

Bauleitplanung der Stadt Marlow



Begründung

**zur I. Ergänzung der Neufassung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr.2
der Stadt Marlow,
für den Bereich
„Vogelpark Marlow“**

Auftraggeber: Stadt Marlow
Amt für Bauverwaltung, Hoch- und Tiefbau
18337 Marlow · Am Markt 1
Tel.: 03 82 21 / 4 10 - 11
Mail: a.gabriel@stadtmarlow.de

Planverfasser: Planungsbüro Wanke
Dipl.-Ing. Axel Wanke
18311 Ribnitz-Damgarten · Südl. Rosengarten 12
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771
Mail: planung@ax-wa.de

WANKE 
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 07. Januar 2023

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	3
2.1	Vorgaben übergeordneter Planungen	3
2.2	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	3
2.3	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	4
2.4	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009	5
2.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.6	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	5
3.	Baugebiet	5
4.	Lage und Größe des Plangebietes	6
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	7
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	7
7.	Planungsziele	7
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	8
8.1	Gestaltung des Baugebietes	8
8.2	Art der baulichen Nutzung	9
8.3	Maß der baulichen Nutzung	9
8.4	Städtebauliche Vergleichswerte	10
8.5	Infrastruktur und Einrichtungen	10
8.6	Verkehrerschließung	10
9.	Auswirkungen der Planung	10
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	12
10.1	Elektroenergieversorgung	12
10.2	Straßenbeleuchtung	13
10.3	Wasserversorgung	13
10.4	Heizung	13
10.5	Feuerlöscheinrichtung	13
10.6	Fernmeldeeinrichtung	14
10.7	Kommunikation	15
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	15
10.9	Abwasserbeseitigung	16
10.10	Abfallbeseitigung	16
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	16
12.	Altlasten	16
13.	Naturschutz	17
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	17
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	17
14.	Immissionsschutz	18
15.	Kataster- und Vermessungswesen	18
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	19
17.	Kostenschätzung	19

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I Seite 1726), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Seite 1802) geändert worden ist, die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V Seite 1033) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 06. April 2022 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diene ein „Lage- und Höhenplan“ vom 16. Mai 2022 im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ulrich Zeh
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Lange Straße 50
18311 Ribnitz-Damgarten

Tel.: 0 38 21 / 39 02 62

2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen

2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Absatz 1 Nr.2 ROG (Raumordnungsgesetz) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Absatz 1 Nr.3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

2.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) wurde am 27. Mai 2016 für verbindlich erklärt. Es ist Rechtsgrundlage für eine Raumordnung im Lande Mecklenburg-Vorpommern und regelt Aufgaben, Grundsätze und Organisation der Raumordnung und Landesplanung im Land Mecklenburg-Vorpommern und in den Planungsregionen. Auf Grundlage des

Landesraumordnungsprogrammes werden die Regionalen Raumordnungsprogramme der einzelnen Regionen des Landes entwickelt.

2.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern wurde am 19. August 2010 durch Landesverordnung für verbindlich erklärt.

Die Stadt Marlow liegt im Planungsgebiet des regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern. Entsprechend gelten die Vorgaben des regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern (RREP VP) in seiner gültigen Fassung vom August 2010.

Gesamträumliche Entwicklung

Die Stadt Marlow wird gemäß dem RREP VP als Grundzentrum eingestuft. Das Plangebiet gehört zum ländlichen Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis (Differenzierung der räumlichen Entwicklung und Zentrale Orte). Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) des RREP VP bei Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1(2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden.

Tourismusräume

Die Stadt Marlow liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Nach Ziffer 3.1.3(6) sollen die Tourismusentwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Nach Ziffer 3.1.3(10) ist das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen.

Landwirtschaftsräume

Die an die Ortslage angrenzenden Freilandflächen sind als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft eingeordnet. In diesen soll nach Ziffer 3.1.4(1) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Die Stadt Marlow wird nach Ziffer 3.2.4(1) als Grundzentrum eingestuft. Grundzentren sollen vor allem Versorgungsaufgaben für ihre Verflechtungsbereiche erfüllen. Sie sind neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen. Jedem Grundzentrum wird ein Nahbereich zugeordnet.

