

Gemeinde Süderholz

Bebauungsplan Nr. 4.2 "Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt"

Landkreis Nordvorpommern, Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung Teil I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Stand: 15. Juni 2006

Erarbeitet im Auftrag
der Gemeinde Süderholz
Verwaltungssitz Poggendorf
Rakower Straße 1
18516 Süderholz

von

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH
Friedrich-Ebert-Ring 63
14712 Rathenow

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung.....	1
1.1	Anlass und Ziele.....	1
1.2	Städtebauliches Konzept.....	2
1.3	Entwicklungsgebot	3
1.4	Rechtsgrundlagen	4
1.5	Aufstellungsverfahren	4
1.6	Ausarbeitung der Planung	5
2	Plangebiet	5
2.1	Lage, Größe und räumliche Einordnung	5
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3	Derzeitige Nutzungen.....	6
2.4	Angrenzende Nutzungen.....	7
2.5	Baugrund- und Grundwasserverhältnisse	7
3	Übergeordnete und sonstige Planungen	8
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
3.2	Stand der Bauleitplanung	9
3.2.1	Flächennutzungsplan Gemeinde Süderholz	9
3.2.2	Bebauungsplan Nr. 3 „Autohof Pommerndreieck“, Gemeinde Süderholz.....	9
3.2.3	Bebauungsplan Nr. 4.1 „Pommerndreieck“ 1. Teilabschnitt, Gemeinde Süderholz	9
3.2.4	Bebauungsplan Nr. 2.2 „Am Stadtwald“, Stadt Grimmen	9
3.2.5	Bebauungsplan Nr. 2.4 „Pommerndreieck“, Stadt Grimmen	10
3.3	Informelle und Fachplanungen.....	10
3.3.1	Bundesautobahn BAB 20	10
3.3.2	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	10
3.3.3	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (Region Vorpommern).....	10
3.3.4	Gemeinde Süderholz – Entwicklungsperspektiven durch den Bau der BAB 20 und Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung	11
3.3.5	Auswirkungen des gewerblich-industriellen Entwicklungszentrums "Pommerndreieck" auf das Standortnetz Stralsund-Grimmen-Greifswald	11
3.4	Abstimmung mit den Nachbargemeinden.....	12
3.5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	12
3.6	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	12
4	Bauliche Nutzung	12
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	13
4.2.1	Grundflächenzahl	13
4.2.2	Baumassenzahl.....	13
4.2.3	Höhe baulicher Anlagen	14
4.3	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.....	14
4.3.1	Abstandsklassen	14
4.3.2	Unterschiedliche Höhen baulicher Anlagen	15
4.4	Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	15
5	Erschließung	16
5.1	Verkehrliche Erschließung	16
5.1.1	Äußere verkehrliche Erschließung	16

5.1.2	Innere verkehrliche Erschließung - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	17
5.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	17
5.2.1	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	18
5.2.1.1	Trinkwasserversorgung	19
5.2.1.2	Schmutzwasserentsorgung	20
5.2.1.3	Anlagen zur Regenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	20
5.2.2	Abfallbeseitigung	21
5.2.3	Energie	21
5.2.4	Telekommunikation	21
5.2.5	Gas / Fernwärme	22
5.3	Brand- und Katastrophenschutz	22
6	Grünflächen	22
6.1	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	22
7	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	23
7.1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	23
8	Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	23
9	Eingriffsregelung	23
9.1	Grünordnungsplan	23
9.2	Biotop	25
9.3	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	26
9.3.1	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs	26
9.3.2	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs	27
10	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	27
10.1	Schutzgebiete NATURA 2000 – Flora-Fauna-Habitat (FFH)	27
10.2	Schutzgebiete NATURA 2000 – Vogelschutzgebiet (SPA)	27
11	Umweltprüfung	28
11.1	Gesetzliche Grundlagen	28
11.2	Ergebnisse des Umweltberichts	28
11.3	Abwägung zu den Ergebnissen des Umweltberichts	29
12	Immissionsschutz	35
13	Sonstiges	36
13.1	Bodendenkmalschutz	36
13.2	Richtfunkstrecken	37
13.3	Lagefestpunkt	37
14	Kosten, Finanzierung und Durchführung	37
14.1	Grobe Kostenschätzung Innere Erschließung B-Plan Nr. 4.2	39
14.2	Grobe Kostenschätzung Äußere Erschließung B-Plan 2.4 / B-Plan 4.2	40
14.3	Kostenschätzung Kompensationsmaßnahmen B-Plan 4.2	41
15	Flächenbilanz	42

1 Einführung

1.1 Anlass und Ziele

Die Gemeinde Süderholz stellt sich durch die infrastrukturell überdurchschnittlich gute Erschließung aufgrund des Neubaus der Autobahn BAB 20 und der Nähe zum Autobahndreieck „Pommerndreieck“ (Abzweig des Rügenzubringers B 96n von der BAB 20) äußerst interessant für Neuinvestitionen von Unternehmen mit hohem Transportaufkommen und der Verkehrslogistik dar.

Die positiven Auswirkungen des Autobahnbaus sollen sich nicht allein auf die Autobahntrasse selbst beschränken, sondern durch die Planung von Zubringern, Gewerbegebieten und touristischen Attraktionen auf die Region abstrahlen.

Aus diesem Grund planen die Gemeinde Süderholz und die Stadt Grimmen die Errichtung eines gemeindeübergreifenden Gewerbe- und Industriestandortes Pommerndreieck. Mit einer Größe von über 200 ha erschließt der Industriepark ein neues Marktsegment in der Region Vorpommern im Standortnetz Greifswald-Stralsund-Grimmen. Mit der Ausweisung werden Entwicklungsimpulse für die gesamte Region Vorpommern sowie den umliegenden Städten erwartet.

Der Gewerbe- und Industriestandort ist daher mit Teilflächen von bis zu 100 ha insbesondere für „Flächengroßnachfrager“ konzipiert. Für „klassisches“ Gewerbe bestehen in der Region bereits ausreichend Flächen.

Die Bedeutung des geplanten Großstandortes für die Region wurde durch die Standortoffensive der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns und die Aufnahme als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) hervorgehoben und in der Studie „Entwicklungsperspektiven durch den Bau der BAB 20 und Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung“¹ dargelegt und begründet.

Mit der bevorstehenden Realisierung des Bebauungsplans Nr. 3 „Autohof“ Pommerndreieck und dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4.1 „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“ der Gemeinde Süderholz soll der Grundstein für weitere Investitionen im Bereich des zukünftigen Gewerbe- und Industriestandortes gelegt werden.

Der Großstandort Pommerndreieck befindet sich mit einem kleineren Teil auf der Gemarkung der Stadt Grimmen und zum größten Teil im Bereich der Gemeinde Süderholz. Darum ist die Aufstellung von zwei separaten Bebauungsplänen, die einem gemeinsamen städtebaulichen Gesamtkonzept unterliegen, notwendig.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ der Stadt Grimmen mit einer Größe von 55 ha wird das bestehende Gewerbegebiet Am Stadtwald der Stadt Grimmen mit dem geplanten Großstandort verbinden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB will die Gemeinde Süderholz den Bebauungsplan Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ aufstellen, da er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich wurde. Der Bauleitplan, mit einer Größe von 143 ha, bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Aufteilung in Baugrundstücke, die Erschließung,

¹ Gemeinde Süderholz – Entwicklungsperspektiven durch den Bau der BAB 20 und Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung, 2001

die Überbauung der Grundstücke sowie die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Unter Einbeziehung vorhandener Strukturen wurde ein schlüssiges Konzept für die Erschließung erarbeitet. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz wurde in einem separaten Grünordnungsplan abgearbeitet und in den Umweltbericht übernommen.

Die durch den Bebauungsplan möglichen Eingriffe können nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Als externe Kompensationsmaßnahme ist die Entwicklung eines zusammenhängenden, strukturreichen Biotopkorridors auf derzeit ackerbaulich genutzten Flächen nördlich sowie östlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vorgesehen, der die Verbindung zwischen Grimmener Stadtwald, den Ausgleichsflächen der Bebauungspläne Nr. 4.1 und Nr. 6 sowie einem Erlenmischwald östlich des Plangebiets herstellt. Die Flächen sind entsprechend § 1 a Abs. 3 Satz 4 zu sichern.

1.2 Städtebauliches Konzept

Eine wichtige Vorgabe bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ war die Realisierung einer annähernd 100 ha großen Teilfläche, um dem Planungsziel als Großstandort gerecht zu werden. Der Gewerbe- und Industriestandort Pommerndreieck soll keine Konkurrenz zu bestehenden kleinteiligen Gewerbegebieten in den umliegenden Städten darstellen, sondern Entwicklungsimpulse auf die gesamte Region ausstrahlen.

Bei der vorliegenden Angebotsplanung waren möglichst wenige Einschränkungen für die Bauflächen vorzusehen, um ein attraktives Angebot für Investoren zu schaffen. Der überwiegende Teil der Bauflächen wurde als Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

Im Erschließungskonzept, das sich an den Kreisverkehr des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4.1 „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“ anschließt, wurde die Realisierung einer annähernd 100 ha großen Fläche berücksichtigt. Dazu muss die quer über das Plangebiet verlaufende Ortsverbindung zwischen Barkow und Kaschow in der Konsequenz umverlegt werden.

Mit den Planstraßen A, B, C und D sind die einzelnen Bauflächen ausreichend erschlossen ohne das Gesamtgebiet stark zu zersplittern. Die Ortsverbindung Barkow-Kaschow wird über die Planstraßen D, B und C wiederhergestellt. Mit der Umverlegung der Ortsverbindung ist eine Teilflächengröße bis 94 ha möglich.

Zwischen der Planstraße B und der Gemeindegrenze entsteht ein weiteres ca. 16 ha großes Teilstück, zwischen der Planstraße D und dem südlichen Geltungsbereich ein ca. 18 ha großes Teilstück. Diese Flächen bieten für weitere Großansiedlungen ausreichend Platz.

Zwischen der Planstraße A und der nördlichen Grünfläche des Bebauungsplans Nr. 4.1 „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“ bleibt eine Restfläche von ca. 3,5 ha, die als Gewerbefläche genutzt wird, erhalten.

Bei Bedarf kann durch den Wegfall der Planstraße D eine zusammenhängende Fläche von bis zu 112 ha zur Verfügung gestellt werden. Die Anbindung nach Kaschow wäre dann über den Bebauungsplan Nr. 4.1 „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“ realisierbar.

1.3 Entwicklungsgebot

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Im Flächennutzungsplan² der Gemeinde Süderholz ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche mit Nutzungsbeschränkungen bzw. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt. Im Erläuterungsbericht wird dies wie folgt begründet:

„Für die dargestellte Gewerbliche Baufläche G 11.1 ist eine überschlägige Schallausbreitungsrechnung nach DIN 18005 durchgeführt worden. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass an der östlichen Bebauungsgrenze der Ortslage Appelshof ein Schalldruckpegel von 51,6 dB (A) zu erwarten ist. Vorausgesetzt wurde dabei eine Entwicklung des Gesamtgebietes zu GI. Damit liegen die Schallwerte leicht über den Orientierungswerten für den Tag (50 dB) und deutlich über den Orientierungswerten für die Nacht (40 dB). Im Rahmen der Bebauungsplanung ist diese Überschlagsrechnung weiter zu präzisieren. Im Ergebnis käme eine Gliederung des Gebietes nach § 1 Abs. 4 BauNVO oder eine Festsetzung unterschiedlicher Baugebiete (in den Randbereichen GE, mittig GI) in Betracht. Um im FNP auf diese Problematik aufmerksam zu machen, wird die Fläche mit Planzeichen 15.6 (Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen) umgrenzt.“

Diese Darstellung im Flächennutzungsplan wurde im Bebauungsplan Nr. 4.2 präzisiert und weiterentwickelt. Die Bauflächen wurden in Gewerbe- (GE) und Industriegebiete (GI) sowie entsprechend des Abstandserlasses NRW 98 gegliedert.

Innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche G 11.1 befinden sich mehrere nach § 20 Abs. 1 LNatG M-V geschützte Biotopflächen. Diese Flächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzbestand“ bzw. „Biotop“ wurden in der ersten Flächennutzungsplanänderung³ als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Gleichzeitig erfolgte eine nachrichtliche Übernahme der Biotopflächen gemäß § 20 Abs. 1 LNatSchG M-V. Die Biotopflächen können nicht erhalten werden und werden durch den Bebauungsplan überplant. Nach § 20 Abs. 3 LNatSchG M-V kann die Untere Naturschutzbehörde auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen vom Biotopschutz zulassen.

