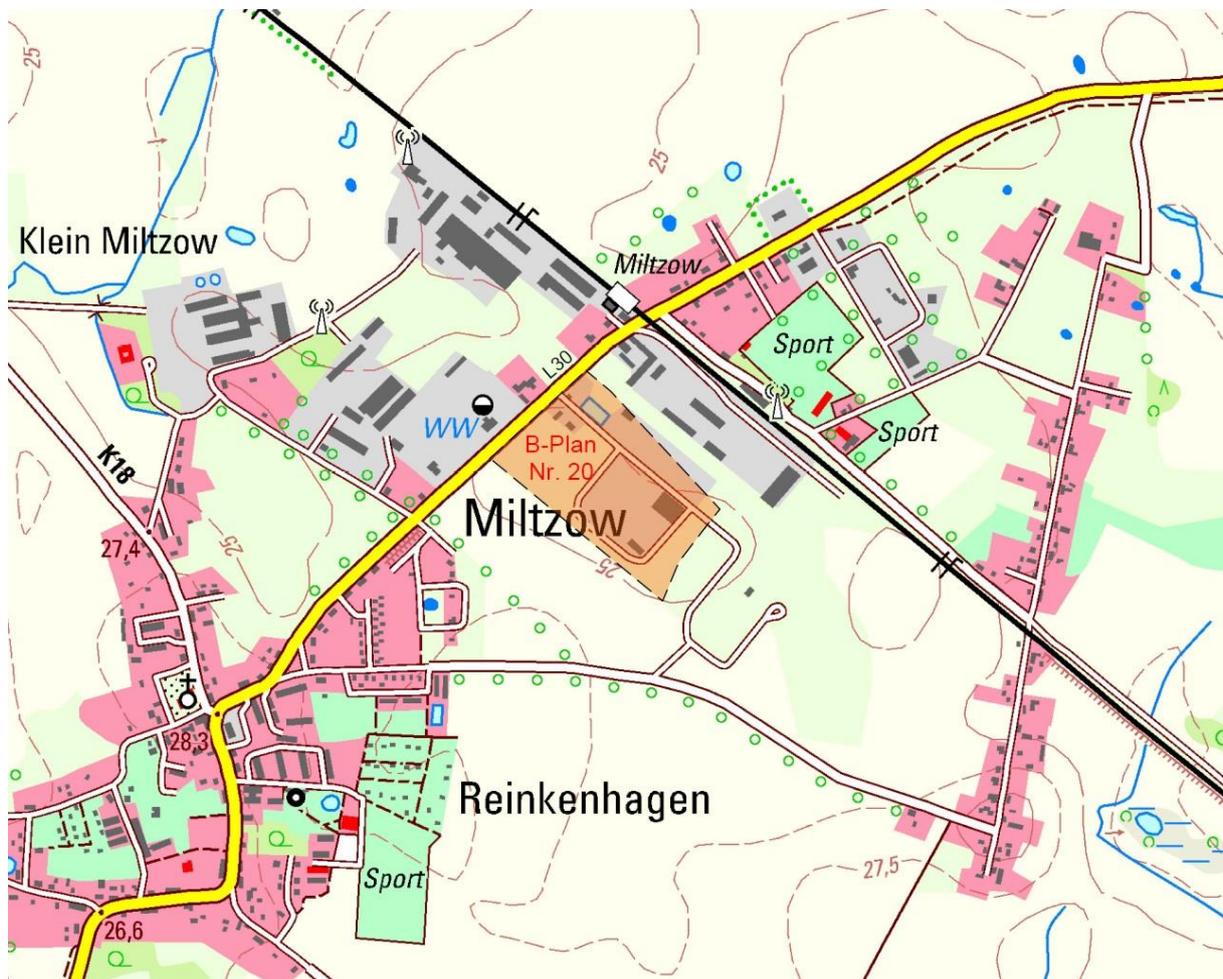


Begründung
zur Satzung zum
Bebauungsplan Nr. 20
„Gewerbegebiet Miltzow, Reinberger Str.“
der Gemeinde Sundhagen



Übersichtsplan

[Quelle: www.gaia-mv.de]

Erarbeitet im Einvernehmen mit der Gemeinde Sundhagen durch
Bauplanungsbüro Dipl.-Ing.(FH) Ute Grünwald, Lange Str. 38, 18507 Grimmen

