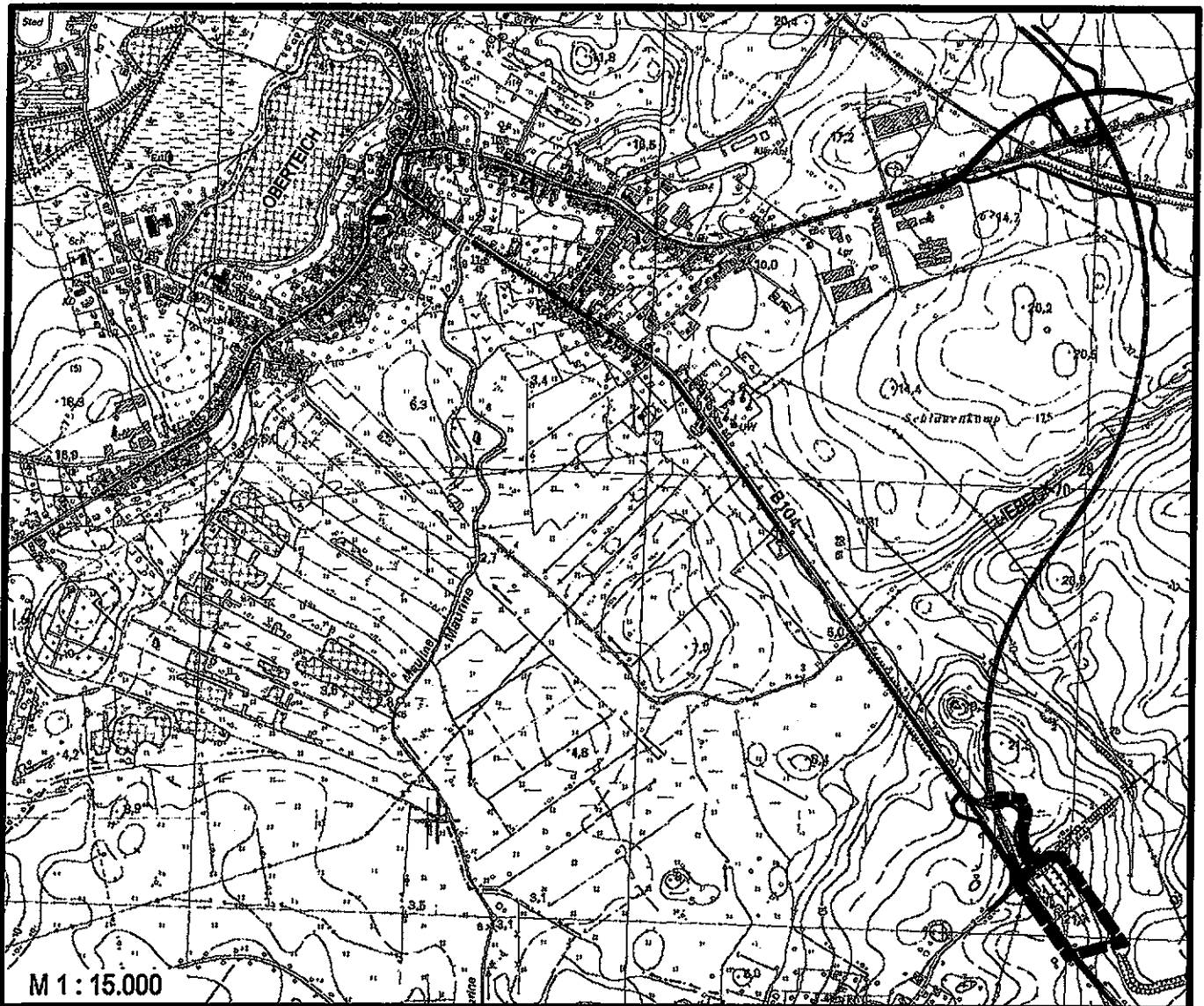


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 017
DER STADT SCHÖNBERG

ZUR SICHERUNG DES STANDORTES
FÜR DIE ANLAGEN DER FIRMA GÜTE-BETON



Planungsbüro Mahnel

Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 26. Juni 2003

SATZUNG

**Begründung zur Satzung
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 017
der Stadt Schönberg zur Sicherung des Standortes
für die Anlagen der Firma Güte-Beton**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. <u>Allgemeines</u>	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Kartengrundlage	3
1.3 Rechtsgrundlagen	3
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
1.5 Quellenverzeichnis	4
2. <u>Gründe für Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</u>	5
2.1 Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	5
2.2 Prüfung der UVP-Pflicht	5
2.2 Entscheidung über die Aufstellung des vorhaben- bezogenen Bebauungsplanes	6
3. <u>Planerische Zielsetzungen</u>	6
3.1 Planerische Ziele für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan	6
3.2 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan	7
3.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
4. <u>Naturräumliche Einordnung des Gebietes und vorhandene Bestandsstrukturen</u>	9
4.1 Naturräumliche Einordnung Geologie	9
4.2 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen	9
5. <u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	11
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
5.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sowie Flächen für Nebenanlagen	12
5.5 Höhenlage	13
5.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen – Anbauverbotszone	13

5.7	Äußere Gestaltung	14
5.8	Grünordnerische Festsetzungen	14
5.8.1	Flächen mit Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	14
5.8.2	Bindungen für die Erhaltung	15
5.8.3	Grünflächen	15
5.9	Flächennutzungen	15
6.	<u>Verkehrliche Erschließung</u>	16
7.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	16
7.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	17
7.2	Versorgung mit elektrischer Energie	18
7.3	Fernmeldeversorgung	18
7.4	Feuerschutzeinrichtungen	19
7.5	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	20
7.6	Abfallentsorgung	20
8.	<u>Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft</u> <u>Ermittlung des Kompensationsbedarfs</u>	21
8.1	Gesetzliche Grundlage	21
8.2	Methodik	21
8.3	Ermittlung des Zustandes von Natur und Landschaft und der Eingriffswirkungen	22
8.3.1	Beurteilungsraum und Eingriffswirkung	22
8.3.2	Bestandsbeschreibung	22
8.3.3	Bestandsbewertung	23
8.3.4	Ermittlung des Kompensationserfordernisses	23
9.	<u>Immissionsschutz</u>	33
10.	<u>Bodenschutz</u>	33
11.	<u>Bodenordnung</u>	33
12.	<u>Hinweise</u>	33
12.0	Bodendenkmale	33
12.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	34
12.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	34
12.3	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	34
12.4	Munitionsfunde	35
12.5	Höhenfestpunkte	35
12.6	Hinweise zu Leitungen	35
12.7	Durchführungsvertrag	35
13.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	35

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 017 der Stadt Schönberg wird im wesentlichen für die Flurstücke 36/2, 36/3, 37,1 der Flur 1 der Gemarkung Sabow aufgestellt.

Über die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 017 relevanten Flächen hinaus werden Flächen der Bundesstraße in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einbezogen. Es handelt sich dabei um Teilflächen des Flurstücks 49 der Flur 1 der Gemarkung Sabow.

Die Flächen des Plangebietes werden vom Knotenpunkt der südlichen Anbindung der Stadt Schönberg an die Landesstraße angebunden. Der Knoten ist vierarmig ausgebaut. Die Abzweige von der Bundesstraße führen in nordwestliche Richtung in die Stadt Schönberg und südliche Richtung auf das Gelände der Firma Güte-Beton und den vorhandenen Landweg.

Das Plangebiet befindet sich an der Bundesstraße B 104, die die Hansestadt Lübeck und die Landeshauptstadt Schwerin miteinander verbindet.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 017 dient eine Katasterkarte mit Angaben zu Lage und Höhen im Maßstab M 1:1.000.

