorgt. Gewerbliche Abfälle fallen nicht an.

Bewertung

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in dem Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch vor Ort keine Umweltauswirkungen auftreten werden.

19.4.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt im dörflichen Raum. Es ist überwiegend anthropogen. Gegenwärtig gibt es im Plangebiet durch die gegenwärtige Nutzung als Betriebsgelände, Bebauungen, Zufahrten und Zuwegungen und Lagerflächen versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen. Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Grünflächen, die mehrmals im Jahr gemäht werden. Als Abgrenzung zwischen der Grünfläche und den Lagerflächen wurde eine aufgelockerte Reihe mit Kleingehölzen angepflanzt.

Großflächige natürliche Lebensräume für Kleinsäuger und Vögel sind nicht vorhanden. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bewertung

Durch die geringfügige Bautätigkeit, die nachfolgenden Anlagen und deren Betrieb und Nutzung ergibt sich eine belanglose Veränderung der Biotop- und Nutzungstypen. Sukzessionstypische Biotoptypen werden durch die Neuanlage nach Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß den Festsetzungen ersetzt.

Bei der vorhandenen Kleintierwelt kann ein vorübergehender bzw. ein bleibender Konflikt durch die baulichen Anlagen entstehen. Durch die bereits vorhandenen bzw. entstehenden Versiegelungen ist ein dauernder Entzug von Lebensraum denkbar. Weiterhin führen Emissionen des menschlichen Lebensraumes zur Störung des Umfeldes als Lebensraum der vorhandenen Kleintiere.

Die urbane Vegetation hat ihren Einfluss auf das Wohlbefinden der Menschen. Durch die vorhandene Vegetation sowie durch neue sukzessive Begrünung, wie das Anlagen von Naturhecken werden bedingt neue Habitate für Tierarten geschaffen.

Durch die baulichen Veränderungen werden vorhandene Grünflächen teilweise versiegelt.

Die auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches aufgestellte Ausgleichbilanzierung sieht hierin eine Wertminderung von

Fauna und Flora, die ausgeglichen werden muss. Diese Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen überschreitet die Schwelle der Erheblichkeit zwar nur geringfügig, erfordert jedoch als Ausgleich eine Kompensationsmaßnahme, die auf der Satzung als Festsetzung übernommen wird.

19.4.1.3 Schutzgüter Luft und Klima

Durch die weitere Betreibung des Lagerplatzes in dem vorgegebenen Areal wird an der gegenwärtigen Situation keine größere Veränderung, so zum Beispiel in Hinblick auf den Versiegelungsgrad, vorgenommen.

Das derzeitige Kleinklima wird sich nicht verändern. Der geplante Neubau der Lagerhalle sowie der Fortbestand der großflächigen Grünfläche an der Landesstraße L22 wirken sich nicht negativ aus.

Bewertung

Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas durch die künftige Vegetation wirkt sich lediglich in geringfügigem Maße aus und wird daher nicht als erheblich bewertet.

19.4.1.4 Schutzgut Landschaft

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gänzlich anthropogen. Größere zusammenhängende Heckengehölze sowie Gewässer und Feuchtgebiete sind nicht anzutreffen.

Das Gelände ist eben. Die Geländehöhen liegen im Mittel bei ca. 21,5 m über HN.

Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen, sind nicht vorhanden.

Bewertung

Bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Schutzgut Landschaft nicht beeinträchtigt. Eine vorhandene massive Scheune, die abgebrochen werden soll, wird durch einen Neubau ersetzt. Gemäß den Festsetzungen wird die angestrebte Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m realisiert. Eine Dominanz der Bebauung kann damit ausgeschlossen werden.

Die vorhandene verkehrstechnische Erschließung wird beibehalten.

Durch die festgesetzten Heckenbepflanzungen wird das Plangebiet harmonisch in das Landschaftsbild eingefügt und trägt zur Bewahrung der typischen Landschaftssituation bei.

19.4.1.5 Schutzgut Boden

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Die Versiegelung im Plangebiet ist weitestgehend Bestand und wird in Richtung Süden teilweise erhöht. Das wirkt sich im geringen Umfang nachteilig aus.

Im Bereich wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 zulässig sein, um ausreichend Lagerflächen für die Gerüstteile zu schaffen. Nach der Planrealisierung ist im Versiegelungsbereich eine natürliche Nutzung des Bodens nicht mehr möglich.

Bewertung

Für das Schutzgut Boden besteht eine Gefährdung bei der Errichtung von baulichen Anlagen durch den Eintrag gefährdender Stoffe und Kontaminierung des Bodens. Hieraus ergibt sich ein vorübergehender Konflikt durch die Baumaßnahmen. Ein bleibender Konflikt ergibt sich durch die geplanten Versiegelungen.