Sundhagen, 18.11.2016

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Planung	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	5
3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
4.	Entwicklung des B-Planes und Flächennutzungsplan	6
5.	Beschaffenheit des Plangebietes	7
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	8
6.1	Städtebauliches Konzept	8
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Bauweise und Baugrenzen	10
6.4	Naturschutz und Landschaftsschutzpflege nach §1a BauGB Eingriffsregelung	10
6.5	Verkehrskonzept	13
7.	Abfallentsorgung, Altlasten, Kampfmittelbelastung und Bergbauliche Belange	13
8.	Immissionsschutz	15
9.	Erschließung	16
9.1	Abwasserentsorgung	17
9.2	Regenentwässerung	17
9.3	Trinkwasserversorgung	17
9.4	Löschwasserversorgung und Brandschutz	17
9.5	Fernmeldeversorgung	17
9.6	Elektroversorgung	18
9.7	Gasversorgung	18
10.	Denkmalschutz	18

Anlagen

- Umweltbericht mit Anlagen
- Schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Miltzow, Reinberger Straße“ der Gemeinde Sundhagen vom 15.08.2016 vom Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH (Big-M) in Weitenhagen
- Berechnung der Verkehrserzeugung vom 15.08.2016

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sundhagen hat auf ihrer Sitzung am 11.05.2016 beschlossen, für das Plangebiet östlich der Reinberger Str. (L30) im Ortsteil Miltzow, südlich der Bahnstrecke Stralsund-Greifswald und nördlich an den B-Plan Nr. 17 „Schule Miltzow“ angrenzend, auf den Flurstücken 89/19 und 89/20 (teilweise) der Flur 2 der Gemarkung Miltzow den Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Miltzow, Reinberger Str.“ der Gemeinde Sundhagen aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teil der Fläche des Reifenrecyclingwerkes (Reinberger Str. 12) und ist 86.825 m² groß.

Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Ziel ist es, auf einer Fläche von 8,7 ha ein Gewerbegebiet zu entwickeln, welches die Nachnutzung des Geländes ermöglicht.

Aufgrund der bis zum Plangebiet bereits bestehenden infrastrukturellen Erschließung mit guter verkehrlicher Anbindung an das Fernverkehrsnetz über die L30 bis zur BAB A20, dem vorhandenen Gleisanschluss und der siedlungsstrukturellen guten Anbindung ist das Gebiet ein idealer Ansiedlungsstandort für weitere gewerbliche Nutzungen. Das Plangebiet ist über die Straße „Reinberger Str.“ erschlossen.

Die Gemeinde ermöglicht mit dem B-Plan die Nachnutzung des Geländes des Reifenrecyclingwerkes für die weitere Nutzung als Gewerbegebiet. Das ausreichend große Gelände bietet dafür eine sehr gute Voraussetzung. Ein Investor hat mit der Gemeinde einen „Städtebaulichen Vertrag“ abgeschlossen und wird den B-Plan umsetzen.

Entsprechend ihrer Bedeutung hat die Gemeinde ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen zur Sicherung und Stärkung ihrer Funktionen unter Beachtung der städtebaulichen Strukturen bereitzustellen.

Städtebauliches Ziel ist die nachhaltige Nachnutzung einer Gewerbefläche. Damit wird auch ein Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde geleistet.

Die Errichtung eines Gewerbegebietes kann die Gemeinde Sundhagen nachhaltig stärken. Es werden bebaute und bereits stark versiegelte Gewerbeflächen überplant. Durch die bauliche Umnutzung einer Gewerbefläche wird sparsam und verantwortungsvoll mit Grund und Boden sowie der Gemeindeentwicklung gem. §1 Abs. 5 und §1a Abs. 2 BauGB umgegangen. Das entspricht auch den Zielen der Raumordnung.

Für die Gemeinde Sundhagen liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Die Art der beabsichtigten baulichen Nutzung als GE entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt (§8 Abs. 3 BauGB), der die Fläche als gewerbliche Baufläche (GE) dargestellt.

Der B-Plan mit einer Gesamtfläche von 8,7 ha wird auf 6,4 ha Flächen entsprechend §8 Abs. 1 BauNVO als „Gewerbegebiet“ (GE) festsetzen, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Für solche Gewerbegebiete sind die Zulässigkeiten und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Grundsatz einer städtebaulichen Planung ist die Nutzung integrierter und vorbelasteter Standorte. Die Gemeinde Sundhagen hat im Rahmen der Planungsentscheidung, wo die Ansiedlung des Gewerbegebietes in ihrem Gemeindegebiet erfolgen soll verschiedene planerische und funktionale Abwägungen vorgenommen. Der Gewerbestandort besitzt sowohl mit der Nähe zu den vorhandenen Gleisanlagen, dem vorhandenen Löschwasserbecken, mit der Lage an der L30 und der Entfernung zu Wohnbebauungen, mit seiner Größenordnung und mit den geklärten Eigentumsverhältnissen die Voraussetzungen erfolgreich umgesetzt zu werden.

Im weiteren Gemeindegebiet konnte kein Standort gefunden werden, der aufgrund seiner Lage, seiner Größe und der städtebaulichen Vorbelastung geeigneter erscheint.

