

**- ENTWURF -  
BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAU-  
UNGSPLANES NR. 2-1995 „SIEDLUNG ERICH-MÜHSAM-STRASSE“  
DER HANSESTADT ANKLAM**

---

Auftraggeber: Zweckverband Wasserversorgung und  
Abwasserbehandlung Anklam  
Kleinbahnweg 5  
17389 Anklam

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH  
August-Bebel-Straße 29  
17389 Anklam

Bearbeiter: Fanny Utes  
(B.Sc.)

Mitarbeit: Susan Pietler

## Inhaltsverzeichnis

### Entwurf der Begründung zur Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 „Siedlung Erich-Mühsam-Straße“ der Hansestadt Anklam

- 0 Vorbemerkungen**
- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass der Planung**
  - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
  - 2.2 Aufstellungsverfahren
  - 2.3 Änderungen gegenüber der Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2-1995
  - 2.4 übergeordnete Planungen
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Vorhandene Situation**
  - 4.1 Einordnung
  - 4.2 Nutzung
  - 4.3 Ver- und Entsorgung
- 5 Planinhalte**
  - 5.1 Nutzung
  - 5.2 Baukonzept
  - 5.3 Verkehrserschließung
  - 5.4 Ver- und Entsorgung
  - 5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 5.6 Sonstige Angaben
  - 5.7 Flächenbilanz

## **0 Vorbemerkung**

Die nachfolgende Begründung beinhaltet die Angaben zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 „Siedlung Erich-Mühsam-Straße“ der Hansestadt Anklam.

Die Angaben in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2-1995 „Siedlung Erich-Mühsam-Straße“ der Hansestadt Anklam sind weiterhin gültig und für alle Bereiche, die nicht den Änderungsbereich der 4. Änderung betreffen, weiterhin maßgebend und zu beachten.

## **Entwurf der Begründung zur Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 „Siedlung-Erich-Mühsam-Straße“ der Hansestadt Anklam**

### **1 Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung des Entwurfs der Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 „Siedlung Erich-Mühsam-Straße“ der Hansestadt Anklam wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 384);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 1362, 2240);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228);

### **2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

#### **2.1 Ziel und Zweck der Planung**

Der Aufstellungsbeschluss für die Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 „Siedlung Erich-Mühsam-Straße“ der Hansestadt Anklam wurde am 14.12.2023 in der Sitzung der Stadtvertretung der Hansestadt Anklam gefasst.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam beabsichtigt auf dem Gelände eine neue Lagerhalle zu errichten. Das Betriebsgelände wird von der Betreiber-gesellschaft GKU genutzt und betrieben.

Die Lagerhalle dient der Unterstellung von Fahrzeugen und Technik sowie von Baumaterial zur Wasserver- und Abwasserentsorgung.

Das Betriebsgelände des Zweckverbandes/ GKU Betriebsstelle Anklam befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2-1995 „Siedlung Erich-Mühsam-Straße“ der Hansestadt Anklam. Das Gelände der GKU ist im Bebauungsplan 2-1995 als Grünfläche festgesetzt. Daher besteht derzeit für das geplante Vorhaben kein Baurecht. Eine Bebauung des Grundstückes ist folglich ausgeschlossen.

Der Zweckverband/ GKU Betriebsstelle Anklam möchte gerne im Rahmen einer 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 „Siedlung Erich-Mühsam-Straße“ der Hansestadt Anklam den städtebaulichen Missstand beseitigen, dass das Betriebsgelände des Zweckverbandes/ GKU Betriebsstelle Anklam als Grünfläche ausgewiesen ist und die Rechtsgrundlagen für die neu geplante Lagerhalle schaffen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 „Siedlung Erich-Mühsam-Straße“ der Hansestadt Anklam soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Als Planungsziele werden benannt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Lagerhalle und
- Beseitigung des städtebaulichen Missstandes der Ausweisung des Plangebietes als Grünfläche im rechtskräftigen Bebauungsplanes 2-1995

unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 „Siedlung Erich-Mühsam-Straße“ der Hansestadt Anklam erforderlich.