Die Kartengrundlage für den Bebauungsplan wurde durch das Kataster- und Vermessungsamt für den Landkreis Nordwestmecklenburg und die Hansestadt Wismar im August 2002 erstellt und verfügt somit über die für die Plangrundlage erforderliche Genauigkeit. Sämtlich vorhandene bauliche Anlagen wurden aufgenommen und sind in den Darstellungen des Bestandes ersichtlich.

1.3 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der Satzung über den vorhabengezogenen Bebauungsplan Nr. 017 der Stadt Schönberg für das Gebiet Güte-Beton liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom

27.07.2001 - Artikel 12 Änderung des BauGB (BGBl. I S. 1950) sowie durch das Gesetz vom 13. September 2001.

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 468, 612), geändert durch das 1. Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (1. Änd. G-LBauO M-V) vom 28. März 2001 - LBauO M-V.
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 22. Januar 1998, gültig seit dem 13. Februar 1998.

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung ihrer Novellierung.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 017 der Stadt Schönberg für das Gebiet Güte-Beton besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

1.5 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der Begründung zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 017 der Stadt Schönberg für das Gebiet Güte-Beton liegen folgende Unterlagen zugrunde:

1. Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 1993,
2. Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, Dezember 1996,
3. Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg (Entwurf).

2. Gründe für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2.1 Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Firma Güte-Beton ist bereits 1995 auf dem Betriebsgrundstück erfolgreich tätig. Bisher wurde jeweils die Verlängerung der Betriebserlaubnis jährlich beantragt. Die Firma Güte-Beton ist daran interessiert, den Standort planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus sind einzelne Flächen geeignet, in die Überlegungen zur planungsrechtlichen Absicherung einbezogen zu werden. Zum bisherigen Betriebsgrundstück hinzu wurden Grundstücksflächen von der Stadt erworben. Die verkehrliche Anbindung kann über den bereits vorhandenen Knotenpunkt an die Bundesstraße 104 gesichert werden. Die Zufahrtsstraße wurde in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Schwerin fertiggestellt. Durch die Firma wurden erhebliche Kostenanteile für die Fertigstellung der Straßenanbindung eingebracht. Am Verfahren der Betriebsverlängerung wurden jeweils mehrere Behörden beteiligt. Für die planungsrechtliche Absicherung wurde seitens der Firma Güte-Beton der Antrag über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gestellt. Nach § 12 Abs. 2 BauGB hat die Stadt auf den Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Zusätzlich hat die Stadt bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, auf Antrag des Vorhabenträgers unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich hiervon berührt wird, mitzuteilen, welche Angaben nach § 2a BauGB voraussichtlich erforderlich sind.

2.2 Prüfung der UVP-Pflicht

Auf der Grundlage des Antrages des Vorhabenträgers hat die Stadt Schönberg die Notwendigkeit zur Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung überprüft. Gemäß Anlage 1 des UVPG wurden die Vorhaben unter Gliederungspunkt 18, bauplanungsrechtliche Vorhaben, überprüft. Danach können sowohl die Ziffer nach 18.5 sowie 18.7 zur Beurteilung herangezogen werden. Dabei gilt für Vorhaben im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB - nur im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan - die zulässige

Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine festgesetzte Größe der Grundfläche als Entscheidungsgrundlage. Für Grundflächen von 100.000 m² oder mehr wäre eine UVP durchzuführen. Dies ist im vorliegenden Fall nicht zutreffend. Für Grundflächen von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² wäre eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG, zutreffend. Da die maximale Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, besteht das Erfordernis für die Durchführung einer Vorprüfung und einer UVP nicht.

2.3 Entscheidung über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Stadt Schönberg hat sich aufgrund des Antrages des Vorhabenträgers nach Prüfung der weiteren Erfordernisse für die Planaufstellung dafür entschieden, das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Sicherung des Standortes durchzuführen. Die erforderlichen Verfahrensschritte nach dem BauGB werden durchgeführt.

3. Planerische Zielsetzungen

3.1 Planerische Ziele für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die Stadt Schönberg hat sich aufgrund des Antrages der Firma Güte-Beton mit den Zielen für die Regelung des Bestandes auf der Fläche beschäftigt. Grundlage für die Auseinandersetzung und planerische Konfliktbewältigung stellt eine Vermessung dar, die den Bestand der Anlagen der Firma Güte-Beton und der umliegenden Nutzung bzw. umliegende Verkehrsflächen berücksichtigt.

Zunächst geht es in den Zielen der Stadt Schönberg darum, die vorhandenen baulichen Anlagen planungsrechtlich zu sichern. Eine geringfügige Erweiterung der Anlagen der Firma Güte-Beton in südöstliche Richtung ist aus Sicht der Stadt Schönberg möglich und realistisch.

Im Zusammenhang mit der Wahl des Planungsinstruments hat sich die Stadt Schönberg dazu entschieden, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu wählen, weil es im Interesse ist, nur Anlagen, die im Zusammenhang mit der Firma Güte-Beton stehen, zuzulassen. Die allgemeine Gewerbeansiedlung unter der Berücksichtigung der §§ 8 und 9 BauNVO ist in diesem Bereich nicht beabsichtigt. Es geht lediglich allein darum, den Standort der Firma Güte-Beton, der seit einigen Jahren erfolgreich genutzt wird, zu sichern. Deshalb

besteht allein das Interesse, nur eine Firma zuzulassen für die Betonfertigung und Betonverarbeitung.

In Bezug auf die Nutzung der Grundstücksfläche ist beabsichtigt, nur auf einem untergeordneten Teil des Betriebsgrundstücks hochbauliche Anlagen wie Hallen und sonstige Gebäude zuzulassen. In diesem Bereich sollen auch die betriebsbedingt erforderlichen Hauptanlagen, wie Silos, zulässig sein. Auf den übrigen Flächen des Plangebietes sollen lediglich Anlagen für die Lagerung von Roh- und Fertigprodukten zugelassen werden.

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich am Bestand vorhandener baulicher Anlagen. Es wird dabei berücksichtigt, dass nur Silos und betriebsbedingte Anlagen ausnahmsweise höher sein dürfen als sonst zulässige bauliche Anlagen, deren Oberkante in dem dafür festgesetzten Bereich maximal 6,00 m betragen darf.

Die Zielsetzung der Stadt Schönberg besteht darin, die gewerbliche Nutzung langfristig und dauerhaft abzusichern. Es besteht aber gleichzeitig die Absicht, bauliche Anlagen nur in dem untergeordneten Teil als feste bauliche Anlagen zuzulassen. Dieser Bereich soll von Baugrenzen umgrenzt werden. In den Bereichen nördlich und südlich davon sollen lediglich befestigte Flächen für die Lagerung zulässig sein. Um eine abschließende Eingrünung zu erwirken, werden umfangreich Flächen mit Anpflanzgeboten festgesetzt. Diese sollen das Grundstück umrahmen. Im südlichen Bereich soll der vorhandene Weidelandcharakter durch Festsetzung dauerhaft gesichert werden.

3.2 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Schönberg ist derzeit mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschäftigt, der als Entwurf vorliegt und nach Abwägung zur Genehmigung beantragt werden soll. Innerhalb des Flächennutzungsplanes ist die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan überdeckte Fläche noch nicht als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bestand der baulichen Anlage wurde bisher als solcher dauerhaft und für zukünftige Nutzung hingenommen. Aufgrund dessen, dass eine planungsrechtliche Absicherung erfolgen soll, ohne dass eine jährliche Verlängerung der Betriebserlaubnis notwendig ist, wird das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt. Dies wirkt sich auf den Flächennutzungsplan auf, der die Fläche als Gewerbliche Baufläche zukünftig berücksichtigen soll.