Die Gemeinde hat sich bereits im Verfahren zum F-Plan (Abgeschlossen im Juni 2015) mit der Nähe der geplanten Schule Miltzow zum vorhandenen Gewerbestandort auseinandergesetzt und entschieden eine Fläche südlich des Reifenrecyclingwerkes (dargestellt als GE - gewerbliche Bauflächen) im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sundhagen als Fläche für Gemeinbedarf für Schule und Sport darzustellen. Vorausgegangen war die Entscheidung der Gemeinde Sundhagen (mit Beschluss Nr. 12/2013 vom 21.02.2013) als Abschluss der Suche nach einem neuen Schulstandort. Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 17 „Schule Miltzow“, dessen Plangebiet südlich direkt an die Gewerbefläche angrenzt, wurde am 13.08.2015 gefasst. Das Verfahren läuft parallel zu diesem Bauleitplanverfahren. Beide Verfahren wurden aufeinander abgestimmt.

Die Planung ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Nach §1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die vorgesehene Gewerbenutzung ist zurzeit auf dem Gelände baurechtlich nicht zulässig. Ein Baurecht kann hierfür somit nur durch einen Bebauungsplan erlangt werden.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

- die Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Kommunalverfassung des Landes M-V (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)
- die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVOBl. M-V S. 590), berichtigt am 20.01.2016 (GVOBl. M-V S. 28)
- das Landesplanungsgesetz (LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S.431, 432)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes am 24.05.2016 (BGBl. I S. 1217)
- das Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.02.1993 (GVOBl. M-V 1993 S. 90), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V S. 870)
- das Landesnaturschutzgesetz M-V (LNatG M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVOBl. 1/2003 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66)
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690)
- die Hauptsatzung der Gemeinde Sundhagen vom 31.01.2013, geändert am 11.03.2014 (1. Änderung), zuletzt geändert (2. Änderung) am 19.06.2014

2.2 Planungsgrundlagen

- mit Ablauf des 17.06.2015 ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sundhagen rechtswirksam geworden
- Plangrundlage: Bestandsplan als Lage- und Höhenplan M 1:500 erstellt durch das Vermessungsbüro MAB Vermessung Vorpommern vom 01.04.2016

3. Räumlicher Geltungsbereich

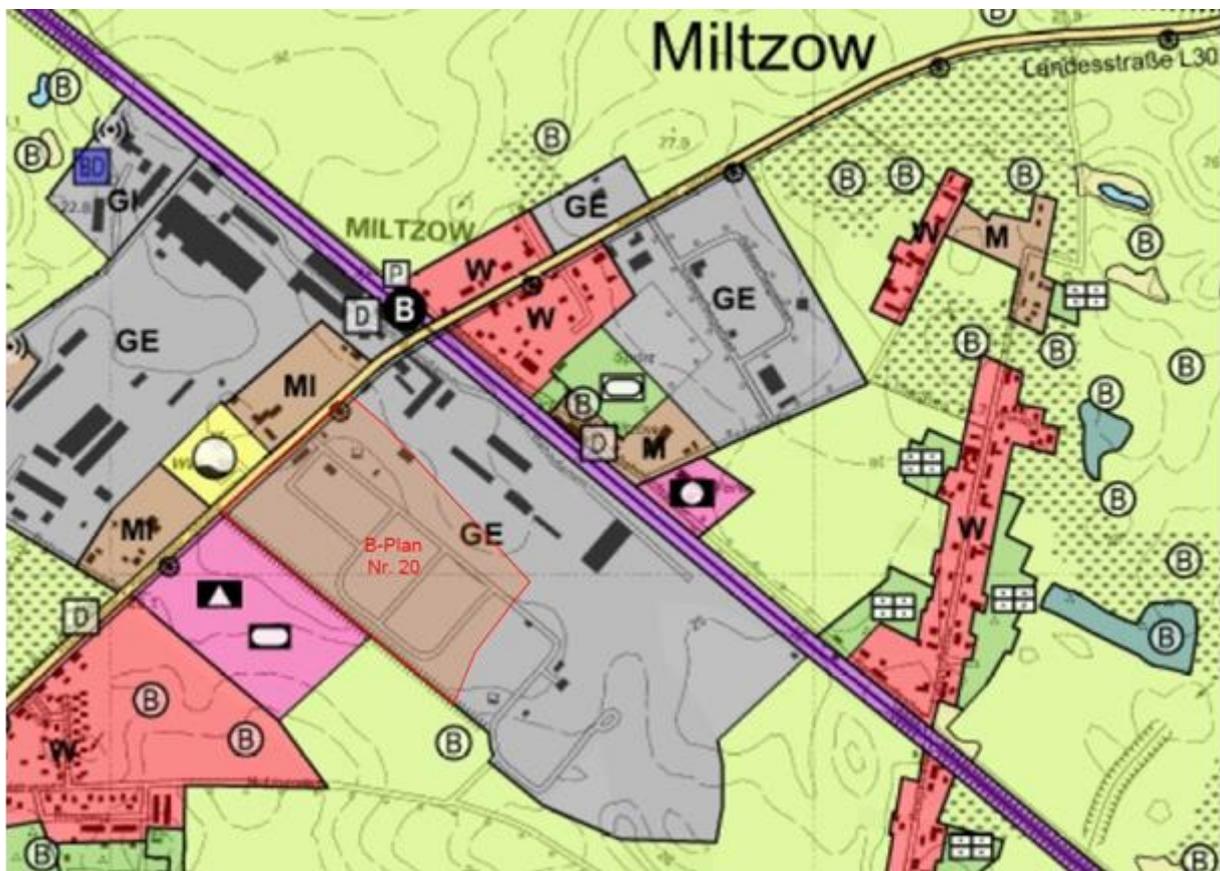
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 8,7 ha. Das Plangebiet befindet sich östlich der Reinberger Str. (L30) im Ortsteil Miltzow, südlich der Bahnstrecke Stralsund-Greifswald und nördlich an den B-Plan Nr. 17 „Schule Miltzow“ angrenzend, auf dem Areal des Reifenrecyclingwerkes, auf den Flurstücken 89/19 und 89/20 (teilweise) der Flur 2 der Gemarkung Miltzow.