Eine landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 08.02.2024 liegt vor.

Gemäß der Stellungnahme ist aufgrund der städtebaulichen Verdichtungssituation sowie der vorhandenen Bebauung die städtebauliche Zielsetzung der geplanten Änderung raumordnerisch nachvollziehbar.

Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) liegt das Vorhaben zum Teil in einem Vorranggebiet für Trinkwasser. Nur unter der Voraussetzung, dass die Planung den standörtlichen Anforderungen des Trinkwasserschutzes gemäß 5.5.1 (1) RREP VP entspricht, ist die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-1995 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

## **2.2 Aufstellungsverfahren**

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB ebenso für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Die Stadtvertretung der Hansestadt Anklam hat am 14.12.2023 den Beschluss zur Einleitung des Planverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 „Siedlung Erich-Mühsam-Straße“ der Hansestadt Anklam gefasst.

Das Bauleitplanverfahren für die Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB dient der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 BauGB.

Bei der Innenentwicklung steht generell die Wiedernutzbarmachung von brach liegenden Standorten.

Das beschleunigte Verfahren kann nach § 13 a Abs. 4 BauGB auch bei der Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes angewendet werden. Die Änderung oder Ergänzung muss dabei inhaltlich der Innenentwicklung im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB dienen.

Der Bebauungsplan darf nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Das ist in der vorliegenden Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 der Fall.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist an die entsprechenden Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB gebunden. Demnach darf das Bauleitplanverfahren kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder dem jeweiligen Ländergesetz vorbereiten.

Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch die Änderung Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden.

Gemäß der Anlage 1 des UVPG und der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern besteht für das geplante Vorhaben keine UVP-Pflicht.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 „Siedlung Erich-Mühsam-Straße“ der Hansestadt Anklam befindet sich nicht in Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen.

Folglich liegen die Voraussetzungen vor, das Bauleitplanverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchführen zu können.

Aufgrund nicht zu erwartender Umweltbeeinträchtigungen werden keine weiterführenden Untersuchungen hinsichtlich der Umweltbelange durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB.

Abweichend vom Regelverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen kann die Hansestadt Anklam im beschleunigten Verfahren bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verfahrenstechnische Vereinfachungen nutzen.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Des Weiteren wird im beschleunigten Verfahren zwingend von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und der Umwelterklärung (zusammenfassende Erklärung) abgesehen.

### **2.3 Änderungen gegenüber der Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2-1995**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2-1995 „Siedlung Erich-Mühsam-Straße“ der Hansestadt Anklam wird in einem durchzuführenden Bauleitplanverfahren geändert.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 wird vorgenommen. Die Entwurfsunterlagen werden vorgelegt.

Im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 „Siedlung Erich-Mühsam-Straße“ der Hansestadt Anklam werden gegenüber der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 folgende Änderungen vorgenommen:

- Das Betriebsgelände des Zweckverbandes und GKU Betriebsstelle Anklam ist in der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 als Grünfläche ausgewiesen. Es wird im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 neu als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Entsprechende textliche und zeichnerische Festlegungen werden auf der Planzeichnung vorgenommen.

In der Begründung werden unter Punkt 5.2 „Bebauungskonzept“ die entsprechenden Ausführungen zu der Änderung vorgenommen.

Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 „Siedlung Erich-Mühsam-Straße“ der Hansestadt Anklam gibt es folgende Begründung:

Im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2-1995 wurde das Betriebsgelände des Zweckverbandes und GKU Betriebsstelle Anklam überplant und als Grünfläche festgesetzt. Entwicklungspotenziale bestehen daher nicht und Neubebauungen sind auf dem Betriebsgelände nicht umsetzbar.

Der Zweckverband und GKU Betriebsstelle Anklam benötigt jedoch dringend zusätzliche Lagerkapazitäten für Baumaterialien und Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 „Siedlung Erich-Mühsam-Straße“ der Hansestadt Anklam werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen und das Betriebsgelände als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

### **2.4 Übergeordnete Planungen**

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung, die für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes einsteht. Das aktuelle Programm ist seit dem Juni 2016 mit seinen bindenden Leitlinien der Landesentwicklung und den Programmsätzen gültig.

