

Bebauungsplan Nr.2

„MGB Fliesen- und Naturstein GmbH“ der Gemeinde Schossin

Begründung

Inhalt

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung
2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen
3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets
4. Inhalt des verbindlichen Bauleitplans
5. Immissionsschutz
6. Technische Infrastruktur
7. Flächenbilanz
8. Kosten und Finanzierung
9. Anlage
10. Hinweise

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 19/1 und 19/3 der Gemarkung Mühlenbeck, Flur 2. Für einen Teil der Fläche wurde bereits mit rechtsverbindlicher Genehmigung vom Oktober 1997 ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den angesiedelten Betriebs- und Produktionssitz der Fa. MGB Fliesen & Naturstein GmbH entwickelt. Für diese Gesamtfläche sollen mit vorliegender Planung sowohl für die Erweiterung der Produktionskapazität als auch ergänzende Ansiedlung weiterer Unternehmen ausreichende Voraussetzung geschaffen werden. Zugleich wird damit dem Erfordernis einer zukünftig ausreichenden Flexibilität zur Anpassung an den wirtschaftlichen Markt entsprochen.

Die Vorbereitung damit verbundener baulicher Erweiterungsmaßnahmen erfordert planungsrechtliche Voraussetzung, die mit vorliegendem Bebauungsplan geschaffen werden. Der Standort ist für die weitere gewerbliche Nutzung geeignet, da er bei Durchführung von Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen weder Natur und Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt, noch lärmbezogene Auswirkungen bisher festzustellen waren oder sind. Somit kann von einer verträglichen Weiterentwicklung einer bestehenden Gewerbegebietsfläche in diesem Abschnitt ausgegangen werden.

Da die betreffende Fläche nicht Bestandteil der Ortssatzung ist, wurde der Eigentümer mitwirkend in die planungsrechtlichen Grundlagen einbezogen.

2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen

2.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm wurde im Juli 1993 für verbindlich erklärt. Es ist Rechtsgrundlage für eine Raumordnung im Lande Mecklenburg-Vorpommern und regelt Aufgaben, Grundsätze und Organisation der Raumordnung und Landesplanung im Land Mecklenburg-Vorpommern und in den Planungsregionen.

Bebauungsplan Nr.2

„MGB Fliesen- und Naturstein GmbH“ der Gemeinde Schossin

Auf Grundlage des Landesraumordnungsprogrammes werden die Regionalen Raumordnungsprogramme der einzelnen Regionen des Landes entwickelt.

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg findet diese Plangebietsfläche keine spezielle Erwähnung.

In den Leitlinien für die nachhaltige Regionalentwicklung Westmecklenburg ist im Rahmen zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit verankert, dass innerhalb der Region neue Erwerbsmöglichkeiten im Rahmen von Verarbeitung und Veredlung erschlossen werden sollen. Eine zukunftsorientierte Entwicklung ist daher vorzugsweise auszurichten auf ... Arbeitsplätze im Gewerbe sowie Dienstleistungssektor. Im gewerblichen Sektor sind vor allem die klein- und mittelständischen Unternehmen zu fördern. (Begründung zu 3.1.1 (3)). Die Gemeinde unterstützt deshalb die Erhaltung eines ortsansässigen gewerblichen Betriebs am Standort in Mühlenbeck. Unter Bezug auf Entwicklungsmöglichkeiten von Gemeinden ohne Zentralortstatus soll, ausgehend vom Eigenbedarf, die ausgewiesene gewerbliche Siedlungsflächenerweiterung dazu im erforderlichen Umfang entwickelt werden.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schossin verfügt über einen rechtswirksamen, teilgenehmigten Flächennutzungsplan, aus dem der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.2 ausgenommen ist. Dieser Umstand begründet sich aus dem ehemaligen Verfahrensablauf, wobei die Absicht der Gemeinde bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des F-Plans bestand, an diesem Standort eine Gewerbefläche auszuweisen. Insofern erfolgt die Entwicklung des B-Plans nicht direkt aus dem rechtskräftigen F-Plan, befindet sich aber in Übereinstimmung mit der gemeindlichen Entwicklungsabsicht. Im Sinne der Übereinstimmung gem. §8 Abs.3 BauGB wird deshalb die Aufstellung der Bauleitplanungen im Parallelverfahren erforderlich. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, bedarf er der Genehmigung. In den Verfahrensvermerken ist dies berücksichtigt. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplan Nr.2 „MGB Fliesen und Naturstein GmbH“ der Gemeinde Schossin wird zugleich der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.1 aufgehoben, da er vom Bebauungsplan Nr.2 überdeckt wird.

