

Stadt Jarmen

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Jarmen“

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Begründung
Februar 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2. Grundlagen der Planung	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
3. Räumlicher Geltungsbereich	5
4. Beschaffenheit des Plangebietes	5
5. Vorgaben übergeordneter Planungen	5
6. Inhalt des Bebauungsplans	6
6.1 Städtebauliches Konzept	6
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
6.4 Umweltprüfung	10
6.5 Verkehrskonzept	10
7. Immissionsschutz	12
8. Wirtschaftliche Infrastruktur	13
8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung	13
8.2 Telekommunikation	14
8.3 Abfallrecht	14
8.4 Brandschutz	14
9. Klimaschutz	15
10. Denkmalschutz	16
10.1 Baudenkmale	16
10.2 Bodendenkmale	16

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Jarmen beschloss am 27.02.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Jarmen, westlich der A20“ im beschleunigten Verfahren gemäß §13 BauGB.

Mit der 2. Änderung soll nunmehr die Anpassung der inneren Erschließung erfolgen. Die interne Verkehrsfläche soll zu Gunsten der Vergrößerung der Gewerbegebietsflächen zurückgenommen werden.

Aufgrund der Vorprägung des Standortes und den vorgesehenen Änderungen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter. Die 2. Änderung des Bebauungsplans begründet zudem keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 270-351)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- **Hauptsatzung der Stadt Jarmen** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin.
- Lagebezugssystem: ETRS89. UTM 33N, EPSG-Code 25833, Höhenbezug DHHN2016
- Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Jarmen, westlich der A 20“ der Stadt Jarmen
- 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Jarmen, westlich der A 20“ der Stadt Jarmen

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtzentrums der Stadt Jarmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwischen der Bundesstraße B96, der Bundesautobahn A20 und der Landstraße L35.

Der Änderungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf den südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.8 „Gewerbegebiet Jarmen, westlich der A20“ und wird im Plan im Maßstab 1:2500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 12,8 ha. Der räumliche Geltungsbereich beläuft sich auf die Flurstücke 426/9, 441/22, 441/24, 441/25, 442/18, 442/20, 442/28, 442/32, 444/7, 444/8, 447/1, 447/2, 448/1, 487/8, 487/9, 488/1, 490/1, 498/6, 498/7 der Flur 1, Gemarkung Jarmen.

4. Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet weist keine erheblichen Unebenheiten auf. Ein Teil der Fläche ist durch eine Photovoltaikanlage bereits bebaut, die restlichen Flächen des Bebauungsplan Nr. 8 sind brachgefallene ehemalige Ackerflächen.

Die Umgebung ist durch eine intensive Verkehrsinfrastruktur, intensiv Ackerland und Gewerbebetriebe gekennzeichnet.

Direkt an das Plangebiet angrenzend, befindet sich eine brachgefallene Kleingartenanlage, der Straßenverlauf der B96, mit begleitender Hecke sowie der Straßenverlauf der A20 mit begleitender Hecke, die Ortsstraße „Anklamer Straße“, sowie zwei Logistikunternehmen mit ihren Gewerbeflächen.

5. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Änderung des Bebauungsplans, die lediglich die Erschließung betrifft und die geringfügige Erweiterung der Gewerbefläche aufgrund der wegfallenden Verkehrsfläche, verursacht keine Unvereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, da sie keine grundsätzliche Änderung der städtebaulichen Zielsetzung oder der geplanten Nutzung des Gebiets verursacht. Es handelt sich hierbei um eine Anpassung technischer und infrastruktureller Details, die im Rahmen der bestehenden Planungsgrundlagen und der bereits festgelegten Raumordnungsziele erfolgt.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Gewerbeflächen dar. Es ist durch die 2. Änderung des Bebauungsplans keine Nutzungsänderung vorgesehen. Den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird weiterhin entsprochen.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der 2. Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich auf die Änderung der verkehrlichen Erschließung innerhalb des Plangebietes.

Es sieht vor die Erschließung die bisher ausgehend von der Ortsstraße „Zum Gewerbegebiet“ erfolgte und an der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlief und in einem Wendehammer mündete aus dem Geltungsbereich der 2. Änderung zu entnehmen und in den direkt angrenzenden Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbepark östlich der L 35“ zu verlegen.