Das Schutzgut Boden wird somit durch die Planung leicht negativ beeinflusst. Die Bodenfunktion kann aber weiterhin in den unbebauten Bereichen aufrechterhalten werden.

19.4.1.6 Schutzgut Wasser

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als gut einzustufen. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ (Sickervermögen des Bodens) oder „Beeinträchtigungen“ (Quellen des Stoffeintrages) bekannt.

Die geplante Beseitigung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt weiterhin durch die vorhandene Kleinkläranlage.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachentwässerung wird auf den Grundstücken versickert.

Zudem können das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung in einem Teich an der östlichen Plangebietsgrenze bei Starkregen zwischengespeichert werden. Damit kann das Wasser dem direkten Wasserkreislauf zugeführt werden.

Bewertung

Die Überplanung des Gebietes führt zu einer Beeinträchtigung der biologischen Bodenaktivitäten. Auf die Regulation des Wasserhaushaltes hat das keinen wesentlichen Einfluss, da bei der Realisierung der Außenanlagen im Allgemeinen offene Beläge verwendet werden. Außerdem wird das Niederschlagswasser von kleinen Flächen zu den versickerungsfähigen Bereichen geführt und kann somit direkt in den Kreislauf zurückgeführt werden.

Bei der Bauausführung wird durch die flächenhaften Abgrabungen und schlitzartigen Leitungsverlegungen die Grundwassergeschütztheit verringert. Damit erhöht sich die Gefahr der Kontaminierung des Grundwassers durch Kraftstoffe, Schmieröle und andere wassergefährdende Stoffe von Fahrzeugen und verarbeiteten Materialien. Ein vorübergehender Konflikt für Grundwasser ergibt sich hieraus beim Bau. Ein bleibender Konflikt entsteht durch Leitungsgräben und Störung der noch vorhandenen Deckschichten über dem Grundwasserleiter infolge der geplanten Nutzung. Dieser Konflikt ist jedoch gering, da die Bodenoberschicht zum Teil schon nachhaltig verändert ist und die quantitative Zahl dieser Eingriffe als gering einzustufen ist.

Mit der Neubebauung der Lagerhalle wird das Schutzgut Wasser nicht bzw. nur geringfügig beeinflusst.

19.4.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt außerhalb eines kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereiches. Es sind keine schützenswerten Gebäude vorhanden.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Bewertung

Aufgrund der umfassenden Kenntnisse der Vornutzungen kann das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird daher durch die Planung nicht beeinflusst.

19.4.2 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend durch teilversiegelte Lagerflächen und versiegelten Flächen vorgeprägte Bereich nicht zu erwarten.

19.4.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der ökologische Zustand des sich in Nutzung befindenden Lagerplatzes bleibt unverändert. Positiv wirkt sich Ordnung der gesamten Betriebsfläche sowie die Anpflanzung der umschließenden Naturhecken aus. Durch die zuvor genannten Maßnahmen wird zudem das Ortsbild an der Landesstraße L22 unmittelbar vor der Ortsdurchfahrt Behrenwalde aufgewertet.

Auf der momentanen Grünfläche wird der geringe Umfang der Versiegelung die Qualität der Umwelt nicht mindern.

Die erforderliche Kompensation gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Abstimmung zwischen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen und der Gemeinde Weitenhagen.

19.4.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Betreuung eines seit 20 Jahren genutzten Lagerplatzes könnte nicht an diesem Standort weitergeführt werden. Durch die Verlagerung des Standortes müssten weitere Freiflächen umgenutzt und teilversiegelt werden.

19.4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Hinblick auf die Verbesserung und Sicherung von Fauna und Flora im Plangebiet.

19.4.5.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Zur teilweisen Erhaltung wertvoller Bestände, Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer angepassten Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild sollen sich ökologische und grüngestalterische Leitgedanke in der Planung und Ausführung niederschlagen. Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- offene Bauweise gemäß § 9 I Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
- Festsetzung von privaten Grünflächen gemäß § 9 I Nr.15 BauGB
- Festsetzung einer Kompensationsmaßnahme (Öko - Konto)

19.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die beabsichtigte Weiterführung des Betriebes mit der Lagerhalle sowie den Lagerflächen sind Alternativen zum Standort für den Vorhabenträger nicht möglich.

19.6 Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“

Die Gemeinde Weitenhagen ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig. Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Gemeinde Weitenhagen unterrichtet, wenn nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Absatz 3 BauGB).

In der Satzung wurden Flächen für ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 festgesetzt. Durch eine jährliche Begehung und Dokumentation der Fläche ist die Durchsetzung der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu prüfen. Dabei ist insbesondere auf die Gebietsnutzung und die Biotopentwicklung zu achten.

Für die Veranlassung der Überwachung ist die Gemeinde Weitenhagen zuständig.

