

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“

Zusammenfassende Erklärung Umwelterklärung nach § 10a BauGB

Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ wurde in seiner 1. Fassung am 13.01.99 rechtsgültig. Dementsprechend haben sich im Laufe der Zeit viele Gewerbebetriebe angesiedelt. Geänderte Standortbedingungen und -anforderungen erfordern eine umfassende Aktualisierung des Bebauungsplanes.

Verfahrensablauf

Bereits 2009 wurde im Zuge des Sammelaufstellungsbeschlusses für diverse Bebauungsplangebiete auch der Aufstellungsbeschluss für eine 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ mit folgendem Planungsziel gefasst:

„Das Potenzial an Gewerbeflächen soll durch gezielte Festsetzungen nutzbar gemacht werden. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Stadtteilversorgungszentrums ‚Am Oberbach‘. Mit der 1. Änderung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes soll die Nahversorgung für den Stadtgebietsteil Weitin abgesichert werden. Deshalb sind weitere Nahversorgungsnutzungen im Bebauungsplan auszuschließen. Die Entwicklung des produzierenden Gewerbes im Plangebiet soll gesichert werden.“

2011 wurde mit der 1. Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes in ein Sondergebiet Einzelhandel (südlich der Friedrich-Schott-Straße) Planungsrecht für die Ansiedlung eines Nahversorgers geschaffen. In den vergangenen Jahren ist es nicht gelungen, einen Interessenten für den Standort zu gewinnen. Diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (Sondergebiet Einzelhandel) wird daher im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ aufgehoben und in eine gewerbliche Baufläche geändert.

Erst 2017 konnte das Planverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für einen Nahversorger an einem anderen Standort des Bebauungsplanes, nördlich der B 104/Stavenhagener Straße, eingeleitet werden.

Mit diesem konkreten Antrag vom 13.07.17 auf Einleitung des Planverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Bekenntnis des Vorhabenträgers konnte die verbrauchernahe Versorgung der Bereiche Weitin und Malerviertel gesichert werden.

Mit der Bekanntmachung der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 „Nahversorger Weitin“ wird der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ (Urplan) durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 ersetzt. Die Satzung wurde am 24.10.18 im Stadtanzeiger der Stadt Neubrandenburg bekanntgemacht. Die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 46 „Fachmarkt Friedrich-Schott-Straße“ und Nr. 48 „Nahversorger Weitin“ ersetzen die entsprechenden Teilbereiche des Urplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ vollständig.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Zeitpunkt der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches bebaut. Die vorliegende Bebauungsplanänderung verursacht keine zusätzlichen Versiegelungen und keine grundlegenden Nutzungsänderungen. Daher sind durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen für alle Schutzgüter zu erwarten. Das Grünkonzept der vorliegenden Planung orientiert sich hauptsächlich an den Vorgaben des Landschaftsplanes. Demnach soll das Plangebiet zu einem Gewerbegebiet mit intensiver Durchgrünung entwickelt werden. Dieser Maßgabe wurde bereits mit den grünordnerischen Festsetzungen des aktuell geltenden Bebauungsplanes entsprochen. Die

Festsetzungen zu Anpflanzgeboten wurden entlang der straßenbegleitenden Grünzüge umgesetzt. Diese Alleen bzw. Baumreihen sind nach § 19 NatSchAG MV gesetzlich geschützt.

Im Umweltbericht, der FFH-Vorprüfung sowie im Artenschutzfachbeitrag (Bestandteil der Begründung) wird weiterhin nachgewiesen, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter und Schutzgebiete erfolgt. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der LSG-Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Malliner Bach und Seenkette“ vereinbar. Im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, die als Ergebnis feststellt, dass eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes des FFH-Gebietes durch die Wirkungen der 2. Änderung nicht zu erwarten ist. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Bestandteil des Bebauungsplanes und im Umweltbericht detailliert beschrieben.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Der Landkreis hat der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zugestimmt und ist den Festsetzungen gefolgt. Der vorgelegte Artenschutzfachbeitrag als Bestandteil des Umweltberichtes entspricht dem erforderlichen Umfang.

In einem Teilbereich ist vor Baubeginn eine CEF-Maßnahme erforderlich. Zauneidechsen sind vor Baubeginn in ein neu zu errichtendes Ersatzhabitat umzusiedeln.

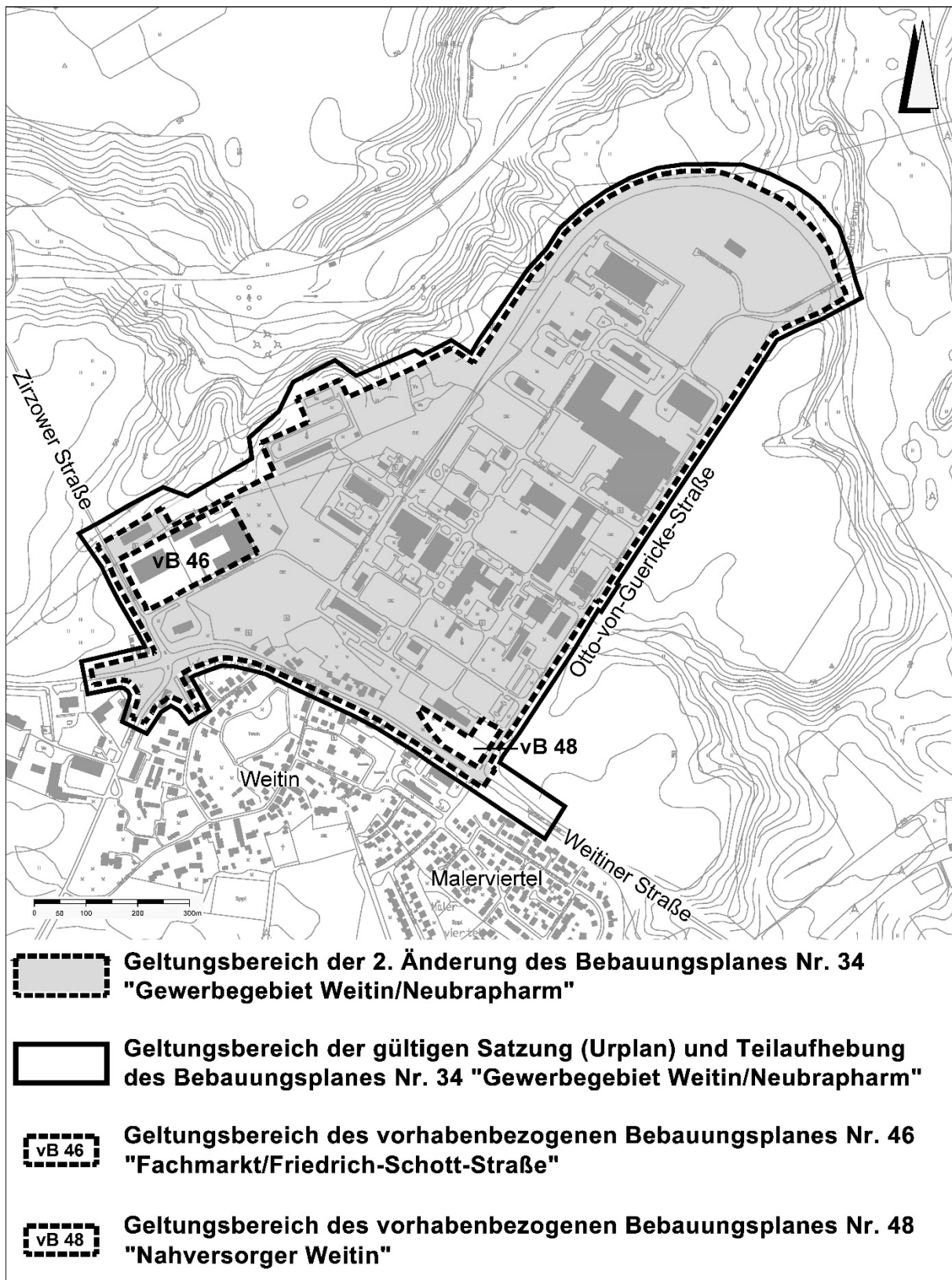
Aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet ergeben sich besondere Anforderungen. Diese sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und werden bei weiteren Bauantragsverfahren und Baumaßnahmen berücksichtigt.

