

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

" Gewerbegebiet Martensdorf "

Gemeinde Niepars

Kreis Nordostvorpommern

Land Mecklenburg - Vorpommern

B e g r ü n d u n g

Niepars, 04.02.1999

**Dr.Kaufhold
Bürgermeister**

Dr. Kaufhold



Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen
2. Zielstellung und Inhalt der Änderungen
3. Auswirkungen der Planung, Festsetzungen
 - 3.1. Art der Nutzung
 - 3.2. Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
 - 3.3. Erschließung
4. Grünordnung
5. Planbereich und Flächenbilanz

1. Veranlassung, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr.1 "Gewerbegebiet Martensdorf" der Gemeinde Niepars wurde am 01.10.1991/11.06.1992 beschlossen und mit Datum vom 08.10.1992 mit Maßgaben und Auflagen genehmigt.

Davon sind bisher nur Teile abgearbeitet worden, so das der Plan bis heute im Grund nicht rechtskräftig war.

Das Gewerbegebiet ist bisher zu ca. 60 % besiedelt worden. Für das Baufeld 4 zeichnet sich in der aktuellen Situation eine Besiedlungsmöglichkeit ab.

Diese macht jedoch eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Weiterhin sollen anhand der vorhandenen Bestandsunterlagen die Flurstücksgrenzen auf den aktuellen Stand gebracht werden.

Um den aktuellen Entwicklungsstand sowie die Planungabsichten der Gemeinde für das Gebiet des Bebauungsplanes klarzustellen und gleichzeitig Rechtssicherheit herzustellen, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.1 in der Fassung der 1. Änderung notwendig.

Die Planungsabsicht entspricht den Entwicklungsabsichten, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde verfolgt werden. Die Bearbeitung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes ist derzeit durch vertragliche Bindung wieder aktiviert.

Für die Aufstellung und den Vollzug des Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen :

- Raumordnungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S.360), geändert durch Gesetz v. 27.12.1993 (BGBl.I S.2378)
- Landesplanungsgesetz M-V vom 31.03.1992 (GVOBl. M-V S. 242 ff.)
- Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern i. d. F. vom März 1996
- Baugesetzbuch - BauGB- i.d. Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141 ber.I S.137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.04.1998 (GVOBl.M-V S.388)

2. Zielstellung und Inhalt der Änderungen

Entsprechend dem Genehmigungsschreiben des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 08.10.1992 (siehe Anlage) sind die darin enthaltenen Maßgaben und Auflagen abzarbeiten.

Aus der aktuellen Entwicklung und der bereits erfolgten Einarbeitung erübrigt sich

ein Teil der Beauftragungen.

Nachfolgend werden die noch einzuarbeitenden Auflagen benannt :

- Klarstellung der Nutzungsart und Untersetzung mit den geeigneten textlichen Festsetzungen
 - Lärmprognose mit den daraus resultierenden Festsetzungen erarbeiten
 - Aktualisierung und Richtigstellung der Grundstücksgrenzen
 - Darstellung des Bestandes (vorhandene Belegung)
 - Erarbeitung von geeigneten textlichen Festsetzungen, die die Aussagen des Grünordnungsplanes ausdrücken
- Die Beauftragung bezüglich der Trinkwasserschutzzone entfallen, da zwischenzeitlich die Schutzzone aufgehoben wurde.