Die Stadt Schönberg stellt den Bebauungsplan als vorzeitigen Bebauungsplan auf. Aus Sicht der Stadt Schönberg sind

dringende Gründe gegeben, diese Vorgehensweise zu wählen. Zukünftig wird eine Übereinstimmung zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan hergestellt. Die Stadt Schönberg passt den Flächennutzungsplan im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes an. Danach wird der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bekannt gemacht. Die Stadt Schönberg wird den Flächennutzungsplan anpassen und nach Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes den Bebauungsplan bekannt machen.

3.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Schönberg hat sich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung beschäftigt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 14.11.2002 darum gebeten bzw. empfohlen, den Betriebsstandort auf dem städtischen Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ zu wählen. Es wurde um sorgfältige Prüfung dieses Sachverhalts im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung einer attraktiven Stadt Schönberg gebeten.

Die Firma Güte-Beton arbeitet bereits seit vielen Jahren auf dem geplanten Standort. Sie ist in der Region etabliert und möchte auch zukünftig an dem Standort tätig sein. Dazu benötigt das Unternehmen kleinere Erweiterungsflächen und möchte zusätzlich die schon bestehenden Anlagen planungsrechtlich sichern. Raumordnerische Bedenken bestehen insofern, als dass durch die Planung eine langfristige Verfestigung einer Ansiedlung im Außenbereich erfolgt.

Die Stadt Schönberg hat sich im Zuge des Aufstellungsverfahrens mit dem Betrieb der Firma Güte-Beton beschäftigt. Bereits in Vorgesprächen vor Aufstellung des Planes hatte die Stadt Schönberg beabsichtigt, eine Standortverlagerung in das Gewerbegebiet vorzubereiten. Aufgrund der Standortanforderungen beabsichtigt die Firma Güte-Beton jedoch, an dem bisherigen Standort, der gut genutzt wurde, festzuhalten. Der Standort hat sich gut entwickelt. Der Standort ist verkehrlich gut angebunden und wurde mit dem Ausbau der Ortsumgehungsstraße noch besser in das Verkehrsnetz eingebunden. Da der Standort bereits genutzt ist durch bauliche Anlagen, die in das Betriebskonzept eingebunden wurden, hat sich der Eingriff auf ein Minimum reduziert. Am Standort ist eine Vorbelastung im Sinne des Landschaftsbildes durch die vorhandenen Windenergieanlagen in der Umgebung gegeben. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist somit vernachlässigbar. Der Versiegelung der Fläche ist an dem Standort bereits vorhanden. Aufgrund der Nutzungsansprüche für den Betrieb wird der Standort im Außenbereich als zweckmäßig und sinnvoll durch die Stadt Schönberg erachtet.

Die Stadt Schönberg wird den Flächennutzungsplan anpassen und nach Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes den Bebauungsplan bekannt machen.

4. Naturräumliche Einordnung des Gebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

4.1 Naturräumliche Einordnung Geologie

Die Stadt Schönberg liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Westmecklenburgische Seenlandschaft“. Kleineräumiger lässt sich das Gemeindegebiet der Landschaftseinheit „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“ zuordnen.

Im Plangebiet liegen Höhen zwischen 13,50 und 22,00 m bezogen auf HN 76 vor. Die Erdwälle im Westen und im Osten erreichen eine Höhenlage von 24,50 m. Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten.

Als heutige potentiell natürliche Vegetation sind subatlantische Stieleichen-Buchenwälder (Luzulu-Fagion) zu erwarten.

4.2 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Die überplante Fläche befindet sich südöstlich vom Stadtgebiet der Stadt Schönberg.

Das Bearbeitungsgebiet grenzt im Norden, Süden und Osten an ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die westliche Begrenzung erfolgt durch die Bundesstraße B 104, die die Hansestadt Lübeck mit der Landeshauptstadt Schwerin verbindet.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine asphaltierte ca. 5,00 m breite Straße (OVL). Diese mündet ca. 175,0 m nördlich in die Bundesstraße.

Hier befindet sich der Knotenpunkt der Umgehungsstraße im Zuge der B 104, von dem Abzweige in nordwestliche Richtung in die Stadt Schönberg und in südöstliche Richtung zum Gebiete der Firma Güte-Beton führen. Der Knotenpunkt ist ausreichend leistungsfähig, um die zukünftig zu erwartenden Verkehre aufzunehmen.

An der B 104 (OVB) und der Zufahrt verlaufen jeweils Bankettbereiche und Gräben zur Straßenentwässerung. In der Vegetationsstruktur, der nur zeitweise wasserführenden Gräben, sind keine Sträucher vertreten. Bestimmend sind Gräser und teilweise Hochstauden (*Artemisia vulgaris*, *Tanacetum vulgare*). Besonders an der Bundesstraße kann zur Erhaltung der

Funktion dieser Flächen von einem erhöhten Pflegeeinsatz ausgegangen werden. Aus diesem Grund erfolgt für diese Fläche die Einordnung in den Biotoptyp „Artenarmer Zierrasen“ (PER).

Die beiden Straßenbäume an der B 104, südwestlich des Gewerbegrundstücks, sind Bestandteile einer „Lückigen Allee“ (BAL), die sich in Richtung Norden nur westlich der Bundesstraße fortsetzt. Gemäß §27 LNatG M-V ist dieser Biotoptyp gesetzlich geschützt.

Lager- und Verkehrsbereiche sowie die technischen Anlagen und Gebäude im Plangebiet werden dem Biotoptyp „Gewerbegebiet“ (OIG) zugeordnet. Die Flächen sind vollständig versiegelt und werden intensiv bewirtschaftet. Auffallend sind aufgrund ihrer Höhe von ca. 20,0 m über Oberkante Gelände die 4 Silos im Zentrum der Gewerbeflächen. Sie überlagern das umliegende Gelände weithin sichtbar. Dazu trägt auch die exponierte Lage auf einer Geländeerhebung bei.

Innerhalb des eingezäunten bzw. von Erdwällen eingefassten Gewerbegebietes sind keine höheren Pflanzen vertreten. Grünflächen in Randbereichen sowie der nordwestliche Wall werden durch ihren hohen Grasanteil und die intensive Pflege dem Biotoptyp „Artenarme Zierrasen“ (PER) zugeordnet.

Die östliche Erdaufschüttung ist mit Hochstauden und Gräsern bestanden. Typische Arten nitrophiler Ruderalfluren, z.B. *Artemisia vulgaris*, *Achillea millefolium*, *Tanacetum vulgare*, *Taraxacum officinale* ssp., *Cirsium arvensis*, *Arctium lappa*, *Epilobium hirsutum* und *Urtica dioica*, sind vertreten. Am östlichen Böschungsfuß sind einige Weiden gepflanzt worden. Teilweise ist auch natürlicher Aufwuchs von Weiden, Brombeeren und Schwarzem Holunder zu verzeichnen. Aufgrund der Nähe und der technologischen Zugehörigkeit zu den Gewerbeanlagen erfolgt hier die Einteilung als „Brachfläche der Industrie- und Verkehrsflächen“ (OBV).

Östlich vom Wall- außerhalb des Plangebietes- liegt ein unbefestigter Wirtschaftsweg (OVU). Dieser erschließt die ehemaligen Ackerflächen südlich und östlich vom Plangebiet. Heute liegen diese Flächen brach (ABO). Die Vegetationsstruktur wird durch Gräser dominiert. Vereinzelt oder in Gruppen halten auf diesen Flächen aber schon ruderal Stauden (*Artemisia*, *Urtica*, *Tanacetum*, *Taraxacum* usw.) Einzug.