4. Entwicklung des B-Planes und Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Sundhagen ist im Landesentwicklungsprogramm M-V (LEP) als „Ländlicher Raum“ eingestuft.

Entsprechend ihrer Bedeutung hat die Gemeinde ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen zur Sicherung und Stärkung ihrer Funktionen unter Beachtung der städtebaulichen Strukturen bereitzustellen.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes kann die Gemeinde Sundhagen nachhaltig stärken. Durch die bauliche Wiedernutzung des Geländes des Reifenrecyclingwerkes für die weitere Nutzung als Gewerbefläche wird sparsam und schonend mit Grund und Boden durch die Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen gem. §1a Abs. 2 BauGB umgegangen. Das entspricht den Zielen der Raumordnung.



Auszug aus dem F-Plan der Gemeinde Sundhagen (wirksam mit Ablauf des 17.06.2015)

Für die Gemeinde Sundhagen liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Die Art der geplanten baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes, der an dieser Stelle gewerbliche Bauflächen (GE) vorsieht. Somit wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Nach §1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die beabsichtigte Nutzung wäre derzeit hier nicht zulässig. Ein Baurecht kann hierfür somit nur durch einen Bebauungsplan erlangt werden.

Für das Vorhaben der Gemeinde werden die kommunalen Planungsziele der Entwicklung eines Gewerbegebietes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Grundlage des §17 LPlIG angezeigt.

In der Stellungnahme vom 10.06.2016 wurde in der Zusammenfassung festgestellt:

„... Der Aufstellung ... wird raumordnerisch zugestimmt. ...“

In der Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 10.10.2016 wurde festgestellt: „...Der Bebauungsplan ... ist weiterhin mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. ...“

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich östlich der Reinberger Str. (L30) im Ortsteil Miltzow, südlich der Bahnstrecke Stralsund-Greifswald, auf dem Areal des Reifenrecyclingwerkes.



Luftbild mit Räumlichen Geltungsbereich des B-Planes

[Quelle: www.gaia-mv.de]

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Flächen als Gewerbeflächen genutzt.

Das Gelände (Geländehöhen ca. 25,0 bis 26,0 m üNN, mit Senken bis 22,0 m üNN und mit Wällen bis 28,0 m üNN) ist bebaut mit einem ca. 11 m hohen Verwaltungsgebäuden (Firsthöhen 35,6 m üNN) und mit den bis zu ca. 14 m hohen hallenartigen Gebäuden des Reifenrecyclingwerkes (Firsthöhen bis 38,6 m üNN) und hat einen hohen Versiegelungsgrad.

Naturdenkmale befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in §1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Zur Realisierung einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung und zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Das ausgewiesene Gewerbegebiet soll hinsichtlich der baulichen Gestaltung den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzung entsprechen.

Die städtebauliche Einordnung des Baugebietes wird der o. g. Zielstellung voll und ganz gerecht. Gute Erreichbarkeit und kurze Wege zu Infrastruktureinrichtungen kennzeichnen die Attraktivität des Plangebietes.

Der B-Plan hat eine Gesamtfläche von 86.825 m².

