

Übersichtsplan

Begründung

zur

12. Änderung des Flächennutzungsplans

der Stadt Marlow

Landkreis Vorpommern-Rügen

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom

Inhalt

1	ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	3
2	GELTUNGSBEREICH DER 12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	6
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	7
4.1	Ziele der Raumordnung	7
4.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	7
4.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	8
5	ANGABEN ZUM BESTAND	8
5.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	8
5.2	Nutzung und Bebauung	8
5.3	verkehrliche und leitungsgebundene Infrastruktur	9
5.3.1	Verkehrliche Infrastruktur	9
5.3.2	leitungsgebundene Infrastruktur	9
6	PLANUNGSINHALTE	9
6.1	Darstellungen	9
6.1.1	allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)	9
6.1.2	besondere Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO)	11
6.1.3	Grünflächen	12
6.2	nachrichtliche Übernahme	13
7	ERSCHLISSUNG DES PLANGEBIETES	13
7.1	verkehrliche Erschließung	13
7.2	leitungsgebundene Erschließung	13
7.2.1	Trinkwasserversorgung	13
7.2.2	Löschwasser/ Brandschutz	13
7.2.3	Schmutzwasserentsorgung	13
7.2.4	Regenwasserableitung	13
7.2.5	Stromversorgung	14
7.2.6	Erdgasversorgung	14
7.2.7	Anlagen der Telekommunikation	14
7.3	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	14
8	UMWELTBERICHT (§ 2a BauGB)	14
9	STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS	17
10	FLÄCHENBILANZ	18

1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Die Flächen zwischen der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Carl-Kossow-Straße und den Wohngrundstücken im Bebauungsplan Nr. 3 „Feriendorf“ bis hin zur Sülzer Chaussee, werden derzeit gewerblich vom benachbarten Gewerbebetrieb ScanHaus Marlow genutzt. Die gewerbliche Nutzung umfasst im Wesentlichen Logistik- und Lagerflächen mit den notwendigen Fahrwegen für Transportgeräte und -fahrzeuge. Daneben befinden sich auf der Fläche noch einzelne Gebäude zu Lagerzwecken. An der Sülzer Chaussee befindet sich eine Stellplatzanlage mit Stellflächen für Betriebsfahrzeuge und Mitarbeiter des Gewerbebetriebs.

Ein Bebauungsplan wurde für die Fläche bisher nicht aufgestellt.

Im Umfeld der Gewerbefläche befinden sich eine Vielzahl von Wohngrundstücken, und zwar

- im Nordwesten straßenbegleitend entlang der Carl-Kossow-Straße,
- im Süden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Feriendorf“,
- im Osten in Form eines einzelnen Wohngrundstücks (Sülzer Chaussee 5) sowie
- nördlich der Sülzer Chaussee (Krähenberger Holz).

Die gewerbliche Nutzung vollzieht sich derzeit auf der Grundlage von § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt sein.

Mit der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB lassen sich zwar Einzelvorhaben nach ihrer Zulässigkeit beurteilen, eine Betrachtung der perspektivischen Gesamtentwicklung für diesen Bereich ist aber nicht möglich. Dies wäre aber wünschenswert, um die Möglichkeiten und Grenzen der gewerblichen Entwicklung in Anbetracht der umliegenden Wohnbebauung aufzeigen zu können. Aus diesem Grunde soll für das eingangs genannte Gebiet der Bebauungsplan Nr. 28 „eingeschränktes Gewerbegebiet an der Sülzer Chaussee in Marlow“ aufgestellt werden. Die Stadt Marlow kommt damit ihrer sich aus § 1 Abs. 3 BauGB ergebenden Verpflichtung nach, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein solches Erfordernis ergibt sich aus der räumlichen Verflechtung von Wohnen und gewerblicher Nutzungen in diesem Bereich. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 28 ist am 29.06.2022 durch die Stadtvertretung gefasst worden.

In einem ersten Schritt soll zunächst für den östliche Teilbereich verbindliches Planungsrecht hergestellt werden. Hier wird bereits eine Stellplatzanlage für Betriebsfahrzeuge und Fahrzeuge von Mitarbeitern unterhalten. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans insbesondere für den östlichen Teilbereich geboten. Daran anschließend soll auch für die weiteren Teile des Plangebietes verbindliches Baurecht hergestellt werden.

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 28 mit Darstellung des 1. Teilbereichs für den Bebauungsplan Nr. 28/1 ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.