Zwischen der Gemeindegrenze und der Gewerbefläche G 11.1 befindet sich ein Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Ausgleichsfläche für G 11.1, die mit dem Planzeichen 13.1 (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) PlanzV dargestellt wurde. Diese Fläche wurde im Bebauungsplan Nr. 4.2 als Grünfläche mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzt und damit konkretisiert. Hier soll ein naturnaher Waldrand entwickelt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.2 "Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt" entspricht der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan. Damit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

² Flächennutzungsplan der Gemeinde Süderholz, Februar 2003

³ 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Süderholz, Juni 2004

1.4 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage folgender Vorschriften erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) m.W.v. 10.05.2005;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke/ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993;
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts/ Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.

1.5 Aufstellungsverfahren

Zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist ein mehrstufiges, gesetzlich vorgeschriebenes Verfahren durchzuführen, das die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beinhaltet.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ dargestellt:

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	03.07.2003
Anlaufberatung	28.02.2005
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), Planungsanzeige	24.03.2005
1. Stellungnahme des AfRL	25.04.2005
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	23.06.2005
Bestätigung Vorentwurf	08.09.2005
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	19.09.2005
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (Vorentwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	19.09.2005
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden (Vorentwurf) (§ 4 Abs. 2 BauGB)	12.09.2005
Beteiligung AfRL (Vorentwurf)	12.09.2005
2. Stellungnahme des AfRL	04.10.2005
Öffentliche Auslegung (Vorentwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	28.09.2005 - 27.10.2005
Abwägung, Abwägungsbeschluss (Vorentwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 4)	28.11.2005
Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Entwurf)	28.11.2005
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	12.12.2005
Mitteilung des Abwägungsergebnisses	03.01.2006
Anschreiben zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden (Entwurf) (§ 4 Abs. 2 BauGB)	03.01.2006

Verfahrensschritte	Durchführung
Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	09.01.2006 - 08.02.2006
Abwägung, Abwägungsbeschluss (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 4)	
Mitteilung des Abwägungsergebnisses	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	
Inkraftsetzung durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	
Anzeige der Bekanntmachung	

1.6 Ausarbeitung der Planung

Die Plangrundlage bildet ein amtlicher Lageplan mit Stand von Mai 2005 (Ingenieurteam Nord GbR) mit den Katastergrenzen aus der automatischen Liegenschaftskarte. Der vorgefundene Bestand ist eingetragen.

Auf Basis dieser Plangrundlage wurde die Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1 : 2.000 erarbeitet. Der Bebauungsplan enthält neben der Planzeichnung die Planlegende, die textlichen Festsetzungen, die Verfahrensvermerke sowie eine Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumliche Einordnung

Die Gemeinde Süderholz gehört zur Verwaltungseinheit des Landkreises Nordvorpommern im Land Mecklenburg-Vorpommern. In der Gemeinde Süderholz leben 4.544 Einwohner (Stand: 30.09.2004) auf einer Fläche von 149 km².

Die Gemeinde Süderholz liegt in ca. 30 km Entfernung zu den Hansestädten Greifswald im Osten sowie Stralsund im Norden und grenzt im Nordwesten direkt an die Stadt Grimmen.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ liegt im Vorpommerschen Flachland im Norden Mecklenburg-Vorpommerns. Es befindet sich siedlungsstrukturell in der Gemeinde Süderholz und wird von den Ortsteilen Kaschow, Prützmannshagen, Barkow und Klevenow sowie dem Ortsteil Appelshof der Stadt Grimmen in unterschiedlicher Entfernung umgeben. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich die Bundesstraße B 194 und die Bundesautobahn BAB 20 mit der Anschlussstelle Grimmen-Ost.

Das Plangebiet hat von Norden nach Süden eine maximale Ausdehnung von 1.265 m und von Osten nach Westen eine maximale Ausdehnung von 1.965 m. Die Flächengröße beträgt 143 ha.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt im Westen an das Gebiet der Stadt Grimmen. Dort schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ (Stadt Grimmen) und der Stadtwald von Grimmen an.

Die nördliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft mit einem Abstand von durchschnittlich 50 m entlang der Waldgrenze des Stadtwaldes sowie entlang der

Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 4.1 „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“ der Gemeinde Süderholz.

Die östliche Abgrenzung befindet sich in einem Abstand von 140 m zum Wilddurchlass an der Bundesautobahn BAB 20 sowie in einem Abstand von 30 m zur im Osten gelegenen Waldfläche.

Im Süden liegt die Plangebietsgrenze in einem Abstand von 40 m zur äußeren Fahrbahnkante der Autobahn BAB 20. Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz in der Fassung vom 20.02.2003 dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges in einer Entfernung bis zu 40 m von der BAB 20, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden (Stellungnahme Straßenbauamt Schwerin vom 06.04.2005). Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die südwestliche Abgrenzung bildet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4.1 „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“ der Gemeinde Süderholz.

Die von der Planung des Bebauungsplans Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ betroffenen Flurstücke sind in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage im Plangebiet
Barkow	2	1	Teilweise
		17/1	Teilweise
		65	Teilweise
		69/1	Teilweise
		70	Teilweise
		74	Teilweise
		75	Teilweise
		78	Vollständig
		85/1	Teilweise
		84	Teilweise
Klevenow	2	87	Teilweise
		92	Teilweise
		93/1	Teilweise
		94	Teilweise
		105	Teilweise
		106/1	Teilweise
		107	Teilweise
		110	Teilweise
		111	Teilweise

Die Verfügbarkeit der Flächen im Gebiet der Gemeinde Süderholz ist über eine notariell gesicherte vertragliche Vereinbarung geregelt.

2.3 Derzeitige Nutzungen

Das zukünftige Gebiet für den Gewerbe- und Industriestandort Pommerndreieck wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Landwirtschaftsfläche ist durch eingestreute Sölle, Feldgehölze und Kleingewässer unterbrochen.

Des Weiteren verläuft in Nord-Südrichtung durch das Plangebiet der öffentliche Weg von Barkow über die Autobahn BAB 20 nach Kaschow. Die Fahrspuren des Weges sind mit Fahrbahnplatten befestigt.

2.4 Angrenzende Nutzungen

Angrenzend befinden sich im Westen der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ der Stadt Grimmen sowie der Stadtwald von Grimmen.

Im Norden und Osten schließen sich Waldflächen und Ackerland an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Autobahn BAB 20 begrenzt.

Im Südwesten schließt sich das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4.1 „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“ der Gemeinde Süderholz an. Die Fläche wird zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

2.5 Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet gehört mit Höhenlagen von 10 bis 15 m über HN zur flachwelligen Grundmoränenlandschaft des Pommerschen Stadiums der Weichseleiszeit. Von Geschiebemergel bis mindestens 15 m Teufe aufgebaut, enthält es lokal Sandhorizonte.

In einer Baugrunderstbewertung⁴ werden die Grundwasserverhältnisse wie folgt beschrieben:

„Gemäß der Hydrologischen Karte (HK 50) M 1: 50.000 und aufgrund der großen Mächtigkeit des flächenhaft verbreiteten Geschiebemergels wird das zusammenhängende Grundwasser in Teufen bis 15 m unter Flur nicht angetroffen. Jedoch können sandige Lagen des Geschiebemergels (saisonal) Wasser führen. An der Grenze Geschiebelehm-Geschiebemergel ist mit Staunässe zu rechnen.“

Zur Tragfähigkeit des Baugrundes wurden folgende Aussagen getroffen:

„Der bis in 15 m Teufe vorherrschende bindige Boden (Geschiebemergel) ist von steifer bis halbfester Konsistenz und leicht bis mittelschwer lösbar (Klasse 3 bis 4, DIN 18300). Er stellt einen grundsätzlich tragfähigen Baugrund dar. Die zulässigen Bodenpressungen betragen gemäß DIN 1054/1976 je nach Fundamentbemessung 150-500 kN/m². Durch verbessernde Baugrundmaßnahmen, wie sie heute zum Stand der Erdbau- und Gründungstechnik gehören, kann die zulässige Bodenpressung wesentlich erhöht werden. Damit werden Lasteintragungen in der Größenordnung von Großbauten möglich. Mit organogenen Bildungen in Senken (Söllen) ist zu rechnen. Der im Norden des Plangebietes ab 15 m Teufe evtl. auftretenden Kreide können, je nach Verwitterungsgrad, erfahrungsgemäß zulässige Bodenpressungen von 400-700 kN/m² zugeordnet werden.“

⁴ Baugrunderstbewertung nach Archivunterlagen des Geologischen Dienstes M-V zum Standort Pommerndreieck/Grimmen, Stand: 08/2002

3 Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung für die Gemeinde Süderholz sind folgenden Unterlagen zu entnehmen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081-2102), zuletzt geändert durch Art. 2 EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503), zuletzt berichtigt am 23. Juni 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 613);
- Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 30. Mai 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 308);
- Landesverordnung über die Verbindlichkeit des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern (RROP VP) vom 29. September 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 833), in Kraft am 22. Oktober 1998.

Die Bedeutung des geplanten Gewerbe- und Industriestandortes Pommerndreieck für die Region wurde durch die Standortoffensive der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns und die Aufnahme als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP, Plansatz 4.3.1 [3]) hervorgehoben. Laut Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 25.04.2005 wurde der Standort hinsichtlich seiner Standortvoraussetzungen untersucht und zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung (BAB 20) sowie durch eine gute siedlungsstrukturelle Einbindung (Nachbarschaft zur Stadt Grimmen als Mittelzentrum mit Teilfunktionen) aus. Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den raumordnerischen Belangen des produzierenden Gewerbes (Plansätze 6.3 [1-3] RROP VP).

Die Standortoffensive basiert auf einer Landesinitiative von 2002 zur Untersuchung von Standorten für großflächige Industrieansiedlungen mit dem Ziel der „Entwicklung landesweit bedeutsamer Gewerbegebiete in Mecklenburg-Vorpommern“ und deren bedarfsgerechter Bereitstellung von zusammenhängenden, unzerschnittenen und möglichst konfliktfreien Grundstücksflächen von mindestens 100 ha Größe.

Mit der Ausweisung von Großstandorten will die Landesregierung gemäß LEP nicht nur vorhandene Wirtschaftszentren weiter stärken, sondern auch Entwicklungsimpulse für derzeit wirtschaftlich unterentwickelte Räume auslösen. Im Rahmen der Standortoffensive will die Landesregierung die Großstandorte gezielt vermarkten. Im Ergebnis der Voruntersuchung/Machbarkeitsstudie Mecklenburg-Vorpommern⁵ werden neben dem Standort „Pommerndreieck“ derzeit noch weitere Standorte planerisch vorbereitet.

⁵ Voruntersuchung/Machbarkeitsstudie Mecklenburg-Vorpommern, Urban Consult AG, 2002

3.2 Stand der Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplan Gemeinde Süderholz

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Süderholz⁶ hat bereits zwei Änderungen erfahren. Im Zuge des 1. Änderungsverfahrens⁷ wurden die innerhalb der gewerblichen Baufläche G 11.1 (Standort Pommerndreieck) dargestellten Grünflächen als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Das Plangebiet ist überwiegend für großflächige Gewerbeansiedlungen vorbehalten, die bei Erhaltung und Einbeziehung der Grünstrukturen in das zukünftige Baugebiet nicht realisierbar wären.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Süderholz⁸ betraf neben weiteren Änderungen eine Klarstellung der Flächenabgrenzung zwischen dem Sondergebiet und der gewerblichen Baufläche entsprechend den Bebauungsplänen Nr. 3 „Autohof“ und Nr. 4.1 „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ sieht der Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen mit Nutzungsbeschränkungen vor sowie einen Teil der Ausgleichsfläche G 11.1. Geschützte Biotop nach § 20 Abs. 1 LNatG M-V wurden nachrichtlich übernommen (siehe auch Kap. 1.2).