2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (2005) enthält zu dieser Fläche keine speziellen Anforderungen.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt ca. 600 m östlich vor der Gemeinde Mühlenbeck (Landkreis: Ludwigslust und Parchim). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha, die südlich durch die Kreisstraße (K062, Warsower Straße), nördlich, östlich und westlich durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt ist.

3.2 Geländennutzung und Geländestruktur im Bestand

Das gesamte Gelände ist ebenflächig auf dem Höhengniveau der umgebenden Ackerflächen. Die Betriebsfläche liegt ca 0,5 m tiefer als die Kreisstraße, so dass die Zufahrt an der südöstlichen Grundstücksecke ein leichtes Gefälle aufweist. Auf der Gewerbefläche befindet sich ein

Bebauungsplan Nr.2

„MGB Fliesen- und Naturstein GmbH“ der Gemeinde Schossin

Hallengebäude, das in den 80-er Jahren für eine ursprünglich landwirtschaftliche Nutzung errichtet wurde. Die umgebenden Grundstücksflächen um das Gebäude sind großenteils durch betonierte und befahrbare versiegelte Abschnitte gekennzeichnet. Im nördlichen Grundstücksabschnitt befindet sich ein ehemaliger Feuerlöschteich sowie ein Soll. Die Randbereiche des Plangebiets bestehen als unversiegelte Vegetationszonen.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Kreisstraße (K062) an und ist über die vorhandene Zufahrt an diese unmittelbar angebunden.

3.4 Bodenverhältnisse

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit „südwestliches Endmoränen- und Sandergebiet“. Vorherrschend sind Sand-Braunerden sowie Tieflehm-Fahlerden vorhanden.

Detaillierte Bodenerprobungen mit Sondierbohrungen liegen bisher nicht vor, sondern werden im Rahmen geplanter Hochbauvorhaben am jeweiligen Standort durchgeführt. Aufgrund der vorliegenden Erfahrungswerte wird davon ausgegangen, dass geplante Hochbauten flach auf bewehrten Fundamentplatten bzw. Einzel- und Streifenfundamenten gegründet werden können. Aus Erfahrung und Ortskenntnis des Grundstückseigentümers wird die Versickerung des Niederschlags- und Oberflächenwassers, über die Zwischenspeicherung im Regenrückhaltebecken, als ausreichend angenommen.

3.6 Naturschutz und Trinkwasserschutz

Im Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich ein gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Kleingewässer (Soll). Darüber hinaus sind keine weiteren Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts vorhanden. Laut Fachbeitrag Artenschutz kommen keine gefährdeten oder seltenen Tierarten im Plangebiet vor. Das im nordöstlichen Bereich vorhandene Soll ist Lebensraum einer Amphibienart und könnte potenziell weitere beherbergen. Die übrigen Bereiche haben für den Arten- und Biotopschutz nur eine sehr geringe Bedeutung.

3.7 Bodendenkmale

Im Bereich des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach §7 Denkmalschutzgesetz M-V zu genehmigen wären.

3.8 Altlasten

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen im Planungsgebiet bekannt. Das Plangebiet ist nicht als Kampfmittel-belasteter Bereich bekannt.

4. Inhalt des verbindlichen Bauleitplans

4.1 Erschließung

4.1.1 Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Anbindungen an die Kreisstraße.

Als Zufahrt wird die vorhandene befestigte Grundstückseinfahrt weiter genutzt.

Bebauungsplan Nr.2

„MGB Fliesen- und Naturstein GmbH“ der Gemeinde Schossin

4.1.2 Innere Erschließung

Die gewerbliche Flächennutzung erfordert vor allem befestigte Zufahrten zu den Halleneingängen, eine Umfahrbarkeit (vor allem aus Brandschutzgründen), Kundenparkplätze sowie Lagerflächen für Materialien.