Die Einhaltung der festgesetzten zulässigen Bebauungen ist ein wichtiges Planungsziel des Planverfahrens. Eine Überprüfung erfolgt durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen und der Gemeinde Weitenhagen.

19.7 Zusätzliche Angaben

19.7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Bestandsaufnahme sowie die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 Bereich „Betriebsgelände der Gerüstbaufirma Himmelreich“, Ortsteil Weitenhagen bildete die Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie aus dem Jahre 1999. Danach wurden die Natur- und Landschaftspotentiale für das Plangebiet erfasst und bewertet. Mit Hilfe des Wertfaktors für die jeweiligen Biotoptypen wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

19.7.2 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bereich „Betriebsgelände der Gerüstbaufirma Himmelreich“, umfasst einen bereits gewerblich genutzten Bereich des Ortsteiles Weitenhagen.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sollen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den Lagerplatz und die vorhandenen Gebäude weiterhin gewerblich nutzen zu können.

Belastungen, wie zum Beispiel Lärmimmissionen, auf den Menschen sind im geringen Umfang vorhanden. Die vorhandenen Geräuschbelastungen können aber durch passiven Schallschutz im Plangebiet auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden anhand der Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung ermittelt, bewertet und im Teil B der Satzung als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

Die Durchführung der Planung hat keine direkte Wirkung auf die Schutzgüter. Die Gemeinde Weitenhagen ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig.



Hartmut Thurow

Bürgermeister



Weitenhagen, 07. März 2011
geändert am: 05. Okt. 2011
geändert am: 03. Feb. 2012

**Bauleitplanung
des
Amtes Franzburg - Richtenberg**

Zusammenfassende Erklärung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Weitenhagen,**

**Bereich
„Betriebsgelände der Gerüstbaufirma Himmelreich“,
Ortsteil Weitenhagen**

gemäß § 10 Absatz 4 BauGB

**Auftraggeber: Gemeinde Weitenhagen über Amt Franzburg - Richtenberg
Bauplanungsamt
18461 Franzburg · Ernst-Thälmann-Straße 71
Tel.: 03 83 22 / 54 - 1 41
Fax: 03 83 22 / 54 - 61 41**

**Planverfasser: Planungsbüro Wanke
Dipl.-Ing. Axel Wanke
18320 Altenwillershagen · Lindenstraße 27
Tel.: 0 38 21 / 7 09 43 58
Fax: 0 38 21 / 7 09 43 59**

WANKE 
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 05. März 2012

1. Einleitung

Der Bereich des Plangebietes liegt im Ortsteil Weitenhagen der Gemeinde Weitenhagen. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Fläche für die Landwirtschaft
- im Osten durch die vorhandene Bebauung an der Landesstraße L 22
- im Süden durch die Landesstraße L 22
- im Westen durch die vorhandene Bebauung an der Landesstraße L 22

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10.700,0 m².

2. Umweltschutzziele

Bei der Durchsetzung des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Weitenhagen ist dem § 1 BNatSchG besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Das Hauptplanungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Gebäudes zur Unterbringung des Hauptsitzes der „Gerüstbaufirma Himmelreich“ sowie die notwendigen Lagerflächen für die Gerüstteile.

Die bisherige Nutzung des Plangebietes ist seit über einen Jahrzehnt als Betriebsgelände der „Gerüstbaufirma Himmelreich“ geprägt. Der Bereich ist aus Sicherheitsgründen vollständig eingezäunt. Freiflächen dienen der Lagerung von Gerüstteilen sowie entsprechendem Zubehör. Sie sind mit einer ca. 30,0 cm starken Schotterschicht befestigt.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen.

Gleichzeitig ist zu prüfen, ob indirekte Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaft, Boden, Wasser sowie Kultur und sonstige Schutzgüter) zu erwarten sind.

Durch die Nutzung von Flächen eines gewerblichen Lagerplatzes wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Absatz 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Die „Schalltechnische Untersuchung“ zeigt, dass die maßgebenden Geräuschquellen für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes das Beladen und der Abtransport der Gerüstbauteile sind. Im Tag- und Nachtzeitraum kommt es zu keinen Überschreitungen der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 61 dB(A)/m² und nachts 46 dB(A)/m² für das Gewerbegebiet.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine altlastenverdächtige Flächen bekannt.

Der Geltungsbereich liegt nicht in Landschaftsschutzgebieten und auch nicht in weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im

Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB erfolgte in Form einer Auslegung des Planvorentwurfes einschließlich der Begründung in der Zeit vom 19. April 2011 bis zum 04. Mai 2011. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB des Planentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 15. November 2011 bis zum 16. Dezember 2011. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 07. April 2011 und 09. November 2011 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung, das heißt der vorgetragenen Anregungen und Hinweise, wurden wie folgt in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Weitenhagen, Bereich „Betriebsgelände der Gerüstbaufirma Himmelreich“, Ortsteil Weitenhagen befindet sich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung.