3.2.2 Bebauungsplan Nr. 3 „Autohof Pommerndreieck“, Gemeinde Süderholz

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Autohof Pommerndreieck“ der Gemeinde Süderholz ist rechtskräftig und befindet sich in der Umsetzungsphase. Die Erschließung ist zurzeit in Planung und soll 2005 errichtet werden. Im Bebauungsplan ist nach § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO Autohof) festgesetzt. Die Autobahn BAB 20 ist mit Raststätten unterversorgt. Mit dem Autohof werden die sich aus den Belangen des überregionalen Schwerverkehrs ergebenden Anforderungen befriedigt.

3.2.3 Bebauungsplan Nr. 4.1 „Pommerndreieck“ 1. Teilabschnitt, Gemeinde Süderholz

Der Bebauungsplan Nr. 4.1 Industriegebiet „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“ stellt den 1. Teilabschnitt des Gewerbe- und Industriestandortes Pommerndreieck auf Seiten der Gemeinde Süderholz dar. Er ist rechtskräftig. Nach § 9 BauNVO sind im Bebauungsplan Industriegebiete (GI) festgesetzt.

3.2.4 Bebauungsplan Nr. 2.2 „Am Stadtwald“, Stadt Grimmen

Der Bebauungsplan Nr. 2.2 „Am Stadtwald“ der Stadt Grimmen ist in Kraft und bereits zu großen Teilen realisiert und bebaut. Gemäß §§ 8 und 9 BauNVO sind in dem Bebauungsplan Gewerbe- (GE) und Industriegebiete (GI) festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 2.2 „Am Stadtwald“ bildet zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 2.1 „Am Stadtwald“ der Stadt Grimmen das Gewerbegebiet „Am Stadtwald“.

⁶ Flächennutzungsplan der Gemeinde Süderholz, Stand 02/2003

⁷ 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Süderholz, Stand 09/2003

⁸ 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Süderholz, Stand 09/2004

3.2.5 Bebauungsplan Nr. 2.4 „Pommerndreieck“, Stadt Grimmen

Der Bebauungsplan Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ der Stadt Grimmen befindet sich in der Aufstellung. Er ist Teil des gemeindeübergreifenden Gewerbe- und Industriestandortes Pommerndreieck. Gemäß §§ 8 und 9 BauNVO sollen in dem Bebauungsplan Gewerbe- (GE) und Industriegebiete (GI) festgesetzt werden.

3.3 Informelle und Fachplanungen

3.3.1 Bundesautobahn BAB 20

Die sogenannte Ostsee-Autobahn BAB 20 führt nach ihrer Fertigstellung 2005 von Lübeck über Wismar und Rostock bis nach Stettin. Der Neubau der 324 km langen Autobahn ist eines der 17 Verkehrsprojekte Deutsche Einheit. Die BAB 20 dient der Verbesserung des Autobahnnetzes in den Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg und Schleswig-Holstein, das sich bisher überwiegend in Nord-Süd-Richtung orientiert. Die BAB 20 kommt dem Bedarf an Ost-West ausgerichteten Verkehrsachsen nach und stellt eine leistungsfähige Verkehrsverbindung zwischen den Hansestädten Lübeck, Rostock, Stralsund und Greifswald dar.

Der Abschnitt AS Grimmen/Ost (B 194) – Dersekow, der südlich am Plangebiet vorbeiführt, ist fertig gestellt. Mit Inbetriebnahme des Teilabschnittes BAB 20 Grimmen Ost, Grimmen West wurde bereits der Abschnitt zur Anbindung des „Pommerndreiecks“ als so genannter Stumpf fertig gestellt. Es existiert eine Abbiegespur von der A 20 auf die B 194.

3.3.2 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern⁹

Die landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden von der Obersten Naturschutzbehörde im Gutachtlichen Landschaftsprogramm dargestellt (§ 12 LNatG M-V)¹⁰. Darin werden ein räumliches Leitbild sowie Leitlinien und Qualitätsziele für die verschiedenen Landschaftszonen des Bundeslandes herausgearbeitet. So werden auch für die Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ Qualitätsziele benannt, von denen ein Handlungskonzept abgeleitet wurde.

3.3.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (Region Vorpommern)¹¹

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan (§ 12 LNatG M-V) wird in Mecklenburg-Vorpommern auf Ebene der Region durch die Obere Naturschutzbehörde erstellt und stellt als Fachplan des Naturschutzes die Grundlagen für die Landschaftsplanung in den Kommunen bereit. Er ist wesentliche Informationsquelle der Naturschutzbehörden bei der Planung von Naturschutzmaßnahmen und der Bewertung von Planungsvorhaben. Er ist als rahmenhafte Planung zum Schutz von Natur und Umwelt von besonderer Bedeutung für die nachhaltige Sicherung der Naturgüter.

⁹ Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin, August 2003

¹⁰ Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1), zuletzt geändert am 24.06.2004 (GVOBl. M-V 2004 S. 302)

¹¹ Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (Region Vorpommern), Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, 1996

3.3.4 Gemeinde Süderholz – Entwicklungsperspektiven durch den Bau der BAB 20 und Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung¹²

In der Studie wird der Lagevorteil der Gemeinde Süderholz innerhalb des Standortnetzes Greifswald-Stralsund-Grimmen und die zukünftige Verkehrszentralität der Gemeinde durch den Bau der Autobahn BAB 20 sowie des Autobahndreiecks „Pommerndreieck“ (Abzweig des Rügenzubringers B 96n von der BAB 20) dargelegt und die Bedeutung des geplanten Gewerbe- und Industriestandortes für die Region begründet.

Aufgrund der zukünftigen Verkehrszentralität der Gemeinde Süderholz wird die Attraktivität der Gemeinde für die Wirtschaft, insbesondere für Unternehmen aus der Verkehrslogistik und der Freizeitindustrie aufgewertet.

Die Studie gibt des Weiteren Hinweise, in welcher Form durch die Bauleitplanung sowie durch die Landes- und Regionalplanung der Standort Pommerndreieck unterstützt und gefördert werden kann. Sie weist zudem auf die interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Grimmen hin.

3.3.5 Auswirkungen des gewerblich-industriellen Entwicklungszentrums "Pommern-dreieck" auf das Standortnetz Stralsund-Grimmen-Greifswald¹³

In der für die Gemeinde Süderholz angefertigten Studie werden die Auswirkungen wie folgt beschrieben:

„Die zunehmende Konkurrenzsituation mit den Standorten Rostock-Güstrow im Westen und Stettin im Osten müsste Stralsund, Greifswald, Grimmen und die kleineren Umlandgemeinden zur Kooperation in der Standortpolitik veranlassen, denn allein können sie dem Druck bzw. Sog der übermächtigen Großstädte schwerlich standhalten.

Mit einer Größe von ca. 140 ha und der verkehrsgünstigen Lage erschließt der Standort Pommerndreieck ein neues Marktsegment in der Region Vorpommern und insbesondere in dem Standortnetz Stralsund-Greifswald-Grimmen. Mit dem Angebot eines straßenverkehrsorientierten gewerblichen Großstandortes wird auch aus regionalpolitischer Sicht eine notwendige Lücke im Vergleich zu dem Westteil des Landes Mecklenburg-Vorpommern geschlossen.

Das Pommerndreieck kann für das Standortnetz das bieten, was in den kreisfreien Städten in diesen Größenordnungen nicht mehr zur Verfügung steht: das Ansiedlungsangebot für flächenintensive, autobahnorientierte gewerblich-industrielle Aktivitäten. Das Pommerndreieck steht somit weniger in der Konkurrenz zu den städtischen Gewerbeflächen, sondern vielmehr als ergänzender Standort, welcher der Region eine neue Option eröffnet, sich mit einem Großstandort auf dem Markt zu präsentieren.“

Aufgrund der aktuellen Planungen werden nunmehr drei Bebauungspläne für den Standort entwickelt (Bebauungspläne Nr. 4.1 und 4.2 der Gemeinde Süderholz; Bebauungsplan Nr. 2.4 der Stadt Grimmen), die insgesamt eine Flächengröße von 218 ha einnehmen.

¹² Gemeinde Süderholz – Entwicklungsperspektiven durch den Bau der BAB 20 und Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung, Geographisches Institut Universität Greifswald, 2001

¹³ Auswirkungen des gewerblich-industriellen Entwicklungszentrums "Pommerndreieck" auf das Standortnetz Stralsund-Grimmen-Greifswald, Geographisches Institut Universität Greifswald, 2001

3.4 Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 24.03.2005 beteiligt. Die Stellungnahmen liegen überwiegend vor. Der Bebauungsplan Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ fand grundsätzliche Zustimmung.

Die Stadt Greifswald bewertet in ihrer Stellungnahme vom 21.04.2005 die Planung zum Gewerbe- und Industriestandort Pommerndreieck grundsätzlich positiv. Mit der Ausweisung eines gewerblichen Großstandortes in Vorpommern werden Entwicklungsimpulse für die Region wie auch für die Städte verbunden sein. Sie gibt allerdings weiter zu bedenken, dass die gewerblichen Bauflächen ausschließlich für „Flächengroßnachfrager“ definiert sein sollten, da in der Region ausreichend Flächen für das „klassische“ Gewerbe zur Verfügung stehen.

3.5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.03.2005 beteiligt.

Die Stellungnahmen liegen vor und wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplans und in der Umweltprüfung berücksichtigt. Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf des Bauleitplans und der Begründung ausgelegt.

3.6 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die vorrausichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 23.06.2005.

4 Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung umfassen Gewerbe- und Industriegebiete gemäß §§ 8 und 9 BauNVO.

Die an der Gemarkungsgrenze zur Stadt Grimmen liegende Baufläche 1 befindet sich in der geringsten Entfernung zum Ortsteil Appelshof der Stadt Grimmen. Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet (GE 1.1 und GE 1.2) sollen mögliche Immissionen auf die Wohnbebauung von Appelshof gering gehalten werden. Neben nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO) sowie Beherbergungsbetrieben sind im Gewerbegebiet z.B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

In der im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbegebiet festgesetzten Baufläche 1 (GE 1.1 und GE 1.2) wurden Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen. Damit soll die Ansiedlung von Groß-Diskotheken und ähnlichen Betrieben vermieden werden, die durch einen nicht geringen Nachtlärm und -verkehr auf die Wohnbebauung von Appelshof störend wirken. Auch sollen Konflikte zwischen Vergnügungsstätten und produzierenden Betrieben und Anlagearten auf benachbarten Industrieflächen vermieden werden.

Die weiteren Bauflächen 2, 3 und 4 wurden als Industriegebiete (GI 2.1, GI 2.2, GI 2.3, GI 3.1, GI 3.2, GI 3.3, GI 3.4, GI 3.5, GI 4.1 und GI 4.2) festgesetzt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes wurden hier ausgeschlossen, da sie nachteilig durch benachbarte Industriebetriebe beeinträchtigt werden können. Entsprechend den Entwicklungsvorstellungen soll der Gewerbe- und Industriestandort Pommerndreieck zur Verbesserung der Gewerbe- und Industriestruktur in der Region beitragen und ist deshalb vornehmlich für produzierendes Gewerbe und Gewerbe der Verkehrslogistik vorgesehen. In GI-Gebieten sind Vergnügungsstätten generell nicht zulässig.

Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Gewerbe- und Industriegebieten nicht zulässig. Sie sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Negative Auswirkungen auf die regionale Einzelhandelsstruktur, laut Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes Nord-Ost e.V. vom 20.04.2005, sind nicht zu erwarten.

Die als Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzten Bauflächen erreichen eine Größenordnung von insgesamt 132 ha.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche von baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für die Gewerbe- und Industriegebiete (GE 1.1, GE 1.2, GI 2.1, GI 2.2, GI 2.3, GI 3.1, GI 3.2, GI 3.3, GI 3.4, GI 3.5, GI 4.1 und GI 4.2) gelten die nach § 17 BauNVO möglichen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ). Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt in Gewerbe- und Industriegebieten 0,8.

4.2.2 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl (BMZ) gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für die Gewerbe- und Industriegebiete (GE 1.1, GE 1.2, GI 2.1, GI 2.2, GI 2.3, GI 3.1, GI 3.2, GI 3.3, GI 3.4, GI 3.5, GI 4.1 und GI 4.2) gelten die nach § 17 BauNVO möglichen Obergrenzen für die Baumassenzahl (BMZ). Die höchstzulässige Baumassenzahl beträgt in Gewerbe- und Industriegebieten 10.