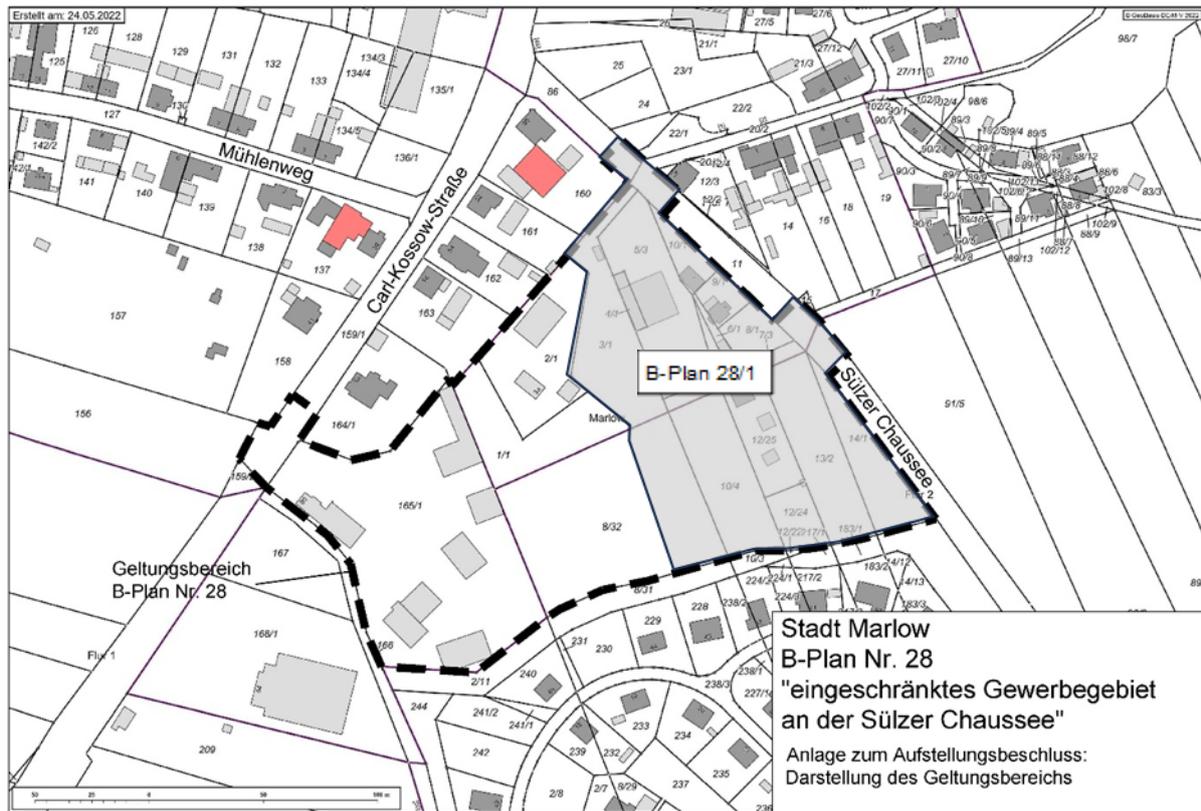


Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 28 laut Aufstellungsbeschluss sowie Darstellung des 1. Teilabschnitts (B-Plan Nr. 28/1)

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Marlow stellt für die gewerblich genutzten Flächen überwiegend eine gemischte Baufläche dar. Städtebauliches Planungsziel ist danach eine Mischung aus gewerblicher Nutzung und dem Wohnen. Die umliegenden Bereiche (Gallbrook, Mühlenweg, Sülzer Chaussee/ Krähenberger Holz) sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Die nachfolgende Abbildung enthält einen Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 28:

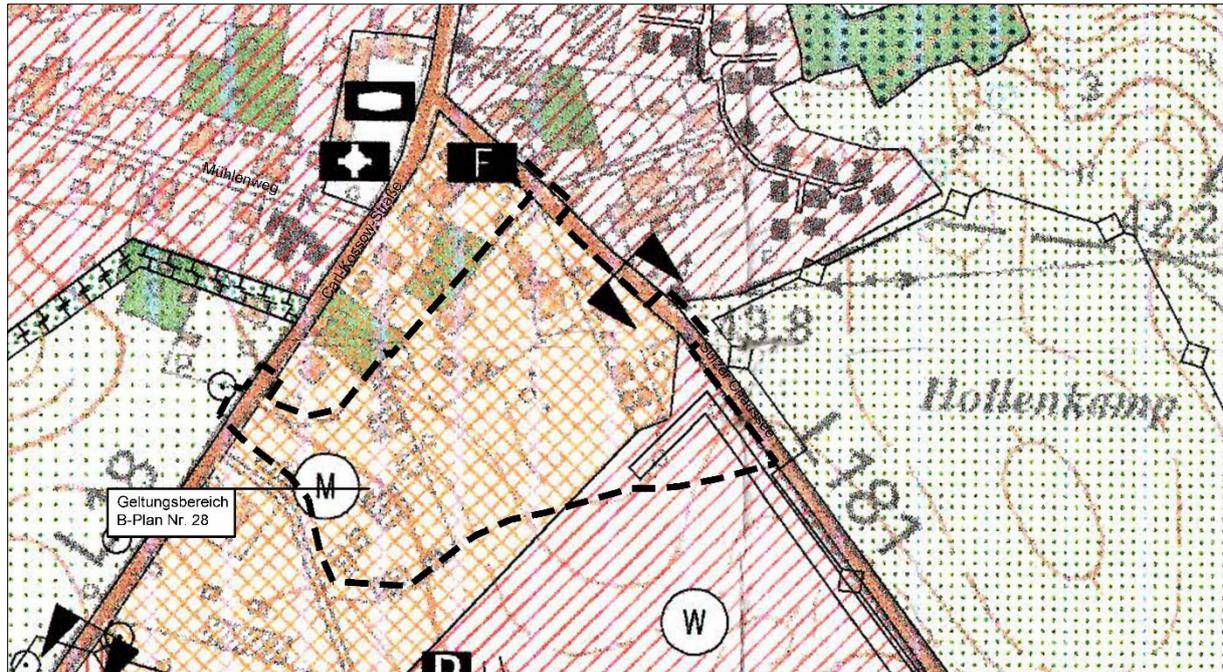


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 28 laut Aufstellungsbeschluss