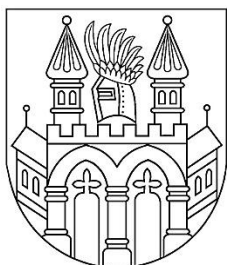
Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ein Großteil des Gewerbegebietes war bereits vor Aufstellung des Urplanes (1991) bebaut und stellt das größte zusammenhängende Gewerbegebiet im Westen der Stadt dar. Eine andere Nutzung ist aufgrund der bestehenden Gewerbebetriebe nicht möglich. Mit einer Verdichtung am Standort wird einer weiteren Zersiedlung im Außenbereich entgegengewirkt.

Beschluss

Die Satzung wurde am 02. Juni 2021 im Stadtanzeiger öffentlich bekanntgemacht.





STADT NEUBRANDENBURG

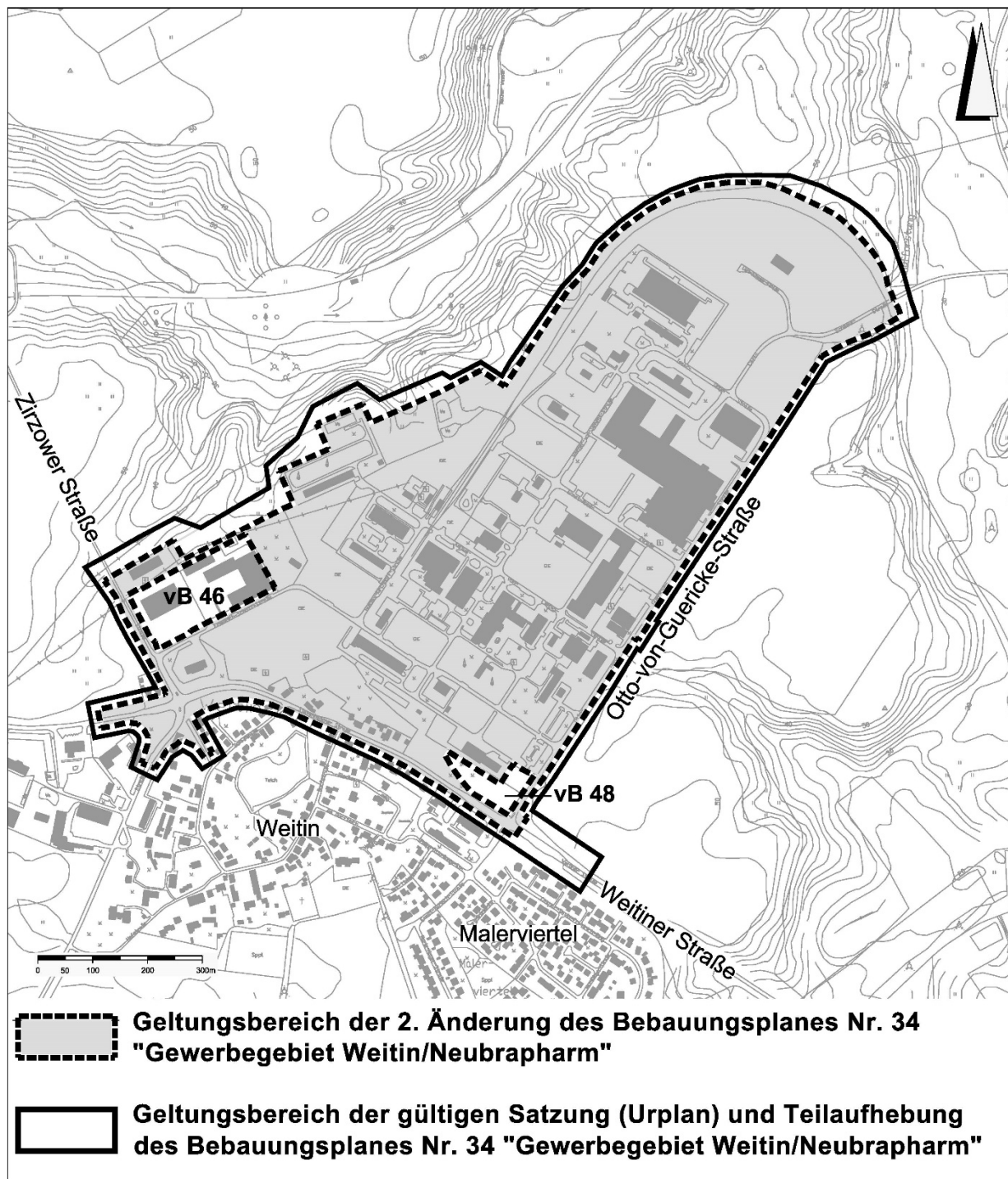
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“

Begründung

Satzungsbeschluss vom 16.04.20

(Beschluss Nr.-Nr. 138/07/20)

Übersichtsplan: Geltungsbereich



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“, 2. Änderung

Stand: Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass der 2. Änderung	4
1.1.	Planverfahren	5
2.	Grundlagen der Planung.....	5
2.1.	Rechtsgrundlagen	5
2.2.	Planungsgrundlagen	6
3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
4.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan.....	7
5.	Beschaffenheit des Plangebietes	8
5.1.	Ausgangssituation.....	8
6.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	8
6.1.	Städtebauliches Konzept	8
6.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1).....	9
6.3.	Bauweise	10
6.4.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
6.5.	Grünordnung, Umwelt und Artenschutz.....	10
6.6.	Verkehrskonzept	13
6.7.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V.....	14
6.8.	Hinweise.....	14
7.	Abfallentsorgung, Altlasten	14
8.	Immissionsschutz.....	15
9.	Ver- und Entsorgung.....	15
10.	Trinkwasserschutzzonen.....	16
11.	Denkmalschutz	18
12.	Flächenbilanz.....	18
Anlagen.....		19
13.	Umweltbericht vom 13.06.19	19
14.	FFH-Vorprüfung vom 13.06.19	19
15.	Artenschutzfachbeitrag vom 07.11.18/15.04.19	19
16.	Schallimmissionsuntersuchung – Überarbeitung der Kontingentierung vom 17.05.18 Ergänzung vom 21.12.19	19

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass der 2. Änderung

Der Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ wurde in seiner 1. Fassung am 13.01.99 rechtsgültig. Dementsprechend haben sich im Laufe der Zeit viele Gewerbebetriebe angesiedelt. Geänderte Standortbedingungen- und -anforderungen erfordern eine umfassende Aktualisierung des Bebauungsplanes.