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO wurde aufgrund der mittig über das Plangebiet führenden Richtfunkstrecke der Bundeswehr¹⁴ (laut Flächennutzungsplan ca. 200 m breit) für alle Baugebiete einheitlich auf 76 m über HN als maximale Bauhöhe beschränkt.

Einzige Ausnahme bildet das östlich im Plangebiet gelegene Baugebiet GI 3.3. Hier beträgt die maximale Bauhöhe lediglich 35 m über HN aufgrund der über das Baugebiet verlaufenden Richtfunkstrecke Lüdershagen-Siedenbrünzow¹⁵ (laut Flächennutzungsplan ca. 60 m breit) der Vattenfall Europe Transmission GmbH.

4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4.3.1 Abstandsklassen

Der Landkreis Nordvorpommern erläutert in seinen Äußerungen vom 21.04.2005, dass von dem künftigen Gewerbe- und Industriestandort schädliche Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft einwirken können. Die Lösung des Konfliktes durch eine Detailuntersuchung bzw. durch die Festsetzung von Abstandsklassen auf der Grundlage des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen von 1998¹⁶ oder flächenbezogenen Schallleistungspegeln findet den Zuspruch der Immissionsschutzbehörde.

In der Stellungnahme vom 22.04.2005 weist das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund darauf hin, dass flächenbezogene Schallleistungspegel keine Alternative zu den Mindestabständen des Abstandserlasses von Nordrhein-Westfalen darstellen, da der Abstandserlass neben den Schallemissionen auch Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Sicherheitsaspekte usw. berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wurden im Bebauungsplan die Gewerbe- und Industriegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Der Abstandserlass NRW 98 bildet die Grundlage der Gliederung. Je höher die zu erwartenden Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) sind, desto weiter entfernt sind emittierende Betriebe und Anlagen von den nächstgelegenen Wohnbebauungen anzuordnen. Danach sind bestimmte Betriebe und Anlagearten auch unzulässig, wenn bestimmte Abstände nicht eingehalten werden können.

Das Wohngebiet Appelshof, ein Ortsteil der Stadt Grimmen, befindet sich nur 200 m in östlicher Richtung vom Geltungsbereich des Plangebietes. Weiterhin sind die umliegenden Ortsteile Kaschow, Prützmannshagen, Barkow und Klevenow der Gemeinde Süderholz von möglichen Emissionen betroffen.

Ausgehend von den zum Plangebiet befindlichen Grenzen der oben benannten Wohnbebauungen und dem Plangebiet wurden Abstände entsprechend den Abstandsklassen ermittelt und als Kreisbögen dargestellt. Anhand dieser Kreisbögen wurden die Bauflächen des Plangebiets in einzelne Baugebiete gegliedert. Zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung wurde die sogenannte „Knötellinie“ gemäß dem Planzeichen 15.14 PlanzV verwendet.

¹⁴ Wehrbereichsverwaltung Nord – Außenstelle Kiel, Stellungnahme vom 11.05.2005

¹⁵ Vattenfall Europe Transmission GmbH, Stellungnahme vom 17.05.2005

¹⁶ Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen (Abstandserlass NRW 98), Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände, MBl. NW. 1998 S. 744

Den als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzten Baugebieten GE 1.1, GE 1.2, GI 2.1, GI 2.2, GI 2.3, GI 3.1, GI 3.2, GI 3.3, GI 3.4, GI 3.5, GI 4.1 und GI 4.2 wurden gemäß der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 98 Abstandsklassen zugeteilt. Betriebe und Anlagearten der festgesetzten Abstandsklasse sind jeweils zulässig (beinhaltet auch Betriebe und Anlagearten der jeweils niedrigeren Abstandsklassen).

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind in einem Baugebiet Betriebe und Anlagen der höheren Abstandsklassen ausnahmsweise zulässig. Sie müssen aber im immissionsschutzrechtlichen und abfallrechtlichen Genehmigungsverfahren den Nachweis erbringen, dass der vorhandene Abstand ausreichen wird, um Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen für die Nachbarschaft zu vermeiden.

Abstandsklassen:

Abstand	Abstandsklasse	
1.500 m	I	höchste Abstandsklasse
1.000 m	II	
700 m	III	
500 m	IV	
300 m	V	
200 m	VI	
100 m	VII	niedrigste Abstandsklasse

Generell wurden für alle Baugebiete folgende Betriebe und Anlagen ausgeschlossen:

- Anlagen zur Sprengverformung;
- Anlagen zur Herstellung und Behandlung von Sprengstoffen;
- Pelztierfarmen;
- Anlage Nr. 18 der Abstandsklasse II;
- Anlagen Nr. 25 und 33 der Abstandsklasse III;
- Anlagen Nr. 61, 64, 72, 74, 75 und 76 der Abstandsklasse IV;
- Anlagen Nr. 82, 113, 128, 137, 138, 141 und 142 der Abstandsklasse V;
- Anlage Nr. 162 der Abstandsklasse VI.

4.3.2 Unterschiedliche Höhen baulicher Anlagen

Eine weitere sogenannte „Knötellinie“ gemäß dem Planzeichen 15.14 PlanzV („Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“) teilt das Baugebiet GI 3.2 vom Baugebiet GI 3.3. Aufgrund der Richtfunkstrecke Lüdershagen-Siedenbrünzow, die über den östlichen Rand des Plangebietes verläuft, ist für das Baugebiet GI 3.3 nur eine maximale Bauhöhe von 35 m über HN zulässig (siehe Kap. 4.2.3). Die äußere Abgrenzung der Richtfunkstrecke wurde dem Flächennutzungsplan entnommen.

4.4 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen sichern eine räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Straßenverkehrsfläche, Grünfläche, Entsorgungsanlage) einen gewissen Abstand. Der Abstand wurde mit 5 m festgesetzt.

Die westlichen Baugrenzen der Gewerbefläche 1 und der Industriefläche 4 wurden auf die Abgrenzung der Bauflächen bzw. auf die Grenze des Geltungsbereichs festgesetzt. Damit besteht die Möglichkeit der Überbauung zum Bebauungsplan Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ der Stadt Grimmen bzw. die Überbauung im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.1 „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“ der Gemeinde Süderholz.

Laut Stellungnahme des Straßenbauamtes Schwerin vom 06.04.2005 ist zu beachten, dass der § 9 (2) des Bundesfernstraßengesetzes den Bereich 40 m bis 100 m in Abstand zur Autobahn (äußere Fahrbahnkante) BAB 20 umfasst. Hier bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

5 Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

5.1.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Die Bundesautobahn BAB 20 verläuft in Ost-West-Richtung südlich des Plangebietes und bildet gleichzeitig die südliche Grenze.

Über die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen der Gemeinde Süderholz Nr. 4.1 „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“ und Nr. 3 „Autohof“ festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist das Plangebiet direkt an die Bundesstraße B 194 Richtung Grimmen und gleichzeitig über die Anschlussstelle Grimmen-Ost an die Bundesautobahn BAB 20 angeschlossen.

Des Weiteren wird das Plangebiet auch über die Straße „Zum Rauhen Berg“ des bereits realisierten Bebauungsplans Nr. 2.2 „Am Stadtwald“ und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ der Stadt Grimmen erschlossen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern gibt in seiner Stellungnahme vom 25.04.2005 zu bedenken, dass die angrenzende Bundesstraße B 194 eine überregionale Achse darstellt, in deren Verlauf eine attraktive Verkehrsbedienung zu schaffen bzw. zu sichern ist. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes muss so erfolgen, dass die B 194 in ihrer Funktion als überregionale Achse eine leistungsfähige Verkehrsbedienung weiterhin gewährleisten kann.

Östlich der AS Grimmen-Ost befindet sich das Autobahndreieck Pommerndreieck. Hier schließt der Rügenzubringer B 96n, über dem die Häfen in Stralsund und Sassnitz/Mukran zu erreichen sind, an die BAB 20 an.

In Grimmen befindet sich der nächste Bahnhof, der an der Linie Stralsund-Neubrandenburg-Berlin liegt.

5.1.2 Innere verkehrliche Erschließung - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über vier neu zu errichtende Erschließungsstraßen (Planstraßen A, B, C und D) realisiert. Zentraler Ausgangspunkt für die vorgesehenen Planstraßen A, B und D ist der geplante Kreisverkehr innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4.1 „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“.

Ausgehend vom geplanten Kreisel an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 4.1 erfolgt die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche (Planstraße B) in Richtung Norden des Plangebietes. Am Ende wird eine Wendeschleife vorgesehen.

Über die Planstraße D wird das Plangebiet in Richtung Osten erschlossen. Am Ende der Planstraße ist ebenfalls eine Wendeschleife vorgesehen. Der Orts Verbindungsweg Kaschow-Barkow, der südlich an die Planstraße D anbindet, wird über die Planstraßen D, B und C umgeleitet.

Ausgehend von der Wendeschleife im Norden erfolgt entlang der nördlichen Bebauungsplangrenze die Festsetzung der Planstraße C. Sie dient der öffentlichen Erschließung des Regenrückhaltebeckens RRB 2 und stellt gleichzeitig den Ersatz der Ortsverbindung Kaschow-Barkow dar. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens RRB 2 schließt die Planstraße C wieder an den bestehenden Ortsverbindungsweg in Richtung Kaschow an.

Die Planstraße A verbindet das Plangebiet mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ der Stadt Grimmen. Bei der Lage der Planstraße wurde der nördliche Zwangspunkt Waldgrenze (Abstand 30 m zu baulichen Anlagen) berücksichtigt.

Die Bauflächen des Plangebietes werden über die Planstraßen A, B und D erschlossen. Für die Straßenverkehrsflächen wurde eine Breite von 20 m festgesetzt, um ausreichend dimensionierte Fahrbahn- und Nebenflächenabmessungen hinsichtlich des zu erwartenden Schwer- und Logistikverkehrs zu realisieren. Bei Bedarf können somit auch Parkflächen und Gehwege entlang der Straßen vorgesehen werden. Die Wendeanlagen sind so dimensioniert, dass alle nach StVO zugelassenen Fahrzeuge dort wenden können.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche Planstraße C hat nur eine Breite von 10 m. Die Straße dient lediglich der Erschließung der Anlagen zur Regenentwässerung (RE 2) sowie der Anbindung des Ortsverbindungsweges Kaschow-Barkow (Ersatzstraße).

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den Verkehrsflächen unterzubringen.

5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB können im Bebauungsplan Versorgungsflächen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie Ablagerungen festgesetzt werden.

Die Bauflächen sind mit allen Medien erschließbar. Die fehlenden Anschlussleitungen müssen bedarfsgerecht ausgebaut werden. Die benötigten Erschließungsleitungen werden in die Straßenverkehrsflächen integriert. Flächen für die Regenentwässerung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

5.2.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Laut Stellungnahme des Landkreises Nordvorpommern vom 21.04.2005 ist der Träger der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen.

Das Bebauungsplangebiet ist mit der Errichtung neuer Anlagen an das öffentliche Trinkwassernetz des Versorgungsträgers anzuschließen. Die Beseitigungspflicht für Schmutzwasser obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen. Alle häuslichen und gewerblichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen. Beseitigungspflichtig für das Niederschlagswasser ist die Gemeinde Süderholz.

Laut Stellungnahme des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen (ZWAG) ist darauf zu achten, dass Leitungstrassen grundsätzlich von geplanten Baumpflanzungen freizuhalten sind, da die geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen in den Verkehrsflächen untergebracht werden. Es gelten die Regelungen des ATV, DVGW, FGSV – Hinweisblatt H 162 vom Dezember 1989.

Sämtliche Erschließungen (Hauptleitungen und Hausanschlüsse) zur Ver- und Entsorgung im öffentlichen Raum obliegen dem Investor. Leitungen, die der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienen und sich nicht im öffentlichen Raum befinden sind durch den Investor über Dienstbarkeiten dinglich zu sichern. Jeglicher Trassenverlauf ist mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen abzustimmen.

Laut Stellungnahme des ZWAG vom 24.03.2005 sind die notwendigen Genehmigungen zur wasserwirtschaftlichen Ver- und Entsorgung nach § 38 LWaG¹⁷ über den ZWAG beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur (StAUN) Stralsund zu beantragen.

Des Weiteren sind die wasserwirtschaftlichen Anlagen zur Ver- und Entsorgung auf Grundlage eines Erschließungsvertrages dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen kosten- und lastenfrei zu übertragen.