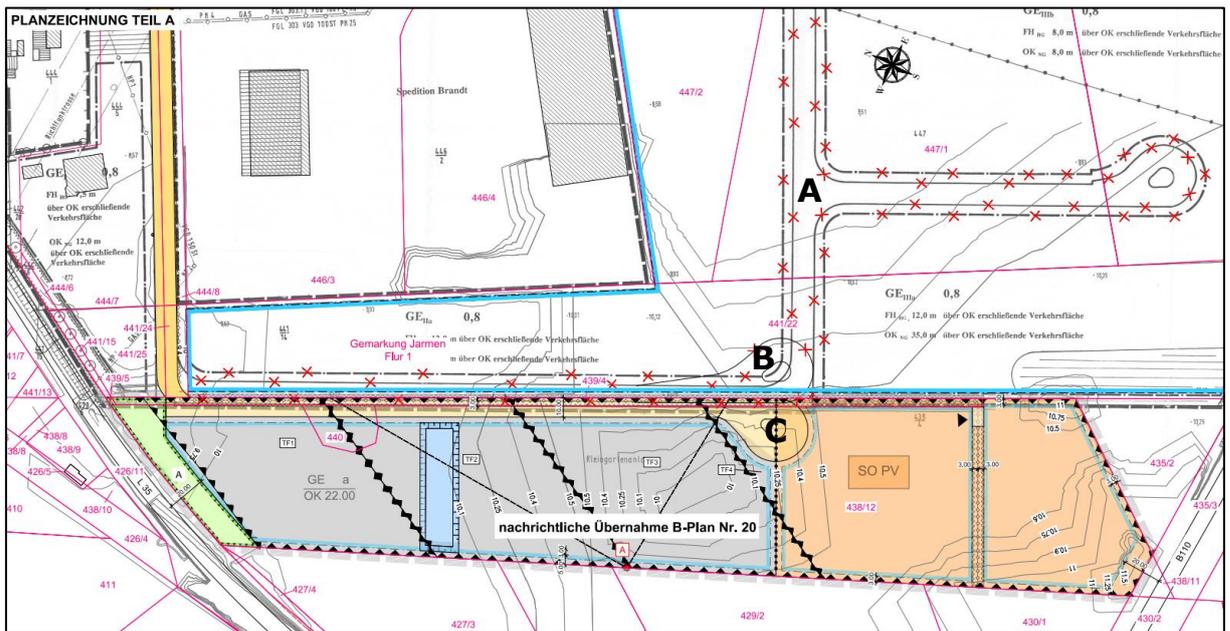


Abbildung 1: Änderungsinhalte der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8

A= Erschließung im Bebauungsplan Nr. 8

B= Erschließung in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8

C= Erschließung in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 über B-Plan Nr. 20

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bestehenden Festsetzungen nach der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 werden größtenteils übernommen. Lediglich die Festsetzung zur inneren Erschließung werden geändert. Die bestehenden und geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen werden hier gesammelt aufgeführt.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

Art der baulichen Nutzung:

Gewerbegebiet, Teilgebiet I

- 1.1.1 *Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 2 BauNVO sind im Teilgebiet I folgende Nutzungen zulässig:*
- a. *Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art (soweit sie nicht den Festsetzungen Nr. 1.1.3 unterliegen;*
 - b. *Tankstellen;*
 - c. *Büro- und Verwaltungsgebäude;*
 - d. *Anlagen für sportliche Zwecke, sofern keine Freianlagen realisiert werden.*
- 1.1.2 *Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauNVO sind im Teilgebiet I des Gewerbegebietes folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:*
- a. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*
- 1.1.3 *Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Teilgebiet I des Gewerbegebietes, Einzelhandelsbetriebe und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Zulässig sind lediglich Reifendienste, Autohäuser und solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von produzierenden Gewerbebetrieben, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen produzierenden Betrieb stehen und nicht mehr als insgesamt 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.*

Gewerbegebiet, Teilgebiete IIa und IIb

- 1.1.4 *Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 5 Abs. 2 BauNVO sind in den Teilgebieten IIa und IIb des Gewerbegebietes, folgende Nutzungen zulässig:*

- a. Gewerbegebiete aller Art (soweit sie nicht der Festsetzung Nr. 1.1.6. unterliegen), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
 - b. Tankstellen;
 - c. Anlagen für sportliche Zwecke
- 1.1.5 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauNVO sind in den Teilgebieten IIa und IIb des Gewerbegebietes folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- a. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die in einem unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.1.6 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Teilgebieten IIa IIb des Gewerbegebietes, Einzelhandelsbetriebe und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Zulässig sind lediglich Autohäuser und solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von produzierenden Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen produzierenden Betrieb stehen und nicht mehr als insgesamt 250 m² Verkaufs- und Aufstellungsfläche haben.