Mit den jetzigen Darstellungen kann der Bebauungsplan Nr. 28 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aus gemischten Bauflächen können u.a. Mischgebiete, Urbane Gebiete und Kerngebiete, aber keine Gewerbegebiete entwickelt werden. Die südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 angrenzende gemischte Baufläche zwischen Wohnbaufläche und Geltungsbereich B-Plan 28) ist Bestandteil der benachbarten großräumigen Wohnbaufläche, die mit dem Bebauungsplan Nr. 3 „Feriendorf“ überplant wurde und nunmehr Bestandteil des Wohngebietes „Gallbrook“ ist. Der dargestellte Lärmschutzwall hat einen anderen Verlauf und die im östlichen Bereich dargestellte Wohnbaufläche ist nicht mehr Bestandteil des B-Plans Nr. 3.

Aus diesem Grunde wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.28/1 der Flächennutzungsplan geändert. Dabei wird bereits der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 in den Blick genommen. Anstelle der gemischten Baufläche und der Wohnbaufläche im östlichen Bereich wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) dargestellt und der Verlauf des Lärmschutzwalls an die Festsetzungen des B-Plans Nr. 3 angepasst. Darüber hinaus wird eine Teilfläche im Süden des Änderungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellt. Die nachfolgende Abbildung zeigt die beabsichtigten Änderungen am Flächennutzungsplan:

- Darstellung des Geltungsbereichs mit beabsichtigten Änderungen -

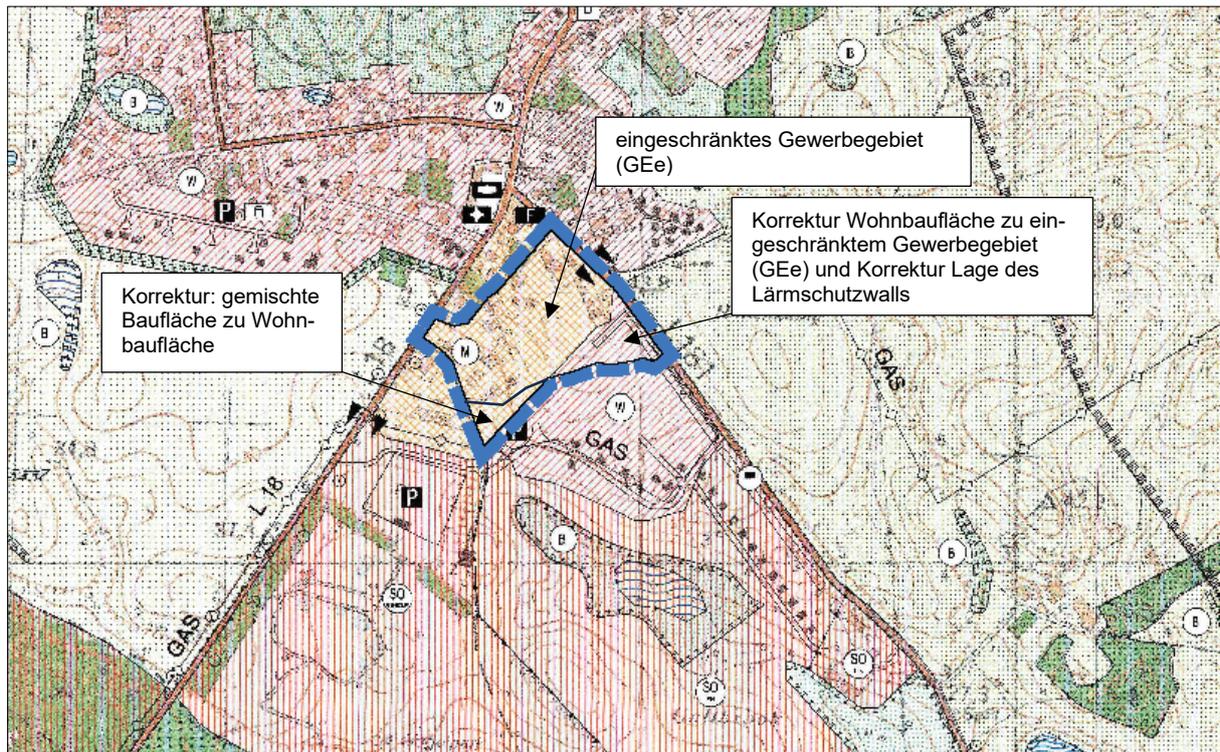


Abb. 3: mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplan beabsichtigte Darstellungen

Bereits heute ist absehbar, dass eine uneingeschränkte gewerbliche Entwicklung durch die Nähe der Wohnbebauung nicht möglich sein wird. Insbesondere die Schallemissionen müssen so begrenzt werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen gewahrt sind. Daher soll im Flächennutzungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) dargestellt werden.

2 GELTUNGSBEREICH DER 12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ein Gebiet am südlichen Stadtrand von Marlow. Es wird örtlich begrenzt:

im Osten : durch die Sülzer Chaussee
 im Süden : durch das Wohngebiet Gallbrook
 im Westen : durch das Gelände des NETTO-Marktes und die Carl-Kossow-Straße
 im Norden : durch die vorhandene Wohnbebauung an der Carl-Kossow-Straße sowie das Gelände der Feuerwehr.