Laut Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur vom 24.10.2005 bedürfen der Bau von Wasserversorgungsanlagen, sofern sie für einen Wasserbedarf von mehr als 20 m³ täglich bemessen sind, und der Bau von Abwasseranlagen, die dem öffentlichen Gebrauch dienen, gemäß § 38 Abs. 2 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVObI. M-V S 669), zuletzt geändert durch Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Förderung der elektronischen Kommunikation im Verwaltungsverfahren vom 17.12.2003 (GVObI. M-V Nr. 1; S. 2) der Genehmigung.

Weiterhin bedürfen auch eventuell notwendige Anlagen zur Vorbehandlung von industriellem Schmutzwasser bzw. von mittel bis stark verschmutztem Regenwasser der Genehmigung nach § 38 Abs. 2 LWaG, wenn diese für eine Kapazität von mehr als 1 m³/d bemessen sind. Genehmigungsbehörde ist gemäß § 108 Ziff. 1 Buchst. g LWaG das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund.

Form und Umfang der Anträge und der beizufügenden Genehmigungsplanung richten sich nach der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (Wasserunterlagenverordnung – WaUntVO) vom 28.07.1995 (GVObI. M-V S. 376).

¹⁷ Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GOVBl. S. 669), zuletzt geändert am 17. Dezember 2003 (GVObI. M-V S. 2)

Antragsteller für Anlagen, die dem öffentlichen Gebrauch dienen, muss die ver- bzw. entsorgungspflichtige Körperschaft sein.

Für die Einleitung bestimmter industrieller Abwässer in die öffentlichen Abwasseranlagen ist eine Genehmigung gemäß § 42 LWaG i. V. m. § 1 der Indirekteinleiterverordnung erforderlich. Die zuständige Behörde ist ebenfalls das Staatliche Amt für Umwelt und Natur.

Für die eventuell notwendigen Abwasserbehandlungsanlagen mit Einleitung in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation sowie Regenwasserbehandlungsanlagen mit Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist die Genehmigung vom jeweiligen Anlagenbetreiber zu beantragen. In diesem Fall ist mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen als Betreiber der öffentlichen Anlagen im Vorfeld abzustimmen, wie ihm das Schmutz- bzw. Regenwasser zu überlassen ist. Die abgestimmten Parameter sind der Bemessung der Vorbehandlungsanlagen zugrunde zu legen.

Laut Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur vom 22.04.2005 ist der künftige Abwasseranfall nach Menge und Inhaltstoffen von der Art der anzusiedelnden Industriebetriebe abhängig. Dabei ist zu beachten, dass abwasserintensive Industrien den Ausbau der Kläranlage Grimmen zur Folge haben können. Der Sachverhalt ist rechtzeitig zu klären.

Derzeitig weist die Kläranlage eine Kapazität von 26.000 EWG auf, angeschlossen sind 22.000 EWG. Im Endausbau ist die Kläranlage für ca. 40.000 EWG ausgelegt. Dadurch ist die Entsorgung für das Plangebiet mit abgesichert. Die Kläranlage ist für die hydraulische Belastung von 40.000 EWG bereits ausgebaut.

Auf Grundlage eines Erschließungsvertrages sind die wasserwirtschaftlichen Anlagen zur Ver- und Entsorgung dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung kosten- und lastenfrei zu übertragen. Die Kosten für die äußere Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes „Pommerndreieck“ sind in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen. Die Kosten der äußeren Erschließung beziehen sich auf den Bau einer Schmutzwasserdruckrohrleitung vom Hauptpumpwerk „Am Stadtwald“ bis zur Kläranlage Grimmen mit einer Änderung der Ausrüstung am Hauptpumpwerk, auf eine eventuelle Erweiterung der Wasserwerke Müggenwalde und Hohenwarth sowie der Kläranlage Grimmen.

5.2.1.1 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird an das öffentliche Netz des Versorgungsträgers Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen angeschlossen. Zum Verbandsgebiet gehören mehrere Trinkwassernetze einschließlich der Wasserwerke.

Das Plangebiet ist an das Trinkwasserversorgungsnetz der Stadt Grimmen anzuschließen. Dazu gehören, neben anderen, die zwei für das Plangebiet ausschlaggebenden Wasserwerke Hohenwarth und Müggenwalde.

Parallel zur B 194 befindet sich eine Versorgungsleitung DN 300, die sich im Bereich des Gewerbegebietes „Am Stadtwald“ auf die Nennweite von DN 200 verjüngt. In Höhe der Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 4.1 „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“ erfolgt die Anbindung des Plangebietes durch eine Trinkwasserdruckleitung DN 200 vom Knotenpunkt B 194/Erschließungsstraße B-Plan 4.1 bis zu den Planstraßen des Plangebietes. Über in den festgesetzten Straßenverkehrsflächen des Plangebietes zu verlegende Leitungen werden die einzelnen Bauflächen an das Trinkwassernetz angeschlossen.

5.2.1.2 Schmutzwasserentsorgung

Im gesamten Gewerbe- und Industriestandort Pommerndreieck ist aufgrund der Geländehöhen und der geplanten Trassenführungen der Bau von drei Pumpwerken an den Tiefpunkten erforderlich. Das Schmutzwasser wird über Gefälleleitungen gesammelt und zu den drei Pumpwerken geführt. Hierbei wurde berücksichtigt, dass die Kanaltiefen 4,50 m unter Gelände nicht überschreiten.

Die Pumpwerke 1 und 2 befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“. Sie fördern über Abwasserdruckleitungen das Schmutzwasser in die Kanalisation des Hauptpumpwerkes. Die Abwasserdruckleitungen werden in die öffentlichen Seitenbereiche der Erschließungsstraßen verlegt. Die Schmutzwasserkanäle sind im Straßenbereich anzuordnen.

Das Hauptpumpwerk ist möglichst an einem Tiefpunkt innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ der Stadt Grimmen zu errichten. Das Hauptpumpwerk fördert über Abwasserdruckleitungen auf die Kläranlage Grimmen.

5.2.1.3 Anlagen zur Regenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Es besteht ein enger Zusammenhang zwischen Straßenführung und Regenentwässerung, da die Kanäle in die Trassen der geplanten Straßenverkehrsflächen verlegt werden.

Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,8 und der Größe des Bebauungsgebietes von ca. 143 ha ist der Regenwasseranfall erheblich. Die Ableitung dieser Mengen durch die vorhandenen Gräben kann nur in Höhe der natürlichen Abflussspende von 1,2 l/s*ha (laut Stellungnahme des Landkreises Nordvorpommern vom 21.04.2005) erfolgen, so dass eine Regenrückhaltung erforderlich ist.

Zur Vermeidung von aufwendigen Regenwasserpumpwerken werden zwei Regenrückhaltebecken an Tiefpunkten und in Nähe der Vorflut nördlich des Plangebietes angeordnet. Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ entwässert in den Graben 21/1.

Durch das Bebauungsgebiet verläuft eine Wasserscheide. Diese trennt das nördliche Gräbensystem des Einzugsgebietes Ryck von den südlichen Gräben der Poggendorfer Trebel.

Aufgrund der Lage der in Richtung Norden verlaufenden Erschließungsstrasse (Planstraße B) im Bereich der Wasserscheide entwässert das gesamte Bebauungsgebiet im freien Gefälle über ein System von offenen Gräben und Kanälen in die nördlich des Plangebietes angeordneten Regenrückhaltebecken RRB 1 und RRB 2.

Die neben den Regenrückhaltebecken zur Regenentwässerung benötigten Absetzbereiche und Entwässerungsgräben liegen innerhalb des Plangebietes. Im Bebauungsplan sind sie als Anlagen zur Regenentwässerung (RE 1 und RE 2) festgesetzt. Die Flächen RE 1 und RE 2 beinhalten neben den Absetzbecken und den Entwässerungsgräben auch die benötigten Zuwegungen. Die Regenwasserkanäle innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind mit maximal 2 m Durchmesser dimensioniert.

Das Erschließungskonzept sieht die Ableitung des anfallenden Regenwassers in Richtung Norden vor. Es wird keine zusätzliche Belastung des begrenzten Abführungsvermögens der südlich verlaufenden Poggendorfer Trebel entstehen. Dies wird auch vom Wasser- und Bodenverband „Trebel“ in der Stellungnahme vom 01.04.2005 befürwortet.

Des Weiteren gibt der Wasser- und Bodenverband „Trebel“ den Hinweis, dass sich nördlich der Autobahn Rohrleitungen und Dränanlagen befinden. Dies ist bei Baumaßnahmen zu beachten.

5.2.2 Abfallbeseitigung

Der Landkreis Nordvorpommern erläutert in seiner Stellungnahme vom 21.04.2005 bezüglich der Abfallwirtschaft, dass die Verkehrsflächen derart großzügig zu planen sind, dass bei der Abfallentsorgung die Vorschriften der Arbeitssicherheit (Verbot des Rückwärtsfahrens) eingehalten werden.

Grundlage für die Abfallentsorgung im Landkreis Nordvorpommern sind die jeweils gültige Fassung der Abfallsatzung (vgl. Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Nordvorpommern vom 08.10.2002, veröffentlicht im Kreisblatt Nr. 14 vom 12.11.2002) sowie die Abfallentsorgungsbedingungen. Die derzeit gültige Satzung enthält in § 12 Abs. 3 die Regelung, dass Straßen und Wege durch die Entsorgungsfahrzeuge nur befahren werden, wenn dies ohne Gefährdung der eingesetzten Fahrzeuge, ihrer Besatzung oder anderer Personen oder Sachen möglich und eine ausreichende Wendemöglichkeit für die Fahrzeuge vorhanden ist. Sind Straßen auf Grund der Fahrzeugabmaße und fehlenden Wendemöglichkeiten nicht befahrbar, sind Sammelplätze für die Abfallbehälter an öffentlich befahrbaren Straßen auszuweisen.

5.2.3 Energie

Laut Stellungnahme der E.DIS Aktiengesellschaft vom 14.04.2005 befinden sich im Plangebiet 20-kV-Anlagen des Unternehmens. Bei Erfordernis müssen Anlagen/Leitungen zu Lasten des Verursachers umverlegt werden, um eine Baufreiheit zu gewährleisten.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu ist das Unternehmen auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorzusehen ist.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, ist vom Vorhabenträger rechtzeitig ein Antrag zu stellen.

5.2.4 Telekommunikation

Laut Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 22.04.2005 ist es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23, Biestower Weg 20 in 18198 Kritzmow ist derzeit für die Einweisungen und die Planung der Erschließung des Neubaugebietes zuständig.

Zudem ist erforderlich, dass der Erschließungsträger mit der Deutschen Telekom AG eine Erschließungsvereinbarung unterzeichnet.

Nach Aussage der Deutschen Telekom AG in ihrer Stellungnahme vom 22.01.2006 befinden sich keine Telekommunikationsanlagen innerhalb des Plangebietes.

5.2.5 Gas / Fernwärme

Laut Stellungnahme der Gasversorgung Vorpommern GmbH vom 13.04.2005 ist eine Versorgung mit dem Energieträger Erdgas bei gegebener Wirtschaftlichkeit generell möglich. Notwendig hierzu ist das Verlegen von Versorgungsleitungen zum und im Plangebiet sowie der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen drei überregionale Gasleitungen. Die Ferngasleitung DN 150 ND 25 befindet sich südwestlich des Plangebietes entlang der B 194.

5.3 Brand- und Katastrophenschutz

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes sind in der weiteren Planung in Abhängigkeit von der Dichte der Bebauung und dem Nutzungscharakter der Gebäude nachfolgende Hinweise zu beachten:

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen.
- Schaffung ausreichender Anfahrtsmöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und den Rettungsdienst sowie die ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Plätze und Gebäude.
- Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen für ein Gewerbe- und Industriegebiet je nach Bebauung von 96 m³/h bzw. 192 m³/h gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. im Löschbereich.
- Das Löschwasser muss für eine Löschzeit von zwei Stunden in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen.
- Ist ein Löschteich im Pommerndreieck notwendig, so ist dieser entsprechend der DIN 14210 herzurichten (Anfahrtsweg, Aufstellfläche, Saugstelle).

6 Grünflächen

6.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird ein ca. 30 m breiter Streifen im Westen des Plangebietes festgesetzt. Die Grünfläche dient dem Schutz des Stadtwaldes sowie dem Ausgleich von baulichen Maßnahmen im Plangebiet.