Gewerbegebiete IIIa und IIIb

- 1.1.7 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 2 BauNVO sind in den Teilgebieten IIIa und IIIb des Gewerbegebietes folgende Nutzungen zulässig:
- a. Gewerbebetriebe aller Art (soweit sie nicht der Festsetzung Nr. 1.1.9 unterliegen) Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe:
 - b. Tankstellen:
 - c. Anlagen für sportliche Zwecke, sofern keine Freianlagen realisiert werden.
- 1.1.8 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauNVO sind in den Teilgebieten IIIa und IIIb des Gewerbebetriebes folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- a. Wohnungen für Aufsichtsrat- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.1.9 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Teilgebieten IIIa und IIIa des Gewerbegebietes

Einzelhandelsbetriebe und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Zulässig sind lediglich Autohäuser und solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von produzierenden Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit dem jeweiligen produzierenden Betrieb stehen und nicht mehr als insgesamt 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Maß der baulichen Nutzung:

- 1.1.10 Eine Überschreitung der definierten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Nebenanlagen ist unzulässig*
- 1.1.11 Im Bereich der Teilgebiete IIb und IIIb sind Hochbauvorhaben einschließlich Nebengebäude sowie Werbeanlagen mit einer Höhe von größer 8,00 m bis maximal 12,00 m über Oberkante erschließende Verkehrsfläche zulässig, wenn diese durch den Straßenbaulastträger der Bundesautobahn A 20 gem. § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz genehmigt werden.*
- 1.1.12 Nebenanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die entsprechend § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz freizuhaltende Fläche darf für Nebenanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 BauGB nicht in Anspruch genommen werden.*

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 8 zu Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sah die Entwicklung einer Kräuterwiese auf den unbebauten Flächen durch eine naturnahe Grünlandeinsaat vor. Zudem war vorgesehen, je 250 m² nicht überbauter Fläche einen Laubbaum zu pflanzen.

Im Rahmen der 2. Änderung soll diese Festsetzung angepasst werden. Aufgrund der bestehenden Photovoltaikanlage im Süden des Geltungsbereichs sowie des geplanten Solarparks im Südwesten (Bebauungsplan Nr. 20) sind potenzielle Verschattungseffekte zu erwarten. Daher wird anstelle der ursprünglich vorgesehenen Baumpflanzungen zwei Heckenpflanzungen entlang eines Teilbereichs der südwestlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 8 festgesetzt. Diese dient sowohl als landschaftsgestalterisches als auch ökologisches Element.

Die im Bebauungsplan Nr. 8 dargestellte Fläche im Nordwesten, die als Freihaltezone für die ehemalige B96 bestimmt war, wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes als Fläche zum Schutz der dort gepflanzten Bäume ausgewiesen.

Des Weiteren bleibt die Festsetzung bestehen, dass das unmittelbare Umfeld des Regenwassersammelbeckens als öffentliche Grünfläche der Stadt Jarmen

ausgewiesen wird. Da sich in diesem Bereich weiterhin Ver- und Entsorgungsleitungen befinden, ist eine bauliche Nutzung der Fläche nicht möglich.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- 1.2.1 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche, die nicht mit Nebenanlagen überbaut wird, ist mit einer naturnahen Grünlandeinsaat (Kräuterwiese) zu begrünen.*
- 1.2.2 Auf Fläche A sind die Bäume zu erhalten.*
- 1.2.3 Auf Fläche B sind Feldhecken aus standortheimischen Gehölzen anzulegen.*

6.4 Umweltprüfung

Im Verfahren nach § 13 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet, weil dieses Verfahren speziell für die vereinfachte Änderung von Bebauungsplänen konzipiert ist und dabei keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Nach § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Verpflichtung zur Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts, wenn die Änderungen des Bebauungsplans weder zu einer erheblichen Umweltauswirkung noch zu einer Verschlechterung der Umweltbedingungen führen.

Dieses vereinfachte Verfahren dient dazu, Planungen effizient anzupassen, ohne dabei die Umweltinteressen zu vernachlässigen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan ausschließlich kleinere Änderungen oder Ergänzungen beinhaltet, die die Grundzüge der Planung unberührt lassen und keine neuen Konflikte hinsichtlich der Umwelt oder des Naturschutzes hervorrufen. Die gesetzliche Grundlage hierfür findet sich in § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der den Anwendungsbereich klar definiert.

Somit ist der Verzicht auf die Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren rechtlich zulässig und im Sinne einer schlanken, rechtssicheren Planungsdurchführung begründet.

