

Gemeinde Altkalen

Landkreis Rostock

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb Freudenfeld und Mischgebiet – Am Schlossberg“

Begründung (Entwurf)

Auftragnehmer:

Stefan Pulkenat

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing./BDLA

Fritz-Reuter-Straße 32, 17139 Gielow

Tel.: 039957/ 251-0, Fax: 039957/ 251-25

info@la-pulkenat.de

Bearbeitung: Tammo Strobl

Stand: 05.08.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	2
2	Plangeltungsbereich und Plangrundlagen.....	2
3	Rechtsgrundlagen	5
4	Übergeordnete Planungen.....	6
5	Beschaffenheit des Plangebietes.....	6
5.1	Biotop- und Nutzungstypen	6
5.2	Verkehrliche Situation.....	8
5.3	Ver- und Entsorgung	8
5.4	Schutzgebiete und -objekte	8
6	Ziele und Inhalt der 4. Änderung des B-Planes	9
6.1	Planungsziele/ Städtebauliches Konzept.....	9
6.2	Planfestsetzungen	9
7	Quellenverzeichnis	11

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebietes	3
Abb. 2:	Luftbild vom Plangebiet	4
Abb. 3:	Ausschnitt der Planfassung der 3. Änd. des B-Planes Nr. 4 mit Angaben zu den Änderungen.....	4
Abb. 4 u. 5:	Links und rechts: Mitarbeiterstellplatzfläche	7
Abb. 6 u. 7:	Links: Anbau mit Sozial- und Büroräumen; rechts: Gehölzpflanzung westlich vom Anbau	7
Abb. 8 u. 9:	Links und rechts: Lagerfläche und Gehölzpflanzung am südlichen Rand des Plangebietes, angrenzend an das Baufeld 2.....	7
Abb. 10 u. 11:	Links und rechts: Feldsteinmauer entlang des Mitarbeiterstellplatzes (westlich und südlich).....	8

1 Anlass

Im der Gemeinde Altkalen ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb Freudenfeld und Mischgebiet – Am Schlossberg“ vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich im Hauptort Altkalen an der Neukalener Straße (Landesstraße 201).

Der rechtskräftige B-Plan Nr. 4 von 2009 ermöglichte die Erweiterung des bestehenden Stahl- und Metallbaubetriebes Freudenfeld durch Ausweisung von Gewerbegebietsflächen gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und setzte für einen kleinen, östlich angrenzenden Bereich ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest.

In den bisherigen drei Änderungen des B-Planes Nr. 4 von 2012 und 2015 erfolgten unter anderem Erweiterungen der Baufelder in Gewerbegebietsflächen und im Mischgebiet.

Ziel der 4. Änderung des B-Planes Nr. 4 ist u. a. die Erfüllung der Forderungen aus der Nachtragsgenehmigung des Landkreises Rostock vom 05.04.2022 zum Projekt „Baugenehmigungsverfahren § 64 LBauO M-V - Vorhaben: Anbau Sozial- und Büroräume - 1. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 20.12.2021 zu Az.: 6228-21-63216“.

Notwendig ist die Berücksichtigung des bereits errichteten Anbaus von Sozial- und Büroräumen im Baufeld 2 des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) im B-Plan Nr. 4. Außerdem soll der Mitarbeiterstellplatz auf dem Flurstück 144/3 in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen werden. Erforderlich sind außerdem Änderungen bei Festsetzungen zu Pflanzbindungen.

In Bezug auf den Anbau von Sozial- und Büroräumen ist die durch eine Baugrenze umgrenzte überbaubare Fläche etwas größer zu fassen.

Für die Errichtung des Mitarbeiterstellplatzes liegt die Baugenehmigung vom 09.10.2017 vor.

Der Aufstellungsbeschluss für die Durchführung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 4 wurde von der Gemeindevertretung Altkalen am 25.04.2024 gefasst.

2 Plangeltungsbereich und Plangrundlagen

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ergibt sich aus der Planzeichnung.