Im B-Plangebiet werden 64.214 m² als „Gewerbegebiet“ (GE), 20.742 m² als Grünflächen und 1.869 m² als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen werden am Rand des Plangebietes angeordnet. Somit wird eine größere zusammenhängende versiegelte Fläche entstehen, die an ihren Rändern bepflanzt ist.

Zur Sicherheit und zum Schutz vor Diebstahl und Vandalismus ist die Fläche bereits komplett mit einer ca. 2,5 m hohen Zaunanlage eingezäunt. Zur Zulässigkeit der Grundstückseinfriedung ist eine entsprechende Festsetzung vorgesehen, nach der eine Einfriedungshöhe incl. Übersteigschutz von max. 3,0 m weiterhin möglich sein soll.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

Für die verfügbare Baufläche wird nach der Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiete“ (GE) festgelegt. Sie dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Nach §8 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

3. Tankstellen und
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§8 Abs. 3 BauNVO):

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl soll zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte führen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für die Teilgebiete GE1 und GE2 und von 0,8 für das Teilgebiet GE3 festgesetzt. Die Versiegelung von Flächen ist somit im GE3 auf das zulässige Höchstmaß und im GE1 und GE2 auf ein Maß unterhalb des zulässigen Höchstmaßes beschränken.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen (Teil B – Textliche Festsetzungen).

Bezugsgröße für die Ermittlung der GRZ ist die festgesetzte GE-Fläche in den einzelnen Teilgebieten (GE1= 5.731 m², GE2= 18.626 und GE3= 39.857 m²).

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da eine Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden und somit das Maß der baulichen Nutzung hinreichend definiert ist.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ist eine Höhenbeschränkung erforderlich. Damit wird sichergestellt, dass keine höheren baulichen Anlagen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

Als Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe wird ein exakter rechtseindeutiger Höhenbezug (Höhe über NHN) gewählt. Das Plangebiet ist relativ eben und der Höhenunterschied ist mit ca. 1,0 m (25,0 bis 26,0 m über NHN) gering und somit ist die Festsetzung der Höhe so praktikabel.

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen soll sich an den vorhandenen Gebäuden, die zurzeit das Gebiet prägen, orientieren. Der größte Teil der Gebäude ist bis zu 36,0 m üNHN und ein geringer Teil des Gebäudekomplexes im Südosten ist bis zu 39,0 m üNHN hoch.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf max. 36,0 m über HN festgesetzt. (Es können Gebäude und bauliche Anlagen mit ca. 10 m Höhe über Geländeoberkante errichtet werden.)

Eine ausnahmsweise Überschreitung dieser festgesetzten Höhe ist ausschließlich für die Nutzungsänderung der bestehenden und die Höhe von 36,0 m üNHN überschreitenden baulichen Anlagen möglich. Damit ist auch die Nachnutzung der Gebäudeteile mit einer Höhe von bis zu 39,0 m üNHN möglich.

Die Höhe baulicher Anlagen, die keine Gebäude sind wird auf max. 46,0 m über NHN festgesetzt um Dachaufbauten und technische Anlagen wie Förderbänder zu ermöglichen, die z.B. für die Produktion oder den Gewerbebetrieb erforderlich sind.

Die Höhe einer möglichen Grundstückseinfriedung incl. Übersteigschutz wird auf 29,0 m über NHN festgesetzt. (Es können Einfriedungen bis ca. 3,0 m Höhe über Geländeoberkante errichtet werden.)

Für die Teilgebiete GE1 bis GE3 werden unterschiedliche Emissionskontingente LEK (flächenbezogener Schalleistungspegel pro m²) festgesetzt.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Bebauung mit Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand und mit Gebäudelängen und -tiefen mit mehr als 50 m Länge sollen zulässig sein (die offene Bauweise und die geschlossene Bauweise würden das nicht zulassen). Durch diese Festsetzung werden die Nutzung und die Nutzungsänderung der vorhandenen 52 m langen Halle möglich. Auch ein Anbau an die vorhandenen Gebäude bis zur Baugrenze und der Neubau von langen Halle für eine gewerbliche Nutzung sollen somit ermöglicht werden.

Baugrenzen

Die überbaubare Fläche wurde durch Baugrenzen so definiert, dass ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Dadurch werden unzumutbare Beeinträchtigungen vermieden. Zu den Grünflächen ist ein Mindestabstand von 3,0 m durch Baugrenzen definiert.

So entsteht ein Baufeld von ca. 60.600 m².

Die Realisierung von Nebenanlagen außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen wurde nicht eingeschränkt. Dies bedeutet, dass entsprechende Nebenanlagen (z.B. Nebenanlagen nach §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. Nebenanlagen nach §12 und §14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Mit der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Entwicklung von zukünftig zu errichtenden Gebäuden im städtebaulich verträglichen Maß geordnet.