Als Grundzentrum hat Marlow nach Ziffer 3.2.4(2) die Aufgabe, die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs zu versorgen. Deshalb soll Marlow nach Ziffer 3.2.4(2) als überörtlich bedeutsamer Wirtschaftsstandort gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.

2.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009

Der Stadt Marlow liegt laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan in deren ersten Fortschreibung vom Oktober 2009 in der Planungsregion Vorpommern und wird der Großlandschaft „Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz“ zugeordnet. Zum Plangebiet selbst werden keine speziellen Aussagen getroffen bzw. Maßnahmen benannt.

Weiterhin liegt die Ortslage auf der Grenze zwischen den Landschaftszonen „Vorpommersches Flachland“ und „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“.

2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Stadt Marlow. Für den Flächennutzungsplan der Stadt Marlow erfolgte mit Beschluss der Stadtvertretung im Jahr 2007 die Rechtswirksamkeit.

Für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.2 der Stadt Marlow stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan das sonstige Sondergebiet „SO Vogelpark“ dar. Hingegen ist für den Erweiterungsbereich das sonstige Sondergebiet „SO Ferienhausgebiet“ festgesetzt.

Entsprechend erfolgt für den Erweiterungsbereich eine Anpassung des Flächennutzungsplanes von Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „SO Ferienhausgebiet“ in ein sonstiges Sondergebiet „SO Vogelpark“ im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB).

2.6 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Mit der I. Ergänzung der Neufassung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.2 der Stadt Marlow für den Bereich „Vogelpark Marlow“ wird der südliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.3 für den Bereich „Feriendorf“ überplant.

3. Baugebiet

Stadt Marlow
Gemarkung Marlow

- Flur 1
Flurstück: 210 tlws. und 375/1 tlws.

und

Stadt Marlow
Gemarkung Marlow

- Flur 2
Flurstück: 3/4, 3/5, 3/6, 3/7 tlws., 5/5, 6/3, 6/5, 7/1 tlws., 17/2, 17/3, 19/3, 19/4, 20/3, 20/4, 21/3, 21/4, 22/2, 22/4, 23/1, 25/3, 26/3, 26/4, 29/4, 29/5 tlws., 29/6, 252/1 tlws., 252/2, 252/3, 252/5, 252/7 und 252/8

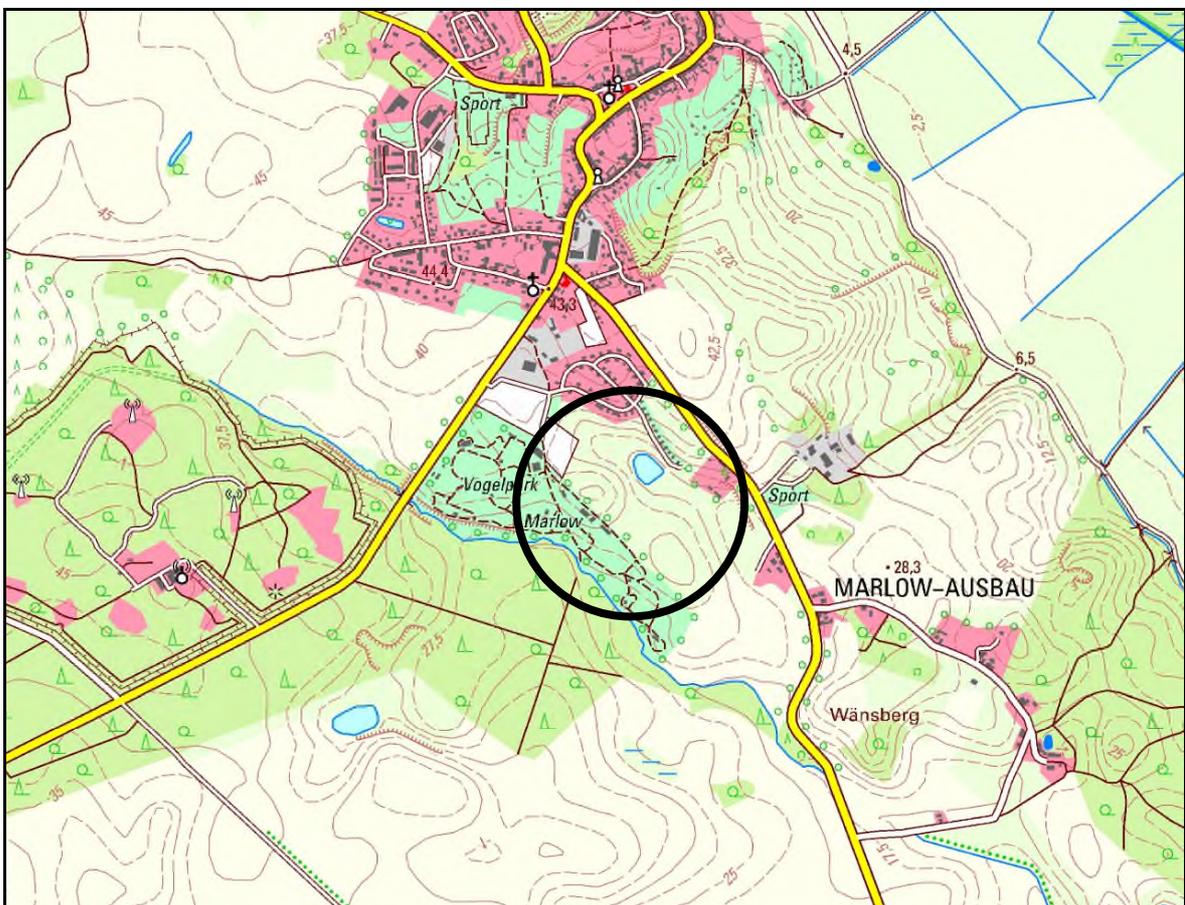
4. Lage und Größe des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt am südlichen Rand der Stadt Marlow. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die vorhandene Bebauung des Bebauungsplanes Nr.3 „Feriendorf“ der Stadt Marlow an der Landesstraße L181
- im Osten durch vorhandene Bebauung an der Landesstraße L181 und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch das Gelände des Vogelparks Marlow
- im Westen durch das Gelände des Vogelparks Marlow und den zugehörigen Parkplatz