Nordöstlich des Bebauungsplangebietes verläuft in Richtung Osten der Feldweg in Richtung Retelsdorf, der beidseitig von Hecken eingefasst wird. Die natürlich ausgestattete Strauchschicht wird teilweise durch Bäume (*Quercus robur*) überschirmt (BHS oder BHB). Anzutreffende Arten sind *Acer*

campestre, Carpinus betulus, Corylus avellana, Crataegus ssp.,
Rubus fruticosus ssp., Sambucus nigra und Viburnum opulus.
Dieser Biotoptyp ist nach §20 LNatG M-V geschützt.

Das Plangebiet berührt keine Trinkwasserschutzzone.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Gebietes Güte-Beton sind nur Anlagen der
Betonfertigung und Betonverarbeitung und die diesem Zweck
untergeordneten und betriebsbedingten Nebenanlagen zulässig.

Innerhalb dieses Festsetzungsgedankens wird von der für
Bebauungspläne sonst üblichen Vorgehensweise abgewichen.
Die Möglichkeiten des § 12 Abs. 3 BauGB für
vorhabenbezogene Bebauungspläne werden genutzt. Danach
wird das Gebiet nicht nach dem Festsetzungskatalog gemäß § 8
und § 9 BauNVO geregelt, sondern als Gebiet Güte-Beton
definiert.

Die Nutzung des Gebietes bezieht sich nur auf die Zulässigkeit
von Anlagen der Betonfertigung und Betonverarbeitung und die
diesem Zweck untergeordneten und betriebsbedingten
Nebenanlagen. Weitergehende Nutzungen sind auf der Fläche
und im Gebiet nicht beabsichtigt und sollen auch nicht
zugelassen werden. Dies bezieht sich zum Beispiel auch dann
für Wohnungen für den Betriebsinhaber und für
Bereitschaftspersonal, die nicht auf der Fläche zugelassen
werden sollen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch
die Festsetzung

- der Grundflächenzahl und
- die Angabe der Oberkante (maximal) baulicher Anlagen
bestimmt.

Mit diesen Festsetzungen kann die Kubatur ausreichend
bestimmt werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten
Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen
bestimmt. Eine Überbauung der Baugrenzen durch Gebäude
wird nicht gestattet. Gebäude sind sämtlich innerhalb der
Flächen mit Baugrenzen zu errichten. Für Garagen, überdachte

Stellplätze und Stellplätze sowie Nebenanlagen erfolgt eine gesonderte Festsetzung und Begründung.

Für das Plangebiet wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind innerhalb der Baugrenzen nicht einzuhalten.

5.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sowie Flächen für Nebenanlagen

Innerhalb des Gebietes sind Stellplätze nur innerhalb der entsprechend umgrenzten Fläche für die Herrichtung von Stellplätzen bzw. Nebenanlagen zulässig. Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb von Baugrenzen ist unzulässig.

Für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Betriebsgeländes sind auch Stellplätze erforderlich. Die Flächen für die Aufstellung von Fahrzeugen werden gesondert ausgewiesen. Es wird ausgeschlossen, dass Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb von Baugrenzen zulässig sind, um den tatsächlich mit Gebäuden versehenen Anteil des Betriebsgrundstückes einzuschränken.

Innerhalb des Baugebietes sind außerhalb der mit Baugrenzen umgrenzten Flächen für bauliche Anlagen noch Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind Anlagen zulässig, die dem Betrieb des Gewerbegrundstücks für die Firma Güte-Beton dienen. Es sind betriebsbedingte Nebenanlagen zulässig, die von der Höhe untergeordnet sind. Für die Flächeninanspruchnahme innerhalb der umgrenzten Fläche gelten keine Einschränkungen. Für die Höhe von Umfassungselementen der Lagerhaltung, die als Nebenanlage der Hauptnutzung betrachtet werden, sind maximal 4 m Höhe zulässig.

Die grundsätzliche Absicht der Stadt Schönberg besteht darin, den Betrieb der Firma Güte-Beton dauerhaft zu sichern. Dennoch sollen auch Belange der Einordnung in den Raum und in die Landschaft berücksichtigt werden. Deshalb wird der Anteil der Gebäude und Anlagen auf einen untergeordneten Teil des Betriebsgrundstückes beschränkt. Die notwendigen Nebenanlagen, die von der Höhe beschränkt werden und nur als betriebsbedingte Nebenanlagen zugelassen werden, werden auf Flächen außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Die Höheneinschränkung wird jedoch als dringend erforderlich gesehen. Die Geländesituation darf nicht wesentlich verändert werden.

Flächen außerhalb von Baugrenzen und auch außerhalb von Flächen für Nebenanlagen dürfen lediglich für Umfahrten genutzt werden. Dies gilt auch für Flächen innerhalb der Anbauverbotszone. Ausgenommen davon sind die im Bestand vorhandenen Anlagen.

5.5 Höhenlage

Als Höhenlage für den Bezug der Oberkante wird die mittlere Geländehöhe des unmittelbar von der Bebauung betroffenen Grundstücksteils zugrunde gelegt. Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk.

Die Oberkante ist der Höchstpunkt der baulichen Anlagen und kann mit der Firsthöhe, die dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen gleichkommt, entsprechen. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind für betriebsbedingte Anlagen, wie zum Beispiel Silos, zulässig. Für Gebäude sind Ausnahmen von der festgesetzten Oberkante unzulässig.

Die Situation auf dem Baugrundstück wird durch die vorhandenen baulichen Anlagen und die vorhandene Topografie ausreichend vorgegeben. Deshalb wird unter Bezug auf das vorhandene Gelände der Bezugspunkt für die Höhe an dem vor Ort vorherrschenden Gelände festgemacht. Die Höhe wird geregelt als bisherige Geländehöhe des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücksteils. Dabei soll jedes für die Überbauung vorgesehene Teilgebäude oder betriebsbedingte Nebenanlage gesondert betrachtet werden.

5.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen – Anbauverbotszone

Innerhalb der festgesetzten Anbauverbotszone ist die Errichtung hochbaulicher Anlagen unzulässig. Die Befestigung von Flächen innerhalb der Anbauverbotszone ist auf dem Gebiet der Firma Güte-Beton zulässig.

Diese Festsetzung wird erforderlich, weil sich das Vorhaben unmittelbar an der Landesstraße befindet. Der Bereich der Anbauverbotszone wird mit 20 m zur Bundesstraße hin festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches und im Baugebiet gelegene Flächen dürfen lediglich als Umfahrten, auf der gewerblichen Fläche, genutzt werden. Hochbauliche Anlage und Stellplätze sind hier unzulässig. Von dieser Regelung sollen vorhandene bauliche Anlagen innerhalb des Bereiches der 20 m

Anbauverbotszone ausgenommen sein, die für den Betrieb der Anlage erforderlich sind.

5.7 Äußere Gestaltung

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden keine besonderen Anforderungen gesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass übliche Gestaltungskriterien eingehalten werden. Weitergehende Festsetzungen werden aus Sicht der Stadt Schönberg nicht als erforderlich erachtet.

5.8 Grünordnerische Festsetzungen

5.8.1 Flächen mit Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei flächigen Strauchpflanzungen ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m einzuhalten.

Auf den Anpflanzflächen ist mindestens ein Laubbaum je 100 qm zu pflanzen.

Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm

Bäume 2. Ordnung- Heister, 2xv, Höhe 150- 175 cm

Sträucher – 2xv, Höhe 80- 100 cm, zu verwenden.

Gehölzliste:

Bäume 1. Ordnung Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)

Bäume 2. Ordnung Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Weiden (*Salix* ssp.)

Sträucher Gemeine Haselnuss (*Corylus avellana*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna* /
laevigata)

Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Schlehdorn (*Prunus spinosa*)

Hunds-Rose (*Rosa canina*) u.a.

Wildrosenspezies

Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.)

Die mit 6 -18 m Breite festgesetzten Heckenpflanzungen auf Baugrundstücken sind mindestens 5-reihig mit Krautsaum auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Der Reihenabstand ist mit 1,0 m, der Pflanzabstand mit 1,0 m zu bemessen. Im Abstand von maximal 25 m ist ein Baum 1. Ordnung als Überhälter zu pflanzen.

5.8.2 Bindungen für die Erhaltung

Vorhandene Gehölzpflanzungen, Einzelbäume und Baumreihen sind in ihrem Bestand zu erhalten und bei Verlust artgleich und in entsprechender Qualität zu ersetzen.

5.8.3 Grünflächen

Am südlichen Rand des Plangebietes ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz“ festgesetzt. Die Grünfläche ist 2 x jährlich durch Mahd bzw. durch Beweidung zu bewirtschaften- wobei die erste Mahd nicht vor Mitte Juni stattfinden darf. Anfallendes Mähgut ist zur Aushagerung des Standortes von der Fläche zu entfernen. Eine Auflassung der Fläche ist nicht zulässig.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden getroffen, um den Handlungsrahmen für zukünftige Maßnahmen zu bestimmen. Sie basieren auf der Eingriffs- / Ausgleichsregelung und der Wertung des vorhandenen Bestandes.

5.9 Flächennutzungen

Als flächenhafte Grundnutzungen innerhalb des Plangebietes werden auf dem Grundstück Gewerbegrundstücke Güte-Beton und die Grünflächen dargestellt. Darüber hinaus wird der Bereich der Straßenverkehrsfläche, der sich unmittelbar am westlichen Plangebietsrand befindet, in den Geltungsbereich einbezogen, ebenso ein Teil des bestehenden Zufahrtsbereiches.

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen vorgenommen:

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und offene Stellplätze,
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – als Anbauverbotszone,
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung auch Einzelstandorte dargestellt, z.B. für die Erhaltung von Bäumen.

Für das Plangebiet werden Ein- und Ausfahrten gekennzeichnet. Ebenso werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um die Zufahrt lediglich von der gezeichneten Ein- und Ausfahrt zuzulassen.

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegrundstücks ist durch die bisherige Zufahrt auf die öffentliche Straße, die in die B 104 mündet, ausreichend gesichert. Die Zufahrt wurde erst im Zusammenhang mit der Realisierung der Ortsumgehung im Zuge der B 104 hergestellt. Dabei kam es zu Anteilsfinanzierungen des Gewerbeunternehmens für die Herstellung der Zufahrt. Zum Bereich der Ein- und Ausfahrt ist die Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur B 104 selbst sind Zufahrtsverbote festgesetzt. Damit wird gesichert, dass die Zufahrt nur über die festgesetzte Ein- und Ausfahrt erfolgen soll.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens hat die Stadt Schönberg sich dann entschieden, für den Plangeltungsbereich den Zielen des Straßenbauamtes zu folgen und den Satzungsbeschluss nur für die von dem Vorhaben betroffenen Flächen zu fassen. Die Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße und die Flächen für den zukünftigen Geh- und Radweg, der straßenbegleitend errichtet werden soll, werden nicht als Satzung beschlossen. Die Straßenverkehrsflächen werden nicht für den Plangeltungsbereich benötigt. Da keine weiteren Belange berührt sind, wird auch keine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Durchführungsvertrag die Bereitstellung von Flächen für den Geh- und Radweg gesichert.

7. Ver- und Entsorgung

Der Vorhabenträger und Erschließungsträger hat sämtliche Kosten für die Realisierung von Anforderungen zur geordneten Ver- und Entsorgung des Gebietes bzw. Grundstücks Güte-Beton zu übernehmen.

Können Baugrundstücke nur unter Inanspruchnahme von vor- bzw. nachliegenden Grundstücken erschlossen werden, sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu erwerben. Sicherzustellen ist ebenfalls, dass für alle Leitungen, die sich nicht im öffentlichen Bauraum befinden, die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gewährleistet werden.

Im Straßenbereich der B 104 in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich eine Anlage des ZVG (Trinkwasserdruckleitung DN 150 AZ - gegenüberliegende Straßenseite). Die sich aus den Arbeiten zur Entwicklung des Plangebietes eventuell ergebenden notwendigen Umverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen des ZVG sowie die durch den Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen oder dergleichen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu finanzieren. Dazu ist vor den Planungs- und Realisierungsarbeiten eine Abstimmung mit dem ZVG erforderlich. Die hieraus resultierenden Veränderungen der Trassenführung bzw. der Tiefenlage sind über das beauftragte Planungsbüro aufnehmen zu lassen, auf deren Grundlage die vorhandenen Bestandspläne überarbeitet werden. Zu allen Anlagen sind die vorgeschriebenen Mindestabstände einzuhalten.

Eine Bepflanzung der ZVG-Trassen ist nur auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 möglich. Die Festlegungen und Hinweise des Arbeitsblattes sind anzuwenden und einzuhalten.

Jeder weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.

Die Anforderungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und des anfallenden Schmutzwassers sind zwischen den Betroffenen, Antragsteller, Firma Güte-Beton und den zuständigen Behörden und Stellen, der unteren Wasserbehörde und dem ZVG sowie der Stadt Schönberg jeweils detailliert abzustimmen.

7.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung des Grundstücks ist gemäß Anforderung des Zweckverbandes Grevesmühlen aufgrund gültiger gesetzlicher Anforderungen zu realisieren. Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser ist durch die Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet. Voraussetzung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem ZVG und dem Vorteilnehmer. Die Stadt hat die Übertragungen der Aufwendungen im Durchführungsvertrag geregelt. Die Behandlung des anfallenden Schmutzwassers im Plangebiet ist über eine ausreichend zu dimensionierende abflusslose Grube oder eine Kleinkläranlage nach Stand neuester Technik zu regeln. Eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang an das zentrale Schmutzwasserbeseitigungssystem ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen und würde vom ZVG befürwortet werden.

Die Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG und sind entsprechend beitragspflichtig.

Die sich aus den Arbeiten zur Entwicklung des Plangebietes eventuell ergebenden notwendigen Umverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen des Zweckverbandes sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen und dergleichen sind durch den Erschließungsträger/Bauherrn zu finanzieren. Bei Bedarf sind rechtzeitige Abstimmungen mit dem Zweckverband erforderlich. Bepflanzungen sind nach den Regelungen des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 auszuführen. Der Bereich des Bebauungsplangebietes berührt keine Trinkwasserschutzzonen.

Seitens der unteren Wasserbehörde wurde dem Vorhaben seinerzeit mit Erteilung der Zustimmung zur Errichtung einer abflusslosen Sammelgrube zugestimmt.