Mit der Festsetzung der Grünfläche (Maßnahmefläche MF 2) trägt der Bebauungsplan auch dem Flächennutzungsplan Rechnung, in dem bereits eine Grünfläche als Teil der Ausgleichsfläche für die gewerbliche Baufläche G 11.1 an dieser Stelle dargestellt ist.

7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die öffentliche Grünfläche (MF 2) ist als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ausgewiesen. Hier soll ein naturnaher Waldrand entwickelt werden.

Zusätzlich sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (MF 1) der ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete Anpflanzungen von Sträuchern vorgesehen, um eine Eingrünung des Plangebietes nach außen zu erreichen. Ausgenommen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbe- und Industrieflächen 1, 2 und 4, die sich an den Straßenverkehrsflächen befinden. Dadurch soll die Sicht auf die Gewerbebetriebe frei gehalten werden.

Aufgrund der Größe der nicht überbaubaren Grundstücksflächen besteht für die Industriefläche 3 die Möglichkeit, die Anpflanzungen von Sträuchern in Bereichen zu bündeln. So kann auch hier in Abschnitten eine Sicht auf die Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

8 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Zwischen der Gemeindegrenze und der unter Kap. 6.1 genannten Grünfläche (MF 2) befinden sich Nutzungsbereiche von 5-15 m Breite, die der Nutzungsart Wald zuzuordnen sind und als Waldfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt werden.

Laut Stellungnahme der Unteren Forstbehörde vom 15.04.2005 ist im Bereich von 30 m¹⁸ zum Wald jegliche Bebauung ausgeschlossen. Nordwestlich und nördlich der Plangeietsgrenze befindet sich der Stadtwald von Grimmen.

9 Eingriffsregelung

9.1 Grünordnungsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan an sich stellt zunächst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, seine Umsetzung ist jedoch mit Eingriffen verbunden. Eingriffe in Natur und Landschaft werden im § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. im § 14 Abs.1 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Gewässern aller Art definiert, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild

¹⁸ gemäß § 20 Abstand baulicher Anlagen zum Wald des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 8. Februar 1993 (GVBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch Artikel 1 des 1. ÄndG LWaldG vom 18. Januar 2005 (GVBl. M-V S. 34), in Kraft am 18. Januar 2005

erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die Grundsätze des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind gemäß § 1a BauGB unter entsprechender Anwendung des §§ 18 ff. sowie § 21 a Abs. 1 BNatSchG¹⁹ in der Abwägung zu berücksichtigen

Grundsätzlich gilt, dass Beeinträchtigungen infolge von Eingriffen soweit wie möglich zu vermeiden oder zu vermindern sind. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind innerhalb einer bestimmten Frist zu beseitigen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen) (§ 15 LNatG M-V; § 19 BNatSchG).

„Soll aufgrund eines nach öffentlichem Recht vorgesehenen Fachplanes in die Natur und Landschaft eingegriffen werden, hat der Verursacher (Planungsträger) in Text und Karte im Fachplan oder in einem landschaftspflegerischen Begleitplan, der Bestandteil des Fachplanes ist, alle Angaben zu machen, die zur Beurteilung des Eingriffs erforderlich sind.“ (§ 17 Abs. 2 LNatG M-V).

Gemäß § 13 Abs. 1 LNatG M-V sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege von der Gemeinde auf der Grundlage der überörtlichen Planungsvorgaben im Grünordnungsplan zur Vorbereitung der Bauleitplanung darzustellen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Die Inhalte des Grünordnungsplanes sind gem. § 13 Abs. 4 LNatG M-V im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB als Darstellung oder Festsetzung in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Der Grünordnungsplan ist fortzuschreiben, wenn sich die Planungsvoraussetzungen, insbesondere das Plangebiet betreffend, wesentlich verändert haben (§ 13 Abs. 1 LNatG M-V).

Der Grünordnungsplan liegt vor²⁰ und wurde in der Umweltprüfung berücksichtigt (siehe auch Begründung Teil II Umweltbericht²¹).

¹⁹ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), im Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG), Bundesgesetzblatt 2002, Teil I Nr. 22 vom 03. April 2002. Stand: Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 21.12.2004; 2005 I 186

²⁰ Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ Gemeinde Süderholz, Ingenieurgesellschaft mbH Steinbrecher u. Partner, 2005/2006

²¹ Begründung Teil II Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ Gemeinde Süderholz, Ingenieurgesellschaft mbH Steinbrecher u. Partner, 2006

9.2 Biotope

Folgende nach § 20 LNatG M-V geschützte Biotope kommen im Untersuchungsgebiet vor und gehen bei Umsetzung des Bebauungsplans verloren:

Nr.	Biotoptyp	Bez. nach § 20 LNatG M-V
Benennung lt. „Atlas der geschützten Biotope im Landkreis Nordvorpommern“		
09607	Feldgehölz, Kleingewässer, sumpfig	Stehende Kleingewässer, einschl. Ufervegetation
09616	Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte, temporäres Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. Ufervegetation
09617	Temporäres Kleingewässer, Röhricht	Stehende Kleingewässer, einschl. Ufervegetation
09619	Weidengebüsch, Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. Ufervegetation
09621	Feldgehölz	Naturnahe Feldgehölze
09623	Permanentes Kleingewässer, Weidengebüsch	Stehende Kleingewässer, einschl. Ufervegetation
09624	Feldgehölz, Erle, Röhricht	Naturnahe Feldgehölze
09625	Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte, temporäres Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. Ufervegetation
09634	Temporäres Kleingewässer, Gehölz, Röhricht, Staudenflur	Stehende Kleingewässer, einschl. Ufervegetation
09708	Permanentes Kleingewässer, Großseggenried, Gehölz	Stehende Kleingewässer, einschl. Ufervegetation
09709	Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte temporäres Kleingewässer, Hochstaudenflur	Stehende Kleingewässer, einschl. Ufervegetation
09712	Kleingewässer, Weidengebüsch	Stehende Kleingewässer, einschl. Ufervegetation
09714	Kleingewässer, Weidengebüsch	Stehende Kleingewässer, einschl. Ufervegetation
Benennung lt. eigener Kartierung		
Nr. 1	Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	Stehende Kleingewässer, einschl. Ufervegetation
Nr. 2	Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	Stehende Kleingewässer, einschl. Ufervegetation
Nr. 3	Feldgehölz, mehrere temporäre Kleingewässer	Naturnahe Feldgehölze
Nr. 4	Temporäres Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. Ufervegetation
Nr. 5	Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte, Großseggenried, Hochstaudenflur	Stehende Kleingewässer, einschl. Ufervegetation

9.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Im Grünordnungsplan ist die detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellt.

Aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von rund 127 ha Flächenäquivalent. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können somit nicht vollständig kompensiert werden. Einem Kompensationsflächenbedarf von 205 ha Flächenäquivalent steht ein Gesamtumfang von Kompensationsmaßnahmen von 78 ha Flächenäquivalent gegenüber.

	Flächenäquivalent	
Erforderliche Gesamtfläche Kompensationsmaßnahmen	2.050.940	m²
Gesamtumfang der Kompensation	780.627	m²
Bilanz	-1.270.313	m²

Die Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope können voll ausgeglichen werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, als auch auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches geplant.

9.3.1 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs

Folgende Schutz- (S), Vermeidungs- (V), Gestaltungs- (G), Ausgleichs-(A) und Ersatzmaßnahmen (E) werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt:

Maßn.-Nr. lt. GOP	Nr. der Maßnahmefläche / textliche Festsetzung	Kurzbeschreibung der Maßnahme	Umfang (Fläche/ Anzahl)	Flächen- äqui- valent
S 1	-	Baumschutz	n.q.	-
V 1	-	Gesonderte Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Oberboden	n.q.	-
V 2	-	Vermeidung v. Beeinträchtigungen durch Bautätigkeit	n.q.	-
V 3	-	Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten	n.q.	-
V / E 4	- / 2.2	Umsiedlung von Amphibien in Ersatzlebensräume	n.q.	-
G 1	MF 1 / 2.3	Anlage von Grünflächen außerhalb der Baugrenze	3,25 ha	3,9 ha
G 2	- / 2.4	Anlage von Alleen und einer Baumreihe	415 Hochstämme (1,04 ha)	2,08 ha
A 1	MF 2 / 2.5	Entwicklung eines naturnahen Waldrandes	2,12 ha	4,45 ha
		Summe	6,41 ha	10,43 ha

Für weiterführende Informationen wird auf den Umweltbericht bzw. den Grünordnungsplan verwiesen.

9.3.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs

Weiterhin sind auf externen Flächen folgende Kompensationsmaßnahmen notwendig:

Maßn.-Nr. lt. GOP	Nr. der Maßnahmefläche	Kurzbeschreibung der Maßnahme	Umfang (Fläche)	Flächen- äqui- valent
A 2	-	Naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltebecken	10,83 ha	30,41 ha
A / E 3	-	Anlage eines Biotopkomplexes mit Ersatzlaichgewässern und Gehölzgruppen	11,61 ha	32,47 ha
A 4	-	Rückbau eines Wirtschaftsweges und Sukzession	2,63 ha	4,76 ha
		Summe	25,07 ha	67,64

Für weiterführende Informationen wird auf den Umweltbericht bzw. den Grünordnungsplan verwiesen.

10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gemäß § 1a (2) Nr.4 BauGB sind die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG in der Abwägung zu berücksichtigen.

Soweit diese erheblich beeinträchtigt werden können, sind die Vorschriften des BNatSchG über die Zulässigkeit oder Durchführung von derartigen Eingriffen sowie die Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden (Prüfung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der Lebensräume und der wildlebenden Tiere und Pflanzen –).

10.1 Schutzgebiete NATURA 2000 – Flora-Fauna-Habitat (FFH)²²

FFH-Gebiete sind von dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ nicht betroffen.

10.2 Schutzgebiete NATURA 2000 – Vogelschutzgebiet (SPA)²³

Vogelschutzgebiete sind von dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ nicht betroffen. Eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

²² Vorgeschlagenes Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)

²³ Vogelschutzgebiet gemäß Richtlinie 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie), Special Protection Area

11 Umweltprüfung

11.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen.

Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung (siehe Teil II dieser Begründung).

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet und sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht umfasst alle Schutzgüter und umweltrelevanten Belange und berücksichtigt die Ergebnisse des Grünordnungsplans und erforderlichenfalls der Verträglichkeitsprüfung NATURA 2000.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, sind entsprechend § 3 Abs. 1 zu unterrichten und aufzufordern, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Umfang und Detaillierungsgrad sind letztlich von der Gemeinde festzulegen.

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplan eintreten, von der Gemeinde zu überwachen, um unvorhersehbare Auswirkungen zu ermitteln und ggf. durch geeignete Maßnahmen eingreifen zu können (Monitoring).

11.2 Ergebnisse des Umweltberichts

Bei der Feststellung verbleibender erheblicher und nachhaltiger Umweltauswirkungen wurden die im Gründordnungsplan beschriebenen Maßnahmen eingerechnet.

Im Ergebnis der Umweltprüfung konnte festgestellt werden, dass baubedingte Beeinträchtigungen zeitlich auf die Bauphase begrenzt sind und durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen minimiert werden können und damit wenig erheblich und nicht nachhaltig sind.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen entstehen durch Versiegelung, Verlust geschützter Biotope, Zerschneidung faunistischer Wanderungskorridore und Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds. Die Biotope werden im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen in ihrer Flächengröße an anderer Stelle wiederhergestellt. Der irreversible Flächenverlust durch Versiegelung kann dagegen nicht vollständig ausgeglichen werden. Zudem verbleiben auch nach Eingrünung des Gewerbe- und Industriegebiets und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen erhebliche und nachhaltige Störungen des Landschaftsbildes. Eine Wiederherstellung der Wanderkorridore von Amphibien ist ebenfalls nicht möglich.

Die aufgezeigten betriebsbedingten Beeinträchtigungen (Lärm, Schadstoffe, optische Reize) sind zwar nachhaltig, da sie in Verbindung mit dem Betrieb der Anlage dauerhaft sind. Bei Umsetzung aller geplanten Kompensationsmaßnahmen (z.B. Eingrünung des Industriegebiets, Installation permanenter Amphibienleiteinrichtungen) wirken sie aufgrund ihrer Geringfügigkeit jedoch nicht erheblich.