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A „Planzeichnung“ zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:1000.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 121.400,0 m².



Übersichtsplan - ohne Maßstab

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv-MV)

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die vorhandene Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches sowie die nördlich angrenzenden Wohnhaus- und Wochenendhausbebauungen kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für das geplante Vorhaben geeignet ist.

Partiell können aber Sand- oder Torflinsen vorhanden sein, die dann erhöhte Anforderungen an die Gründungsarbeiten stellen. Dem Bauherrn wird empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Geomorphologisch ist der Standortbereich wellig und liegt zwischen 21,50 m über DHHN92 (Deutsches Haupthöhennetz) und 35,25 m über DHHN92.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Die Stadt Marlow ist etwa 25,0 km von der Ostsee entfernt. Marlow liegt westlich des Flusses „Recknitz“ am Übergang des unteren Recknitztales zu den Hügeln einer Endmoräne.

Am südlichen Rand von Marlow befindet sich das Areal des Vogelparks Marlow. Der Park ist in erster Linie gekennzeichnet durch eine bewusst naturnahe und vorbildgetreue Gestaltung von Außengehegen von heimischen und exotischen Vögeln und teilweise auch anderen Tiergruppen. Die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen sind harmonisch in das Gelände eingefügt, wobei Tierunterkünfte überwiegen. Der diesbezügliche Bestand ist locker und beansprucht relativ wenig Fläche. Dies führt insgesamt zu einem geringen Versiegelungsgrad. Große Freiflugvolieren beeinträchtigen trotz ihres Volumens und der Bauhöhe nicht das Landschaftsbild. Massivere Gebäude befinden sich derzeit ausschließlich am Eingangsbereich des Vogelparks. Dazu zählen ein Restaurant und die tropische Schmetterlingshalle.

Das Umfeld des Vogelparks Marlow wird vorwiegend durch ackerbauliche Nutzung der ebenen, strukturarmen Grundmoräne im Nordosten, Osten und Westen geprägt. Im Süden schließt sich ein größeres Waldgebiet im Einzugsbereich der Recknitzniederung an.

Die nordöstlich an den Vogelpark Marlow anschließende Ergänzungsfläche wird landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Diese ist vollständig ohne Gehölzbestand. Erst im Übergangsbereich zu den Wohnbebauungen an der Gemeindestraße „Gallbrook“ sind Gehölzflächen lückenhaft vorhanden.