Entsprechend den Planungsabsichten der Gemeinde und dem aktuellen Entwicklungsstand sind folgende **Änderungen** vorgesehen :

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um den außerhalb des Gewerbegebietes liegenden Bereich für die Leitungstrassen der Hauptversorgungsleitungen verkleinert. Diese Leitungszuführungen sind realisiert. Damit ist die Erschließung des Gewerbegebietes sichergestellt und dieser Bereich kann unberücksichtigt bleiben.
- Die entscheidende Änderung des Bebauungsplanes konzentriert sich auf das Baufeld 4. Es ist geplant, hier eine Tankstelle und südlich anschließend eine Raststätte o.ä. zu errichten. Dazu wurden mit dem Straßenbauamt Stralsund die notwendigen Vorabstimmungen zur Gestaltung der Zufahrt durchgeführt. Diese ist entsprechend den geltenden technischen Bestimmungen zu gestalten und es ist zu sichern, daß über diese Zufahrt keine Verbindungsmöglichkeit zum übrigen Gewerbegebiet geschaffen wird.
- Im Zufahrtbereich, der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzuarbeiten ist, wird in Kürze ein Radweg parallel zur Bundesstrasse 105 gebaut. Die notwendigen Anpassungen an die abbiegenden Zufahrten sind im Bebauungsplan darzustellen.
- Die grünordnerischen Festsetzungen im Baufeld 4 sind entsprechend anzupassen.

Nach der Auslegung des ersten Entwurfes und der Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange waren die Festsetzungen des Textteil B entsprechend der Stellungnahme des Landkreises Nordvorpommern vom 30.09.1998 bzw. der Korrektur vom 06.11.98 nochmals zu überarbeiten.

Weiterhin beschloß die Gemeinde am 26.11.1998, die Festsetzung bezüglich der zulässigen Ausnahme nach § 8, Abs.3 Ziff.2 und 3 BauNVO zu ändern.

Die Fassung vom 26.11.1998 enthält gegenüber der Fassung vom 19.08.1998 folgende Änderungen:

1. Korrektur der Art der angrenzenden Bebauung nördlich der Zufahrtstraße zum Gewerbegebiet von der L21 aus . Das Gebiet ist seinem Charakter nach ein Mischgebiet.
2. Korrektur der gesetzlichen Grundlage (Landesbauordnung) im Planteil A - Planzeichnung
3. Ergänzung des Maßstabes im Übersichtsplan
4. Neue Gliederung des Textteil B und Korrektur der angegebenen gesetzlichen Grundlagen
5. Korrektur der Schallprognose und der daraus resultierenden Festsetzungen (neu unter Pkt. 5.1. bis 5.4. des Textteil B).

6. Klarstellung der Festsetzung I/1.2 und 1.3(alt) in der neuen Festsetzung 1.2.
 7. Ergänzung des Pkt.3 (alt) - Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen um die Punkte 4.2 und 4.3 (neu), um die zweite Zufahrt der Tankstelle als Ausnahme zu regeln und klarzustellen, daß die Grünflächen und Geh- und Radwege für die Grundstückszufahrten unterbrochen werden dürfen.
 8. Die Festsetzung (alt IV/1.) entfällt ganz, da die Gemeinde zu der Auffassung gekommen ist, daß die neue Festsetzung 7.1. ausreichend und eine Festsetzung der Farbgestaltung mit konkreten RAL-Farben zu restriktiv ist.
 9. Änderung der Festsetzung (alt I/1.1) in neu 1.1 bezüglich der Zulässigkeit der Ausnahme nach § 8, Abs.3 Ziff.2 und 3 BauNVO, um die Errichtung eines Jugendcafes zu ermöglichen.
 10. Entsprechend Beschluß der Gemeinde ist die Grünfläche nördlich der Flurstücke 46/1 und 46/20 als Rasenfläche (öffentliches Grün) auszuweisen.
- Bei der erneuten Auslegung und im TÖB-Verfahren sollen Hinweise und Bedenken nur zu den geänderten Teilen geäußert werden.
- Von den Änderungen betroffene Träger öffentlicher Belange sind der Landkreis Nordvorpommern mit seinen Fachbehörden, das Gewerbeaufsichtsamt und die angrenzenden Eigentümer des Grundstückes, auf dem das Jugendcafe errichtet werden soll.

3. Auswirkungen der Planung, Festsetzungen

3.1. Art der Nutzung

Im Geltungsbereich befinden sich in der Hauptsache Flächen für Gewerbegebiete gem. § 8 Bau NVO.