Die im Umweltbericht und im Grünordnungsplan genannten Maßnahmen dienen der ökologischen Aufwertung der derzeit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen, der Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Entwicklungspotentiale für die Vegetation. Zudem vervollständigen die Maßnahmen den Biotopverbund zu vorhandenen Biotopen und Ausgleichsmaßnahmen anderer Bebauungspläne und fördern die Einbindung des Gewerbe- und Industriegebietes in das Umfeld.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung kann festgestellt werden, dass der ökologische Ausgleich nicht vollständig erreicht werden kann und erhebliche Umweltauswirkungen verbleiben. Der Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen reicht nicht aus.

Ausführliche Informationen sind dem Umweltbericht²⁴ zu entnehmen.

11.3 Abwägung zu den Ergebnissen des Umweltberichts

Mit dem Bebauungsplan werden die wesentlichen Bauflächen für den Industrie-Großgewerbestandort „Pommerndreieck“ überplant. Auf Initiative der Landesregierung ist das „Pommerndreieck“ als einer der Standorte für großflächige Industrieansiedlungen in Mecklenburg-Vorpommern untersucht und für geeignet befunden worden.

Für die Entwicklung des Standorts „Pommerndreieck“ spricht insbesondere die hervorragende verkehrliche Anbindung über eine direkte Zufahrt zur Autobahn A 20. Mit der Landesinitiative sollen insbesondere großflächige Gewerbe- und Industriestandorte vorbereitet und erschlossen werden, die über die A 20 gut zu erreichen sind. Die A 20 bildet mit den Autobahnen A 24 Hamburg-Berlin, der A 241 Schwerin-Wismar, der A 19 Rostock-Berlin und der A 11 Berlin-Stettin ein leistungsfähiges Verkehrsnetz. Damit kann der Standort als Anbindung zwischen den Zentren Hamburg, Berlin, Skandinavien und dem Baltikum bestmögliche Bedingungen für die Ansiedlung von Unternehmen darstellen.

Durch die A 20 und den Rügenzubringer B 96n werden sich die Verkehrsschwerpunkte Vorpommerns an das Pommerndreieck verlagern. Großflächigen Produktions- und Logistikbetrieben kann so ein attraktives Angebot für die Ansiedlung gemacht werden.

Mit der Lage zwischen den Oberzentren Stralsund, Greifswald und Rügen bietet das „Pommerndreieck“ den idealen Ausgangspunkt für Handelsaktivitäten im Ostseeraum, der sich über die Häfen in Greifswald und Sassnitz-Mukran erschließt. Von hier aus können sowohl der baltische und skandinavische Raum als auch die Ballungszentren Hamburg und Berlin innerhalb kürzester Zeit bedient werden. Dadurch ist die Entwicklung des Standortes „Pommerndreieck“ sowohl von regionaler als auch von überregionaler Bedeutung.

Die Entwicklung dieses künftigen Industriestandorts ist ein wichtiger Aspekt für die Entwicklung der Region im Landkreis Nordvorpommern, wobei insbesondere eine Stärkung des bisher strukturschwachen Raums zwischen den Städten Stralsund, Grimmen und Greifswald zu erreichen sein wird. Mit dem Baurecht am Standort „Pommerndreieck“ wird die notwendige Voraussetzung zur Entwicklung eines zentralen großflächigen Industriestandortes in Vorpommern geschaffen. Die Realisierung des Standorts „Pommerndreieck“ wird zur Verbesserung der wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten und damit der Verbesserung der Arbeitsmarktsituation in dem gesamten Einzugsbereich und in Folge dessen auch zu Gegenströmungen zu der noch bestehenden Abwanderungsbewegung der Bevölkerung der Region beitragen.

²⁴ Begründung Teil II Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ Gemeinde Süderholz, Ingenieurgesellschaft mbH Steinbrecher u. Partner, 2006

In der Stadt-Umland-Region des Städtedreieckes Greifswald-Grimmen-Stralsund leben zurzeit etwa 190.000 Einwohner. Dem aktuellen Zahlenspiegel des statistischen Landesamtes, April 2006, ist zu entnehmen, dass im Agenturbezirk Stralsund zurzeit 26,8 % der Erwerbsfähigen arbeitssuchend gemeldet sind. Das sind über 44.000 Einwohner dieser Region. Dem gegenüber stehen ca. 5.000 freie Stellen bzw. lediglich Arbeitsgelegenheiten zur Verfügung. Es ist zu erwarten, dass viele dieser Arbeitssuchenden ggf. mit ihren Familien in andere Regionen oder Länder abwandern, wenn ihnen hier keine Perspektiven für ihre Lebensgestaltung geboten werden. Aus demografischen Studien geht hervor, dass die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren weiterhin rückläufig sein wird. Für die Region Vorpommern wird eine Abwanderung von weiteren 16% der Bevölkerung prognostiziert. Mit der Schaffung von attraktiven Arbeitsplatzangeboten kann die Grundlage für eine Stabilisierung der derzeitigen demografischen Entwicklung erreicht werden.

In der Begründung²⁵ zum Bebauungsplan wird ausführlich auf die Bedeutung des geplanten Gewerbe- und Industriestandortes Pommerndreieck für die Region und für das Land Mecklenburg-Vorpommern eingegangen. Als ein wesentlicher Bestandteil der Planung werden auch die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege betrachtet. Ein Grünordnungsplan²⁶ ist erstellt und in der Umweltprüfung²⁷ berücksichtigt worden. Darin sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen sind. Zur Sicherung der künftigen Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgten Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Vereinbarungen mit den Eigentümern der Flächen.

Aus den Berechnungen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz geht hervor, dass ein Kompensationsdefizit besteht, für das die Gemeinde keinen Ausgleich leisten kann. Eingriffen von insgesamt 205 ha Flächenäquivalent²⁸ (einschließlich der Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope) steht ein Gesamtumfang an Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 78 ha Flächenäquivalent gegenüber. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsdefizit in Höhe von 127 ha Flächenäquivalent.

Das Ausgleichsdefizit betrifft jedoch nicht den erforderlichen Ausgleich für die Inanspruchnahme gesetzlich geschützter Biotope. Die Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope werden voll ausgeglichen. So wird der Verlust von Biotopen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4.2 "Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt" durch Neuschaffung wertvoller Biotopkomplexe sowie eine ökologische Aufwertung und Vernetzung vorhandener Biotopstrukturen auf Flächen angrenzend an das Bebauungsplangebiet kompensiert. Die Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope umfassen 24 ha Flächenäquivalent, der Ausgleich in unmittelbarer Nähe beträgt 32 ha Flächenäquivalent (8 ha Flächenäquivalent mehr als erforderlich). Die Naturschutzbehörde erkennt die sich aus dem Arten- und Biotopschutz ergebenden Anforderungen auch nach der Neubilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 4.2 als vollständig erfüllt an²⁹. Am 09.12.2006 wurde der Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz gemäß § 20 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V gestellt. Die Erteilung der Ausnahmegenehmigung wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 14.03.2006 verbindlich zugesichert.

²⁵ Begründung Teil I zum Bebauungsplan Nr. 4.2 "Pommerndreieck", 2. Teilabschnitt", Ingenieurgesellschaft STEINBRECHER u. PARTNER, Juni 2006

²⁶ Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4.2 "Pommerndreieck", 2. Teilabschnitt", Ingenieurgesellschaft STEINBRECHER u. PARTNER, 2005/2006

²⁷ Umweltbericht, Begründung Teil II zum Bebauungsplan Nr. 4.2 "Pommerndreieck", 2. Teilabschnitt", Ingenieurgesellschaft STEINBRECHER u. PARTNER, Juni 2006

²⁸ Das Flächenäquivalent ist das in Flächengröße ausgedrückte Ergebnis der Bewertung von Eingriffs- bzw. Ausgleichsflächen nach ihrer Biotopwertigkeit (Bewertungsverfahren siehe "Hinweise zur Eingriffsregelung", Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 3/1999).

²⁹ Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern vom 23.02.2006

Mit Aufnahme als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie in das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern³⁰ sind für das Pommerndreieck klare raumordnerische Ziele vorgegeben: "Innerhalb der festgelegten landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandorte hat die gewerbliche Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen" (LEP M-V Ziel 4.3.1). Die Zielfestlegung wird folgendermaßen begründet: "Ein differenziertes Angebot an gewerblichen Bauflächen ist eine wichtige Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes. Dabei geht es sowohl um die Stärkung des Mittelstandes durch den Erhalt und die Ansiedlung von klein- und mittelständischen Betrieben als auch um die Sicherung, den Ausbau und die Neuansiedlung von größeren Industrie- und Gewerbebetrieben. Grundlage der gewerblichen Entwicklung bildet ein dem zukünftigen Bedarf entsprechendes Standortangebot auf der Ebene der Kommunen, der Regionen und des Landes. Zu den für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes bedeutsamen Investitionen zählen Betriebsansiedlungen, die eine überregionale und landesweite Bedeutung aufweisen. Mit entsprechenden Großstandorten sollen vorhandene Wirtschaftszentren im Land weiter gestärkt, Entwicklungsimpulse für derzeit wirtschaftlich unterentwickelte Räume ausgelöst und spezifische Standortvoraussetzungen abgedeckt werden. Die gezielte Vermarktung der Standorte wird von der Landesregierung im Rahmen der Standortoffensive unterstützt. Standorte in guter Erreichbarkeit zu Ober- und ausgewählten Mittelzentren und mit guter überregionaler Verkehrsanbindung wurden landesweit hinsichtlich ihrer Standorteigenschaften untersucht, um die Voraussetzungen für die Ansiedlung großer flächenintensiver Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu schaffen, zu sichern und weiter auszubauen. Die festgelegten Großstandorte zeichnen sich grundsätzlich durch eine gute überregionale Verkehrsanbindung (insbesondere Autobahnanschluss), eine unmittelbare Nachbarschaft zu Ober- und Mittelzentren, durch geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und durch entsprechende baurechtliche Voraussetzungen aus."

Die Gemeinde Süderholz hat dieses Ziel im Sinne der Landesplanung konsequent umgesetzt³¹. Ohne die raumordnerische Zielfestsetzung hätte die Gemeinde Süderholz niemals einen Standort in dieser Größenordnung und Bedeutung planen können. Mit der Ausweisung des raumordnerischen Ziels ist jedoch nicht zugleich eine äquivalente Zielstellung für die Kompensation zu erwarten. Einerseits kann eine übergeordnete Planung wie das Landesraumentwicklungsprogramm den Ausgleich der möglichen Eingriffe nicht im Detail klären. Und es ist auch nicht möglich, in diesem Planungsstadium Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen zu sichern. Dies ist Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung. Andererseits hat die planende Gemeinde Süderholz nunmehr größte Schwierigkeiten, die für ein Vorhaben in dieser außergewöhnlichen Größenordnung im Rahmen des berechneten Kompensationsumfangs erforderlichen Kompensationsflächen selbst bereitzustellen.

Zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Süderholz³² wurde eine überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Es wurden entsprechende Ausgleichsflächen unmittelbar nördlich und östlich des Plangebietes unter Einbeziehung des Wilddurchlasses und vorhandener Restwaldstücke im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Ausgleichsflächen wurden der Eingriffsfläche zugeordnet. Außerdem wurde durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes³³ die Inanspruchnahme der Biotopflächen für die bauliche Nutzung sowie die Nutzung der Flächen nördlich des Plangebietes für einen entsprechenden Ausgleich vorbereitet. Es wurde jedoch im Erläuterungsbericht auch dargelegt, dass mit den zur

³⁰ Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 30. Mai 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 308)

³¹ Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

³² Flächennutzungsplan der Gemeinde Süderholz, Februar 2003

³³ 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Süderholz, Juni 2004

Verfügung stehenden Ausgleichsflächen der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen werden kann. In der Gesamtabwägung im Flächennutzungsplan zu dieser Problematik kam die Gemeinde aber zu dem Ergebnis, dass die Belange der wirtschaftlichen Entwicklung der Region und die mit der Umsetzung der Planung möglichen Impulse für den strukturschwachen Raum höher zu bewerten sind, als die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Teilbereich.