7.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist sichergestellt. Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der e.dis. Dies wurde im Plan berücksichtigt und dargestellt. Bei notwendiger Umverlegung von Leitungen ist dies rechtzeitig bei der e.dis zu beantragen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage möglicher Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Versorgungsunternehmen ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten zu unterrichten.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten. Pflanzmaßnahmen sind konkret abzustimmen. Dafür sind der e.dis entsprechende Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingerabetiefen sind Abgrabungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

7.3 Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorger sind rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen zu unterrichten, um die Fernmeldeversorgung sicherstellen zu können. Im Planbereich befinden sich

Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Eine Darstellung im Plan ist als nachrichtliche Übernahme erfolgt. Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen müssen an den unterirdischen Kabelnetzen jederzeit möglich sein. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem zuständigen Bezirksbüro Netze in Verbindung setzen, um eine Einweisung zu erhalten. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial sowie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden, um mögliche Montage- oder Wartungsarbeiten an den Anlagen nicht zu behindern. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

In Bezug auf Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationsleitungen wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Finanzierungen, die sich aus Auswirkungen auf die Telekommunikationsanlagen ergeben, sind unabhängig vom Bebauungsplan zu regeln. Die Stadt sichert im Durchführungsvertrag ab, dass sämtliche Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung durch den Vorhabenträger zu realisieren sind.

Der Hinweis, dass die Telekom erst dann Hinweise zu Kosten geben kann, wenn der Sachverhalt hinreichend bekannt ist, wird zur Kenntnis genommen.

Der rechtzeitige Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und anderen Baumaßnahmen sind rechtzeitig mitzuteilen.

7.4 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet.

Im Zusammenhang mit der Löschwasserversorgung soll eine Sondervereinbarung zwischen dem Zweckverband und der Stadt Schönberg erfolgen. Entsprechende Aussagen dazu erfolgen auch durch den ZVG. Der ZVG hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass zur Gewährleistung des Brandschutzes die Anforderungen der Bauordnung M-V einzuhalten sind, das Brandschutzgesetz M-V zu beachten ist und die DVGW

Arbeitsblatt W 405 zu berücksichtigen ist. Eine Löschwassermenge von 48 m³ je Stunde für 2 Stunden ist vorzuhalten. Löschwasser aus dem Trinkwassernetz kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen. Dazu ist eine Sondervereinbarung zwischen der Gemeinde und dem ZVG erforderlich. Darüber hinaus sind andere Möglichkeiten der Löschwasserbereitstellung zu prüfen und zu nutzen.

7.5 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Für das Plangebiet werden alle Möglichkeiten ausgeschöpft, anfallendes und unbelastetes Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Für die Oberflächenentwässerung ist der Vorhabenträger zuständig. Dem ZVG dürfen keine zusätzlichen Erschließungskosten entstehen. Der ZVG hat mitgeteilt, dass das Niederschlagswasser grundsätzlich schadlos auf den Grundstücken zu versickern ist. Das Niederschlagswasserbeseitigungssystem ist bei der Planung so auszulegen, dass es den tatsächlichen Erfordernissen entspricht. Es ist ein entsprechender Nachweis über die Versickerungsmöglichkeiten auf den im Bebauungsplan gelegenen Grundstücken zu erbringen. Die erforderlichen Angaben sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Für die Ableitung und Aufnahme anfallenden Oberflächenwassers sind auf dem Grundstück Voraussetzungen zu schaffen. Die Anforderungen von Gesetzen und Verordnungen sind einzuhalten. Die Ableitung von gesammeltem Niederschlagswasser bedarf einer Wasserrechtlichen Erlaubnis und wenn auf bzw. über fremde Grundstücke abgeleitet wird, wird die Zustimmung der Grundstückseigentümer bzw. des Straßenbaulastträgers eingeholt. Das Entwässerungskonzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung wird bei Änderungen zum derzeitigen Stand dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg (untere Wasserbehörde) zur Abstimmung vorgelegt. Das Entwässerungskonzept wird mit dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg (untere Wasserbehörde) abgestimmt. Die Firma Güte-Beton wird bei ihren Vorhaben Abstimmungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der unteren Wasserbehörde führen.

Generell wird davon ausgegangen, dass das Grundstück ausreichend groß bemessen ist, um die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sicherzustellen.

7.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Grundstückes wird durch den Vorhabenträger abgesichert. Erkenntnisse über Altlasten oder

altlastenverdächtige Flächen liegen derzeit nicht vor. Hinweise auf altlastverdächtige Flächen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung gemäß der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgt. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. In diesem Fall ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt) die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen. Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist zu gewährleisten, dass die erzeugten Bauabfälle ordnungsgemäß deklariert werden. Verunreinigte bzw. schadstoffbelastete Abfälle sind grundsätzlich getrennt von den sonstigen Verwertungsabfällen zu entsorgen.

8. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft Ermittlung des Kompensationsbedarfs

8.1 Gesetzliche Grundlage

Gemäß § 14 Abs.2 Nr. 12 LNatG M-V sind Bauvorhaben als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 LNatG M-V hat der Verursacher bei der Planung die Beeinträchtigungen darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

„Ist ein Eingriff nicht in dem erforderlichen Maße ausgleichbar,...hat der Verursacher möglichst in der von Eingriff betroffenen Großlandschaft durch geeignete Maßnahmen die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen...“

8.2 Methodik

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den

Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B - Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 - 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

8.3 Ermittlung des Zustandes von Natur und Landschaft und der Eingriffswirkungen

8.3.1 Beurteilungsraum und Eingriffswirkung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches kommt es zu Veränderungen in der Biotopstruktur und Biotopzusammensetzung. Es werden vornehmlich im südlichen Bereich brachliegende Ackerflächen, die an bebaute Grundstücke und Verkehrsflächen angrenzen, beansprucht. Da der Plangeltungsbereich östlich, nördlich und südlich in den offenen Landschaftsraum übergeht, ist die Berücksichtigung von Wertbiotopen in diesem Bereich angebracht. Im vorliegenden Fall ist ein § 27 Biotop nordöstlich und ein § 20 Biotop südwestlich vom Planungsraum und von den Auswirkungen des Eingriffes betroffen. Die weiteren Flächen außerhalb werden aufgrund der geringen Werteinstufung nach den Empfehlungen des Ausgleichsmodells von Mecklenburg-Vorpommern nicht berücksichtigt.

Für die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung wird die maximal mögliche Bebauung bewertet. Die vorhandenen Biotoptypen besitzen jedoch nur einen geringen Biotopwert. Mit der Neugestaltung des Gebietes ist anzunehmen, dass die unversiegelten Grundstücksbereiche diesen Wert mindestens erreichen.

Weiterhin ist durch die Lage des Planungsgebietes auch eine Bewertung der Eingriffsrelevanz auf den Landschaftsraum und das Landschaftsbild notwendig.

8.3.2 Bestandsbeschreibung

Eine Beschreibung des Bestandes erfolgte unter Punkt 4.2 dieser Begründung.

8.3.3 Bestandsbewertung

BiotopwertEinstufung

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach ihrer Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

TABELLE 1 - BiotopwertEinstufung

Biotop-Nr.	Biotoptyp		Regeneration	Rote Liste	Status
2.3.2	Strauchhecke mit Überschirmung	BHS	3	3	\$20
2.5.3	Lückige Allee	BAL	3	2	\$27
12.3.1	Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger	ABO	-	1	-
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	PER	-	-	
14.7.5	Straße	OVL	-	-	
14.7.6	Bundesstraße	OVB	-	-	
14.8.2	Gewerbegebiet	OIG	-	-	
14.11.3	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	OBV	1	-	

8.3.4 Ermittlung des Kompensationserfordernisses

A) Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

1. Stufe: Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache

hier a) Vereinfachte Biotopwertansprache

Jeder der oben ermittelten BiotopwertEinstufung ist ein Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl) zuzuordnen. Je nach konkretem Einzelfall lässt sich der Wert

nachvollziehbar auf die konkrete qualitative Ausprägung der Werte und Funktionen ausrichten. Die Kompensationswertzahl weist eine Bemessungsspanne auf. In der nachfolgenden Tabelle ist die Zuordnung der Kompensationswertzahl zu den Werteinstufungen dargestellt.