Plangeltungsbereich

Gemarkung Altkalen, Flur 1, Flurstücke 6/4 (tlw.), 6/5, 6/6, 6/7, 6/14, 7/26 (tlw.), 7/27 (tlw.), 7/28 (tlw.), 7/43 (tlw.), 136/3, 136/5, 136/11, 136/12, 136/14, 136/16, 136/19 und 144/3.

Bei der Fläche mit dem Anbau für die Sozial- und Büroräume handelt es sich um das Flurstück 136/3.

Der B-Plan Nr. 4 von 2009 und seine bisherigen drei Änderungen von 2012 und 2015 umfassen eine größere Fläche als das Plangebiet der 4. Änderung.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 4 hat eine Größe von rund 4.550 m². Er wird wie folgt begrenzt:

- nördlich vom Firmengelände der Metallbau Freudenfeld GbR,
- östlich vom Mischgebiet des B-Planes Nr. 4,

- südlich von einer Ackerfläche (Flurstück 136/21) und einem Grundstück mit einem Einfamilienhaus (Flurstück 144/1),
- westlich von der Neukalener Straße (Landesstraße 201, Flurstück 145).



Abb. 1: Lage des Plangebietes (roter Kreis, © GeoBasis-DE/ M-V 2023)

Kartengrundlagen

Der Ausschnitt aus der Planzeichnung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 4 stammt aus dem Plan „Satzung“ der A & S GmbH Neubrandenburg von März 2014.

Der Planzeichnung der 4. Änderung liegen digitale ALKIS-Daten aus dem LAiV-M-V-Downloadportal „Geobasisdaten“ mit Stand 31.07.2024 zugrunde.

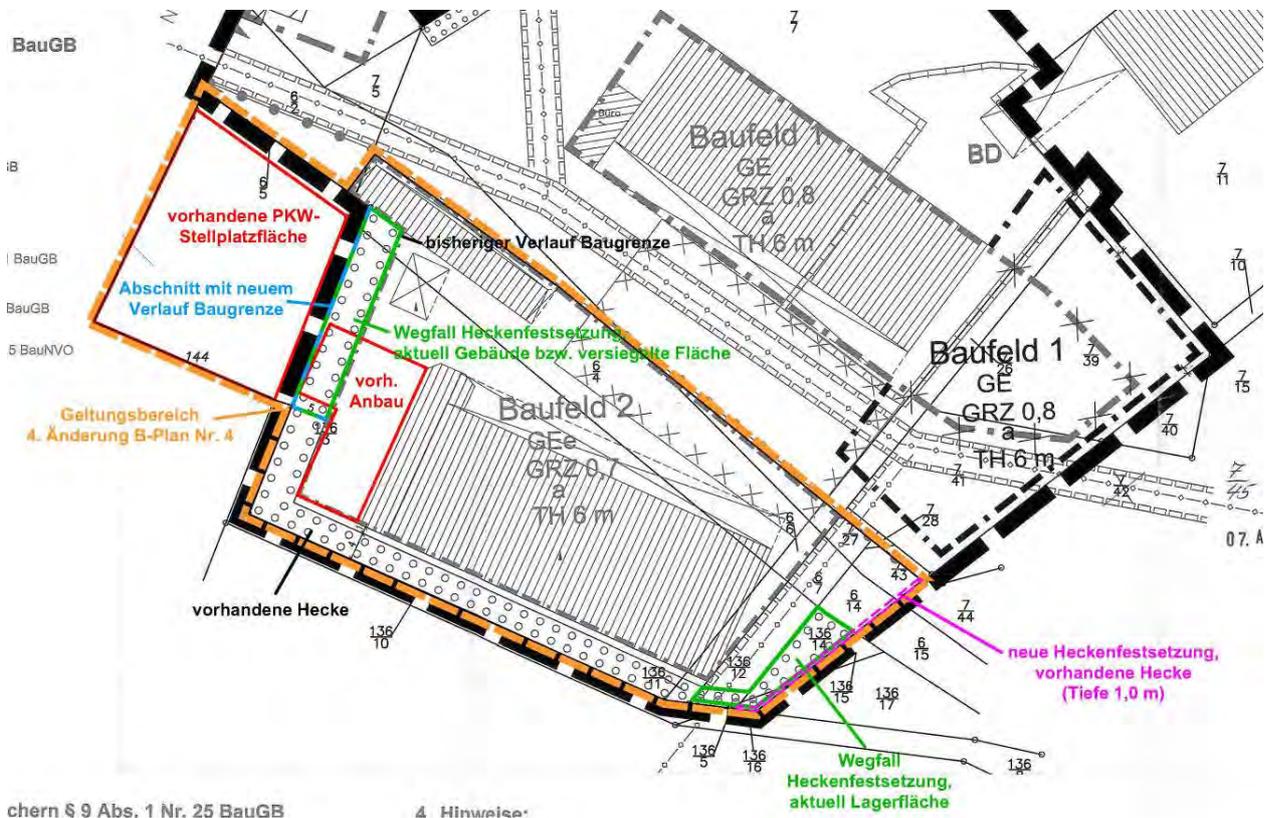
Der in der 4. Änderung des B-Planes eingezeichnete Gebäudebestand wurde dem „Lageplan – Neu Überschreitung Baugrenze“ der Rekoplan Nord GmbH vom 22.07.2021 entnommen.