Bereits 2009 wurde im Zuge des Sammelaufstellungsbeschlusses für diverse Bebauungsplangebiete auch der Aufstellungsbeschluss für eine 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ mit folgendem Planungsziel gefasst:

„Das Potenzial an Gewerbeflächen soll durch gezielte Festsetzungen nutzbar gemacht werden. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Stadtteilversorgungszentrums ‚Am Oberbach‘. Mit der 1. Änderung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes soll die Nahversorgung für den Stadtgebietsteil Weitin abgesichert werden. Deshalb sind weitere Nahversorgungsnutzungen im Bebauungsplan auszuschließen. Die Entwicklung des produzierenden Gewerbes im Plangebiet soll gesichert werden.“

2011 wurde mit der 1. Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes in ein Sondergebiet Einzelhandel (südlich der Friedrich-Schott-Straße) Planungsrecht für die Ansiedlung eines Nahversorgers geschaffen. In den vergangenen Jahren ist es nicht gelungen, einen Interessenten für den Standort zu gewinnen. Diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (Sondergebiet Einzelhandel) wird daher im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ aufgehoben und in eine gewerbliche Baufläche geändert.

Erst 2017 konnte das Planverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für einen Nahversorger an einem anderen Standort des Bebauungsplanes, nördlich der B 104/Stavenhagener Straße, eingeleitet werden.

Mit diesem konkreten Antrag vom 13.07.17 auf Einleitung des Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Bekenntnis des Vorhabenträgers kann zukünftig die verbrauchernahe Versorgung der Bereiche Weitin und Malerviertel gesichert werden.

Mit der Bekanntmachung der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 „Nahversorger Weitin“ wird der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ (Urplan) durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 ersetzt. Die Satzung wurde am 24.10.18 im Stadtanzeiger der Stadt Neubrandenburg bekanntgemacht. Die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 46 „Fachmarkt Friedrich-Schott-Straße“ und Nr. 48 „Nahversorger Weitin“ ersetzen die entsprechenden Teilbereiche des Urplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ vollständig.

Über diese Änderung hinaus besteht Änderungsbedarf für folgende weitere Plangrundlagen und Festsetzungen des Urplanes:

- Der Bebauungsplan wird auf der aktuellen Stadtgrundkarte mit aktuellem Kataster im gültigen Dateiformat ETRS 89 digital neu erstellt.
- Der Geltungsbereich wird hinsichtlich der Flurstücksgrenzen unter Berücksichtigung des städtischen Eigentums und bereits vollzogener bzw. zukünftiger Entwicklungen geringfügig verändert und angepasst.
- Aktuelle nachrichtliche Grundlagen (Bodendenkmale, aktuelle mit Leitungsrechten bzw. Fahrrechten belastete Flächen, reduzierte Versorgungsanlagen) werden berücksichtigt.
- Die Flächen für Versorgungsanlagen werden entsprechend der Zuarbeit der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH erheblich reduziert. Die nicht mehr zur Versorgung notwendigen Flächen werden

als gewerbliche Bauflächen festgesetzt.

- Das Sondergebiet Einzelhandel wird aufgehoben und in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt.
- Die bisherige Festsetzung – Kleinsiedlungsgebiet – wird in ein Mischgebiet geändert. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird hier eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
- Die Festsetzung als Industrieanlage (Industrieanschlussbahn) wird flächenmäßig reduziert. Die bisher ebenfalls als Industrieanlage festgesetzte Ladestraße wird zukünftig als gewerbliche Baufläche festgesetzt.
- Die Kontingentierung der Geräuschemissionen wird aufgrund der zusätzlichen Teilfläche für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 „Nahversorger Weitin“ überarbeitet. Voraussetzung sind die lärmtechnischen Untersuchungen für diesen Nahversorger.
- Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden reduziert. Ein Großteil der Maßnahmen wurde bereits umgesetzt und ist als Bestand zu sichern. Die im Bereich der 1. Änderung („Briefmarkenänderung“) liegende Maßnahmefläche zum Reptilienschutz zerschneidet die künftig einheitlich geplante gewerbliche Baufläche. Eine Überprüfung der Festsetzung und Alternativlösung ist erforderlich.
- Der Umweltbericht und der Artenschutzfachbeitrag sind zu aktualisieren.
- Die Pflanzgebote sind zu überprüfen.
- Auf das Pflanzgebot in Verlängerung der Otto-von-Guericke-Straße wird verzichtet, da es zusammenhängende Flurstücke zerschneidet und städtische Grundstücke nicht berücksichtigt.

Der aufgeführte Änderungsbedarf erfordert eine qualifizierte 2. Änderung des Bebauungsplanes.

1.1. Planverfahren

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange konkretisiert und vervollständigt.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 17.02.15, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.15 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20.02.15, zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 16.05.19 mit der 3. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 28.05.19 unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 29.05.19
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.08 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.17 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.18 (GVOBl. M-V S. 221)
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.19 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.19 (BGBl. I S. 706)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V 2010 S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.16 (GVOBl. M-V S. 431)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UIPG-Gesetz - LUIPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.18 (GVOBl. M-V 2018 vom 26.10.18, S. 363)
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmälern in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz-LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.11 (GVOBl. M-V 2011 S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.18 (GVOBl. M-V S. 219)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V 1998 S. 12, 247), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V 2010 S. 383, 392)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.18 (BGBl. I S. 2254)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.92 (GVOBl. M-V 1992 S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.18 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.13 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.19 (BGBl. I S. 432)
- Baumschutzkompensationserlass- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.07 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530)

2.2. Planungsgrundlagen

Digitale Stadtkarte des Geodatservice der Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie: Oktober 2017

Stand Kataster: Oktober 2017

Höhenbezugssystem: DHHN 2016

Lagebezug: ETRS 89

im Maßstab: 1 : 2000

- Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ vom 13.01.99
- Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“, 1. Änderung vom 25.05.11
- Aufstellungsbeschluss für die 2. vereinfachte Änderung vom 28.05.09 (aus dem Sammelaufstellungsbeschluss)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Stadtgebietes im Ortsteil Weitin und umfasst das bestehende, intensiv genutzte Gewerbegebiet sowie freie gewerbliche Bauflächen südlich der Industrieanschlussbahn.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 73,69 ha. Der im Vergleich zum Urplan verkleinerte Geltungsbereich ergibt sich aus der Anpassung an aktuelle Flurstücksgrenzen (im Bereich der Industrieanschlussbahn), an nicht mehr notwendige Flächeninanspruchnahmen im Bereich der B 104/Stavenhagener Straße) und im FFH-Gebiet (ehemals private Maßnahmefläche - Teil des Flurstücks 11/17 der Flur 3). Eine weitere Flächenreduzierung ist durch die separaten Planverfahren für die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 46 „Fachmarkt Friedrich-Schott-Straße“ und Nr. 48 „Nahversorger Weitin“ begründet.