Der gegebene Hinweis des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt in Stralsund, dass die Aussagen zum Immissionsschutz im Vorentwurf der Satzung nicht befriedigen, wurde zum Anlass genommen, eine „Schalltechnische Untersuchung“ für das Plangebiet in Auftrag zu geben.

Die „Schalltechnische Untersuchung“ mit Datum 03. August 2011 zeigt, dass die maßgebenden Geräuschquellen für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes das Beladen und der Abtransport der Gerüstbauteile sind. Im Tag- und Nachtzeitraum kommt es zu keinen Überschreitungen der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 61 dB(A)/m² und nachts 46 dB(A)/m² für das Gewerbegebiet.

Auf Grund der Bedenken der Bauordnung wurden festgesetzte Verkehrsflächen teilweise zurückgenommen, um ein durchgängiges Baufeld zu erhalten. So kann die Grundflächenzahl in allen Bereich des Gewerbegebietes eingehalten werden. Zudem wurden die baugestalterischen Festsetzungen in der Begründung ausführlicher beschrieben.

Geringfügige Bedenken der Bauleitplanung wurden durch die Überarbeitung der Satzung sowie Ergänzungen in der Begründung ausgeräumt.

An der Darstellung von nur zwei Hauptansichten des Vorhabens auf der Satzung wurde hingegen festgehalten. Die Darstellung entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers und bildet gemäß § 12 Absatz 1 BauGB die Grundlage des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Weitenhagen und dem Investor. Die Darstellung nimmt jedoch nicht am Normcharakter dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes teil (vgl. § 12 Absatz 3a BauGB).

Auf Grund der Bedenken des Fachbereiches Wasserwirtschaft des Landkreises Vorpommern - Rügen wurden weitere Erläuterungen betreffs der Beseitigung des Niederschlagswassers in der Begründung notwendig.

Für die Benutzung eines Gewässers (Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser) wurde bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen die wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes

(WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 beantragt. Zum Satzungsbeschluss lag diese dem Amt Franzburg - Richtenberg zur Kenntnisnahme vor.

Der Fachbereich Naturschutz und Landschaftspflege stimmt der vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 05. Oktober 2011 mit der errechneten Kompensation zu. In Absprache zwischen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen und der Gemeinde Weitenhagen wird als hauptsächliche Kompensationsmaßnahme die Anrechnung von Ökopunkten für die geplante Sammelausgleichsmaßnahme der Stadt Bad Sülze „Renaturierung des Polders Bad Sülze 3“ angesehen.

Eine Begleichung der Forderung gemäß dem errechneten Kompensationserfordernis der Umweltprüfung ist vor Satzungsbeschluss vollzogen worden.

Weitere Anregungen von den Fachbereichen des Landkreises Vorpommern - Rügen gibt es nicht mehr.

Die vorgetragenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung geprüft und abgewogen. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Weitenhagen, Bereich „Betriebsgelände der Gerüstbaufirma Himmelreich“, Ortsteil Weitenhagen wurde am 05. März 2012 gefasst. Die Bürger, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Anregungen und Bedenken vorgetragen haben, wurden über die erfolgte Abwägung in Kenntnis gesetzt.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Dem Planungswillen der Gemeinde Weitenhagen folgend, soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1 die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Gebäudes zur Unterbringung des Hauptsitzes der „Gerüstbaufirma Himmelreich“ sowie die notwendigen Lagerflächen für die Gerüstteile gesichert werden.

Einen anderen Standort für dieses Vorhaben gibt es nicht, da innerhalb der vergangenen Betriebsjahre wesentliche Einrichtungen und bauliche Anlagen durch den Vorhabenträger geschaffen wurden und weiterhin genutzt werden sollen.

5. Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das „Betriebsgelände der Gerüstbaufirma Himmelreich“, umfasst einen bereits gewerblich genutzten Bereich des Ortsteiles Weitenhagen.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sollen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den Lagerplatz und die vorhandenen Gebäude weiterhin gewerblich nutzen zu können.

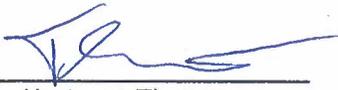
Belastungen, wie zum Beispiel Lärmimmissionen, auf den Menschen sind im geringen Umfang vorhanden. Die vorhandenen Geräuschbelastungen können aber durch passiven Schallschutz im Plangebiet auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden anhand der Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zur Ermittlung

von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung ermittelt, bewertet und im Teil A und Teil B der Satzung als Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Die Durchführung der Planung hat keine direkte Wirkung auf die Schutzgüter. Die Gemeinde Weitenhagen ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig.


Hartmut Thurow
Bürgermeister



Weitenhagen, 05. März 2012



05.07.2012