Entsprechend der Festsetzung 1.1. wurden dabei die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 , Ziff.2 und 3 zugelassen.

Das heißt, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind in dem geplanten GE-Gebiet zulässig.

Diese Festsetzung wurde gegenüber dem ersten Entwurf geändert, um die Umnutzung einer bereits bestehenden Lagerhalle auf dem Telekom-Gelände in ein Jugendclub mit Cafe-Betrieb sowie die Nutzung für Diskothek, Billard, Dart, Kino und Konzerte zu ermöglichen.

Um eine übermäßige Besiedlung mit Einzelhandelsbetrieben für den täglichen Bedarf auszuschließen, wurde mit der Festsetzung (neu) 1.2. die Größenordnung und die Anzahl solcher Einrichtungen eindeutig geregelt.

Die im Baufeld 4 geplante Tankstelle sowie die dahinter vorgesehene Raststätte o. ä. sind entsprechend der getroffenen Festsetzungen zulässig.

Die bisher notwendigen Einschränkungen durch die Trinkwasserschutzzone III entfallen, da die Schutzzone zwischenzeitlich aufgehoben wurde.

Um den Nutzungskonflikt zwischen GE-Gebiet und angrenzender vorhandener Bebauung (Wohngebiet bzw. Mischgebiet) planerisch zu lösen, wurden im Ergebnis der

Schallimmissionsprognose (Anlage zur Begründung) für die Fläche des Bebauungsplanes immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² in dB(A) als Höchstgrenze festgelegt und die entsprechenden textlichen Festsetzungen getroffen.

Die Festsetzungen 5.1 bis 5.3 machen sich erforderlich, um den zulässigen Nachtwert von 45 dB(A), der über den flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60dB(A) Tag und Nacht (DIN 18005) hinaus geht, festzusetzen.

Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hierbei um immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel, d.h. die Summenschallpegel aller Einzelgeräuschquellen pro m² in den jeweiligen Teilbereichen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie das Abschirmmaß Dz schallmindernder Hindernisse (Wälle, Wände, Gebäude usw.) im B-Plangebiet größer sein.

Der sich aus dem flächenbezogenen Schalleistungspegel und dem Flächenmaß ergebende Schalleistungspegel bestimmt den Immissionsanteil der Fläche.

Der effektive Schalleistungspegel als Emissionswert kann im konkreten Fall aufgrund des frequenz- und entfernungsabhängigen Luftabsorptionsmaßes oder/und der zeitlichen Begrenzung der Emission größer sein als der o.g. Schalleistungspegel bei gleichzeitiger Einhaltung des Immissionsanteiles.

Da für den Immissionsort 2 an der Zufahrtstraße von der L 21 zum Gewerbegebiet die zulässigen Werte für die angrenzende Bebauung (WA- bzw. MI-Gebiet) deutlich überschritten werden, ist für diesen Bereich der Zufahrtsstraße zum angrenzenden Wohn- und Mischgebiet eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h festzusetzen und durch eine entsprechende Beschilderung und die Verwendung von Straßenauflagen abzusichern.

Die Lärmbelästigung entsteht in diesem Bereich vorrangig aus dem Verkehrslärm.

Über den Geltungsbereich des B-Planes hinaus sind im Bereich der Zufahrtstraße in der angrenzenden Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen bei jeder Neubebauung vorzusehen bzw. bei Überplanung der Gebiete entsprechend festzusetzen.

Die jetzt vorhandene Situation ist dadurch entstanden, daß die immissionsschutzrechtlichen Belange in der Anfangsphase der B-Planung ungenügend beachtet worden sind.

Der in der Breite begrenzte Geltungsbereich erlaubt innerhalb der B-Plangrenzen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen mehr und die Straße ist bereits realisiert. Aus der jetzigen Situation heraus ist nur für künftige Bebauungen eine Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte zu sichern bzw. über die Nachrüstung bestehender Gebäude mit Schallschutzfenstern Abhilfe zu schaffen.

Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Freizeit- und Erholungsflächen, Flächen für Stellplätze, Garagen mit Ein- und Zufahrten sowie befestigte Hofflächen befinden sich grundsätzlich auf den Grundstücken.

Flächen für Gemeinbedarf, die zur Errichtung einer Trafostation, einer Gasregelstation, eines Abwasserpumpwerkes oder eines Feuerlöschwasserbehälters erforderlich sind, wurden lagemäßig unter den Gesichtspunkten der Leitungstrassenführung eingeordnet. Flächen, die als von der Bebauung freizuhaltende Flächen gekennzeichnet sind, können als nichtbefestigte Freiflächen, Grünflächen, Flächen, Flächen für Freizeit und Erholung u.a. genutzt werden.

Verkehrsflächen gliedern sich in Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Zweckbestimmungen sind Fußwege, Radwege und öffentliche Parkflächen.

Die Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen wurden parallel zu den Straßenflächen angeordnet. Flächen für die Abfallentsorgung sind den Grundstücksflächen zugeordnet und bei Erfordernis durch die Grundstückseigentümer funktionell und gestalterisch zu realisieren.

3.2. Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die funktionellen Anforderungen an ein Gewerbegebiet erfüllt und den Maßstäben an die Region angepaßt. Die Grundflächenzahl beträgt je nach Baufeld 0,6 bis 0,8, die Baumassezahl zwischen 2 und 3.

Als Obergrenze für die höhenmäßige Bebauung wird eine Traufhöhe von 8,5 m ü. Gelände festgesetzt.

Die für alle Gewerbeflächen festgesetzte abweichende Bauweise erlaubt abweichend vom § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäudelängen über 50 m Länge. Darüber hinaus gelten die Vorschriften des § 22 Abs. 2 der offenen Bauweise.

Für Grundstücksgruppen wurden Baugrenzen festgesetzt, die nicht zu überbauen sind. Die Erreichbarkeit der Grundstücke wird je Grundstück mit einer Zufahrt in einer Breite von max. 6 m gesichert.

Gegenüber der Fassung des B-Planes vom 08.10.1992 wurde die Grundflächenzahl für das GE-Gebiet 4 von 0,9 auf 0,8 verändert. Damit soll der Festsetzung zur Grünordnung auf 20 % zu begrünende Fläche innerhalb der Grundstücke Rechnung getragen werden.

3.3. Erschließung

Teile des Gewerbegebietes sind bereits in Funktion. Die Erschließung mit Elektroenergie, Gas, Wasser und Abwasser sowie Fernmeldeanschlüsse sind zwischenzeitlich realisiert worden. Daraus ergeben sich die mit den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise der Versorgungsträger :

Telekom : Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Rechtzeitig vor Baubeginn ist mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, Ressort SuN KlP, Postfach 1920, 17033 Neubrandenburg Verbindung aufzunehmen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Sollten Änderungen an Fernmeldeanlagen notwendig werden, sind der Deutschen Telekom AG die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach dem Veranlasserprinzip zu erstatten.

Eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs ist bei Verwirklichung des B-Planes nicht zu erwarten.

HEVAG : Im geplanten Baubereich befinden sich Niederspannungsanlagen des Energieversorgungsunternehmens HEVAG. Die Anlagen dürfen nicht unter- bzw. überbaut werden und sind bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme neu zu verlegen und der HEVAG unentgeltlich zu übergeben. Die Trassen sind grundsätzlich von Bepflanzungen freizuhalten. Anschüttungen oder Abtragungen sind nicht statthaft. Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der HEVAG ist durch Erweiterung der bestehenden Niederspannungsanlage bzw. bei erhöhtem Leistungsbedarf durch Erweiterung der Mittelspannungsanlage möglich. Voraussetzung für die weitere Bearbeitung ist, daß durch den Anschlußnehmer rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag zum Anschluß an das Versorgungsnetz der HEVAG gestellt wird. Diesem Antrag sind ein maßstabsgerechter Lageplan M 1:500 und eine Flurkarte beizulegen.