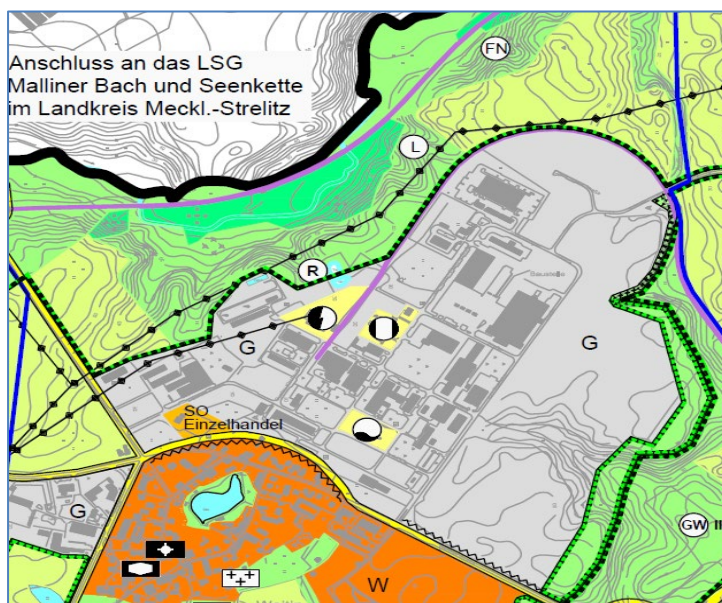
Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch (alle Flurstücke Gemarkung Weitin):

- im Norden: die nördlichen Grenzen der Flurstücke 28/20 (Industrieanschlussbahn) und 21/155, die nördliche Grenze des Flurstücks 21/87 und deren Verlängerung bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 21/243, entlang der nördlichen und westlichen Einzäunung der ehemaligen wasserwirtschaftlichen Anlage (Teilstück aus 21/243) bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 21/148, entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 11/18 und 11/14 bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 11/3 und entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 11/3 über das Flurstück 10 (Zirzower Straße) bis zur Grenze des Flurstücks 9/14 (alle Flur 3),
- im Westen: die westliche Grenze des Flurstücks 10 (Zirzower Straße) bis zur B104, die nördlichen Grenzen der Flurstücke 29/2 (Flur 2) und 1/1 (Flur 1) und ca. 40 m Teilfläche des Flurstücks 1/5 (Flur 1), gemessen von der westlichen Grenze des Flurstücks 1/1 (B 104), die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 1/5 (TF); 1/1 und 2/2 (Flur 1), und die die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 64 „Weitin zum Kirchhof“,
- im Süden: die südliche Straßenbegrenzungslinie der B 104 einschließlich Knotenpunkt Otto-von-Guericke-Straße (Flur 1),
- im Osten: die östliche Straßenbegrenzungslinie der Otto-von-Guericke-Straße und deren Verlängerung bis zur südöstlichen Grenze der Flurstücke 44/4.

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Baufläche entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.10, letztmalig berichtigt am 25.05.17). Die aktualisierte Festsetzung eines Mischgebietes an der B 104 widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dahingehend, dass hier eine Wohnbaufläche (Kleinsiedlungsgebiet) festgesetzt war. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren veranlasst (§ 8 Abs. 3 BauGB). In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan werden die Darstellungen der Verlegung der B 104 und die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen aufrechterhalten.

Ausschnitt Flächennutzungsplan i. d. F. der 5. Änderung:



5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1. Ausgangssituation

Bereits vor Aufstellung des Urplanes war ein Großteil des Gewerbegebietes durch Anlagen eines ehemaligen Pharmabetriebes bebaut. Ab 1990 begannen die Umstrukturierungen der ehemaligen Industrieanlage „Neubrapharm“ in ein parzelliertes Gewerbegebiet durch Rückbauten und Neuansiedlungen.

Das Gewerbegebiet liegt nordöstlich des Ortsteils Weitin auf einem künstlich geschaffenen Plateau, von welchem das Gelände in Richtung Malliner Bach und in Richtung Tollensesee abfällt. Es wird im Südosten durch die Otto-von-Guericke-Straße (Erschließungsstraße des ehemaligen Industrieareals Neubrapharm) bzw. deren Verlängerung nach Nordosten bis zum Gleisbogen der Industriebahn begrenzt. Die südwestliche Begrenzung bilden die B 104 (südlicher Straßenrand) und die Zirzower Straße (südlicher Straßenrand). Im Nordosten läuft die Grenze auf dem äußeren Bogen des Geländeeinschnitts der Industriebahn. Im Nordwesten folgt der Grenzverlauf den Grundstücksgrenzen der Industriebahn, den bestehenden Gewerbegebieten entlang der Flurstücksgrenzen einschließlich der Grünbereiche. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Malliner Bach und Seenkette“ sowie das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Tollensetal mit Zuflüssen“ grenzen teilweise an den Geltungsbereich bzw. liegen in den äußeren Randbereichen.

Im Planungsgebiet steht durchweg Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel der Grundmoräne an, der in stark schwankendem Umfang und unterschiedlichen Tiefen mit rolligen Einlagerungen (Sand, Schluff, Kies) durchsetzt ist. Mittels Bohrungen sind Mächtigkeiten der Geschiebehorizonte von 5 m bis mehr als 20 m nachgewiesen. Aufgrund des geologischen Aufbaus besteht die Bodenoberfläche fast ausschließlich aus stark bindigen, wasserstauenden Sedimenten. Es ist daher großflächig mit Staunässe durch die mäßige Versickerung von Niederschlägen zu rechnen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1. Städtebauliches Konzept

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll der Bebauungsplan geänderten Standortbedingungen und Anforderungen auf der Grundlage aktuell geltender Bestimmungen und rechtlicher Grundlagen angepasst werden.

Zielstellung ist es weiterhin, dieses Gewerbegebiet nördlich des Stadtgebietsteiles Weitin, auf einem künstlichen Plateau zwischen Malliner Tal und Tollenseniederung gelegen, in die vorhandene Bau- und Landschaftsstruktur einzubinden und zu einem attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandort aufzuwerten.

Folgende Maßnahmen und Ziele werden aufrechterhalten:

- Die B 104 wird aus der Ortslage Weitin an den Rand der Bebauung verlegt. Dadurch ist nicht nur der vierspurige Ausbau und der Bau eines aktiven Lärmschutzes zum Schutz der Bewohner von Weitin möglich, sondern auch eine geordnete Entwicklung von Gewerbe und benachbarter Wohnbebauung gewährleistet.
- Mit der Festsetzung abnehmender Gebäudehöhen an den Rändern des Gewerbegebietes werden maßstäbliche Übergänge zum Stadtgebietsteil Weitin und zur Landschaft geschaffen.

Der Geltungsbereich setzt neben gewerblichen und industriellen Bauflächen zukünftig gemischte Bauflächen an der umzuverlegenden B 104/Stavenhagener Straße fest.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

6.2.1. Mischgebiet (MI § 6 BauNVO)

Die neue Ausweisung als Mischgebiet (MI) erfolgte, weil in dem Bereich die typische Kleinsiedlung mit Wohngebäuden, Nutzgärten und Kleintierhaltung und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, die letztendlich ein Kleinsiedlungsgebiet ausweisen, bedingt durch die Straßennähe nicht mehr vorhanden ist. Durch geplante Lärmschutzanlagen im Zuge der Umverlegung der B 104/Stavenhagener Straße müssen Gartenflächen und intensive Gartennutzungen aufgegeben werden.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Mit der Änderung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,4 wird einem Mischgebiet entsprochen. Gleichzeitig werden Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten auf den Grundstücken geschaffen. Mit den Festsetzungen der zulässigen Traufhöhe von 3,50 m über Oberkante Straße (in der Mitte des Gebäudes gemessen) und einer abweichenden Bauweise erfolgt eine Anpassung an die vorhandene Bebauung in der Ortslage Weitin in Form und Maßstab. Hierbei weicht die abweichende Bauweise von der offenen Bauweise insofern ab, dass die zulässige Gebäudelänge von 50 auf 25 m verkürzt wird.