4.2 Bauliche Nutzung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Plangebietsfläche wird ausschließlich für gewerbliche Nutzung des produzierenden Gewerbes vorgesehen und deshalb als GE-Gebiet festgelegt, mit unzulässiger Nutzung für Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, ebenso sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Wohingegen die Einrichtung von Wohnungen für Betriebsleiter, -inhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig sein soll.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Baugrenzen / Baulinien

Das Überbauungsverhältnis an diesem gewerblich genutzten Standort soll auf das notwendige Erfordernis beschränkt bleiben. Deshalb wird die bebaubare Fläche durch ein Baufenster (durch Baugrenzen dargestellt), festgelegt. Das Baufenster darf durch Gebäudeteile nicht überschritten werden.

Höhen

Für die neu zu errichtenden baulichen Anlagen im Plangebiet wird eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Diese Höhenbegrenzung orientiert sich an dem Bestandsgebäude und ermöglicht eine ausreichende Raumnutzung.

Die Festsetzungen der Höhe verfolgt das Ziel, die bauliche Zusammenhängigkeit im Erscheinungsbild zu ermöglichen. Als bestimmter Bezugspunkt wird die vorhandene, befestigte Fläche am Haupteingang des Bestandsgebäudes angenommen.

Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet werden außerhalb der überbaubaren Flächen Nebenanlagen i.S des §14 (2) BauNVO ermöglicht, die für eine ausreichende Ver- und Entsorgung erforderlich sind sowie Anlagen für erneuerbare Energien zulassen.

4.2.3 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Plangebietsfläche wird im Erscheinungsbild vorrangig durch die baulichen Anlagen geprägt sein. Die Gestaltung der Gebäude wird im wesentlichen durch übliche Hallenkonstruktionen geprägt sein. Spezifische Anforderungen an die Baukörper- oder Fassadengestaltung bestehen nicht.

4.3 Grünordnung

4.3.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

Vermeidungsmaßnahmen

Um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten und um negative Auswirkungen auf das geschützte Soll im Nordosten des Geltungsbereichs zu vermeiden, werden entsprechende Maßnahmen im Text Teil-B festgelegt.

Bebauungsplan Nr.2

„MGB Fliesen- und Naturstein GmbH“ der Gemeinde Schossin

4.3.2 Kompensationsmaßnahmen

Um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen auszugleichen, sind verschiedene Maßnahmen im Geltungsbereich vorgesehen.

4.3.2.1 Straßenbäume

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind Bäume anzupflanzen, die die vorhandene Baumreihe an der Kreisstraße ergänzen.

4.3.2.2 Hecken

Im westlichen und nördlichen Randbereich des Plangebietes ist jeweils eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen mit einem vorgelagerten Brachesaum anzulegen. Die Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und regelmäßig durch den Grundstückseigentümer zu pflegen.

5. Immissionsschutz

5.1 Lärmschutz

Die geplante Anlage ist im Sinne des BImSchG nicht genehmigungsbedürftig.

Als Orientierung im Rahmen der städtebaulichen Planung ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm anzuwenden. Diese gilt auch für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Darin sind zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel festgelegt, für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden. Als maßgeblicher Immissionsort gilt (gem. Nr. 2.3) der zu ermittelnde Ort im Einwirkungsbereich der Anlage, an dem eine Überschreitung am ehesten zu erwarten ist. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, ist gem. TA-Lärm sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm Nummer 6 nicht überschreitet.

Darin sind folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden festgelegt:

in allgemeinen Wohngebieten	tags = 55 dB(A)	nachts = 40 dB(A)
in Dorfgebieten	tags = 60 dB(A)	nachts = 45 dB(A)

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind nach BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind.

Die Einhaltung dieser Immissionsrichtwerte ist zu gewährleisten und wird ggf. im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Zulassung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung unterzogen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.2 „MGB Fliesen und Naturstein GmbH“ der Gemeinde Schossin befindet sich im Außenbereich, somit sind die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes maßgebend.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 d vom 26.08.98 darf der Immissionsrichtwert (außen) in einem Mischgebiet von

- tags (06.00 – 22.00 Uhr) = 60 dB(A)
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr) = 45 dB(A)

nicht überschritten werden.

Bebauungsplan Nr.2

„MGB Fliesen- und Naturstein GmbH“ der Gemeinde Schossin

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schall- und bautechnische bzw. organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.

5.2 Allgemeine Anforderungen

a) Eine Blendwirkung der eingesetzten Module einer Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

b) Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

c) Die Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten gem. §23 BImSchG.

d) Bei Immissionsbelästigungen werden auf Anordnung der Behörde Abwehrmaßnahmen zur Umsetzung erstellt.

e) In der Realisierungsphase sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

6. Technische Infrastruktur

6.1 Elektrizität

Die Stromversorgung wird vom zuständigen Energieversorgungsunternehmen angeschlossen.