HGW Hansegas : Im Bereich des B-Planes befinden sich Niederdruckgasleitung sowie Hausanschlußleitungen. Entlang der Gasleitung befindet sich links und rechts ein jeweils 2 m breiter Schutzstreifen. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. U.a. ist das Einrichten von Dauerstellplätzen sowie das Lagern von schwer transportablen Materialien unzulässig. Keine Überbauung der Gasleitung mit Asphalt/ Beton oder ähnlichen Materialien (außer im direkten Kreuzungsbereich). Bei der Verlegung von Ver-/Entsorgungsleitungen oder bei Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Abstände/Schutzstreifen einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern. Ober-/unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen der HGW HanseGas GmbH dürfen in Lage oder Standort nicht verändert werden. Vor dem Verkauf von öffentlichen Grundstücken ist sicherzustellen, daß sich hier befindliche Gasleitungen weiterhin im öffentlichen Bereich befinden bzw. das eine entsprechende Grunddienstbarkeit, die im Vorfeld mit der HGW abzustimmen ist, eingetragen wird. Vor Baubeginn ist durch den Bauausführenden ein Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen.

REWA : Längs der Straße B bis zum geplanten Radweg ist eine Trasse für Geh- und Leitungsrechte freigehalten. Damit ist prinzipiell eine Möglichkeit der Versorgung mit Trinkwasser der an die B 105 grenzenden Häuser in der Nachbarschaft des Geltungsbereiches gegeben.

In Abhängigkeit von der Dichte der Bebauung und dem Nutzungscharakter der Gebäude sind folgende Belange des Brandschutzes zu beachten :

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren.
- Schaffung ausreichender Anfahrtsmöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge u.a. sowie die ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Plätze und Gebäude
- Gebäude, deren 2. Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der örtlichen Feuerwehr vorgehalten werden.

- Beachtung der erforderlichen Gebäudeabstände von Neubauten untereinander und zu bereits bestehenden Gebäuden und Einrichtungen
- Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen für ein Gewerbegebiet von 96/m³/h gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. im Löschbereich.
- Löschwasser sollte in der Regel für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Versorgung mit Löschwasser ist durch den Bau eines entsprechenden Behälters ebenso gesichert.

Die anfallenden Abwässer (häusliches Abwasser, über Abscheider gereinigtes Niederschlagswasser) sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen - Gemeinde Niepars- dem Schmutzwasser zuzuführen. Im Rahmen der Vorbereitungsplanung ist die untere Wasserbehörde hinsichtlich des Umganges und der Lagerung wassergefährdender Stoffe zu beteiligen. Bei geplanter Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen ist der Nachweis der Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens zu erbringen und das geplante Vorhaben der unteren Wasserbehörde zur Beurteilung vorzulegen.

Die Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im öffentlichen Bauraum und wurden weitestgehend parallel zu den Straßenverkehrsflächen angeordnet.

Die verkehrsmäßige Erschließung in der geänderten Fassung erfolgt für die GE-Gebiete 1, 2 und 3 über die bereits realisierte Zufahrtstraße von der L 24.

Erschließungsstraßen mit Wendekreis ermöglichen die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken. Die Erreichbarkeit des Baufeldes 4 muß über einen Anschluß an die Bundesstraße B 105 gesichert werden, um eine Vereinbarkeit mit der vorgesehenen Nutzung eines Teiles des Baufeldes als Tankstelle zu erreichen. Entsprechende Abstimmungen mit dem Straßenbauamt ergaben eine grundsätzliche Zustimmung bei Einhaltung der gesetzlichen und technischen Anforderungen an die Gestaltung des Ein- und Ausfahrtbereiches.