6.2.2. Gewerbegebiet GE, § 8 BauNVO, Industriegebiet § 9 BauNVO

Gemäß § 1 Absatz 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Im Wege der Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB sind nur solche Verkaufsstätten bis 500 m² Verkaufsfläche zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- und/oder produzierenden Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb flächenmäßig untergeordnet und als dessen Bestandteil erkennbar sein.

Im Urplan festgesetzte gewerbliche Bauflächen nördlich der Friedrich-Schott-Straße (GE1 Teilfläche und GE3) werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 „Fachmarkt Friedrich-Schott-Straße“ ersetzt.

Für die darüber hinaus verbliebene gewerbliche Baufläche GE an der Zirzower Straße (Flurstück 11/3 der Flur 3) außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, im Randbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ werden eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der die Längenbegrenzung von 50 m entfällt.

Die weiteren gewerblichen und industriellen Bauflächen zeichnen sich durch einheitliche Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 und der abweichenden Bauweise aus (Längenbegrenzung von 50 m entfällt). Eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,8 wurde geprüft und ist mit dem vorhandenen Netz zur Abwasserentsorgung (Entwässerungskanäle) nicht möglich. Die vorhandene Netzkapazität lässt eine Erhöhung der Einleitmenge nicht zu.

Abgesehen von bestehenden Gebäuden, die dem Bestandsschutz unterliegen, sind in dem Gewerbe- und Industriegebiet unterschiedliche Gebäudehöhen vorgesehen. Eine Abstufung der Gebäudehöhen zur dörflichen Ortslage Weitin und zur offenen Landschaft wird weiterhin als notwendig betrachtet. Die Randbereiche des Gewerbe- und Industriegebietes sollen sich verträglich in die Umgebung einfügen.

Während im Kernbereich des Gewerbegebietes eine höhere Bebauung zugelassen ist (H = 18 m), wird in den Teilen, die zur Landschaft im Nordwesten bzw. nach Süden zum Stadtgebietsteil Weitin orientiert sind, die Bebauung auf eine geringere Bauhöhe begrenzt. Sie differenziert von 8,5 m, über 11 m, bis 15 m. Um das Nutzungsangebot zu erweitern, sind im nördlichen Teil des Gebietes entlang des vorhandenen Industriebahngleises auch Flächen für Industrieanlagen (GI) ausgewiesen.

6.3. Bauweise

Um Maßstäblichkeit und Durchlüftung im Bebauungsplangebiet zu sichern, beziehen sich die Festsetzungen auf eine offene Bauweise, die baurechtlich eine Grenzbebauung ausschließt und die zulässige Gesamtlänge auf 50 m beschränkt. Im Mischgebiet (Stadtgebietsteil Weitin) wird für eine bessere Maßstäblichkeit eine abweichende Bauweise festgelegt, die die zulässige Gebäudelänge auf 25 m verkürzt (Planeinschrieb a1). Im Gewerbe- und Industriegebiet wird ebenfalls eine davon abweichende Bauweise festgelegt, die für größere Gebäude die Längenbeschränkung aufhebt (Planeinschrieb a2).

6.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

Die Baugrenzen kennzeichnen die Bereiche, welche durch eine Bebauung nicht überschritten werden dürfen. Durch 5 m breite Abstandsflächen parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind großzügige Straßenräume sichergestellt. Die 20 bis 30 m breiten Abstandsflächen entlang der Grundstücksgrenzen zur Landschaft und an der zu verlegenden B 104 sollen einen harmonischen Übergang der Bebauung zur freien Landschaft und zum Stadtgebietsteil Weitin schaffen.

Garagen

Um eine geordnete Bebauung zu sichern, sind oberirdische Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Lagerflächen

Lagerflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die nicht überbaubaren Flächen dienen als fließende Übergänge der Bebauung zu den Verkehrsflächen, zur Landschaft und zum Stadtgebietsteil Weitin. Sie sind als Lagerflächen unzulässig, weil in diesen Bereichen Begrünungen zur Unterstützung der Übergänge vorgesehen sind.

6.5. Grünordnung, Umwelt und Artenschutz

Zum Zeitpunkt der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches bebaut. Die vorliegende Bebauungsplanänderung verursacht keine zusätzlichen Versiegelungen und keine grundlegenden Nutzungsänderungen. Daher sind durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen für alle Schutzgüter zu erwarten. Das Grünkonzept der vorliegenden Planung orientiert sich hauptsächlich an den Vorgaben des Landschaftsplanes. Demnach soll das Plangebiet zu einem Gewerbegebiet mit intensiver Durchgrünung entwickelt werden. Dieser Maßgabe wurde bereits mit den grünordnerischen Festsetzungen des aktuell geltenden Bebauungsplanes entsprochen. Die Festsetzungen zu Anpflanzgeboten wurden entlang der straßenbegleitenden Grünzüge umgesetzt. Diese Alleen bzw. Baumreihen sind nach § 19 NatSchAG MV gesetzlich geschützt.

Im Umweltbericht, der FFH-Vorprüfung sowie im Artenschutzfachbeitrag (Bestandteil der Begründung) wird weiterhin nachgewiesen, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter und Schutzgebiete erfolgt. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der LSG-Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Malliner Bach und Seenkette“ vereinbar. Im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, die als Ergebnis feststellt, dass eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes des FFH-Gebietes durch die Wirkungen der 2. Änderung nicht zu erwarten ist. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Bestandteil des Bebauungsplanes und im Umweltbericht detailliert beschrieben.

Da der Zeitpunkt der Realisierung der Umverlegung der B 104 offen ist, wird auf eine aktuelle Kartierung geschützter Tier- und Pflanzenarten sowie Ausweisung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in diesem Bereich verzichtet. Es handelt sich zum großen Teil um stark bewachsenes, teilweise privates Gelände. Eine aktuelle, den zukünftigen Straßenbaumaßnahmen zugeordnete Kartierung, muss vor Baubeginn

abgeschlossen sein.

Um erhebliche artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, werden folgende konkrete Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung im Bebauungsplan festgesetzt:

V 1: Brutvögel

Zur Vermeidung des Verlustes von Gelegen oder der Tötung von Nestlingen sowie zur Vermeidung von Störungen zur Brutzeit von europäischen Vogelarten ist die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) zulässig.

V 2: Fortpflanzungsstätten in Gehölzen

Nach § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Um die Tötungen oder Störungen von Tieren zu vermeiden, ist die Gehölzentnahme ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

V 3: Ökologische Baubegleitung bei der Fällung von Höhlenbäumen

Vor der Fällung von Höhlenbäumen ist durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob die Höhlen als Quartier und/oder Fortpflanzungsstätte von Tierarten genutzt werden. Bei unvermeidbarem Verlust einer Lebens- bzw. Brutstätte ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen, in der erforderliche Erhaltungs-, Schutz-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen festgeschrieben werden. Bei einem Verlust ist ein adäquater Ersatz erforderlich.