Das folgende Luftbild zeigt das Plangebiet im April 2023.



Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet (© GeoBasis-DE/ M-V 2024)

In der Abbildung 3 sind die Änderungen des B-Planes zusammenfassend dargestellt.



chern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

4 Hinweise

Abb. 3: Ausschnitt der Planfassung der 3. Änd. des B-Planes Nr. 4 mit Angaben zu den Änderungen

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Altkalen verfügt nicht über einen Flächennutzungsplan (F-Plan).

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die 4. Änderung des B-Planes Nr. 4 soll gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger B-Plan aufgestellt werden. Die 4. Änderung des B-Planes Nr. 4 steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen; es ergeben sich im Vergleich zur rechtskräftigen 3. Änderung des B-Planes Nr. 4 nur kleine Änderungen. Die B-Plan-Änderung ist dringlich.

Art des Bauleitplanverfahrens

Die 4. Änderung des B-Planes Nr. 4 wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Es handelt sich um eine B-Plan-Änderung für eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung; die B-Plan-Änderung soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Die Bedingung, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO weniger als 20.000 m² betragen muss, ist erfüllt.

Es wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13a BauGB bzw. § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Diese Möglichkeit wird bei der 4. Änderung des B-Planes Nr. 4 genutzt.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß BauGB außerdem von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB und somit auch bei der 4. Änderung des B-Planes Nr. 4 ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Hier gelten qua Definition vom Gesetzgeber alle infolge der Planung zulässigen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig.

3 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der B-Plan-Änderung sind u. a.:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 d. G. v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

4 Übergeordnete Planungen

Überörtliche Planungen

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für den vorliegenden B-Plan sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP-LVO M-V vom 27.05.2016) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22.08.2011) zu berücksichtigen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm MM/R sind für die Ortslage Altkalen keine relevanten Ausweisungen enthalten.

5 Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Biotop- und Nutzungstypen

Das Plangebiet setzt sich aus folgenden Biotop- und Nutzungstypen zusammen:

- Mitarbeiter-/PKW-Stellplatzfläche im Westen (Betonpflaster),
- Gebäude (Produktionshalle mit Anbau für Sozial- und Büroräume, überdachtes Freilager, Carport),
- versiegelte Hof- und Lagerflächen (Betonpflaster),
- streifenförmige Gehölzflächen/Hecken am südlichen/südöstlichen Rand mit Breiten/ Tiefen von 5 m (südwestlicher Rand), von 4 m (südlicher Rand) und von 1 m (südöstlicher Rand, siehe jeweils Bemaßung in der Planzeichnung).

Die folgenden Fotos zeigen das Plangebiet am 18.04.2024.