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Grundlagen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, S. 351)

Planunterlage:

Planunterlage ist ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Marlow, wirksam mit Ablauf des 29.01.2007.

Hinweise zur Anwendung des BauGB für das Aufstellungsverfahren:

Das Aufstellungsverfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit dem Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung vom eingeleitet worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow Kurier“ und am im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

Das Aufstellungsverfahren wird daher nach dem Stand des BauGB zum Zeitpunkt der Einleitung des Aufstellungsverfahrens durchgeführt (BauGB in der durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geänderten Fassung).

Hinweise zur Anwendung der BauNVO

Nach § 25 BauNVO sind für Bauleitpläne, deren Aufstellung oder Änderung bereits eingeleitet ist, die dieser Verordnung entsprechenden bisherigen Vorschriften weiterhin anzuwenden, wenn die Pläne bei dem Inkrafttreten dieser Verordnung bereits ausgelegt sind. Da die 12. Änderung des Flächennutzungsplans bisher noch nicht öffentlich ausgelegt wurde, ist (soweit nicht noch eine weitere Änderung der BauNVO erfolgt) die BauNVO in der durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geänderten Fassung anzuwenden.

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Ziele der Raumordnung

4.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Die Stadt Marlow ist nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern Grundzentrum und gehört damit zum System der Zentralen Orte. *Das Zentrale-Orte-System ist ein wichtiges Instrument der Raumordnung zur Umsetzung des Grundsatzes der Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Angepasst an die spezifischen räumlichen Strukturen des Landes bilden die Zentralen Orte die Knotenpunkte des Versorgungsnetzes, in denen Einrichtungen der Daseinsvorsorge für eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung gebündelt werden (Begründung zu Programmsatz 3.2 LEP M-V).*

Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden. (Programmsatz G 3.2(8) LEP M-V). Grundsätzlich sollen die Zentralen Orte in allen Teilräumen durch die Bündelung von Infrastrukturen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung gewährleisten. Als Vorrangstandorte für Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen sie in ihrer jeweiligen Stufe so entwickelt oder gesichert werden, dass sie für die Gemeinden ihres Verflechtungsbereiches Aufgaben der überörtlichen Versorgung wahrnehmen. Dazu soll eine angemessene Erreichbarkeit der Zentralen Orte sichergestellt werden (G3.2(1) LEP M-V).

Neben der Einstufung der Stadt Marlow in das zentralörtliche System ist für das Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden jedoch keine Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen. Der Geltungsbereich umfasst gewerblich genutzte Lager- und Parkflächen, so dass die Belange der Landwirtschaft durch die Planung nicht berührt sind. Auch touristisch genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. In der langfristigen Konzeption des Flächennutzungsplans ist eine touristische Nutzung im Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans nicht vorgesehen.

4.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Nach dem *Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010* ist die Stadt Marlow Grundzentrum.

Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen. Grundzentren stellen gemäß 4.1 (5) RREP VP einen Schwerpunkt der gewerblichen Bauflächenentwicklung dar. Der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete ist der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (G 4.1 (6) RREP VP).

Außerdem sind der Tourismusentwicklungsraum und das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aus dem Landesraumentwicklungsprogramm in das regionale Raumentwicklungsprogramm übernommen worden.

5 ANGABEN ZUM BESTAND

5.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet der 12. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im Süden der Stadt Marlow, zwischen der Landesstraße L 181 (Sülzer Chaussee) und der Landesstraße L 18 (Carl-Kossow-Straße). Entlang der nordwestlichen Grenze des Änderungsbereichs befinden sich die Wohngrundstücke an der Carl-Kossow-Straße sowie das Gelände der freiwilligen Feuerwehr Marlow.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Sülzer Chaussee im Nordosten und die Carl-Kossow-Straße im Westen, von dort erfolgen auch die straßenseitigen Anbindungen des Gewerbegebietes. Jenseits der Sülzer Chaussee liegt das Betriebsgelände von ScanHaus Marlow und östlich davon die Wohnbebauung Sülzer Chaussee/Krähenberger Holz.

Im Südwesten grenzt das Gelände des NETTO-Marktes an den Änderungsbereich an und im Südosten das Wohngebiet „Gallbrook“ mit dem zwischenliegenden Lärmschutzwall.

Nationale und internationale Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Auch gesetzlich geschützte Biotop finden sich im Änderungsbereich nicht.

5.2 Nutzung und Bebauung

Die Flächen im Änderungsbereich werden überwiegend gewerblich genutzt. Die gewerbliche Nutzung umfasst im Wesentlichen Logistik- und Lagerflächen mit den notwendigen Fahrwegen für Transportgeräte und -fahrzeuge. Daneben befinden sich auf der Fläche noch einzelne Gebäude zu Lagerzwecken. An der Sülzer Chaussee befindet sich eine Stellplatzanlage mit Stellflächen für Betriebsfahrzeuge und Mitarbeiter des Gewerbebetriebs. Im südöstlichen Bereich finden sich mehrere Bodenaufschüttungen. Ein Großteil der Flächen ist durchgehend befestigt oder durch die Nutzung stark verdichtet. Zur Sülzer Chaussee hin findet sich ein schmaler Grünstreifen, der teilweise mit Thuja bewachsen ist.