Weiterhin war der in der Planung befindliche Radweg, parallel zur B 105, entsprechend anzupassen. Forderung des Straßenbauamtes war die Einbeziehung des Einfahrtbereiches in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Bei Baumaßnahmen im Straßenbereich nach § 45 Abs.1 Satz 1, Abs.3 Satz1 und Abs.6 der StVO und VwV ist eine Anordnung zur Verkehrsraumeinschränkung einzuholen.

Voraussetzung dafür ist die Zustimmung des Baulastträgers. Gibt es im Rahmen von Baumaßnahmen Veränderungen bzw. eine Neubeschilderung oder Markierung mit Verkehrszeichen, so sind diese grundsätzlich vor Übergabe zu beantragen. Ein Termin zur Abnahme ist zu vereinbaren.

4. Grünordnung

Durch den Bebauungsplan werden 110.045 m² Bauland (GE-Fläche einschl.Nebenanlagen), 9.442 m² Verkehrsfläche und 1793 m² Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich gesichert und neu festgesetzt. Im Rahmen des B-Planverfahrens sind nach § 1 des I. NatSchG m-V i. V.m. §§ 8a-c BNatSchG und § 9 Abs.6 BauGB der voraussichtliche Umfang des planungsrechtlich

zulässigen Eingriffs in Natur-und Landschaftshaushalt und hieraus die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten.

Mit dem Bebauungsplan , Stand 1992 wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der weiterhin Gültigkeit besitzt und zwischenzeitlich in großen Teilen umgesetzt ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet vor allem die Veränderungen im Baufeld 4. Aus diesem Grund wird nachfolgend gegenübergestellt, welche flächenmäßigen Veränderungen sich gegenüber der alten Fassung ergeben haben.

Baufeld 4 in der alten Fassung :

- GE-Fläche 5.950 m² mit Grundflächenzahl 0,9 = 5355 m² versiegelbare Fläche
- Straßenfläche = 1015 m² versiegelbare Fläche
- Summe : **6.370 m² versiegelte Fläche**

- Grünfläche : **2.141 m²**

Baufeld 4 in der Fassung der 1. Änderung :

- GE-Fläche 6735 m² mit Grundflächenzahl 0,8 = 5388 m² versiegelbare Fläche
- Straßenfläche = 1243 m² versiegelbare Fläche
- Summe : **6.631 m² versiegelte Fläche**

- Grünfläche : **3821 m²**

Einer Erhöhung der versiegelten Fläche von rd. 300 m² steht eine Vergrößerung der Grünflächen von rd. 1700 m² gegenüber.

Damit haben sich die Verhältnisse gegenüber der alten Fassung zugunsten der Grünflächen geändert. Unter Berücksichtigung des gültigen Grünordnungsplanes ist damit den Ausgleichsforderungen ausreichend Rechnung getragen

5. Planbereich und Flächenbilanz

Das Plangebiet wird territorial begrenzt :

- nördlich durch die Bundesstraße B 105 Stralsund - Rostock
- westlich durch die Ortslage Martensdorf mit Gartengrundstücken und Einzelhäusern, die als allgemeines Wohngebiet einzustufen sind.

Aus dem Geltungsbereich wurde die Trasse für die Versorgungsleitungen herausgenommen, da diese realisiert und damit die öffentliche Erschließung des Gebietes gesichert ist.

Die Fläche des Geltungsbereiches gliedert sich wie folgt :

Gewerbegebietsfläche gesamt :	111.044,5 m ²
Verkehrsfläche :	9.442,5 m ²
Versorgungsfläche einschl. Feuerlöschbehälter :	1.793,0 m ²
Grünfläche :	29.831,0 m ²
Summe :	152.111,0 m ²

Rostock, August 1998

Dipl.Ing. I. Bardubitzki

Bardubitzki