TABELLE 2 (Kompensationswertzahl gemäß „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“)

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	- Angabe in halben oder ganzen Zahlen
2	2 – 3,5 fach	- Bei Vollversiegelung von Flächen
3	4 – 7,5 fach	- erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
4	≥ 8 fach	

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet Tabelle 2, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung. Dieses soll im einzelnen nicht erläutert werden. Artenreichtum, Strukturvielfalt und ökologische Funktionen des Biotops spielen dabei eine wichtige Rolle und wurden in dieser Bewertung berücksichtigt. Aus der Bestandsbeschreibung lassen sich jedoch gewisse Wertabschätzungen ableiten.

TABELLE 3 (Gewählte Kompensationswertzahl)

Biotop - Nr.	Biotoptyp	Wertein- stufung	Kompensations- wertzahl
2.3.2	Strauchhecke mit Überschirmung	3	5
2.5.3	Lückige Allee	3	3
12.3.1	Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger	1	1
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	-	0,7
14.7.5	Straße	-	0
14.7.6	Bundesstraße	-	0
14.8.2	Gewerbegebiet		
14.11. 3	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	1	1

2. Stufe: Berücksichtigung der Beeinträchtigung von
landschaftlichen Freiräumen

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Bundesstraße 104 - ein Großteil wird im Bestand schon gewerblich genutzt. Es wird deshalb ein Freiraum- Beeinträchtigungsgrad von 1 angenommen.

Dies entspricht einem **Korrekturfaktor Ko von 0,75** für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

3. Stufe : Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen
aufgrund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

- 1.) vollversiegelte Flächen (innerhalb der) Baugrenze
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,5

- 2.) Wegflächen
(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,2
- 3.) Flächen innerhalb des Baufeldes (Gewerbegebiete
außerhalb der Baugrenzen)
(Bleiben wertvolle Funktionen erhalten erfolgt eine
Anpassung der Kompensationswertzahl)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Wirkzone 1

- a) Flächen innerhalb des Plangebietes (berücksichtigt werden
hier jedoch nur Biototypen mit Werteinschätzung ≥ 2 .)
(Intensität des Eingriffs 30-70%)
- b) Flächen außerhalb des Plangebietes (berücksichtigt werden
hier jedoch nur Biototypen mit Werteinschätzung ≥ 2 .)
(Intensität des Eingriffs 40-60%)

Der Kompensationsbedarf aufgrund betroffener Biototypen
ergibt sich demnach wie folgt:

Fläche des betroffenen Biototyps [A] x Kompensationswertzahl
[K] x Korrekturfaktor für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad [Ko]
x Wirkungsfaktor [W]

TABELLE 4.1 (vollversiegelte Flächen)

Biotoptyp	K	Fläche A in m ²	Ko	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxKo x W)
Strauchhecke mit Überschirmung	5+0,5	-	0,75	1	
Lückige Allee	4+0,5	-	0,75	1	
Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger	1+0,5	3.102	0,75	1	3.489,75
Artenarmer Zierrasen	0,7+0,5	716	0,75	1	644,40
Straße	0,0+0,0	96	0,75	1	Kein Funktionsverlust
Bundesstraße	0,0+0,0	1.379	0,75	1	Kein Funktionsverlust
Gewerbegebiet	0,0+0,0	6.517	0,75		Kein Funktionsverlust
Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	1+0,5	400	0,75	1	450
Summe		12.210			4.584,15

Aufgrund der möglichen Vollversiegelung erhöht sich bei nichtversiegelten Flächen die Kompensationswertzahl um 0,5 (Tab. Hinweise zur Eingriffsregelung). Vorhandene teilversiegelte Flächen die in vollversiegelte Fläche umgewandelt werden erhalten einen Aufschlag von 0,3.

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl und der Straßen- bzw. Wegeflächen wird von der maximal möglichen Vollversiegelung ausgegangen. Für das Plangebiet bedeutet das, dass bei der geplanten Bebauung und den Nebenanlagen grundsätzlich von einer Vollversiegelung ausgegangen wird. Ebenso wird auch bei Flächen, auf denen Hochbauliche Anlagen unzulässig- eine Befestigung jedoch zulässig ist, von einer Vollversiegelung ausgegangen.

TABELLE 4.2 (teilversiegelte Flächen)

Biotoptyp	K	Fläche A in m ²	Ko	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxKo x W)
Strauchhecke mit Überschirmung	5+0,2	-	0,75	1	-
Lückige Allee	4+0,2	-	0,75	1	-
Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger	1+0,2	-	0,75	1	-
Artenarmer Zierrasen	0,7+0,2	-	0,75	1	Kein Funktionsverlust
Straße	0,0+0,0	-	0,75	1	Kein Funktionsverlust
Bundesstraße	0,0+0,0	-	0,75	1	Kein Funktionsverlust
Gewerbegebiet	0,0+0,0	-	0,75	1	-
Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	1+0,2	-	0,75	1	-
Summe		-			-

Zukünftig teilversiegelte Flächen erhalten einen Aufschlag von
0,2.

Nach derzeitigem Stand der Planung sind keine teilversiegelten
Flächen vorgesehen.

TABELLE 4.3 (Flächen mit Funktionsverlust)

Biotoptyp	K	Fläche A in m ²	Ko	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxKo x W)
Strauchhecke mit Überschirmung	5	-	0,75	1	-
Lückige Allee	4	-	0,75	1	-
Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger	1	4.934	0,75	1	Kein Funktionsverlust
Artenarmer Zierrasen	0,7	1.840	0,75	1	Kein Funktionsverlust
Straße	0,0	-	0,75	1	
Bundesstraße	0,0	-	0,75	1	
Gewerbegebiet	0,0	57	0,75	1	Kein Funktionsverlust
Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	1	1.898	0,75	1	Kein Funktionsverlust
Summe		8.729			-

Mit der Neugestaltung werden die unversiegelten Grundstücksflächen kurz- bis mittelfristig mindestens den Bestandsbiotopwert erreichen bzw. es wird durch Anpflanzung von Gehölzen oder durch geeignete Pflegemaßnahmen ein höherer Biotopwert erzielt.

TABELLE 4.4 (beeinträchtigte Wertbiotope in Wirkzone 1)

Biotoptyp	K	Fläche A in m ²	Ko	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxKo x W)
Strauchhecke mit Überschirmung	5	-	0,75	0,4	-
Lückige Allee	4	-	0,75	0,4	-
Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger	1	-	0,75	0,3	Wertstufe ≥
Artenarmer Zierrasen	0,7	-	0,75	0,3	Wertstufe ≥
Straße	0,0	-	0,75	0,3	Wertstufe ≥
Bundesstraße	0,0	-	0,75	0,3	Wertstufe ≥
Gewerbegebiet	0,0	-	0,75	0,3	
Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	1	-	0,75	0,3	Wertstufe ≥
Summe					-

Unberücksichtigt bleiben Biotoptypen mit einer Wertstufe < 2.

Innerhalb des Planes ist nur der Biotoptyp „Lückige Allee“ an der B 104 mit einer Werteinschätzung > 2 vorhanden.

Außerhalb müssen die Fortführung der Allee und die Feldhecke nordöstlich vom Plangebiet als wertvolle Biotoptypen eingeschätzt werden.