Landschaftsprägende Elemente sowie durch den Naturschutz gesicherte Biotope gibt es im Plangebiet nicht. Weiher, Teiche oder sonstige stehende Gewässer sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht anzutreffen.

Der Geltungsbereich der I. Ergänzung der Neufassung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.2 der Stadt Marlow für den Bereich „Vogelpark Marlow“ liegt nicht in Landschaftsschutzgebieten und auch nicht in weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Stadt Marlow folgend, soll mit der I. Ergänzung der Neufassung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.2 der Stadt Marlow für den Bereich „Vogelpark Marlow“ die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die

bauliche Erweiterung und Abrundung des Vogelparks Marlow unter teilweiser Ausnutzung von unbebauten Flächen des angrenzenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.3 „Feriendorf“ sein.

Mit dem Planverfahren sollen Bereiche des Bebauungsplanes Nr.3 der Stadt Marlow für den Bereich „Feriendorf“ sowie der Bereich der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 der Stadt Marlow, im Übersichtsplan auf der Satzung farblich dargestellt, erneut überplant und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.2 der Stadt Marlow zugeführt werden. Im Ergebnis liegt damit der Stadt Marlow nach Abschluss des Planverfahrens ein Gesamtbebauungsplan Nr.2 vor.

Der Vogelpark Marlow verfügt nördlich an seinem Gelände angrenzend über eine etwa 11,5 ha große Fläche, die von der Stadt Marlow veräußert wurde. Dieser Bereich liegt derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.3 „Feriendorf“. Damit ist die städtebauliche Entwicklung dieser Fläche seit längerem Ziel der Stadtplanung.

Durch die hohe Attraktivität des Vogelparks und die kontinuierliche Weiterentwicklung des Gesamtkonzeptes kommen die Planungen und Gestaltungswünsche an ihre räumlichen Grenzen. Entsprechend gehen die Überlegungen dahin, dass nur durch eine Ausdehnung des Sondergebietes „Vogelpark“ diese positive Entwicklung aufrechterhalten werden kann und damit künftig das Areal ein bedeutender Anziehungsmagnet in der Stadt Marlow für Einwohner und Touristen bleibt.

Ziel ist es, derzeit brachliegende Flächen aus dem Bebauungsplan Nr.3 „Feriendorf“ herauszulösen und als Ergänzungsfläche mit dem derzeitigen Gelände des Vogelparks zu vereinen. Auch hier soll der eingeschlagene Weg mit großzügigen Grünflächen und integrierten Bebauungen mit Gehegen / Volieren, die zum Verweilen und Entspannen einladen, fortgeführt werden.

Grundsätzlich soll das landschaftliche Bild erhalten bleiben, wobei hier der Eingriff in die Natur weiterhin auf das Notwendigste minimiert wird.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen weiterhin über die Landesstraße L18 - hier „Kölnzower Chaussee“. Eine gebietserschließende Planstraße ist nicht notwendig, da die Anordnung der vorhandenen Parkplätze unverändert bleibt.

8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes

8.1 Gestaltung des Baugebietes

Der Großteil der im Geltungsbereich liegenden Flächen wird aufgrund des hierfür typischen städtebaulichen Charakters der Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Zoo“ festgesetzt. Dies ermöglicht dem Vogelpark aufgrund der inzwischen etablierten Typik eines solchen Sondergebietes eine große Flexibilität bei der Planung und Errichtung von zootypischen Gebäuden und Nebenanlagen sowie der Neuanlage sowie Änderung von Gehegen und Fußwegen.

Die I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.2 sieht vor, dem Vogelpark auf lange Dauer ein möglichst flexibles Instrument zur Steuerung der weiteren städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung zu liefern. Gleichwohl wird im Bebauungsplan nicht nur die Art, sondern im notwendigen Umfang auch das Maß der baulichen Nutzung zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Im Bereich des Baufeldes 4 können auf den Grundstücksflächen Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Füllboden kann für weitere geplante Baumaßnahmen verwendet werden.

8.2 Art der baulichen Nutzung

In dem Baugebiet SO Zoo 4 sind ausschließlich der Zweckbestimmung „Zoo“ dienende, also zootypische Gebäude, bauliche Anlagen und Nutzungen sowie ergänzende Dienstleistungen zulässig, wie: Tiergehege und Tierunterkünfte, gastronomische Einrichtungen, Souvenirshops, Spielplätze, Unterstände, sonstige Nutzungen zur Bewirtschaftung und Wartung der zoologischen Anlage.

