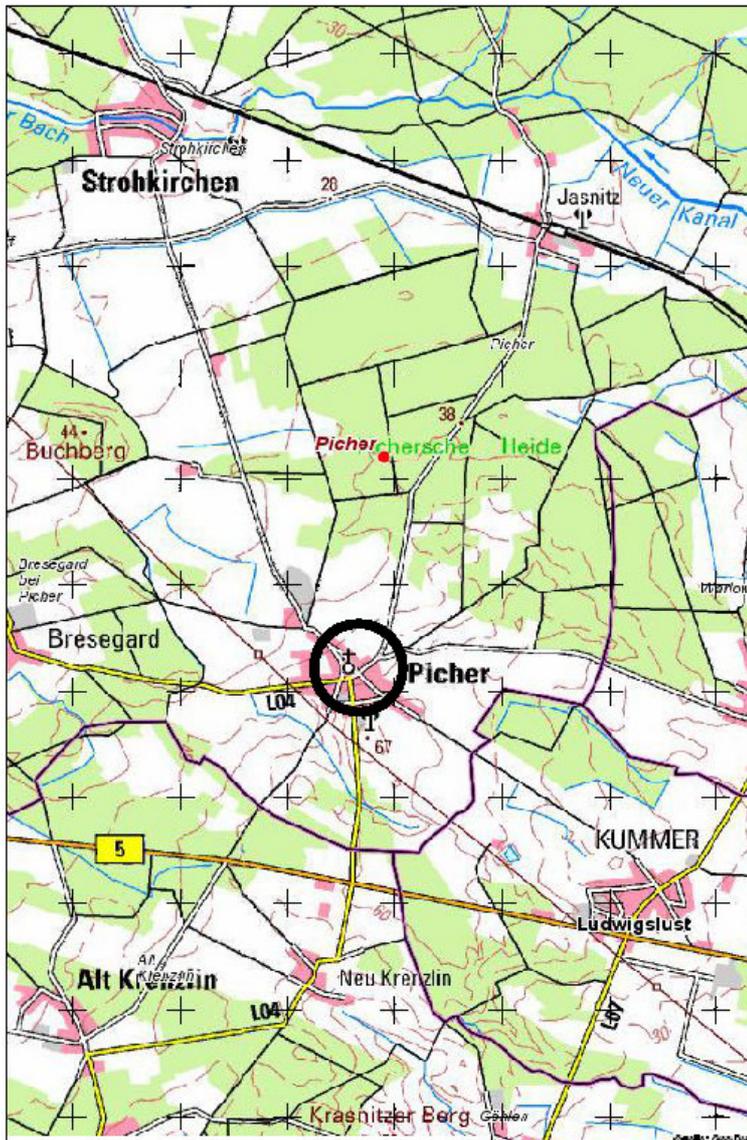


Gemeinde Picher

Bebauungsplan Nr. 2 „Nördlich der Hagenower Straße“ der Gemeinde Picher



Begründung

Entwurf August 2024

Gemeinde Picher
Landkreis Ludwigslust-Parchim

Bebauungsplan Nr. 2 „Nördlich der Hagenower Straße“ der Gemeinde Picher

Für das Gebiet nördlich der Hagenower Straße für das Flurstück 76/4 und Teilflächen aus den Flurstücken 76/5 und 77/1 der Flur 2 Gemarkung Picher.

Inhaltsverzeichnis

Teil I Städtebaulicher Teil

1. Vorbemerkungen
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Planungsgrundlagen
2. Lage und Geltungsbereich
3. Ziel der Planung
4. Vorhandene Situation
5. Übergeordnete Planung
6. Planerische Umsetzung
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 6.4 Erschließung
 - 6.4.1 Verkehrserschließung
 - 6.4.2 Wasserversorgung
 - 6.4.3 Schmutzwasser
 - 6.4.4 Regenwasser
 - 6.4.5 Elektroenergie
 - 6.4.6 Gasversorgung
 - 6.5 Grünflächen
7. Auswirkungen auf Nachbargrundstücke und Klima

Teil II Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung, vom 15.09.2023
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) vom 10.09.2023

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I 394),
- die Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung –PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. S. 1328),
- das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung- KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

1.2 Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Picher haben bereits auf ihrer Sitzung am 21. September 2011 den Beschluss über die Einleitung eines Bauleitverfahrens für eine Teilfläche aus dem ehemaligen Flurstück 76/3 (neu 76/5) der Flur 2, Gemarkung Picher, gefasst.