Innerhalb des Änderungsbereich befindet sich ein Grundstück welches aktuell durch die Telekom genutzt wird sowie ein Wohngrundstück an der Sülzer Chaussee. Der in den B-Plan Nr. 3 eingreifende Teil des Änderungsbereichs ist im östlichen Bereich mit einem Einfamilienhaus bebaut.

5.3 verkehrliche und leitungsgebundene Infrastruktur

5.3.1 Verkehrliche Infrastruktur

Im Änderungsbereich selbst sind keine Anlagen der verkehrlichen Infrastruktur vorhanden. Lediglich angrenzend an den Änderungsbereich sind mit der Landesstraße L181 (Sülzer Chaussee) und L18 (Carl-Kossow-Straße) übergeordnete Verkehrsstrassen vorhanden.

5.3.2 leitungsgebundene Infrastruktur

Über den leitungsgebundenen Bestand an stadttechnischer Infrastruktur im Änderungsbereich können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussagen getroffen werden. Entsprechende Angaben werden nach der Beteiligung der zuständigen Versorgungsbetriebe ergänzt.

6 PLANUNGSINHALTE

6.1 Darstellungen

6.1.1 allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)

6.1.1.1 Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Im südlichen Änderungsbereich ist eine Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 2.200 m² dargestellt worden (siehe nachfolgende Abbildung).

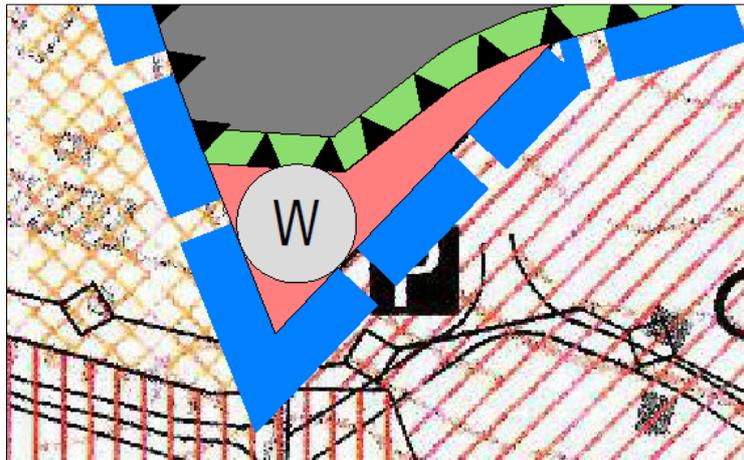


Abb. 4: Darstellung einer Wohnbaufläche in der 12. Änderung des Flächennutzungsplans

Nach den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans war die Wohnbaufläche Teil der gemischten Baufläche zwischen dem Wohngebiet „Gallbrook“ und der Carl-Kossow-Straße. Tatsächlich ist die Fläche Bestandteil des Wohngebietes „Gallbrook“ und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Feriendorf“, wie aus nachfolgender Abbildung hervorgeht.



Abb.5: Überlagerung der Wohnbaufläche in der 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem B-Plan Nr. 3 „Feriendorf“

Die Fläche ist im östlichen Bereich mit einem Einfamilienhaus bebaut, der restliche Teil ist noch unbebaut bzw. im B-Plan Nr. 3 als Grünfläche festgesetzt. Die aktuelle Flächennutzung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



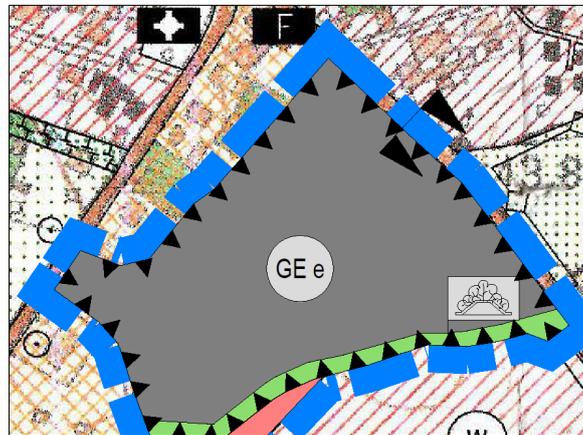
Abb. 6: Überlagerung der Wohnbaufläche in der 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem aktuellen Luftbild (<https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>).

Zwar ist im Flächennutzungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung lediglich in den Grundzügen darzustellen, da hier aber mit dem Bebauungsplan Nr. 3 bereits konkretes Planungsrecht mit einer nicht mehr unerheblichen Flächengröße vorliegt, wird eine entsprechende Korrektur im Flächennutzungsplan vorgenommen. Die Darstellung erfolgt als Wohnbaufläche, also nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung und nicht als Baugebiet, um in der Typologie des Flächennutzungsplans zu bleiben.

6.1.2 besondere Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO)

6.1.2.1 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)

Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) dargestellt. Die Fläche hat eine Größe von ca. 3 ha.