Damit wird die bereits festgesetzte Art der baulichen Nutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan auf den Bereich der I. Ergänzung übertragen. Zudem sollen die Möglichkeiten der Beherbergung in Zelten und Hütten zulässig sein.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden für den Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes Nr.2 der Stadt Marlow die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes herangezogen.

Grundflächenzahl

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wird im sonstigen Sondergebiet eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl für ein sonstiges Sondergebiet weit unterschritten. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO überschritten werden darf.

Baugrenzen

Im Baugebiet SO Zoo 4 werden keine neuen Baugrenzen und damit keine Baufelder festgelegt. Damit wird die spätere Gestaltung der Baufläche, wie bereits im bestehenden „Vogelpark Marlow“ praktiziert, sehr flexibel gehalten. Eine Ausnahme bildet hier die Übernahme einer Baugrenze im Bereich der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 der Stadt Marlow.

Höhen

Die zu errichtenden Gebäude im Plangebiet dürfen eine maximale Firsthöhe nicht überschreiten. Zulässig sind im Baugebiet SO Zoo 4 grundsätzlich Gebäude und Nebenanlagen (Besuchereinrichtungen, Wirtschaftsgebäude und Stallungen) mit einer Höhe von bis zu 12,0 m. Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Bauhöhe ist bei Gebäuden und baulichen Anlagen die Firsthöhe. Firsthöhe ist hier die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante. Volieren als große Vogelkäfige, die einen freien Flug der Insassen ermöglichen, sind bis zu einer Bauhöhe von 20,0 m zulässig. Bei Volieren gilt als oberer Bezugspunkt die Spitze des höchsten Mastes bzw. die Oberkante der Käfigkonstruktion.

Haustypen / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise

Eine Festsetzung zu dem Haustyp wurde hier aufgrund der Gebietstypik nicht getroffen. Durch die zoologische Nutzung werden weitere Gehege in einer überdurchschnittlichen lockeren Art entstehen. Die vorhandene Bauweise im bestehenden „Vogelpark Marlow“ wird auch auf das Baugebiet SO Zoo 4 übertragen.

8.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	121.400,0	100,00
Grundstücksfläche SO, gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,2, max. 0,3 laut §19 Abs.4 BauNVO	83.000,0 24.900,0	68,37 (20,51)
Private Grün- und Gartenflächen	58.100,0	(47,86)
Verkehrsfläche, öffentlich, einschl. Bankett	8.500,0	7,00
Grünfläche, privat	18.200,0	14,99
Gehölzfläche, privat	3.200,0	2,64
Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	8.500,0	7,00

8.5 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind in Marlow vorhanden.

8.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.2 liegt mit der westlichen Plangebietsgrenze direkt an der Landesstraße L18.

Für den Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes ist eine weiterführende Verkehrserschließung, abgesehen von dem Zufahrtsbereich zu den Parkplätzen, nicht vorgesehen.

Ein Befahren der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straße ist mit Müllfahrzeugen grundsätzlich möglich. Die vorhandenen Landes- und Gemeindestraßen sind für das zulässige Gesamtgewicht (26 t) eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig. Eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,50 m wird gewährleistet (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).

Um die 14 - tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die gewerblichen Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an dem vorhandenen Parkplatz zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist auf den Straßen und Hauptwegen des Vogelparks uneingeschränkt gesichert. Alle Bereiche sind weitestgehend gut erreichbar.

9. Auswirkungen der Planung

Für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.2 der Stadt Marlow stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan das sonstige Sondergebiet „SO Vogelpark“ dar.

Hingegen ist für den Erweiterungsbereich das sonstige Sondergebiet „SO Ferienhausgebiet“ festgesetzt.

Entsprechend erfolgt für den Erweiterungsbereich eine Anpassung des Flächennutzungsplanes von Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „SO Ferienhausgebiet“ in ein sonstiges Sondergebiet „SO Vogelpark“ im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB).