6.5 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 ändert sich dahingehend, dass die Erschließung zu den Gewerbegebieten hauptsächlich ausgehend von der Straße „Gewerbegebiet“ und die neu zu errichtende Erschließung, über den Bebauungsplan Nr. 20, wie im städtebaulichen Konzept dargelegt, erfolgt. Die Erschließung im Westen über die „Anklamer Straße“ des Bebauungsplans Nr. 8 soll besonders für die westlichen Gewerbegebietsflächen erhalten bleiben

Zur Sicherung der ungehinderten Einsichtnahme in den Verkehrsraum wurden im B-Plan Nr. 8 Sichtdreiecke ausgewiesen. Das Sichtdreieck für die Erschließung an der Straßenkreuzung „Gewerbestraße“ und „Anklamer Straße“ wird übernommen. Im Bereich dieser Sichtdreiecke sollen keine baulichen Anlagen über 0,7 m Höhe und keine Bepflanzungen mit Bäumen und Großsträuchern realisiert werden.

Bereits im Bebauungsplan Nr. 8 wurde bestimmt, dass die aufgrund von § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz von einer Bebauung freizuhalten Fläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 nicht überbaut werden darf. Diese Festsetzung wird auch in der 2. Änderung beibehalten.

7. Immissionsschutz

Bei der Prüfung der Notwendigkeit von Immissionsschutzmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 8 wurde sowohl der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor gewerblichen Emissionen als auch der Schutz des Gewerbegebiets vor Verkehrsemissionen von den umliegenden Bundesstraßen und der Bundesautobahn berücksichtigt.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung im Gebiet wurde jedoch bewusst auf aktive Schallschutzmaßnahmen wie den Bau von Schallwänden sowie auf die Festlegung von flächenbezogenen, zulässigen Schallleistungspegeln verzichtet. Der Immissionsschutz wurde stattdessen durch die gezielte Konkretisierung der zulässigen Nutzungen in den einzelnen Teilgebieten des Gewerbegebiets gewährleistet.

Das Straßenbauamt Schwerin, Dezernat Autobahnen, hat in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 8 darauf hingewiesen, dass Forderungen der ansiedelnden Gewerbebetriebe an die Straßenbauverwaltung hinsichtlich zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf die BAB A20 ausgeschlossen sind. Dieser Hinweis wurde als Teil der Hinweise in das Planwerk des Bebauungsplans aufgenommen.

Auch im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 bleiben die bereits festgelegten Immissionsschutzmaßnahmen unverändert bestehen. Die Stadt Jarmen geht davon aus, dass die immissionsschutzrechtlichen Belange durch die bisherigen Festsetzungen weiterhin ausreichend berücksichtigt sind, sodass keine weiteren Forderungen erhoben werden.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Auch im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans bleiben die bestehenden Festsetzungen zur Sicherung der vorhandenen Strukturen erhalten. Die Fläche im Bereich der bestehenden Gasstation (einschließlich ihres Umfelds) sowie die Fläche der Trafostation sind weiterhin als Flächen für Versorgungsanlagen gekennzeichnet.

Zudem bleibt die im Plangebiet ausgewiesene Fläche für ein Regenwassersammelbecken unverändert bestehen. Diese Fläche ist nach wie vor durch eine Häufung von Gas- und Trinkwasserleitungen sowie Stromkabeln geprägt, die eine gewerbliche Bebauung erheblich erschweren würden.

Die Einordnung des Regenwassersammelbeckens bleibt daher auch in der 2. Änderung des Bebauungsplans erhalten, um sicherzustellen, dass eine Verlegung der vorhandenen Kabel und Leitungen in diesem Bereich nicht erforderlich wird.

Zum Schutz der vorhandenen Entwässerungsanlagen (Drainagen, Drainhauptsammler) wurde bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8 darauf hingewiesen, dass baubedingte Beschädigungen solcher Anlagen umzuverlegen und ordnungsgemäß wieder anzuschließen sind. Diese Festlegung bleibt auch bei der 2. Änderung des Bebauungsplans bestehen, um sicherzustellen, dass die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen Entwässerungssysteme durch die Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

Aufgrund der im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch die G. & G. Vockelmann GbR formulierten Hinweise, dass die Flurstücke südlich der B 110 (neu) dräniert sind und die entsprechenden Leitungen das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 8 durchqueren, wurde bereits im ursprünglichen Planwerk unter „Hinweise“ auf die in diesem Zusammenhang geltenden gesetzlichen Vorgaben aufmerksam gemacht. Diese Hinweise bleiben auch im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans erhalten, um die rechtlichen und funktionalen Anforderungen weiterhin zu gewährleisten.