Der erste Vorentwurf des Bebauungsplans wurde auf der Grundlage des Flurkartenausuges und des Luftbildes angefertigt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschloss die Gemeindevertretung die eingegangenen Hinweise zum Verfahren zu berücksichtigen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „normalen“ Bebauungsplan weiterzuführen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Picher „Erweiterung Betriebsgelände Baubetrieb Andreas Niemann“ sollte als Bebauungsplan Nr. 2 „Nördlich der Hagenower Straße“ weitergeführt werden.

Da das Verfahren anschließend nicht weitergeführt wurde, drohte der Landkreis Ludwigslust-Parchim im Mai 2018 eine Beseitigungsverfügung für die vorhandene Bebauung und den Lagerplatz an, um dem Baurecht entsprechende Zustände auf dem Grundstück herzustellen zu lassen.

Zur Abstimmung über das weitere Vorgehen, fand am 27.08.2018 ein Ortstermin mit dem Eigentümer und dem Fachdienst Bauordnung, SB Bauleitplanung und SB Bauplanung, dem Bürgermeister und dem Amt Hagenow-Land, statt. Im Ergebnis des Ortstermins wurde festgelegt, das Bauleitverfahren wieder aufzunehmen. Aufgrund des großen zeitlichen Abstands zwischen ersten Aufstellungsbeschluss und Weiterführung des Verfahrens, hinzu kommt eine zwischenzeitlich geänderte Gesetzeslage, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Picher auf ihrer Sitzung am 12.12.2018 den Beschluss über die Einleitung eines Bauleitverfahrens für die Flurstücke 76/4, 76/5 und 77/1, Flur 2, Gemarkung Picher, gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 21.01.2019 bis 25.02.2019. Aufgrund fehlender Zuarbeit und einem damit verbundenen Planerwechsel kam es zu weiteren Verzögerungen, so dass die Gemeinde den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf am 20.12.2023 nochmal neu fasste.

Der Planentwurf besteht aus:

- der Planzeichnung, „Teil A“, im Maßstab 1: 500, mit Planzeichenerklärung, sowie
- den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, „Teil B“.

2. Lage und Geltungsbereich

Der Entwurf des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,35 ha bestehend aus den Flurstücken 76/4 und Teilflächen aus den Flurstücken 76/5 und 77/1, Flur 2, Gemarkung Picher. Die überplanten Grundstücke befinden sich in privatem Besitz. Das Flurstück 76/5 wird größten Teils als Lagerplatz für einen ortsansässigen Erd- und Pflasterbetrieb genutzt. Das Flurstück 76/4 wird von den Eigentümern als Wohngrundstück, das Flurstück 77/1 als private Grünfläche, genutzt. Auf dem Lagerplatz werden Schüttgüter und Baustoffe zwischengelagert. Ein vorhandenes Gebäude wird für die Unterbringung von Baumaschinen- und Geräten genutzt. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Hagenower Straße, die das Plangebiet nach Südosten begrenzt. Im Norden und Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an weitere Wohngrundstücke. Über das Plangebiet verläuft eine Entwässerungsleitung, die an der Grenze zum Flurstück 77/1 in einem offenen Graben mündet.

3. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes will die Gemeinde eine geordnete Entwicklung des nördlichen Bereiches der Hagenower Straße erreichen.

Der überplante Teil des Flurstücks 76/5 wird als Lagerplatz für einen Erd- und Pflasterbetrieb genutzt. Hier werden Baumaterialien und Schüttgüter zwischengelagert. Ein bereits vorhandenes Gebäude dient der Unterbringung von Baugeräten und Material. Da die Fläche im Außenbereich liegt ist die vorhandene Bebauung unzulässig, ebenso die Nutzung als Lagerplatz.