Das Gelände wird in seiner grundlegenden Topographie nicht verändert. Geländemodulationen sind aufgrund der einfachen Topographie nicht notwendig.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Einzelfunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Im Plangebiet stehen die Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers im Vordergrund. Die betrachteten Flächen sind nach den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung weder „Vorranggebiete für Wassergewinnung“ noch „Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Wasserversorgung“. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer darf das anfallende Schmutzwasser nicht ungereinigt eingeleitet werden. Dies ist nach dem Anschluss des Plangebietes an das zentrale Abwassersystem des Abwasserzweckverbandes „Marlow - Bad Sülze“ gegeben und gewährleistet.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss zudem garantiert werden, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird.

Sofern für die Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen / Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen die wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu beantragen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) sind gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) anzeigepflichtig.

Anlagen, die der AwSV unterliegen und zurückgebaut werden müssen, sind ordnungsgemäß stillzulegen. Die Stilllegung ist unter Umständen von einem Fachbetrieb nach WHG durchführen und von einem Sachverständigen bescheinigen zu lassen.

Bohrungen für Baugrunduntersuchungen und Erdwärmesonden, bei denen davon auszugehen ist, dass sie so tief in den Boden reichen, dass das Auswirkungen auf das Grundwasser haben kann, sind Erdaufschlüsse gemäß § 49 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen anzuzeigen.

Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.

Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung vom 10. Juni 1998).

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E.DIS Netz GmbH gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich Kabel der E.DIS Netz GmbH, die bei der Erschließung zu beachten sind.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag, einschließlich eines Lageplanes mit der Darstellung der Baugrenzen, an die E.DIS Netz GmbH zu stellen. Bei konkreten Vorhaben ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn die E.DIS Netz GmbH zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand zu erhalten.

Weitere Anlagen der E.DIS Netz GmbH dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen nicht unter- bzw. überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Eine erforderlich werdende Einweisung durch den Netzmeister ist rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Für einen eventuell neu erforderlichen Trafo sind verschiedene Standorte im öffentlichen Straßenraum möglich. Bestehende Trassenführungen von Stromversorgungsleitungen der E.DIS Netz GmbH sind bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Grundsätzlich besteht die Forderung der E.DIS Netz GmbH, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS). Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zwischen den von der E.DIS Netz GmbH geplanten Kabeln und der geplanten Begrünung (Einzelbaumpflanzungen) unbedingt einzuhalten. Einer Überbauung der Kabel wird nicht zugestimmt. Notwendige Kabelverteiler sind neben dem Gehweg in Richtung Bebauung einzuordnen. Dazu sind Flächen im öffentlichen Raum von 1,1 x 0,5 m erforderlich. Auf privatem Grund sind für Elektrokabel Leitungsrechte einzuräumen.

Die notwendige Erschließungskonzeption zur Elektroenergieversorgung wird durch die E.DIS Netz GmbH nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplanes und nach Vorlage eines schriftlichen Antrages auf Anschlussbegehren durch den Erschließungsträger unter Angabe der WE, der Versorgungsstrukturen (Nutzungsliste) und -medien sowie des geplanten Leistungsbedarfes erarbeitet.

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“

10.2 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung an der angrenzenden Gemeindestraße wird durch die Stadt Marlow gesichert. Ein Erfordernis, die Straßenbeleuchtung neu anzulegen, besteht nicht.

10.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung und kann von dem Vogelpark - Gelände her erfolgen.

Eine Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Seitens der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ besteht keine Bereitstellungspflicht von Löschwasser.

10.4 Heizung

Die Erdgasversorgung für Heizzwecke ist für dieses Gebiet möglich. Eine Versorgung kann durch die E.ON Energie Deutschland GmbH sichergestellt werden.

Weiterhin können auch Alternativenenergien, wie eine Luft - Wasser - Wärmepumpe zur Anwendung kommen.

10.5 Feuerlöscheinrichtung

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Dabei sind unter anderem folgende Belange zu beachten:

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren,
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.)
- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes

Das Löschwasser von 48 m³/h ist gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW, Stand: Februar 2008, für den Zeitraum von zwei Stunden innerhalb eines Radius' von 300,0 m bereitzustellen.

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Wasserleitungsnetz der Stadt Marlow erhielt in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48,0 m³/h über zwei Stunden kann im vorliegenden Fall aus dem Versorgungsnetz gesichert werden.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planbereich liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG eine Aufgrabegenehmigung einholen.