Energieversorgung, Leitungen bis 20 kV

Im Planwerk des Bebauungsplans Nr. 8 wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Satzungsgebiets Energieversorgungseinrichtungen der e.dis Energie Nord AG verlaufen. Dieser Hinweis bleibt auch im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans bestehen. Gleichzeitig wurde auf die einzuhaltenden DIN-Vorschriften und Verordnungen hingewiesen, um die ordnungsgemäße Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sicherzustellen.

Gasversorgungsleitungen

Das Plangebiet wird sowohl von Hochdruck- als auch von Niederdruckgasleitungen der OMG Neubrandenburg gequert. Der Verlauf der Leitungen wurde im Planwerk des Bebauungsplanes Nr. 8 dargestellt und auch in der 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Eine Gasversorgungsleitung quert im Bereich des Teilgebietes I des Gewerbegebietes Bauflächen. Der Hinweis aus dem Bebauungsplan Nr. 8, dass jeweils 1 Meter beidseits der Leitung keine Hochbauvorhaben realisiert werden dürfen, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB zulässig sind, wenn auf eine bituminöse Deckschicht verzichtet werden wird, bleibt bestehen

Es wurde darauf verzichtet, im Bereich der das Teilgebiet I querenden Leitung ein Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrecht für den Versorgungsträger auszuweisen, da hier die Umverlegung der Leitung angestrebt werden soll.

8.2 Telekommunikation

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde von der Vereinigten Energiewerke AG mitgeteilt, dass das Plangebiet durch die Richtfunkverbindung Siedenbrünzow - Rubkow gequert wird. Auch im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans bleibt dieser Hinweis bestehen.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die Bauhöhe im Bereich der Richtfunkverbindung 35 m nicht überschreiten darf. Die Richtfunktrasse bleibt wie im ursprünglichen Planwerk in die Planunterlagen eingetragen, und der entsprechende Hinweis wird auch in der 2. Änderung im Planwerk beibehalten, um die Funktionsfähigkeit der Verbindung sicherzustellen.

8.3 Abfallrecht

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Für gewerblich genutzte Grundstücke besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang gegenüber der öffentlichen Abfallversorgung. Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist.

8.4 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf von 192/ m³ mit einem Volumenstrom von 96m³/h, der über einen Zeitraum von zwei Stunden zu sichern ist, wurde bereits in der Stellungnahme des Landrates zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 8 bestätigt. Die Löschwasserversorgung soll über das Regenwassersammelbecken erfolgen. Dies muss im Rahmen der Erschließung ggf. ertüchtigt werden. Im Bebauungsplan Nr. 8 war noch die Rede davon, dass der Löschwasserbedarf auch teilweise über das Trinkwassernetz gedeckt werden soll. Diese Möglichkeit muss im Rahmen der Beteiligung vom zuständigen Leitungsbetreiber erfragt werden.

9. Klimaschutz

Der Klimaschutz ist ein zentrales Ziel der nachhaltigen Stadt- und Bauleitplanung und findet daher auch in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Berücksichtigung. Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die insbesondere den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördert. Zudem sind gemäß § 1a BauGB die Auswirkungen der Planung auf das Klima zu berücksichtigen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind, die den Zielen des Klimaschutzes entgegenstehen. Die geplanten Änderungen haben keine negativen Auswirkungen auf das Mikro- oder Makroklima.

Insbesondere bleibt die Festsetzung zur Begrünung nicht bebauter Flächen bestehen. Zudem wird die geplante Feldhecke entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes erhalten, wodurch eine ausgleichende, regulierende und schützende Wirkung auf das Mikroklima sichergestellt wird. Sie trägt zur Minderung von Temperaturspitzen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Reduzierung von Winderosion, Verbesserung des Bodenwasserhaushalts und CO₂-Speicherung bei.

Aufgrund dieser Maßnahmen sind keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf Kaltluftströme oder die Temperaturregulierung zu erwarten.

Darüber hinaus beinhaltet die 2. Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen baulichen Verdichtungen oder eine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades, sodass keine zusätzlichen Wärmeinseln entstehen. Auch die Frischluftzufuhr sowie die Wasseraufnahmefähigkeit der Flächen bleiben unverändert. Damit sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich, um mögliche klimatische Beeinträchtigungen zu kompensieren.

Die Bauleitplanung trägt somit im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung. Da sich die Änderungen nicht negativ auf das Klima auswirken, sind keine weitergehenden Festsetzungen oder Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

10. Denkmalschutz

10.1 Baudenkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

10.2 Bodendenkmale

Im Bereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 8 sind Bodendenkmale bekannt. Die Lage der Bodendenkmale wurde im Planwerk kenntlich gemacht.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBI. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBI. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.