Abb. 4 u. 5: Links und rechts: Mitarbeiterstellplatzfläche



Abb. 6 u. 7: Links: Anbau mit Sozial- und Büroräumen; rechts: Gehölzpflanzung westlich vom Anbau



Abb. 8 u. 9: Links und rechts: Lagerfläche und Gehölzpflanzung am südlichen Rand des Plangebietes, angrenzend an das Baufeld 2

Der Mitarbeiterstellplatz ist zum angrenzenden öffentlichen Fußweg (Flurstück 144/2) hin und zur Neukalener Straße (L 201) mit einer Feldsteinmauer abgegrenzt.



Abb. 10 u. 11: Links und rechts: Feldsteinmauer entlang des Mitarbeiterstellplatzes (westlich und südl.)

5.2 Verkehrliche Situation

Die verkehrliche Erschließung des Betriebsgeländes und somit auch des Plangebietes erfolgt über die Neukalener Straße (Landesstraße 201).

5.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Alle notwendigen Einrichtungen zur Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Telekommunikation und zur Schmutz- und Regenwasserableitung sind vorhanden.

Das Regenwasser von versiegelten Flächen wird über Leitungen in östliche Richtung abgeleitet.

Löschwasser steht über einen Hydranten an der Straßenkreuzung Darguner Straße/ Gnoiener Straße/ Neukalener Straße zur Verfügung; die Entfernung beträgt rund 200 m. Außerdem ist auf dem Betriebsgelände ein firmeneigener Löschwasserteich vorhanden.

5.4 Schutzgebiete und -objekte

Geschützte Bereiche nach Naturschutzrecht

Im Plangebiet und auch auf direkt angrenzenden Flächen sind keine geschützten Bereiche nach Naturschutzrecht vorhanden. Auch geschützte Einzelbäume gemäß § 18 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG) kommen nicht vor.

Geschützte Bereiche nach Denkmalschutzrecht

Im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen sind keine Baudenkmale vorhanden. Bodendenkmale im Gebiet der 4. Änderung des B-Planes Nr. 4 sind nicht bekannt.

Geschützte Bereiche nach Wasserhaushaltsrecht

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes.

6 Ziele und Inhalt der 4. Änderung des B-Planes

6.1 Planungsziele/ Städtebauliches Konzept

Gemäß den Angaben aus der Begründung zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 4 wurde der ursprüngliche Bebauungsplan im Jahr 2008 für die Betriebserweiterung des Stahl- und Metallbaubetriebes mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung aufgestellt. Der Standort wird schon seit 1906 gewerblich von der Familie Freudenfeld genutzt, erst als Schmiede und seit 1978 als Stahl- und Metallbaubetrieb. Das alte Produktionsgebäude liegt direkt an der Landesstraße. Zur Steigerung der Produktionskapazität wurde im Jahr 2004 eine neue Werkhalle auf dem Firmengelände errichtet, die an der Südostseite im Jahr 2008 verlängert wurde. Aufgrund der positiven Entwicklung der Firma wurde im Jahr 2012 auf der Grundlage der Ergänzung und 1. Änderung des B-Planes eine weitere Halle zur Erhöhung der Kapazität und zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen errichtet. Die Zahl der Arbeitsplätze erhöhte sich von 18 auf 28.

Mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 4 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Lagerhalle und einer Überdachung an der Südostseite einer vorhandenen Halle geschaffen. Das Baufeld 1 wurde zu diesem Zweck vergrößert.

Die positive Entwicklung des Metall- und Stahlbaubetriebes mit inzwischen 43 Beschäftigten machte 2021/22 einen Anbau für Sozial- und Büroräume an das vorhandene Gebäude des Baufeldes 2 dringlich. In der Baugenehmigung vom 20.12.2021 wurde eine Befreiung von bestimmten Festsetzungen der rechtskräftigen 3. Änderung des B-Planes Nr. 4 erteilt. Als Bedingung war in der Baugenehmigung enthalten, die Änderung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 4 (3. Änderung) vorzunehmen. Diese 4. Änderung des B-Planes Nr. 4 wird hiermit durchgeführt.

Gemäß der Empfehlung der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Rostock ist auch der PKW-/Mitarbeiterstellplatz Bestandteil des Plangebietes. Dieser Stellplatz wurde mit Schreiben vom 09.10.2017 genehmigt.