Im Osten geht die Baugrenze bis an die Grenze des Geltungsbereiches. Damit soll sichergestellt werden, dass eine Erweiterung des Gewerbegebietes möglich ist.

Festsetzungen, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss, werden nicht getroffen.

Zur Form und Neigung der Dächer werden keine Festsetzungen getroffen.

6.4 Naturschutz und Landschaftsschutzpflege nach §1a BauGB Eingriffsregelung

Gemäß §4 Abs. 1 BauGB werden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgefordert schriftlich Stellung zu nehmen.

Nach §1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der kommunalen Planungsziele ist. Entsprechend §21 Abs. 1 BNatSchG ist, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Grund und Boden sind die Grundlage für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Eine Überbauung bedeutet dementsprechend eine Beeinträchtigung dieser Leistungsfähigkeit. Es ist daher notwendig, entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Gemäß §2 Abs. 4 i.V.m. §2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird als Anlage der Begründung Bestandteil des Bebauungsplans.

Erdbauliche Maßnahmen

Gemäß §1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Notwendige Bodenversiegelungen sind auf ein Minimum zu begrenzen.

Vor Durchführung der Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 Bl. 2 abzuschleppen, seitlich zu lagern und beim Anlegen der Pflanzflächen einzubauen. Es darf kein unbelasteter Bodenaushub zu Abfall werden.

Umweltauswirkungen

Auf einer Gewerbefläche soll durch einen Bebauungsplan das Baurecht für die Errichtung eines Gewerbegebietes hergestellt werden. Das Plangebiet liegt an der Straße „Reinberger Str.“ und wird über diesen erschlossen. Die Anordnung der Baukörper ist in einem zusammenhängenden Bereich vorgesehen. Anzulegende Grünflächen im Randbereich dienen der Regenwasserrückhaltung, der Aufwertung der Bodenfunktion und als neuer Teillebensraum von Tieren und Pflanzen sowie der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Eingriffe werden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe bewertet. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert.

Auf den Verlust von Bodenfunktion, der damit verbundenen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes und der Verringerung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen kann der Bebauungsplan durch eine möglichst geringe Versiegelung der Böden reagieren. Gleichsam erfährt der gestörte Boden in Teilbereichen durch die Anlage von Grün- und Anpflanzungsflächen eine Aufwertung für Natur und Landschaft.

Nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass unter Berücksichtigung möglicher Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich/Ersatz der Umweltauswirkungen von der Baugebietsentwicklung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf jedes einzelne Schutzgebiet im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7a), c), d) BauGB gemäß Anlage 1 zum BauGB betrachtet und bewertet.

Allgemeines

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bebaute und bereits stark versiegelte Gewerbefläche, d.h. es haben schon in früherer Zeit Eingriffe in Natur und Landschaft stattgefunden.

Das Reifenrecyclingwerk wurde nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) in einem Verfahren nach BImSchG baurechtlich genehmigt. Dieser Eingriff wurde im Rahmen der Ansiedlung des Betriebes ausgeglichen.

Die Umsetzung der Planung stellt zwar aus naturschutzrechtlicher Sicht (wiederum) einen Eingriff dar, jedoch führt dieser Eingriff im Vergleich zum heutigen Zustand zu nur geringen Verschlechterungen. Die weitere Verdichtung der Bebauung und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen des Plangebietes sind auszugleichen.

Durch die bauliche Umnutzung einer Gewerbefläche wird sparsam und schonend mit Grund und Boden sowie verantwortungsvoll mit der Stadtentwicklung gem. §1 Abs. 5 und §1a Abs. 2 BauGB umgegangen.

Darüber hinaus ist der aktuelle Eingriff zur Reaktivierung der Fläche durch eine umstrukturierende Neubebauung insbesondere auch deshalb vertretbar, weil die Inanspruchnahme von empfindlicheren un bebauten Außenbereichsflächen und damit ein demgegenüber größerer Eingriff vermieden werden kann.

Da mit der Maßnahme im Rahmen des Bebauungsplanes auch unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, werden entsprechende Darlegungen erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines freiraumbezogenen Schutzgebiets, so dass kein separates Zustimmungsverfahren erforderlich ist.

Vermeidung und Minimierung

Der Eingriff soll durch die Minimierung der Versiegelung vermieden bzw. reduziert werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der landespflegerische Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe erfolgt im Rahmen von Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung sowie zur Begrünung und Anpflanzung auf der Grundstücksfläche.

Im Umweltbericht mit der Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Kompensationsflächenbedarf dem Flächenäquivalent der geplanten Maßnahmen gegenübergestellt. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Trotz Verringerung der GE-Fläche und gleichzeitiger Herabsetzung der GRZ bei Erhöhung der Grünflächen (im Vergleich zum Vorentwurf) verbleibt hinsichtlich der Kompensation des Eingriffs ein Defizit von 28.675 m² Kompensationsflächenäquivalenten.