Dem Wunsch des Eigentümers und der Gemeinde die ausgewiesene Fläche mit in den Geltungsbereich der Abrundungssatzung der Gemeinde Picher aufzunehmen, ist auf Grund der gesetzlichen Vorgaben nicht zulässig.

Durch den früheren Landkreis Ludwigslust, Bauordnungsamt, wurde für die weitere Nutzung des Betriebsgeländes und des vorhandenen Gebäudes eine verbindliche Regelung nach Baugesetzbuch gefordert. Nur mit Hilfe eines Bebauungsplanes ist es möglich, die vorhandene Bebauung und die Nutzung der Lagerflächen nach Baurecht zu genehmigen.

Der Eigentümer des dort seit 2001 ansässigen Erd- und Pflasterbetriebes beantragte mit Schreiben vom 06.09.2011 die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Dem Antrag entsprach die Gemeindevertretung und beschloss auf ihrer Sitzung am 21.09.2011 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für eine Teilfläche aus dem ehemaligen Flurstück 76/3 der Flur 2 der Gemarkung Picher. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollte die Nutzung der Fläche verbindlich geregelt werden.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse der Grundstücke dürfte es dem Vorhabenträger nicht ohne weiteres möglich sein den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch umzusetzen. Durch den Landkreis wurde darauf hingewiesen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein muss, „das Vorhaben und ggf. auch die Nachnutzung einschließlich Ausgleich zu realisieren“. „Im Zweifelsfall sollte die Gemeinde auf das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen B- Plans verzichten und einen „normalen“ B- Plan ggf. mit städtebaulichem Vertrag verwenden.“ Dieser Empfehlung folgte die Gemeinde und beschloss auf ihrer Sitzung im Oktober 2012 die Weiterführung als B- Plan Nr. 2 „Nördlich der Hagenower Straße“.

Aufgrund des großen zeitlichen Abstands zwischen ersten Aufstellungsbeschluss und Weiterführung des Verfahrens hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Picher auf ihrer Sitzung am 12.12.2018 den Beschluss über die Einleitung eine Bauleitverfahrens für die Flurstücke 76/4, 76/5 und 77/1, Flur 2, Gemarkung Picher, erneut gefasst. Wegen weiterer Verzögerungen und Wechsel der Planer für den Umweltbericht und den Artenschutzfachbeitrag, wurde der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf am 20.12.2023 noch einmal gefasst.

Der ca. 3.490 m² umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den größten Teil des Flurstück 76/5, was bereits teilweise als Lagerplatz genutzt wird, sowie das Flurstück 76/4 auf dem sich ein Eigenheim befindet und eine Teilfläche aus dem Flurstück 77/1, das als private Grünfläche genutzt wird.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht nach § 30 BauGB für die überplante Fläche aus den Flurstücken 76/4, 76/5 und 77/1, Flur 2, Gemarkung Picher.

4. Vorhandene Situation

Das Plangebiet liegt nördlich der Hagenower Straße in Picher und grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung entlang der Straße. Auf dem Flurstück 76/4 befindet sich das Wohnhaus des Eigentümers des Baubetriebes. Das Wohngrundstück befindet sich noch innerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung der Gemeinde Picher. Diese endet an der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 76/4 und 76/5. Damit liegt das Betriebsgelände im Außenbereich nach § 35 BauGB und die bisherige Nutzung ist nicht zulässig.

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch direkt über die Hagenower Straße erschlossen. Alle sonstigen Ver- und Entsorgungsmedien befinden sich im Straßenbereich vor dem Flurstück.

Im Norden, Nordosten und Westen schließen landwirtschaftlich genutzt Grün- und Ackerflächen an das Plangebiet an. Der teilweise verrohrte Binnengraben BE 013 am L 55 quert das Plangebiet in nordwestlicher Richtung. Die überplanten Flurstücke 76/4, 76/5 und 77/1 befinden sich in privatem Besitz.

5. Übergeordnete Planung

Die Gemeinde Picher liegt auf halber Strecke, jeweils ca. 15 km, zwischen Hagenow und Ludwigslust im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Schwerin beträgt ca. 40 km. Das Gemeindegebiet grenzt im Norden an die Gemeinde Rastow, im Südwesten an das Gebiet der Gemeinden Bresegard und Alt Krenzlin. Im Nordosten an die Gemeinde Lüblow und im Südosten an die Gemeinden Warlow und die Stadt Ludwigslust.