Die Fläche umfasst zum großen Teil die bereits dort stattfindende gewerbliche Nutzung als Lagerfläche sowie Abstellfläche für Betriebsfahrzeuge und Fahrzeuge von Mitarbeitern und Besuchern. Die aktuelle Flächennutzung sowie die Abgrenzung des dargestellten eingeschränkten Gewerbegebietes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

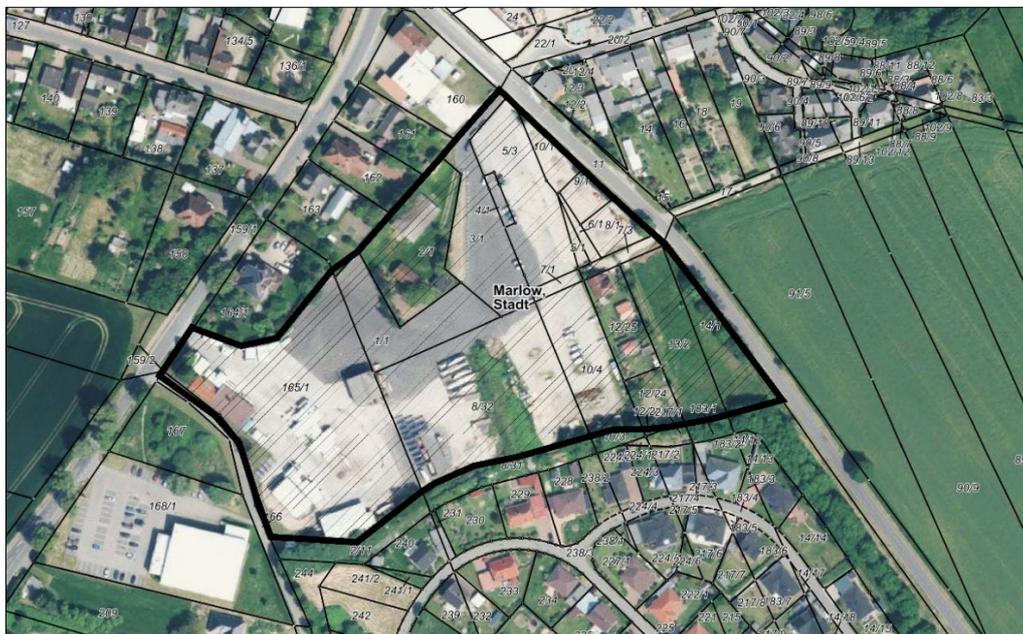


Abb. 7: Überlagerung des eingeschränkten Gewerbegebietes aus der 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit aktuellem Luftbild (<https://www.gaia-v.de/gaia/gaia.php>)

Es ist bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans absehbar, dass eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung im Änderungsbereich nicht möglich sein wird. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu Wohnnutzungen im Wohngebiet „Gallbrook“, entlang der Carl-Kossow-Straße, an der Sülzer Chaussee sowie im Gebiet Krähenberger Holz, würde eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung insbesondere zu Immissionskonflikten mit der umgebenden Wohnnutzung führen.

Für eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung stehen im Gewerbegebiet an der Allersdorfer Chaussee noch freie Gewerbeflächen zur Verfügung. Auf Grund der örtlichen Situation ist die Festlegung von Nutzungsbeschränkungen für die gewerbliche Baufläche erforderlich und auch gerechtfertigt. Im Flächennutzungsplan ist die gewerbliche Baufläche daher als Fläche mit Nutzungsbeschränkungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB dargestellt worden. Der Umfang der Nutzungsbeschränkungen ist im parallel aufzustellenden B-Plan Nr. 28 festzulegen. In Betracht kommt der Ausschluss besonders störender Nutzungsarten nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie eine Gliederung des Baugebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Auf der letzterer Rechtsgrundlage könnten im Bebauungsplan Lärmkontingente vergeben werden die, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen gewerblichen Vorbelastung, sicherstellen, dass gesunde Arbeits- und Lebensbedingungen in der Umgebung des Plangebietes gewahrt sind.

Neben der vorhandenen gewerblichen Nutzung gibt es im Änderungsbereich Nutzungen, die nicht gewerblicher Art sind und zwar:

- das Grundstück der Telekom als Anlage der öffentlichen Infrastruktur,
- ein Wohngrundstück, Sülzer Chaussee 5.

Das Grundstück der Telekom war bisher Bestandteil der gemischten Baufläche und nicht gesondert als Versorgungsfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) im FNP dargestellt. Da im Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung lediglich in den Grundzügen darzustellen ist und das Grundstück der Telekom flächenmäßig nur eine untergeordnete Rolle spielt, wird es auch im Rahmen der Planänderung nicht gesondert dargestellt. Im aufzustellenden Bebauungsplan könnte es als Versorgungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt werden, ohne das das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB verletzt wäre. Alternativ wäre eine gewerbliche Nutzung möglich.

Das Wohngrundstück befindet sich aktuell im Außenbereich. Es hat nach Art 14 Abs. 1 GG Bestandsschutz und ist in diesem Rahmen bei der Betrachtung der Auswirkungen der gewerblichen Nutzung zu beachten. Dennoch soll sich eine Wohnnutzung an dieser Stelle, in unmittelbarer Nähe zur L 181, nicht verfestigen oder erweitern. In einem Bebauungsplan käme für das Wohngrundstück eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO oder eine gewerbliche Umnutzung in Betracht.

6.1.3 Grünflächen

Zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und der südlich angrenzenden Wohnbaufläche ist ein ca. 10 m breiter Grünstreifen dargestellt worden. Der Grünstreifen ist bereits im Bebauungsplan Nr. 3 „Feriendorf“ als öffentliche Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden. Der östliche Teil ist zudem ein festgesetzter und vorhandener Lärmschutzwall mit einer Höhe von ca. 2 m.