V 4: Ökologische Baubegleitung bei Gebäudeabriss oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden

Vor Gebäudeabriss oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden ist durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob die Gebäude (innen wie außen) als Quartier bzw. Lebens- und Fortpflanzungsstätte von Tierarten genutzt werden. Bei einer Beeinträchtigung von Tieren und/oder dem Verlust einer Lebens- bzw. Brutstätte ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen, in der erforderliche Erhaltungs-, Schutz-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen festgeschrieben werden. Bei einem Verlust ist ein adäquater Ersatz erforderlich.

V 5: Zauneidechsenhabitat- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)

Bei einem Eingriff in potentielle Habitate ist vor der baulichen Inanspruchnahme ein Vorkommen der Zauneidechse zu prüfen. Werden Tiere auf der Baufläche nachgewiesen, ist der Bereich von Tieren durch eine sachkundige Person abzusammeln und in ein Ausgleichshabitat (vgl. A1 des Artenschutzfachbeitrages (AFB)) umzusiedeln.

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen, wenn eine Beeinträchtigung von Tieren und/oder der Verlust einer Lebensstätte nicht ausgeschlossen werden kann.

Das Ausgleichshabitat ist im Bereich des Regenrückhaltebeckens herzurichten (siehe Planzeichnung und AFB). Es sind artspezifische Habitatstrukturen in ungestörte Bereiche und/oder auf extensiv genutzte Flächen anzulegen. Der Lebensraum ist aus einem Mosaik aus lang- und kurzrasigen Vegetationsbeständen sowie vegetationsarmen bzw. vegetationsfreien Flächen durch Schotter-/Sandmischung anzulegen. Diese Strukturen sollen Deckung und Nahrungshabitat bieten. In dem Vegetationsmosaik sind Sonn- und Versteckplätze durch Totholz-/Steinhaufen zu integrieren. Weiterhin sind Fortpflanzungsstätten und Winterquartiere bereitzustellen. Für die Eiablage werden etwa 4 bis 10 cm grabbares Substrat unter Steinen, Bretter oder an sonnenexponierten Böschungen benötigt. Sandhaufen, die zum Teil mit Totholz und Steinen vermischt sind und mind. einen Meter in den Untergrund ragen, sind optimale Winterruheplätze.

Zur Schaffung eines geeigneten Habitats sind zusammenfassend folgende Strukturen herzustellen:

- Ruheplatz (Quartier)
- Eiablageplatz
- Versteckplatz
- Sonnenplatz
- Jagdgebiet

V 6: Beachtung des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Beantragung einer Baugenehmigung

Bei einer Beeinträchtigung von streng geschützten Arten und Arten des Anhangs IV sowie allen Europäischen Vogelarten ist der § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Bei einem unvermeidbaren Verlust von Fortpflanzungs- und Lebensstätten ist ein angemessener Ausgleich erforderlich. Eine Ausnahmegenehmigung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu beantragen.

Flächen für Kompensationsmaßnahmen sind:

- M1:** Im Geltungsbereich ist pro 500 m² versiegelter Fläche der Bestand eines mittelkronigen Baumes mit 25 m² Freistand nach Artenliste 2 und 20 m² heimischer Sträucher nach Artenliste 3 auf den unversiegelten Bauflächen zu gewährleisten. Vorhandene heimische Bäume und Sträucher können angerechnet werden.
- M2:** Der Röhricht- und Hochstaudenbestand ist zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Ein unversiegelter Wartungsweg (Breite max. 3,50 m) zum Regenrückhaltebecken ist zulässig.
- M3:** Entlang der Grundstücksgrenzen (südlich des Industrieanschlussgleises) ist eine Feldhecke anzulegen. Pflanzmenge: für je 1,5 m², prozentuale Pflanzfläche 1 Gehölz
Artenzusammensetzung 5 % Bäume (Artenliste 1 - 2), 95 % Sträucher (Artenliste 3)
- M4:** Die Flächen sind zu 80 % mit Gehölzen zu bepflanzen.
Artenzusammensetzung 5 % Bäume (Artenliste 1 - 2), 95 % Sträucher (siehe Begründung Artenliste 3)
- M5:** Erhalt der Gras- und Staudenfluren, abschnittsweise Mahd (20 – 30 % der Fläche) im 1- oder 2-jährigen Turnus
- M6:** Externe Kompensation der Eingriffe aus dem Bebauungsplan Nr. 34 außerhalb des Planteils 1 im Planteil 2. Das Flurstück 56/1 der Flur 1 Gemarkung Weitin ist zur mehrjährigen Blühfläche zu entwickeln und als solche dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind entlang der Grundstücksgrenzen des Flurstücks Nr. 56/1 Gebüschgruppen zu erhalten und im Süden Richtung Flurstück 55 mit heimischen Sträuchern (Artenliste 3) zu ergänzen. Der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden ist zu unterlassen. Es ist eine Vereinbarung mit einem Imker hinsichtlich der zu verwendenden Blühmischung und des Standortes der Blühfläche abzuschließen. Anerkannt als Imker sind diejenigen Bienenhalter, die einen Nachweis über die Meldung beim zuständigen Veterinäramt erbringen und mindestens fünf Bienenvölker halten.

Auswahl und Empfehlung geeigneter Arten:

Artenliste 1 – großkronige Laubbäume:

Flächenpflanzungen: Hochstamm oder Stammbusch, 3-mal verpflanzt (v), 16 – 18 cm

- | | |
|---------------|--------------------|
| Spitzahorn | - Acer platanoides |
| Stieleiche | - Quercus robur |
| Trauben-Eiche | - Quercus petraea |
| Winterlinde | - Tilia cordata |

Artenliste 2 – mittelkronige Laubbäume:

Stellflächen: Hochstamm, 3-mal v, 16 – 18 cm

Flächenpflanzungen: Hochstamm oder Stammbusch, 3-mal v, 16 – 18 cm

Hainbuche	-	Carpinus betulus
Hängebirke	-	Betula pendula
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia
Walnuss	-	Juglans regia

Artenliste 3 – Sträucher für Wildhecken und flächige Strauchpflanzungen:

Sträucher 2-mal v, 60 – 100 cm, Heister 2-mal v, 150 – 200 cm

Alpen-Johannisbeere	-	Ribes alpinum ‚Schmidt‘
Bibernell-Rose	-	Rosa pimpinellifolia
Echter Kreuzdorn	-	Rhamnus catarticus
Faulbaum	-	Frangula alnus
Gewöhnl. Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Haselnuss	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina

Kartoffel-Rose	-	Rosa rugosa
Korb-Weide	-	Salix viminalis
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Ohr-Weide	-	Salix aurita
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Sal-Weide	-	Salix caprea
Sanddorn	-	Hippophae rhamnoides
Schlehe	-	Prunus spinosa
Schneeball	-	Viburnum opulus
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Zweigriffeliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata

Artenliste 4 – Ausdauernde Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung:

Akebie	-	Akebia quinata
Anemonen-Waldrebe	-	Clematis montana ‚Rubens‘
Echtes Geißblatt	-	Lonicera caprifolium

6.6. Verkehrskonzept

6.6.1. Ruhender Verkehr

Die öffentlichen Parkplätze für Pkw und Lkw sind parallel zu den öffentlichen Straßen angeordnet. Die notwendigen privaten Stellplätze sind ausnahmslos auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

6.6.2. Fließender Verkehr

Die im Geltungsbereich des Urplanes dargestellten Kreuzungsbereiche werden teilweise aufgehoben. Es verbleibt der westlich geplante vierarmige Knoten im Kreuzungsbereich als Anschluss der Ortslage Weitin an die geplante umzuverlegende Stavenhagener Straße (B 104).