Für den rechtzeitigen Aufbau bzw. der Erweiterung des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens aber zwei Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden, da die Telekom an bestimmte Fristen, wie z.B. Planfeststellungen und Ausschreibungen, gebunden ist.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem unterirdischen Kabelnetz der Deutsche Telekom AG müssen jederzeit möglich sein. Aus wirtschaftlichen Gründen sind für eine unterirdische Versorgung gegebene Forderungen der Deutschen Telekom AG bei den Erschließungsplanungen zu berücksichtigen.

Für die Maßnahme der I. Ergänzung der Neufassung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.2 für den Bereich „Vogelpark Marlow“ ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T - Com erforderlich. In diesem Zusammenhang benötigt die Deutsche Telekom AG folgende Angaben oder Unterlagen:

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, Geschäftsführer oder Bevollmächtigter, ggf. verantwortlicher Bearbeiter des Erschließungsträgers

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, verantwortlicher Bearbeiter des beauftragten Ingenieurbüros

Geografische Darstellung des Bebauungsplangebietes mit Markierung der Teilflächen

Aussagen zur Bebauung und zur zeitlichen Fertigstellung

Aussagen zur geplanten Koordinierung

Koordinierter Leitungsführungsplan

Vollmacht über die Verfügungsberechtigung über die private Fläche

Handlungsvollmacht durch den Träger der Straßenbaulast

Informationen zur späteren öffentlichen Widmung

Detailangaben zu den Flurstücken (Nummer, Flur, Gemarkung)

Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen wird gemäß § 10 Absatz 1 der Telekommunikations - Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungsträger gegenüber der T - Com eine Grundstückseigentümergeklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das gesamte Bebauungsgebiet abzugeben. Die T - Com wird dann gegenüber dem Eigentümer eine Gegenerklärung gemäß Anlage 2 zu § 10 Absatz 2 TKV abgeben.

Für die Telekommunikationsinfrastruktur der T - Com in privaten Straßen und Wegen, sofern sie zur Versorgung mehrerer für einen späteren Zeitpunkt geplanter, privater Grundstücke und Gebäude dient, veranlasst der Grundstückseigentümer die

Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die T - Com. Hierfür stellt der Investor der T - Com eine Eintragungsbewilligung aus.

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplangebietes wird die Deutsche Telekom AG eine detaillierte Stellungnahme abgeben.

Die Leitungen der Deutschen Telekom AG sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60,0 cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten und dergleichen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist eine Originalüberdeckung von 60,0 cm wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 30,0 cm über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

10.7 Kommunikation

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich derzeit Breitbandkommunikations (BK) - Anlagen der Kabel Deutschland GmbH.

Bei der Bauausführung ist zu beachten, dass angrenzende Anlagen der Kabel Deutschland GmbH zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Bei einer eventuellen Umverlegung der BK - Anlagen ist ein entsprechender Antrag mindestens drei Monate vor Baubeginn erforderlich, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie notwendige Arbeiten durchführen zu können.

Zur Vermeidung von Beschädigungen von Anlagen der Kabel Deutschland GmbH ist es deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher bei der Kabel Deutschland GmbH bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen Auskunft einholen (Erkundigungspflicht).

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

„Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg / Schleswig-Holstein / Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“

10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

Eine Anschlussmöglichkeit an eine Regenwasserleitung besteht nicht. Daher sind im Geltungsbereich das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung auf dem Grundstück schadlos zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind auf dem Grundstück so vorzusehen, dass benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Die Herstellung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen hat nach DWA - Arbeitsblatt 138 zu erfolgen. Einleitungen in ein Gewässer stellen eine Gewässerbenutzung dar und sind erlaubnispflichtig. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Nachweis zur Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist zur Prüfung der Erlaubnisfähigkeit einzureichen.

10.9 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer wird in Absprache mit dem Abwasserzweckverband „Marlow - Bad Sülze“ über das zentrale Abwassersystem dem Klärwerk zugeführt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist mit dem Abwasserzweckverband „Marlow - Bad Sülze“ ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Das Erschließungsprojekt Abwasser ist dem Abwasserzweckverband zur Bestätigung vorzulegen. Das Rohrleitungssystem wird in DN 200, das der Hausanschlüsse in DN 150 mit Mindestüberdeckung von 1,0 m ausgeführt.