Die Hansestadt Anklam ist gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern als Mittelzentrum eingestuft. Die Mittelzentren sind bedeutende Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistung.

Mittelzentren sind in ihrer Funktion zu erhalten und weiter zu stärken. Gezielte Maßnahmen zur Stadtentwicklung machen die Mittelzentren nicht nur für ihre Wohnbevölkerung attraktiver, sondern unterstützen auch die Bemühungen zur Ansiedlung und Entwicklung von Unternehmen.

- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Bei Festlegungen zu gleichen Nutzungsansprüchen werden im Landesraumentwicklungsprogramm von Mecklenburg-Vorpommern die landesweit bedeutsamen Erfordernisse festgelegt, die in den regionalen Programmen konkretisiert und ausgeformt werden.

Das aufgestellte Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ist gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des LPIG auf einen Zeithorizont von circa 10 Jahren ausgerichtet. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist seit August 2010 gültig.

Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen für die Bevölkerung ihres Mittelbereichs vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen.

Gemäß der Karte des Regionales Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern befindet sich das Plangebiet teilweise in einem Vorranggebiet für Trinkwasser.

- Flächennutzungsplan

Die Hansestadt Anklam verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 2., 4. und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Anklam ist seit dem 20.07.2005 wirksam.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 der Hansestadt Anklam wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die festgesetzte Nutzung wird für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 geändert. Es wird neu als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Anklam ist im Wege der Berichtigung, ohne Durchführung eines Bauleitplanverfahrens, anzupassen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 „Siedlung Erich-Mühsam-Straße“ der Hansestadt Anklam unterliegt nicht der Genehmigungspflicht.

### **3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**

Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen durch den Stadtwald begrenzt. Im Osten bildet die Wohnbebauung die Grenze. Südlich schließt unmittelbar an das Plangebiet die Kreuzkirche der evangelischen Kirchengemeinde an.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 umfasst die Flurstücke 114/1, 108/1, 109/11, 112/2, 101/66 (tw.) und 113 (tw.) der Flur 10 in der Gemarkung Anklam.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6.430 m<sup>2</sup>.



Die Hansestadt Anklam ist gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern von Juni 2016 als Mittelzentrum eingestuft. Die Mittelzentren sind bedeutende Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistung.

#### **4.2 Nutzung**

Der Sitz des Zweckverbandes und die Betriebsstelle Anklam der Gesellschaft für kommunale Umweltdienste mbH Ostmecklenburg-Vorpommern befindet sich bereits an diesem Standort. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Gelände der Gesellschaft für kommunale Umweltdienste mbH Ostmecklenburg-Vorpommern.

#### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Die im Plangebiet befindlichen baulichen Anlagen sind bereits mit Trink- und Schmutzwasser, Telekommunikation und Elektrizität erschlossen.

### **5 Planinhalte**

#### **5.1 Nutzung**

Das Plangebiet umfasst das Gelände des Zweckverbandes. Der Bereich soll weiterhin bestehen bleiben. Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 „Siedlung Erich-Mühsam-Straße“ der Hansestadt Anklam sollen die Rechtsgrundlagen für weitere Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

#### **5.2 Bebauungskonzept**

Der Plangeltungsbereich ist durch die vorhandene Bebauung stark vorgeprägt. Die Überplanung des Gebietes soll zu einer geordneten Entwicklung führen und die damalige Überplanung als Grünfläche bereinigt werden.

Für das Plangebiet der Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 „Siedlung Erich-Mühsam-Straße“ der Hansestadt Anklam sind Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie örtliche Bauvorschriften getroffen worden.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 wurde der räumliche Geltungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Eingeschränkte Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Ebenfalls können in dem Bereich Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe untergebracht werden. Zudem sind für die Leitung und Koordination des ansässigen Betriebes Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügsstätten sind ausgeschlossen.

Weiterhin sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter der ansässigen Firmen unzulässig.