Die Allee unterliegt vornehmlich Beeinträchtigungen durch die Bundesstraße. Mit der geplanten Erweiterung der Bebauung sind negative Einflüsse als gering zu bewerten. Die Anlage einer 6,00 m breiten Heckenpflanzung minimiert Beeinträchtigungen. Durch die Pflanzung erfolgt in ökologischer und landschaftsästhetischer Hinsicht eine Aufwertung der Allee. Ein Kompensationsbedarf für die „Lückige Allee“ ist deshalb nicht gegeben.

Die Feldhecke wird durch die geplanten Veränderungen ebenfalls nur gering beeinträchtigt. Negativ kann sich nur die zusätzliche Nutzung des Gewerbegebietes aufgrund der erhöhten Leistungsfähigkeit auswirken. Durch Gehölz- bzw. Heckenanpflanzungen im unmittelbarem Anschluss an die Feldhecke überwiegen auch hier die positiven Auswirkungen von einem Kompensationsbedarf wird deshalb nicht ausgegangen.

**B) Bestimmung des Kompensationserfordernisses
aufgrund von Sonderfunktionen**

Das Plangebiet liegt in einem Landschaftsraum mit schon erheblichen Vorbelastungen. Zum einen sind das im Plangebiet vorhandene Silos, die durch ihre Lage auf einer Geländehöhe weithin sichtbar sind.

Zusätzlich wirken sich die Bundesstraße und in verstärktem Maße auch die Autobahn durch ihre Nutzung und Gestaltung negativ auf den Gesamtbereich aus.

Des weiteren stellen auch die Windenergieanlagen nördlich vom Planungsraum eine erhebliche Vorbelastung dar.

Aufgrund dieser Einschätzungen wird davon ausgegangen, dass
kein Kompensationserfordernis aufgrund
von Sonderfunktionen besteht.

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Kompensationsbedarf aufgrund betroffener Biotoptypen (Tab. 4.1-4.4)	: 4.584,15 m ²
Kompensationsbedarf aufgrund von Sonderfunktionen	: 0,00 m ²

Resultierender Eingriffswert (Kompensationsflächenäquivalent)	: ca. 4.585 m ²
--	----------------------------

C) Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Zur Kompensation des Eingriffes werden folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

1. Anpflanzung von freiwachsenden Hecken (mit hoher Qualität),
2. Anlage einer naturnahen extensiv bewirtschafteten Wiese bzw. Weide

Die Pflanzungen sind Neuanpflanzungen auf bisher geringwertigen Flächen. Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung wird bei den Maßnahmen eine Wertstufe von „2“ zugeordnet.

Der Anlage einer extensiv genutzten Wiese/Weide wird ebenfalls eine Wertstufe von 2 zugeordnet.

Der Kompensationsumfang ergibt sich wie folgt:

Fläche des betroffenen Biotoptyps[A] x Kompensationswertzahl
[K] x (einschl. Korrekturfaktor) x Wirkungsfaktor [W]

Die Kompensationswertzahl ergibt sich aus der Wertstufe. Der Wertstufe „2“ wird je nach Wertigkeit der einzelnen Maßnahmen eine Kompensationswertzahl von 2-3,5 zugeordnet.

Der Heckenanpflanzung wird unter Beachtung ihrer natürlichen Ausstattung und der positiven Auswirkungen im Hinblick auf Biotopverbund und Landschaftsbild die Wertzahl 3 zugesprochen.

Die Anlage einer naturnahen Wiese erhält unter Berücksichtigung des Bestandswertes der Flächen eine Kompensationswertzahl von 1,5.

Der Korrekturfaktor entspricht dem Wert, der auch für die Bemessung des Eingriffs verwendet wurde. Berücksichtigt werden ausschließlich anthropogene Einrichtungen außerhalb des Plangebietes. Der Wert von „0,75“ wird also beibehalten. Da die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes erfolgen, ist ein korrigierender Wirkungsfaktor zu berücksichtigen. Gemäß Tabelle 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung wird ein Wirkungsfaktor von 0,8 angenommen.

zu 1. Heckenpflanzungen

Anpflanzfläche im Plangebiet: 3.365 m²
Kompensationswertzahl 3

$$3.365 \text{ m}^2 \times 3 \times 0,75 \times 0,8 = 6.057 \text{ m}^2$$

zu 2. Anlage extensiven Grünlandes

Fläche im Plangebiet : 3.620 m²
Kompensationswertzahl 1,5

$$3.620 \text{ m}^2 \times 1,5 \times 0,75 \times 0,8 = 3.258 \text{ m}^2$$

Flächenäquivalent Kompensationsmaßnahmen:

$$6.057 \text{ m}^2 + 3.258 \text{ m}^2 = 9.315 \text{ m}^2$$

Gesamtbilanz für das Planungsgebiet:

$$4.585 \text{ m}^2 - 9.315 \text{ m}^2 = -4.730 \text{ m}^2$$

Der Überschuss von 4.730 m² zeigt an, dass nur ein Teil der Kompensationsmaßnahmen erforderlich ist, um den geplanten Eingriff im Sinne des Gesetzes vollständig auszugleichen. Mit der Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen ist demnach eine vollständige Kompensation der geplanten Eingriffe gegeben.

Im Durchführungsvertrag sind entsprechende Festsetzungen und Festlegungen zu treffen, dass der Ausgleich rechtsverbindlich und abschließend sichergestellt wird.

9. **Immissionsschutz**

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Aufgrund des bisherigen Betriebes der Anlage wird davon ausgegangen, dass negative Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind für empfindliche Nutzungen, die sich in der weiteren Umgebung befinden.

10. **Bodenschutz**

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss dafür Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

11. **Bodenordnung**

Maßnahmen zur Ordnung des Eigentums an Grund und Boden sind nicht notwendig.

12. **Hinweise**

12.0 **Bodendenkmale**

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege ist ein Bodendenkmal vorhanden. Dieses Bodendenkmal wird im Plan berücksichtigt. Die Anforderungen an den Schutz des Bodendenkmals sind im Antragsverfahren zu beachten.

12.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

12.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens drei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

12.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.

12.4 Munitionsfunde

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

12.5 Höhenfestpunkte

Durch das Landesvermessungsamt wurden Hinweise zu Höhenfestpunkten gegeben. Die Höhenfestpunkte sind in der Planzeichnung dargestellt und berücksichtigt. Die Anforderungen des Landesvermessungsamtes zum Erhalt der Festpunkte sind einzuhalten.

12.6 Hinweise zu Leitungen

Innerhalb des Plangebietes sind Anschlussleitungen von öffentlichen Ver- und Entsorgern vorhanden. Die Anforderungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen sind bei Baumaßnahmen zu beachten.

12.7 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag wurde vor Satzungsbeschluss durch den Vorhabenträger unterzeichnet. Der Durchführungsvertrag zur Regelung der Aufwendungen und Auswirkungen des Planes lag somit vor Satzungsbeschluss vor; die Stadt hat sich somit vergewissert, dass die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Realisierung von Vorhaben im Plan durch den Vorhabenträger abgesichert sind bzw. diese übernommen werden.

13. Beschluss über die Begründung

Nach Auswertung eingegangener Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 017 wurde der Durchführungsvertrag beschlossen und unterzeichnet. Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass sämtliche Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Erschließung und Vorbereitung des Vorhabens stehen, durch den Vorhabenträger übernommen werden. Die Stadt ist von Aufwendungen freizuhalten.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 017 der Stadt Schönberg zur Sicherung des Standortes für die Anlagen der Firma Güte-Beton wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung am 30.06.2003.

Schönberg, den 25.07.2003


Pirotek
Bürgermeisterin
der Stadt Schönberg