Abwasseranlagen sind nach Maßgabe der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft oder ihres beauftragten Dritten auszuführen.

10.10 Abfallbeseitigung

In der Stadt Marlow wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern - Rügen (Abfallsatzung - AbfS) vom 09. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2020 durch den Landkreis Vorpommern - Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der oben genannten Satzung.

Die Abfallbehälter / -säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Parkplatzumfahrung so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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. Altlasten

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen im Planungsgebiet bekannt. Sollten bei Bauausführungen Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Kontamination mit Schadstoffen oder auf eine Altablagerung deuten, so ist umgehend der Fachdienst Umweltschutz, untere Wasserschutzbehörde,

zu informieren. Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutz der Gewässer, sind mit der unteren Wasserschutzbehörde im Vorwege abzustimmen.

Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist in einem solchen Fall bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag und Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitzustellen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

13. Naturschutz

13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß § 1a BauGB ist in einem Bauleitverfahren zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein nachhaltiger Eingriff in die Natur und in die Landschaft vorgenommen wird. Der vorliegende Bebauungsplan der Stadt Marlow hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB). Deshalb ist es erforderlich, dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Flächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen, soweit wie möglich minimiert werden. Für Beeinträchtigungen, die unvermeidbar sind, müssen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Im Zuge des Planverfahrens der I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.2 der Stadt Marlow, für den Bereich „Vogelpark Marlow“ wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

Durch die beabsichtigte Überplanung wird kein nennenswerter Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die maximal mögliche Bodenversiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,1. Ein entsprechender Ausgleich gemäß der Umweltprüfung wird im Teil B der Satzung festgesetzt.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes wird in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung behandelt.

13.2 Artenschutzrechtliche Belange

Da durch diese Planung eventuell nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützte Tierarten betroffen sein könnten, ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich. Die saP hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen. Ebenso wird festgestellt, ob die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten gemäß § 45 BNatSchG gegeben sind.

Durch die I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.2 der Stadt Marlow, für den Bereich „Vogelpark Marlow“ werden keine Biotope gemäß § 20 LNatG sowie geschützte Landschaftsbereiche oder einzelne Naturdenkmale berührt.

Um die artenschutzfachlichen Belange vertiefend darzustellen, wird durch die Stadt Marlow eine „Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ in Auftrag gegeben. Nach Fertigstellung wird das Fachgutachten dem Fachgebiet Naturschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

14. Immissionsschutz

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung bedeutende Schallemissionsherde nicht erkennbar sind. Das Plangebiet liegt durch die zurückgesetzte Lage abgeschirmt von stark befahrenen Straßen.

Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt.

15. Kataster- und Vermessungswesen

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V Seite 713), wird hier hingewiesen. Folgende Absätze sind insbesondere zu beachten:

§ 26 (4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes ist die Zustimmung des Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

(8) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungs- und Grenzmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

(9) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungs- oder Grenzmarken verloren gegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

§ 28 (2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Führung des Liegenschaftskatasters erforderliche Liegenschaftsvermessung im Anschluss daran zu veranlassen und die Kosten für deren Durchführung zu tragen. Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht für alle Gebäude, die seit dem 12. August 1992 errichtet oder in ihrem Grundriss verändert worden sind. Sie entsteht unabhängig davon, ob die Maßnahme nach Satz 1 genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Wird das Gebäude aufgrund eines Erbbaurechtes errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 37 (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

3. entgegen § 26 Absatz 4 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,

4. entgegen § 26 Absatz 6 Schutzflächen von Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert oder entgegen § 26 Absatz 8 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich mitgeteilt wurde.

16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

17. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Straßenbau		0,00 €
02	Wasserversorgung - DN 100		0,00 €
03	Regenentwässerung		0,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung		0,00 €
05	Straßenbeleuchtung		0,00 €
06	Grünanlagen pauschal		20.000,00 €
07	Kompensationsmaßnahme pauschal		10.000,00 €
08	Nebenkosten		100.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto)	=	130.000,00 €
	+ 19 % MwSt.	=	24.700,00 €
	Gesamtsumme (brutto)	=	154.700,00 € =====

Norbert Schöler

Bürgermeister

Marlow,
geändert am:

07. Januar 2023