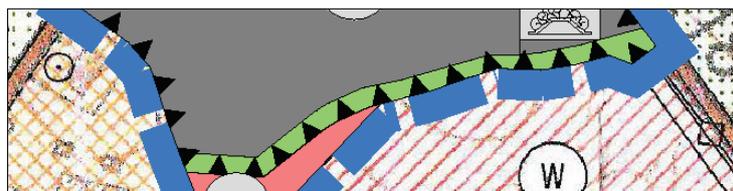


Abb. 8: Darstellung einer Grünfläche in der 12. Änderung des Flächennutzungsplans

Der festgesetzte Grünstreifen ist in die 12. Änderung des Flächennutzungsplans übernommen worden. Zudem ist er in die Darstellung der Fläche mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes aufgenommen worden.

Damit wird seine Funktion als Lärmschutzwall verdeutlicht. Auch könnte der Lärmschutzwall im Rahmen der weitergehenden Planungen nach Westen verlängert werden. Zwar ist die Wirkung von Lärmschutzwällen gegenüber flächenhaften Lärmquellen begrenzt, dennoch kann insbesondere im Nahbereich von Störquellen eine gewisse lärmindernde Wirkung erzielt werden.

6.2 nachrichtliche Übernahme

Ortsdurchfahrtsgrenze

Die Ortsdurchfahrtsgrenze an der Sülzer Chaussee ist bereits im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellt worden. Da durch die Planänderung ein Teil des Planzeichens verdeckt wird, wurde es im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans erneut dargestellt.

7 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

7.1 verkehrliche Erschließung

Das dargestellte eingeschränkte Gewerbegebiet wird über die Sülzer Chaussee sowie die Carl-Kossow-Straße verkehrlich erschlossen.

7.2 leitungsgebundene Erschließung

7.2.1 Trinkwasserversorgung

Es wird zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass die Wasserversorgung durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden kann.

7.2.2 Löschwasser/ Brandschutz

Der Löschwasserbedarf zur Absicherung des Grundschutzes in einem Gewerbegebiet bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoss und einer GFZ zwischen 0,3 und 0,7 und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung beträgt bereits 96 m³/h und bei mehr als einem Vollgeschoss und einer GFZ zwischen 1 und 2,4 bereits 192 m³/h.

Im weiteren Verfahren werden die Möglichkeiten der Löschwasserbereitstellung geprüft und entsprechende Aussagen in der Begründung ergänzt..

7.2.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Stadt Marlow. Beseitigungspflichtig für das anfallende Schmutzwasser ist der Abwasserzweckverband Marlow-Bad Sülze.

7.2.4 Regenwasserableitung

In bebauten Gebieten ist der natürliche Wasserhaushalt (Verhältnis von Niederschlag, Verdunstung und Abfluss) durch die Bebauung und Infrastruktur verändert. Die Folgen sind insbesondere:

- es fließt mehr Wasser von versiegelten Flächen ab,
- es versickert weniger Wasser und verursacht Grundwasserdefizite,
- die Luftfeuchtigkeit sinkt und die Temperaturen steigen,
- das Kanalnetz und die Gewässer werden bei Starkregen überlastet,
- die Böden können nicht mehr genug Wasser speichern.

Zwar sind die Flächen im Änderungsbereich bereits in hohem Maße durch Schotterdecken versiegelt, mit der zukünftigen Bebauung erhöht sich der Versiegelungsgrad jedoch weiter und auch der Regenwasseranfall steigt. Die schadlose Ableitung des insbesondere bei Starkregenereignissen anfallenden Regenwassers erfordert daher dezentrale Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung.

Im Rahmen der weiteren Planungen wird ein Regenwasserkonzept erarbeitet, um die Möglichkeiten einer schadlosen Ableitung des anfallenden Regenwassers zu erkunden. Vorrangiges Ziel sollte es sein, das Regenwasser so weit wie möglich dezentral zur Versickerung zu bringen. Dadurch kann die Menge des über das Kanalsystem abzuleitenden Oberflächenwassers reduziert und das Niederschlagswasser unmittelbar dem Wasserkreislauf zugeführt werden.

7.2.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung soll über das öffentliche Stromnetz der E.DIS Netz GmbH sichergestellt werden.

7.2.6 Erdgasversorgung

Eine Gasversorgung für das Plangebiet ist bei Netzerweiterung prinzipiell möglich, auf der Nordseite der Sülzer Chaussee befindet sich eine Erdgasleitung d225 PE.

7.2.7 Anlagen der Telekommunikation

Grundsätzlich ist eine telekommunikationsseitige Versorgung des Plangebietes, bei Erweiterung des vorhandenen Netzes, möglich.

7.3 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die Stadt Marlow ist an die zentrale Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen angeschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt nach der jeweils gültigen Satzung des Landkreises und der dazu erlassenen Gebührensatzung.