Die Gemeinde kommt bei der Abwägung zum Ergebnis, dass die Belange der Natur teilweise den Belangen der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde unterzuordnen sind. Städtebauliches Ziel ist die nachhaltige Nachnutzung einer Gewerbefläche. Zu einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung gehört auch die Berücksichtigung finanzieller und sozialer Aspekte. Flächen zu einem vertretbaren Kaufpreis für eine 100%ige Kompensation stehen nicht zur Verfügung.

Waldflächen und Waldabstand

Waldflächen befinden sich nicht im Geltungsbereich des B-Planes und in der Nähe des geplanten Gewerbegebietes.

6.5 Verkehrskonzept

Durch die intensive Nutzung und die Lage an der Straße „Reinberger Str.“ mit der dort umfänglich genutzten Bebauung ist das Plangebiet verkehrlich voll erschlossen. Für den bereits bestehenden Gewerbebetrieb ist eine Zufahrt von der L30 vorhanden.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der L30 beträgt 70 km/h. Die erforderlichen Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 110 m sind auf der Planzeichnung dargestellt.

Die Berechnung der Verkehrserzeugung durch das Plangebiet ist Anlage zur Begründung. Im Ergebnis ist festzustellen, dass ein Aufstellbereich auf der L30 (Reinberger Str.) nicht erforderlich ist.

Die fehlende Markierung der Furt für den vorhandenen gemeinsamen Rad-/Gehweg im Bereich der Zufahrt wird hergestellt.

Eine innere verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist nicht vorgesehen, da mit der Satzung keine Grundstücke gebildet werden. Erforderliche Zuwegungen sind gegebenenfalls privatrechtlich zu sichern.

7. Abfallentsorgung, Altlasten, Kampfmittelbelastung und Bergbauliche Belange

Abfallentsorgung

Das Plangebiet kann direkt an die Müllentsorgung angeschlossen werden. Verkehrsflächen sind vorhanden und für das dreiaxelige Müllfahrzeug geeignet. Die Müllbehälter können so unmittelbar vom Grundstück abgeholt werden. Die gültige Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis ist zu berücksichtigen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch vom fertigen Objekt eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist möglichst der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zuzuführen.

Altlasten und Bodenschutz

Bei den Baumaßnahmen anfallender belasteter Bodenaushub ist zu entsorgen. Vor dem Rückbau belasteter baulicher Anlagen ist ein Abfallkataster zu erstellen.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden Hinweise auf Altlasten gegeben. Im Plangebiet befindet sich die Fläche des Altstandortes „Tanklager Miltzow“. Die Flächen mit Altlasten werden auf der Planzeichnung (Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gem. §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB dokumentiert.

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Tanklager Miltzow und wird als gesicherte Altlast im Kataster geführt. Bei einer rein gewerblichen Nutzung bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Kampfmittelbelastung

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und deren unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Bergbauliche Belange nach dem Bundesberggesetz (BBergG)

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung Bergwerkseigentum (BWE) „Reinkenhausen“. Dieses BWE wurde für die Aufsuchung und Gewinnung des Bodenschatzes flüssige Kohlenwasserstoffe der FA. ENGIE SUEZ E&P Deutschland GmbH, Waldstraße 39, 49808 Lingen unbefristet verliehen. Ehemalige bergbauliche Anlagen im Bereich des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf. Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.

8. Immissionsschutz

Lärmschutz

Vom Plangebiet selbst geht durch den vorhandenen Betrieb bereits eine gewisse Lärmbelastung aus.

Innerhalb des Plangebietes werden emittierenden Nutzungen entstehen. Zur Art der Emissionen ist noch nichts bekannt. Von dem künftigen Gewerbestandort können schädliche Umwelteinwirkungen auf die Umgebung einwirken.

Das Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH (Big-M) in Weitenhagen hat eine schalltechnische Untersuchung des Plangebietes durchgeführt (Anlage zur Begründung). Aus der „Schalltechnischen Untersuchung“ werden die Ergebnisse in die Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.

Berücksichtigt werden die vorhanden Wohngebäude in der Umgebung, der Verkehr auf der L30 und der geplante Schulstandort südlich des Plangebietes.