Äußere Erschließung

Die B 104 wird aus der Ortslage Weitin heraus an den Rand der Bebauung verlegt, so dass sie künftig zwischen dem Gewerbegebiet und dem als Mischgebiet ausgewiesenen Stadtgebietsteil Weitin verläuft. Bereits durch diese Verlagerung wird die Immissionsbelastung für die Bewohner verringert. Der Verkehrslärm überschreitet dennoch die Orientierungswerte. Aus diesem Grund ist parallel zur Straße zum Ortsteil Weitin eine Fläche für ein Lärmschutzbauwerk bestehend aus einem Erdwall und einer Wand mit einer Höhe von 6 m ausgewiesen. Die Lärmschutzmaßnahme wird erst im Zuge der Straßenumverlegung errichtet.

Der Zeitpunkt der Realisierung ist unbestimmt.

Die neue Trasse wird 2-streifig geführt (Lärmschutzwall, Straße, Entwässerung, Straßenbegleitgrün).

Das Gewerbegebiet wird über zwei Knotenpunkte an der B 104 und über eine nachrangige Straße im Norden an die Straße nach Woggersin angeschlossen.

Die Straße nach Zirzow soll auch in Zukunft den Charakter einer ländlichen Straße behalten. Der Anschluss des Gewerbegebietes von der B 104 über die Zirzower Straße ist daher nur vorgesehen bis zur Herstellung der neuen B 104 und dem westlichen Knotenpunkt. Danach ist der Anschluss von der Zirzower Straße in das Gewerbegebiet nur noch für Notfahrzeuge, Radfahrende und Zufußgehende zulässig. Der Stadtgebietsteil Weitin ist nach der Verlegung der B 104 im Westen über die Dorfstraße/ Wulkenziner Straße und über eine neue parallel zur bestehenden Tankstelle geführte Straße im Osten an die B 104 angeschlossen.

Innere Erschließung

Das Straßennetz ist so festgelegt, dass eine wirtschaftliche Erschließung der einzelnen Gewerbegrundstücke gegeben ist. Die bestehende B 104 hat für den Fahrverkehr keine Verbindung zur neuen B 104.

Gleisanschluss

Das vorhandene Industriegleis bleibt bestehen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die Buslinie 10 (Busbahnhof-Weitin-Wendeplatz) gut an den ÖPNV angeschlossen.

6.7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, örtliche Bauvorschriften erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch den § 86 der Landesbauordnung M-V gegeben. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Dachform Dachneigung, Dachaufbauten), zur Art und Höhe von Einfriedungen und zu Materialien und zur Lage und Ausführung der Plätze für Abfall und Wertstoffbehälter als Festsetzung aufgenommen. Damit soll die Attraktivität als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort sowie als Mischgebiet aufgewertet werden.

6.8. Hinweise

Von dem zuständigen Kataster- und Vermessungsamt wird im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmefeld schrittweise erneuert. Diese neu geschaffenen Aufnahmepunkte (AP) sind entsprechend dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster Mecklenburg-Vorpommern (VermKatG M-V) zu schützen. Im Zuge der Bauausführung ist bei Verlust bzw. abzusehendem Verlust der Aufnahme- und Grenzpunkte Mitteilung zu machen.

7. Abfallentsorgung, Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Verwertung zugeführt wird. Private Container sind auf den eigenen Grundstücken aufzustellen.

8. Immissionsschutz

Mit der Änderung des Bebauungsplanes war aufgrund der benachbarten Lage von gewerblichen Nutzungen und lärmempfindlichen Nutzungen (Wohnen) und geänderten Randbedingungen eine aktuelle Geräuschkontingentierung notwendig. Bereits 2014 und 2015 sind entsprechende Ausarbeitungen erfolgt. Seit 2015 haben sich folgende geänderte Randbedingungen ergeben:

- Die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 46 „Fachmarkt/Friedrich-Schott-Straße“ und Nr. 48 „Nahversorger Weitin“ ersetzen die entsprechenden Teilbereiche des Urbebauungsplanes. Sie gehen als Vorbelastung in die Geräuschkontingentierung ein.
- Das Sondergebiet Handel (entspricht der 1. vereinfachten Änderung) wird in gewerbliche Baufläche geändert und mit der gewerblichen Baufläche (7.2) zusammengefasst (7.2 und 7.3 ► 7.2 neu).
- Die bestehende Bebauung an der B 104 wird als Mischgebiet ausgewiesen (anstelle Kleinsiedlungsgebiet).

Die angepasste Kontingentierung unter Berücksichtigung des geplanten Lärmschutzbauwerkes, die Art der Prüfung der Einhaltung der Kontingente sowie die Möglichkeit der Berücksichtigung von Zusatzkontingenten sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die vollständige Schallimmissionsuntersuchung vom 17.05.18 mit Ergänzung vom 21.12.19 ist als Anlage der Begründung beigelegt.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsträger wurden im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes beteiligt.

- Von der E.DIS Netz GmbH wurde auf die 110-kV-Freileitung, die Einhaltung entsprechender Schutzabstände und Hinweise zur Bebauung und Begrünung sowie die Zugänglichkeit der Maststandorte verwiesen. Die Freileitung einschließlich der Schutzabstände ist Bestandteil des Bebauungsplanvorentwurfs.
Bis auf die Flurstücke 6/14 und 21/14 (Flur 3, Gemarkung Weitin) sind alle im Schutzbereich befindlichen Flurstücke durch Dienstbarkeiten gesichert.
- Von der Deutsche Telekom Technik GmbH wurden die Telekommunikationslinien (TK-Linien) als Bestandsunterlagen in Papierform übergeben. Diese wurden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Im vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf wurden diese TK-Linien ohne die Hausanschlüsse und nur auf den privaten Grundstücken dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschädigungen durch Baumaßnahmen zu vermeiden sind. Grundsätzlich ist die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG zu beachten. Bei Störungen ist der ungehinderte Zugang zu den TK-Linien zu gewährleisten. Grundsätzlich sind Baumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, anzuzeigen.

- Die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH haben den aktuellen Leitungsbestand einschließlich der notwendigen Schutzabstände digital übergeben. Diese wurden im Bebauungsplan als mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche dargestellt. Die Sicherung von Leitungsanlagen kann nur über privatrechtliche Maßnahmen erfolgen. Sie erfolgt im Grundbuch als Grunddienstbarkeit oder beschränkt persönliche Dienstbarkeit.
- Öffentliche sowie bereits dinglich gesicherte Leitungen wurden im Bebauungsplanvorentwurf nicht mehr dargestellt.