8 UMWELTBERICHT (§ 2a BauGB)

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird der Begründung ein Umweltbericht beigefügt. Hierbei wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Umfang der Umweltprüfung gegenüber dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 28/1 für den 1. Teilabschnitt des eingeschränkten Gewerbegebietes an der Sülzer Chaussee entsprechend abzuschichten. Rechtsgrundlage ist § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB. Danach soll eine Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, wenn eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28/1 wesentliche Teile der 12. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst, kann die Umweltprüfung für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans auf zusätzliche oder andere Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Nachfolgend wird der beabsichtigte Umfang der Umweltprüfung zur Aufstellung der 12 Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit dem B-Plan Nr. 28/1 für den 1. Teilabschnitt des eingeschränkten Gewerbegebietes an der Sülzer Chaussee dargestellt:

Umweltbericht nach § 2a BauGB	Vorhandene Unterlagen / weitere Pläne/Gutachten	Untersuchungsrahmen
A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderungen, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	Entwurf Bebauungsplan	GRZ, Bauhöhen, zulässige Nutzungen, Nutzungsbeschränkungen, Flächenbedarf
B) Auswirkungen auf:		
Tiere und Pflanzen	GLRP VP 2009 Kartenportal Umwelt M-V geschützte Biotopelinfos Landschaftsplan Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Biotoptypenkartierung, Lebensraumpotenzialanalyse
Boden	GLRP VP 2009 MMK Geologische Karten Kartenportal Umwelt M-V Landschaftsplan	Auswirkungen durch Versiegelung und Verdichtung
Fläche	Topografische Karte Luftbilder Planentwurf	Umfang der Inanspruchnahme von Flächen, alternative Flächeninanspruchnahme
Wasser Oberflächenwasser	GLRP VP 2009 Kartenportal Umwelt M-V Landschaftsplan	Auswirkungen auf Gewässer durch die Regenwasserableitung
Grundwasser	GLRP VP 2009 Kartenportal Umwelt M-V Landschaftsplan	Einfluss der Planung auf Grundwasserneubildung/ Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
Luft	Jahresbericht zur Luftgüte 2020 Messstation Stuthof, Gülzow	Beschreibung der Situation und Auswirkungen
Klima	Allgemeine Grundlagen Topografische Karte Luftbilder Landschaftsplan	Beschreibung der Situation Auswirkungen auf das Kleinklima und den Luftaustausch
Landschaftsbild	Topographische Karte, Luftbilder Landschaftsplan eigene Erhebungen	landschaftsgerechte Einbindung, Wirkung der Gebäudehöhen, Sichtbarkeit
biologische Vielfalt	GLRP VP 2009 AFB	Verlust von Lebensräumen
menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Flächennutzungsplan Schalltechnische Untersuchung	Abschätzung von Lärmauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase auf die Umgebung

Umweltbericht nach § 2a BauGB	Vorhandene Unterlagen / weitere Pläne/Gutachten	Untersuchungsrahmen
Kultur- und Sachgüter	Denkmalliste, archäologische Fundkartierung, Bodendenkmalliste	Auswirkung auf evtl. vorhandene Bodendenkmale
Wechselwirkungen		Ermittlung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	Kartenportal Umwelt M-V	nicht betroffen
D) Schutzgebiete	GLRP VP 2009 Kartenportal Umwelt M-V Landschaftsplan	EU Vogelschutzgebiet DE1941-401, GGB DE 1941-301, LSG Recknitztal, NSG Unteres Recknitztal in größerer Entfernung
E) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	B-Plan Entwurf	Lärmemissionen, sonstige Emissionen, Verbleib von Abfällen
F) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	B-Plan Entwurf	Anlagen der erneuerbaren Energieversorgung
G) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Landschaftsplan der Stadt Marlow 2006	Auswertung von Darstellungen des Landschaftsplans
H) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nicht betroffen	-
I) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß	FNP, B-Plan Entwurf	
J) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG	GLRP VP 2009 Biotoptypenkartierung	

Umweltbericht nach § 2a BauGB	Vorhandene Unterlagen / weitere Pläne/Gutachten	Untersuchungsrahmen
K) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (a) bei Durchführung der Planung und (b) bei Nichtdurchführung der Planung	F-Plan	
L) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt		
M) technische Verfahren bei der Umweltprüfung	Biotoptypenkartierung zur Bearbeitung nach „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und Lebensraumtypen in M-V“, Eingriffsbilanzierung nach „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V Neufassung 2018“ vereinfachte ökologische Risikoeinschätzung (dreistufig)	

9 STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Die Stadtvertretung hat am beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Marlow im Bereich nördlich des Wohngebietes „Gallbrook“, zwischen der Carl-Kossow-Straße im Westen und der Sülzer Chaussee im Osten zu ändern.

folgende Planungsziele werden angestrebt:

- Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes anstelle einer gemischten Baufläche nördlich des Wohngebietes „Gallbrook“, zwischen der Carl-Kossow-Straße im Westen und der Sülzer Chaussee im Osten,
- räumliche Anpassung der dargestellten Wohnbauflächen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Feriendorf“,
- Korrektur der Lage des Lärmschutzwalls nördlich des Wohngebietes „Gallbrook“ an seinen tatsächlichen Verlauf.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren mit dem B-Plan Nr. 28/1 für den ersten Teilabschnitt des eingeschränkten Gewerbegebietes an der Sülzer Chaussee aufgestellt.

Mit dem Vorentwurf wird zunächst die Öffentlichkeit von der Planungsabsicht nach § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Im weiteren Verfahren erfolgt eine öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).

10 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet/Fläche	Flächengröße in ha	Anteil an Gesamt- fläche in %
G Ee eingeschränktes Gewerbegebiet	3,0	85,7
W Wohnbaufläche	0,2	5,7
Grünfläche	0,3	8,6
Änderungsbereich gesamt	3,5	100