6.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist nicht vorhanden und wird bei Bedarf vom zuständigen Energieversorgungsunternehmen angeschlossen.

6.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz.

6.4 Abwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über vollbiologische Kleinkläranlagen.

6.5 Regenwasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert unmittelbar auf den Vegetationsflächen vor Ort bzw. wird in ein Regenrückhaltebecken geleitet, das als Pufferspeicher für die allmähliche Versickerung dient. Eine entsprechende Berechnung findet sich in der Anlage (9.5). Es handelt sich dabei um den Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von Hof- und Dachflächen gemäß Arbeitsblatt DWA A-138.

6.6 Grundwasser- und Bodenschutz

Hierzu bestehen folgende Auflagen:

- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Schadstoffkontaminationen von Boden und Grundwasser nicht zu besorgen sind. Sollten dennoch wassergefährdende Stoffe in Boden und Grundwasser gelangen, ist der Schaden sofort zu beseitigen. Auf der Baustelle sind ständig Materialien für Sofortmaßnahmen vorzuhalten. Die untere Wasserbehörde des Landkreises

Bebauungsplan Nr.2

„MGB Fliesen- und Naturstein GmbH“ der Gemeinde Schossin

Ludwigslust-Parchim (uWB) ist unverzüglich über Schadstoffkontamination und Sofortmaßnahmen zu informieren.

- Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.
- Lager- und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.
- Beim Einbau mineralischer Abfälle (z.B. Recyclingmaterial) unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschichten bzw. in technischen Bauwerken ist nachweislich geeignetes Material (Z0, Z1.1) unter Beachtung der LAGA zu verwenden. Bei Z1.1 Material ist ein Abstand von min. 1m zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.
- Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Fremdboden auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.
- Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.

6.7 Löschwasser

Löschwasser ist in der Menge von 96 m³ über den Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Diese Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz kann in dem erforderlichen Umfang durch den Zweckverband allerdings nicht bereitgestellt werden. Zur Bereitstellung der notwendigen Löschwassermenge wird deshalb das Regenrückhaltebecken (sh. Pkt. 6.5) genutzt und mit einer Löschwasserentnahmestelle (nach DIN 14244) hergerichtet. Im Regenwasserbecken ist das erforderliche Mindestvolumen jederzeit vom Betreiber sicherzustellen.

6.8 Reststoffentsorgung

Die Entsorgung auftretender Abfälle aus der gewerblichen Nutzung erfolgt im Rahmen und nach Maßgabe der gewerblichen Betriebserlaubnis. Auf die Einhaltung der Satzung über die Abfallentsorgung wird hingewiesen.

7. Flächenbilanz

Für das ca. 1,5 ha große Plangebiet ergeben sich folgende Flächengrößen:

Flächengrößen:

05.4	Nährstoffreiche Stillgewässer (SE)	90 m ²
5.6.4	Feuerlöschteich (SYL)	330 m ²
14.8.2	Gewerbegebiet (OIG)	8.272 m ²
14.11.3	Brache der Verkehrs- u. Industrie- flächen (OBV)	6.715 m ²

Fläche gesamt ca.

15.407 m²

Bebauungsplan Nr.2

„MGB Fliesen- und Naturstein GmbH“ der Gemeinde Schossin

8. Kosten und Finanzierung

Der Eigentümer der Plangebietsfläche und zukünftiger Betreiber übernimmt die Entwicklung des Gebietes einschließlich der Kosten dafür.

Die Mitwirkung bei der Planung sowie bei der Umsetzung des Vorhabens wird in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

9. Anlagen

- 9.1 Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- 9.2 Pflanzschema
- 9.3 Ausgleichspflanzung, Leistungsbeschreibung
- 9.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 9.5 Einleitung von Oberflächenwasser – Berechnung
- 9.6 Regeldetail Regenrückhaltung / Versickerung

10. Hinweise

10.1 Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

Vermessungsmarken sind nach § 26 GeoVermG M-M gesetzlich geschützt und dürfen in ihrer Lage nicht verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der Vermessungsmarke darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder in sonstiger Weise verändert werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden.

Schossin, den 16.03.2020



Erwin Balschuweit
Bürgermeister
der Gemeinde Schossin