6.2 Planfestsetzungen

Mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 4 erfolgen für das eingeschränkte Gewerbegebiet (Baufeld 2) keine Veränderungen bei der Art und dem Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Wie bereits dargestellt, wird in der Planzeichnung lediglich eine geringfügige Vergrößerung der überbaubaren Fläche im Baufeld 2 entsprechend dem bereits durchgeführten Anbau für Sozial- und Büroräume vorgenommen.

Der Anbau ist eingeschossig und hat eine Grundfläche von rund 275 m²; er ragt mit einer rund 48 m² großen Fläche über die in der 3. Änderung des B-Planes Nr. 4 festgesetzte Baugrenze hinaus. An der Stelle des Anbaus muss in der 4. Änderung des B-Planes Nr. 4 die Festsetzung für die Anlage einer rund 70 m² großen Hecke weichen.

Neu in den Plangeltungsbereich einbezogen wird der 807 m² große PKW-Mitarbeiterstellplatz auf dem Flurstück 144/3, der mit der Baugenehmigung vom 09.10.2017 errichtet wurde. Die Stellplatzfläche wird gemäß der Planzeichenverordnung mit dem Planzeichen 15.3 als Fläche für Stellplätze umgrenzt.

Eine weitere Änderung des Bebauungsplanes betrifft eine festgesetzte Pflanzbindung am südöstlichen Rand des B-Plan-Änderungsbereichs. Östlich der vorhandenen Produktionshalle wird die räumliche Abgrenzung der Festsetzung für die Anpflanzung einer Hecke den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Notwendig wurde die Vergrößerung der an die Produktionshalle angrenzenden Lagerfläche; als Konsequenz daraus wird die Ausdehnung und Lage der Heckenfestsetzung in der 4. Änderung des B-Planes Nr. 4 geringfügig geändert. Die Breite/Tiefe der verbleibenden Fläche für die Festsetzung einer Hecke beträgt 1,0 m; dies entspricht der vorhandenen Bepflanzung, mit der das Gewerbegrundstück zu dieser Seite hin eingegrünt wird (vgl. Abb. 9).

Die in der 3. Änderung des B-Planes Nr. 4 an der südöstlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Heckenanpflanzung mit einer Fläche von rund 80 m² verringert sich mit der 4. Änderung des B-Planes entsprechend dem Bestand auf rund 30 m².

Da die Hecken bzw. Gehölzflächen an den Rändern des Plangebietes bereits vorhanden sind, ändert sich die Darstellungsart in der Planzeichnung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 4 gemäß den Vorgaben der Planzeichenverordnung wie folgt: Aus den Umgrenzungen von Flächen zum *Anpflanzen* von Gehölzen werden Umgrenzungen von Flächen für die *Erhaltung* der Gehölzflächen.

Eine Eingrünung des Gewerbegrundstücks ist auch nach Änderung der Gehölzflächenfestsetzungen weiterhin sichergestellt.

In der Planzeichnung ist für die B-Plan-Änderungsfläche außerdem eine kleine Fläche dargestellt, die die Bezeichnung „Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit Altlasten (ehemalige Müllkippe) belastet sind“ trägt. Nach Angaben aus der Begründung zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 4 wurde diese Fläche gekennzeichnet, da sie als ehemalige Müllkippe eventuell mit Altlasten belastet sein könnte.

Im B-Plan-Änderungsbereich ist weiterhin eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten des Rechtsträgers der Leitung enthalten. Es handelt sich um eine Leitung zur Abführung von Regenwasser.

7 Quellenverzeichnis

Literatur

MINISTERIUM FÜR ARBEIT, BAU UND LANDESENTWICKLUNG M-V (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 – Schwerin.

RPV - Regionaler Planungsverband Region Rostock (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Region Rostock, August 2011 – Rostock.

A & S GmbH Neubrandenburg (2014): 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb Freudenfeld und Mischgebiet – Am Schlossberg“, Gemeinde Altkalen, Planurkunde und Begründung – Neubrandenburg.

Internetquellen (Auswahl)

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, verschiedene Daten von 2024 – Güstrow.

GAIA-MV, Geodatenportal des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, verschiedene Daten von 2024 – Schwerin.