Für die Gemeinde Picher gibt es keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, eine begonnene Planung wurde bis heute nicht zu Ende geführt. Damit wurde der vorliegende Bebauungsplan nicht aus einem rechtskräftigen F-Plan entwickelt und stellt einen selbstständigen B-Plan da, der durch den Landkreis zu genehmigen ist.

Eine Fläche am Ortsausgang in Richtung Bresegard wurde in den 90- Jahren überplant, auf dieser Fläche war eine reine Wohnbebauung vorgesehen. Es handelt sich hier um den Bebauungsplan Nr. 1 „Schulkoppel“ der Gemeinde Picher. Eine Bebauung dieser Fläche ist noch nicht erfolgt. Die Satzung wurde durch die Gemeindevertretung aufgehoben und ein neuer Bebauungsplan an der Heerringstraße aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr.4 „Wohngebiet an der Heerringstraße“ ist bereits in Kraft getreten.

Die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern vom Juni 2016 niedergeschrieben. Entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg von 2011, sind für die Gemeinde Picher keine relevanten Planungen vorgesehen.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg zählt die Gemeinde Picher nicht zu den ländlichen Zentralorten der Region Westmecklenburg, obwohl die Gemeinde mit den Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schule, Kindereinrichtung und medizinischer Versorgung einen wichtigen Platz in der Region einnimmt.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg wird der Gemeinde Picher keine Funktion zugewiesen.

Der laut RREP um die Städte Hagenow und Ludwigslust als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesene Bereich, endet vor dem Gemeindegebiet. Durch das Gemeindegebiet verläuft das regional bedeutsame Radroutennetz, hier der Radweg von Hagenow über Kirch Jesar, Strohkirchen, Picher und Warlow nach Ludwigslust. Auch von Maßnahmen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege oder Biotopverbundplanungen wird die Gemeinde nicht berührt. Lediglich von dem

im Waldgebiet Kraaker Tannen ausgewiesenen Untergrundspeicher für Erdgas wird das Gemeindegebiet tangiert.

6. Planerische Umsetzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI), nach § 6 BauNVO, festgesetzt.

„Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“

In der ausgewiesenen Fläche sind folgende Gebäude und Anlagen nach § 6 Abs. 2 zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten sowie bauliche Anlagen nach § 6 Abs. 3

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Bebauungsplans Nr. 2 wird die für ein Mischgebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Mit der Grundflächenzahl von 0,6 soll der vorhandenen Bebauung an der Hagenower Straße Rechnung getragen werden und keine zu dichte Bebauung im unmittelbaren Straßenbereich erzielt werden. Für das Flurstück 76/4 ergibt das eine bebaubare Fläche von ca. 370 m². Für das Flurstück 76/5 ergibt sich nach Abzug der Flächen für den Graben und Grün eine bebaubare Fläche von ca. 970 m². Mit Festsetzung der maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl soll eine intensive Nutzung der bereits vorbelasteten Flächen erreicht und die Inanspruchnahme unbelasteter Grün- oder Ackerflächen vorgebeugt werden.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Wohn- und Geschäftsgebäude nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Nebengebäude und untergeordnete bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit I (einem) Vollgeschoss festgesetzt. Die maximale Firsthöhe der Gebäude ist auf 10,0 m begrenzt. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Achse der Hagenower Straße. Die festgesetzte Oberkante von 10,0 m darf nur durch technische Anlagen überschritten werden, z.B. Laufstege und Schornsteine.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 LBauO M-V wird festgesetzt, dass das Erscheinungsbild der Gebäude und Anlagen an den Landschaftsraum anzupassen ist. Hauptgebäude sind entsprechend des ländlichen Charakters der Gemeinde Picher zu gestalten. Glänzende, leuchtende oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig, mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen ist zulässig, wenn sich die Anlage dem Gebäude baulich unterordnet. Die Installation von Gründächern mit Speichereffekt wird wegen der Reduzierung der abflusswirksamen Fläche aus wassertechnischer Sicht begrüßt.