Im Bebauungsplan werden die Emissionskontingente festgesetzt. Die Flächen werden in der Planzeichnung eindeutig bezeichnet. In Anlehnung an DIN 45691 Abs. 4.6 wurde eine Formulierung in die Festsetzungen aufgenommen.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} (flächenbezogener Schallleistungspegel pro m^2) nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
GE1	52	46
GE2	54	50
GE3	64	50

Emissionskontingente für die Teilflächen des Plangebietes tags und nachts in dB(A)/ m^2

Folgende Zusatzkontingente können in den genannten Sektoren festgelegt werden:

Richtungssektor (k)	Winkel		Zusatzkontingente	
	Anfang	Ende	$L_{EK,zus,k}$ Tag	$L_{EK,zus,k}$ Nacht
A	347°	35°	0 dB(A)	0 dB(A)
B	35°	138°	3 dB(A)	1 dB(A)
C	138°	224°	6 dB(A)	6 dB(A)
D	224°	299°	0 dB(A)	0 dB(A)
E	299°	347°	5 dB(A)	0 dB(A)

Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$ für das Plangebiet nach DIN 45961 für die ausgewählten Richtungssektoren

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren hat im Plangebiet folgende UTM-Koordinaten: x-Koordinate: 33.382.414 y-Koordinate: 6.006.944

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente L_{EK} ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN ISO 9613-2 durchgeführt worden.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte j im Richtungsvektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Betriebe und Anlagen sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) um mindestens 15 dB unterschreitet.

Insofern Betriebe und Anlagen Geräuschkontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen.

Weitere Emissionen

Gewerbebetriebe können neben Lärmwirkungen weitere Emissionen wie Stäbe und Luftschadstoffe, Licht, Erschütterungen, Gerüche u.a. verursachen. Diese sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beurteilen. Aufgrund des geringen Abstandes zu schützenswerten Nutzungen wie Wohnbebauungen oder die geplante benachbarte Schule sind hier dann entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Im B-Plan sollen aber keine Einschränkungen vorgenommen werden.

9. Erschließung

Mit der Ansiedlung des vorhandenen Gewerbebetriebes wurden sämtliche Ver- und Versorgungsleitungen zu dem bestehenden Betrieb gelegt. Die Leitungen ermöglichen auch die Ver- und Versorgung des geplanten Gewerbegebietes.

Das Plangebiet liegt direkt an der öffentlichen Straße „Reinberger Str.“ (Landesstr. L30, Flurstück 105/1).

9.1 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet mit seiner vorhandenen gewerblichen Nutzung ist an das öffentliche Schmutzwassersystem angeschlossen.

Abprache zur Änderung oder Erweiterung sind mit dem ZWAG (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen) zu führen.

9.2 Regenentwässerung

Ein öffentliches Regenentwässerungssystem ist nicht vorhanden.

Für das Plangebiet gibt es eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung des Grabens 9/2/007 zum Einleiten von behandeltem Niederschlagswasser (aus dem Jahr 2003). Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen wird als Brauchwasser in den Löschwasserteich geleitet. Demzufolge ist ein Teilsystem der Regenentwässerung vorhanden, dass nach einer Überprüfung weitergenutzt werden kann.

9.3 Trinkwasserversorgung

Das geplante Gewerbegebiet mit seiner heutigen gewerblichen Nutzung ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen.

Abprache zur Änderung oder Erweiterung sind mit dem ZWAG (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen) zu führen.

9.4 Löschwasserversorgung und Brandschutz

Über die Trinkwasserleitung kann keine Löschwasserversorgung, sondern nur Grundschutz sichergestellt werden.

Die Anfahrt von Rettungsfahrzeugen erfolgt über die vorh. Straße „Reinberger Str.“. Feuerwehraufstellflächen (5 x 11 m) nach §5 Abs. 2 LBauO M-V wurden im Zusammenhang mit den befestigenden Verkehrsflächen hergestellt.

Die Gewährleistung der Löschwassermenge von 192 m³/h für 2 Stunden wird erreicht durch Entnahme aus dem vorhandenen Löschwasserteich im Plangebiet. Der Löschwasserteich wird mit unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen gespeist. Eine Pumpen-Aufstellfläche von 3,0 x 3,0 m am Teichrand und eine Wasser-Entnahmestelle sind vorhanden.

9.5 Fernmeldeversorgung

Das Gebiet ist von der Telekom mit Fernsprechkabel versorgt. Das vorhandene Bürogebäude (Reinberger Str. 12) ist an das Netz angeschlossen. Eine Versorgung mit Fernsehkabel ist nicht geplant.

9.6 Elektroversorgung

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungssystem der e.dis AG sichergestellt. Das vorhandene Bürogebäude (Reinberger Str. 12) ist an das Netz angeschlossen.

9.7 Gasversorgung

Auf dem Grundstück befinden sich Gasversorgungsleitungen. Bei Bauarbeiten sind die Gasleitungen zu schützen. Die Gasversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungssystem der EWE NETZ GmbH sichergestellt.

10. Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden.

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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Sundhagen, 18.11.2016

Der Bürgermeister