Folgende Festsetzungen werden aus dem Urplan übernommen:

- Im gesamten Bereich der mit Leitungen belasteten Flächen sind bauliche Anlagen und solche Vorhaben, die diese Leitungen beeinträchtigen könnten, unzulässig.
- Die öffentlichen Versorgungsträger erhalten in den dafür vorgesehenen Flächen das Recht, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu führen, zu betreiben und erforderlichenfalls zu sanieren bzw. zu erneuern. Hierbei ist auch eine andere Ausführungsvariante möglich.
- Die öffentlichen Versorgungsträger erhalten in den dafür vorgesehenen Flächen das Fahrrecht zu den Trafostationen und zum Rückhaltebecken.

10. Trinkwasserschutzzonen

Das Plangebiet in der Gemarkung Weitin, Flur 1 und Flur 2 befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III/A und III/B der Wasserfassung Krappmühle. Entsprechend der Wasserschutzzonenverordnung von Neubrandenburg vom 08.07.02 (GVOBL.M-V 2002, S. 547) unterliegen diese Gebiete insbesondere baubedingten Beeinträchtigungen, die durch Beachtung des § 3 einschließlich der Anlage 5 (Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen) vermieden und minimiert werden sollen.

Folgendes ist daher zu berücksichtigen:

Tiefbauten sind in der Trinkwasserschutzzone III/A verboten, sofern die Gründungssohle tiefer als 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Tiefbauten sind in der Trinkwasserschutzzone III/B verboten, sofern die Gründungssohle tiefer als der höchste Grundwasserstand liegt. Es ist dort mit stark wechselnden Grundwasserständen zu rechnen.

Es sind nachweislich in einem Wasserschutzgebiet unbedenkliche Baumaterialien oder Zusatz-/Hilfsstoffe (Zur Beurteilung der geogenen Belastungen können hilfsweise die Z-0-Werte der LAGA M20 [1997] herangezogen werden.) zu verwenden. Die Eignung des für den Bau geplanten Materialeinsatzes in einem Trinkwasserschutzgebiet ist nachzuweisen. Ein sorgfältiger naturnaher Wiedereinbau des ursprünglichen Erdaushubs mit entsprechender Verdichtung und Wiederherstellung der Bodenauflage ist zu gewährleisten.

Im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, auch für Anlagen gemäß § 60 WHG, gelten entsprechend der Wasserschutzgebietsverordnung Neubrandenburg § 3 i. V. m. Anlage 5 die Ver- und Gebote für die Trinkwasserschutzzonen III/A und III/B.

Die Grundstücke sind antragsgemäß an die öffentliche Trinkwasserversorgung und die zentrale Abwasserkanalisation anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren. Die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Stadt vorzunehmen. Es sind nur Entwässerungsanlagen zulässig, die entsprechend den Anforderungen des ATV-DVWK A 142 als allgemein anerkannte Regeln der Technik errichtet und betrieben werden.

Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder der zentralen Regenentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) zuzuführen oder schadlos auf dem Grundstück zu versickern, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden und weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Bedingung ist, dass dies die Bodenverhältnisse zulassen.

Bei Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).

Bohrungen für Erdwärmesonden sind verboten, wobei Einzelfallentscheidungen nach Ausschluss einer Grundwassergefährdung möglich sind. Der genutzte Grundwasserleiter darf nicht durchteuft werden. Das Errichten und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden und -kollektoren erfordern ein separates wasserrechtliches Verfahren, dass beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde beantragt werden muss.

Sollte eine Ölheizung vorgesehen sein, so ist die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich. Das Heizöllager muss für den Gebrauch in Trinkwasserschutzzonen geeignet sein und ist durch eine Fachfirma zu errichten. Der Nachweis zum fachgemäßen Einbau ist der unteren Wasserbehörde mit der o. g. Anzeige vorzulegen.

Dünge- und Pflanzenschutzmittel sind nur zulässig, wenn die Vorschriften des Pflanzenschutz- und Düngemittelrechtes und die Gebrauchsanleitungen für Wasserschutz eingehalten werden.

Die Einrichtung der Baustellen einschließlich der erforderlichen Lagerplätze, von denen eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgehen kann, sowie die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind in der Wasserschutzzone III nur bei entsprechenden Sicherungsvorkehrungen und Anwendung der erforderlichen Sorgfalt zulässig. Bagger und andere Baustellentechnik, aus denen wassergefährdende Stoffe austreten können, dürfen nicht unbeaufsichtigt oder ohne entsprechende Sicherheitsvorkehrungen abgestellt werden.

Bei Unfällen mit Austritt wassergefährdender Stoffe sind die nötigen Maßnahmen umgehend zu ergreifen, um eine Gefährdung des Trinkwassers zu vermeiden. Solche Unfälle sind unmittelbar bei dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde anzuzeigen. Weitere Modalitäten bzgl. der Schutzzone sind ggf. zu beachten. Die einzelnen Baumaßnahmen sind im vorab mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unverzüglich anzuzeigen.

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A und III B der Wasserfassung III Krappmühle des Wasserschutzgebietes Neubrandenburg. Es gilt die Wasserschutzgebietsverordnung von Neubrandenburg vom 08.07.02 (GVOBL. M-V 2002, S. 547).

Der Standort weist einen verminderten Schutz gegen eindringende Schadstoffe auf, so dass die entsprechende Sorgfalt im Hinblick auf Verunreinigungen des Grundwassers anzuwenden ist. Der § 52 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) findet entsprechend Anwendung, um den Schutzzweck und die Schutzziele eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes zu erhalten und zu sichern.

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnten. Gemäß § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

11. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich Bodendenkmale (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V, GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff.). Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Ein Eingriff kann nur genehmigt werden, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation/archäologische Untersuchung gewährleistet ist (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der Bodendenkmale sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sind die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Die Kosten für die Bergung und Dokumentation/archäologische Untersuchung hat der Bauherr und Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde Neubrandenburg, Tel. 0395 555-2896 bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Außenstelle Neustrelitz, Frau Schanz, Tel. 0385 58879681, möglich.

Wenn über die bekannten Bodendenkmale hinaus während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff.) die untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 0395 555-2896) zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde 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. Flächenbilanz

Abzüglich:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 46 „Fachmarkt Friedrich-Schott-Straße“, ca. 3,06 ha
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Nahversorger Weitin“, ca. 0,83 ha

Mischgebiet	1,25
Gewerbegebiet	41,04
Industriegebiet	12,29
Technische Infrastruktur	0,98
Industriebahnanlage	4,73
Verkehrsflächen - Straßen, Rad-, Fußwege und Straßenbegleitgrün, öffentliche Parkplätze)	9,63
Maßnahmeflächen - Grünflächen (Stadt)	3,77
- M 2 Regenrückhaltebecken	1,86
- M 3	0,70
- M 4	0,42

Planteil 1

ca. 73,69 ha

Planteil 2 (M 6)

6,18 ha

Anlagen

- 13. Umweltbericht vom 13.06.19**
- 14. FFH-Vorprüfung vom 13.06.19**
- 15. Artenschutzfachbeitrag vom 07.11.18/15.04.19**
- 16. Schallimmissionsuntersuchung – Überarbeitung der Kontingentierung vom 17.05.18
Ergänzung vom 21.12.19**