6.4 Erschließung

6.4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird direkt von der Hagenower Straße in Picher erschlossen. Die Zustimmung zur Herstellung einer Grundstückszufahrt von der Hagenower Straße, Kreisstraße 22, liegt vor. Weitere Ausbaumaßnahmen an der Zufahrt von der Hagenower Straße sind nicht erforderlich.

6.4.2 Wasserversorgung

Die vorhandene Bebauung ist an das zentrale Wasserversorgungsnetz angeschlossen, diese wird vom Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale (WBV) betrieben. Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage ist beim WBV zu beantragen.

6.4.3 Schmutzwasser

Das Plangebiet ist an das zentrale Schmutzwassernetz der Gemeinde Picher angeschlossen. Das Netz wird vom Abwassereigenbetrieb der Gemeinde Picher betrieben.

6.4.4 Regenwasser

Nicht verschmutztes Niederschlagswasser wird über die unbefestigten Randbereiche versickert.

Die Löschwasserversorgung über Hydranten erfolgt nur für die Erstbrandbekämpfung. Eine Löschwasserversorgung im Rahmen des Grundschutzes ist durch den WBV nicht gewährleistet. Gegenwärtig nutzt die Gemeinde die vorhandenen Löschteiche, entsprechendes Schlauchmaterial ist vorhanden. Der Gemeinde ist bekannt, dass die Entnahmestellen den zulässigen Bereich von 300 m überschreiten und plant die Schaffung zusätzlicher Löschwasserzisternen- und brunnen im Gemeindegebiet.

6.4.5 Elektroenergie

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG AG. Eine Erweiterung des Leitungsnetzes ist nicht erforderlich

6.4.6 Gasversorgung

Die Gemeinde Picher wird durch die HanseGas AG mit Gas versorgt. Eine Versorgungsleitung DN 80 ST verläuft im Gehwegbereich und Grünstreifen vor den überplanten Grundstücken.

6.4 Grünflächen

Die privaten Grünflächen PG 1 werden als Hausgarten mit Nutz- und Ziergartenflächen genutzt. Bei der privaten Grünfläche PG 2 handelt es sich um eine beweidete Grünlandfläche die nördlich an das Plangebiet angrenzt. Ein ca. 2,5 bis 3,0 m breiter Streifen bleibt Bestandteil der Weidefläche und bleibt vollständig erhalten. Dieser Bereich wird bereits durch einen Zaun abgegrenzt.

7. Auswirkung auf Nachbargrundstücke und Klima

An das Plangebiet grenzt weitere Wohnbebauung der Gemeinde. Die nächste Wohnbebauung ist vom Gewerbestandort über 50 m entfernt, dazwischen befindet sich das Wohngrundstück des Eigentümers des Baubetriebes. Die Geschäftszeiten des Baubetriebes liegen werktags zwischen 6.00 und 18.00 Uhr, so dass davon auszugehen ist, dass die südlich und westlich liegende vorhandene Wohnbebauung nicht betroffen ist.

Ein Ziel der Bauleitplanung soll auch der Schutz des Klimas sein, dies ist besonders bei Planungen im innerstädtischen Bereich von Bedeutung. Hier haben Schadstoffkonzentration, Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeit unmittelbaren Einfluss auf das Mikroklima und damit auf Menschen und Natur. Aufgrund der Lage, der Nutzung und des ländlichen Charakters des Plangebietes sind keine Einflüsse auf das Kleinklima zu erwarten.

Nach § 1a, Abs. 5 BauGB wird gefordert: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.“

Eine wesentliche Maßnahme zur Reduktion klimaschädlicher Gase ist die Nutzung regenerativer Energien als Alternative zur Verbrennung fossiler Energieträger wie Kohle, Öl und Gas. Mit der Nutzung erneuerbare Energien wird den Forderungen nach Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken entsprochen.

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Erzeugung elektrischer Energie mit Photovoltaikanlagen sowie moderne Heizungsanlagen auf der Basis nachwachsender Rohstoffe stellen einen wichtigen Beitrag zur Minimierung der Energiegewinnung mittels fossiler Energieträger dar und sind ausdrücklich erwünscht.