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. So sind Gebäudelängen bis maximal 50,00 m möglich. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der offenen Bauweise zu errichten.

Im festgesetzten Baugebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt, d. h. 70 % der Baufelder können versiegelt werden. 30 % des Grundstücks dürfen nicht baulich überformt werden und sind beispielsweise als Grünfläche anzulegen.

Darüber hinaus ist die Höhe für die baulichen Anlagen im Baufeld beschränkt und in der Nutzungsschablone festgesetzt worden. Der Bezugspunkt für die Höhe Oberkante der baulichen Anlagen ist DHHN 2016. Es ist eine maximale Firsthöhe von 6,00 m zulässig.

Die ausgewiesene Firsthöhe im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 orientiert sich zur höhenmäßigen Einordnung der geplanten Gebäude an den vorhandenen Bestandsanlagen des ansässigen Gewerbebetriebes (GKU).

Die angegebenen Höhenbezugswerte in der Nutzungsschablone für die Firsthöhe dürfen nicht überschritten werden. Die zu errichtende bauliche Anlage muss die ausgewiesene Höhenangabe nicht ausschöpfen, sondern kann durchaus niedriger errichtet werden.

Weitere Beschränkungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wurden für das eingeschränkte Gewerbegebiet nicht festgelegt.

Die Gebäude und baulichen Anlagen sind in der offenen Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Zudem dürfen die baulichen Anlagen eine Länge von 50,00 m nicht überschreiten.

Um eine unangemessene Überbauung des Plangebietes zu vermeiden, dürfen festgesetzte Baugrenzen nicht überschritten werden. Anlagen gemäß §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Nebenanlagen sind eingeschossig auszurichten.

Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes sind Nebenanlagen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO untypisch und werden daher ausgeschlossen.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden Oberflächen für die Außenwände ist unzulässig. Auch bei den Dächern sind spiegelnde Materialien nicht gestattet.

Die angrenzende Bebauung ist mit einer harten Bedachung versehen. Daher wird eine weiche Bedachung aus Reet für die Dacheindeckung ausgeschlossen.

Dem ansässigen Gewerbebetrieb ist es gestattet für seinen Betrieb Werbung anzubringen oder aufzustellen. Dabei dürfen die Werbeanlagen nicht mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht ausgestattet sein.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Eine Erweiterung von Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen. Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.

#### 5.4 Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung wurden bereits unter Punkt 4.3 einige Aussagen getroffen.

Für die geplanten baulichen Anlagen sind minimale Erweiterungen der Versorgungsleitungen (z. B. Elektrizität) notwendig.

#### 5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

##### ■ Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

Die Eingriffe in den naturraum und das Landschaftsbild werden durch die Realisierung der geplanten baulichen Erweiterung (Lagerhalle) gering gehalten. Das Gebiet ist bereits durch die umliegende Bebauung stark überformt und geprägt.

Für die geplante Baumaßnahme sind keine Baumfällungen erforderlich. Die Lage für die Lagerhalle wurde so gewählt, dass der umliegende Baumbestand erhalten bleiben kann.

Aufgrund des geringen Eingriffs wird davon ausgegangen, dass ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nicht erforderlich ist, da die geplante Lagerhalle einen bereits vorgeprägten Bereich umfasst. Die beanspruchte Grünfläche für die geplanten Baumaßnahmen wird zudem regelmäßig gemäht.

#### 5.6 Sonstige Angaben

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-1995 „Siedlung Erich-Mühsam-Straße“ der Hansestadt Anklam werden planungsrelevante Belange untersucht und in die Begründung aufgenommen. Die Aufnahme von Hinweisen erfolgt im Rahmen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens.

#### 5.7 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächengröße in %
Größe des Plangebietes	6.430	100,00
Eingeschränktes Gewerbegebiet		98,12
ausgewiesenes Baufeld	3.237	50,34
Fläche außerhalb des Baufeldes	3.072	47,78
Straßenverkehrsfläche	935	1,88
Straßenverkehrsfläche	105	1,63
Straßen besonderer Zweckbestimmung Gehweg	16	0,25