Die erforderliche Sicherung der im Flächennutzungsplan dargestellten Ausgleichsflächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konnte nicht vollständig erreicht werden, da Nutzungsansprüche der Landwirtschaft dem entgegen stehen. Über vertragliche Vereinbarungen wurden Flächen nördlich des Plangebietes im Umfang von 25 ha gesichert. Die Flächen östlich des Plangebietes werden durch den landwirtschaftlichen Nutzer jedoch nicht freigegeben, da der Landwirt bereits einen großen Teil seiner Ackerflächen für das Pommerndreieck zur Verfügung stellt und die freigegebenen Flächen schon einen erheblichen Einschnitt in sein Betriebskonzept bedeuten³⁴. Die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH als Verwalter der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat die Bereitstellung weiterer, im Flächennutzungsplan als Ausgleichsflächen dargestellter Flächen für Ausgleichsmaßnahmen abgelehnt³⁵. Eine weitere Reduzierung der Eigentumsfläche des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der daraus folgende Verlust an Bewirtschaftungsfläche für den örtliche Landwirt könne so nicht mehr hingenommen werden, da die Folgen schwer zu kompensieren sind.

Im Gebiet der Gemeinde sind bereits umfangreiche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Gemeindegebiet gebunden. Für die Errichtung von Vorhaben und den Ausgleich bereits erfolgter überregionaler Maßnahmen sowie für weitere Vorhaben werden erheblichen Flächenverluste bzw. Flächenzerschneidungen zu Ungunsten der Landwirtschaft entstehen. Dazu werden für die oben genannten großen Vorhaben selbst in erheblichem Umfang landwirtschaftliche Flächen verbraucht, beeinträchtigt bzw. überplant. Weitere Flächenverluste der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe würden die Wirtschaftlichkeit dieser Betriebe gefährden.

Von den im Flächennutzungsplan der Gemeinde Süderholz dargestellten umfangreichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind bereits ca. 95 ha überwiegend für im Gemeindegebiet durchgeführte große Vorhaben mit überregionaler Bedeutung realisiert. Zu diesen Vorhaben zählen u. a. die Errichtung eines Windparks, der Neubau von Streckenabschnitten der Bundesautobahn A 20 mit zwei Abfahrten und einem Rastplatz sowie des Rügenzubringers B 96n mit insgesamt etwa 1,8 km Länge. Die Realisierung dieser überregional bedeutenden Vorhaben führte zu erheblichen Flächenverlusten bzw. Flächenzerschneidungen zu Ungunsten der Landwirtschaft.

Derzeit werden der Landwirtschaft weitere 5 ha Nutzfläche für den Ausgleich zum ersten Bauabschnitt der Golfanlage und für Maßnahmen zum ersten Bauabschnitt der äußeren Erschließung des „Pommerndreiecks“ entzogen. Damit erhöht sich der Umfang der realisierten Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet in Kürze auf 100 ha. Für den zweiten Bauabschnitt der Golfanlage werden demnächst auf weiteren 12 ha Fläche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Durch Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4.1 „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“ sind nochmals ca. 12 ha Fläche für den Ausgleich der Eingriffe durch die zu erwartenden Vorhaben gebunden. Darüber hinaus werden künftige Ausgleichsmaßnahmen durch die im Zuge der im Gemeindegebiet erfolgten Bodenordnungsverfahren im größeren Umfang durchzuführen sein.

³⁴ Stellungnahme des betroffenen Landwirtes vom 24.10.2005 im Rahmen der öffentlichen Auslegung

³⁵ Schreiben der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH vom 18.11.2005

Neben einigen kleineren Vorhaben im Gemeindegebiet wurden für die oben genannten großen Vorhaben selbst in erheblichem Umfang landwirtschaftliche Flächen verbraucht bzw. überplant (z. B. Golfanlage 93 ha, Verkehrsflächen BAB A 20 und B 96n ca. 10 ha, Autohof 4 ha, mehrere kleinflächige Wohn- und Gewerbeflächen 14 ha, Industrie- und Gewerbeflächen „Pommerndreieck“ 150 ha). Nutzungseinschränkungen für die Landwirtschaft bestehen auf der Windparkfläche (ca. 200 ha).

Mit dem geplanten Vorhaben werden der Landwirtschaft in der Gemeinde Süderholz abermals 168 ha landwirtschaftliche Nutzfläche entzogen. Durch die hohe landwirtschaftliche Wertigkeit dieser Böden sind damit enorme ökonomische Verluste verbunden. Für die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe sind darüber hinaus Mindestflächengrößen für die Beibehaltung ihrer Wirtschaftlichkeit erforderlich. Die Inanspruchnahme weiterer Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist daher nicht möglich.

Da innerhalb des Gemeindegebietes keine weiteren Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen, hat sich die Gemeinde Süderholz frühzeitig intensiv darum bemüht, verfügbare Ausgleichsflächen außerhalb des Gemeindegebietes für den geplanten Großgewerbestandort „Pommerndreieck“ zu finden. Vom Landkreis Nordvorpommern wurden mehrere Vorschläge gemacht³⁶. Die Maßnahme "Wiederherstellung des Neumühler Teiches" bei Franzburg wurde zunächst weiterverfolgt.

Aus folgenden Gründen musste jedoch von der Kompensationsmaßnahme Neumühler Teich Abstand genommen werden: Der Bebauungsplan Nr. 4.2 soll nach Baufortschritt in Teilen umgesetzt werden, daher müssen auch die Kompensationsmaßnahmen teilbar sein. Die Kompensationsmaßnahme "Wiederherstellung des Neumühler Teiches" ist nur ganzheitlich umsetzbar und führt daneben zu einer Überkompensation. Das Gebiet des Neumühler Teiches liegt nicht in der Planungshoheit der Gemeinde Süderholz, so dass ein gesondertes ergebnisoffenes (wasserrechtliches) Genehmigungsverfahren erforderlich ist. Die Probleme der Flächensicherung sind nicht kurzfristig lösbar (verschiedene Eigentümer, langfristige Pachtverträge).

Mit der Maßnahme ist ein existenzgefährdender Flächenentzug für tierhaltende Landwirtschaftsbetriebe verbunden, so dass die Sicherung von weiteren Flächen für einen Flächentausch erforderlich ist. Des Weiteren ist die Wiederherstellung des Neumühler Teiches im eigentlichen Sinn selbst ein Eingriff (Lage im FFH-Gebiet). Der konkrete Flächenbedarf ist erst über eine Lage- und Höhenvermessung sowie eine Vorplanung zu klären³⁷.

Die Bemühungen der Gemeinde Süderholz, verfügbare Ausgleichsflächen außerhalb des Gemeindegebietes zu finden, scheiterten nicht zuletzt an den Problemen bei der kurzfristigen Flächensicherung. Hinzu kamen erhebliche planungs- und genehmigungsrechtliche Risiken. Interkommunale Vereinbarungen zu einem gemeindeübergreifenden Ausgleichsflächenpool existieren bisher nicht. Daher konnte die Gemeinde auch nicht auf bereits gesicherte Ausgleichsflächen außerhalb des Gemeindegebietes zurückgreifen.

Trotz Bemühungen, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gemeindegebietes zu sichern, sind auch keine weiteren Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich der künftigen Vorhaben des geplanten Großgewerbestandorts verfügbar.

Aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit stehen ursprünglich im Flächennutzungsplan geplante Ausgleichsflächen in der Nähe des Plangebietes nicht mehr zur Verfügung. Das schon vorher bestehende Ausgleichsdefizit erhöhte sich dadurch auf 127 ha Flächenäquivalent.

³⁶ Schreiben des Landkreises Nordvorpommern vom 14.03.2003

³⁷ Schreiben der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern vom 17.02.2005

Da für die Ausgleichsmaßnahmen weder innerhalb noch außerhalb des Gemeindegebietes Flächen gesichert werden konnten, wurde von der unteren Naturschutzbehörde die Zahlung eines Geldbetrages an den Landkreis Nordvorpommern im Rahmen eines vor Satzungsbeschluss zu schließenden öffentlich-rechtlichen Vertrages vorgeschlagen³⁸. Damit wären alle naturschutzrechtlichen Verpflichtungen aus dem Bebauungsplan 4.2 erfüllt³⁹. Das bedeutet letztlich, dass ein hundertprozentiger Ausgleich gewährleistet werden könnte. Der Geldbetrag für Ersatzmaßnahmen wurde wie folgt ermittelt⁴⁰: Bei Berücksichtigung eines Kompensationswertes von 2,0 für die Pflanzung von Wald ergibt sich für ein Flächenäquivalent von 1 m² ein zu zahlender Geldbetrag von 1,65 EUR. Bei einem Kompensationsdefizit von 127 ha Flächenäquivalent beträgt die Ausgleichszahlung 2,10 Mio. EUR.

Die vorgeschlagene Vertragslösung mit Ersatzzahlung wurde durch die Gemeinde geprüft. Die Gemeinde Süderholz kann die Kosten keinesfalls selbst tragen, da die Summe den Haushalt der Kommune mit 4.600 Einwohnern überfordert. Ob die Kosten wie angedacht über bereits bestehende Verträge an zukünftige Grundstückseigentümer weitergegeben werden können, wird seitens der Gemeinde als ein erhebliches rechtliches, wirtschaftliches und haushalts-technisches Risiko angesehen. Die Gemeinde würde damit ein immenses, untragbares Kostenrisiko übernehmen. Eine andere Finanzierungsmöglichkeit wird derzeit nicht gesehen. Aus diesen Gründen lehnt die Gemeinde die vorgeschlagene Vertragslösung mit Ersatzzahlung ab.

Nach umfassender Prüfung ist festzustellen, dass es keine weiteren umsetzbaren Möglichkeiten gibt, das verbleibende Ausgleichsdefizit zu senken.

Dennoch wird mit den innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von insgesamt 78 ha Flächenäquivalent etwa 38 % des errechneten Ausgleichsbedarfes gedeckt. Konkret bedeutet das: Es werden Ausgleichsflächen in einem Gesamtumfang von 32 ha bereitgestellt, auf denen ausschließlich Ausgleichsmaßnahmen in einem Wertumfang von 1,61 Millionen EUR zu realisieren sind. Diese Flächen sind dann für die landwirtschaftliche oder andere Nutzungen nicht mehr verfügbar.

Somit kommt die Gemeinde, wie der Begründung detailliert zu entnehmen ist, zu dem Ergebnis, dass es ihr trotz sehr umfangreicher Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb Geltungsbereiches des Bebauungsplans und vollständigem Biotopausgleich unmöglich ist, das noch bestehende Kompensationsdefizit auszugleichen. Das berechnete Defizit für den Ausgleich der möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft steht den vorgenannten Zielen für die Entwicklung der Region gegenüber. Aus den benannten Gründen zur Planaufstellung und den damit für die Region verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten durch den Standort „Pommerndreieck“ wird die Gemeinde mit dem vorliegenden Bebauungsplan das angestrebte Baurecht für den Standort schaffen.

Durch die Gemeinde wird festgestellt, dass ein erhebliches öffentliches Interesse an der Errichtung des Standorts „Pommerndreieck“ besteht. Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für einen Industrie- und Großgewerbestandort geschaffen. Dieses Baurecht ist eine Voraussetzung für die Möglichkeit, in einem für die Region erforderlichen Umfang beständige Arbeitsplätze zu schaffen. Es wird erwartet, die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Region Vorpommern auf dieser Grundlage zu verbessern.

³⁸ Stellungnahme des Landkreises Nordvorpommern vom 12.10.2005 im Rahmen der Behördenbeteiligung

³⁹ Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern vom 23.02.2006

⁴⁰ Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 13.10.2005

In der Abwägung stellt die Gemeinde das bestehende öffentliche Interesse für die Entwicklungsmöglichkeiten der Region über die Bedürfnisse des Natur- und Landschaftsschutzes zum vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe.

Das berechnete Kompensationsdefizit ist nicht auszugleichen.

12 Immissionsschutz⁴¹

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens⁴² wurden die Lärmemissionen der verschiedenen Quellen des Gewerbe- und Industriestandortes Pommerndreieck (Bebauungsplan Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ Stadt Grimmen und Bebauungsplan Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ Gemeinde Süderholz) in Bezug auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen berechnet. Umliegende noch nicht realisierte Bebauungspläne (Bebauungspläne Nr. 3 „Autohof“ und Nr. 4.1 „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“ Gemeinde Süderholz) sowie gewerbliche Bestandsflächen (Gewerbegebiet Appelshof, Bebauungsplangebiet Nr. 2.2 „Am Stadtwald“ Stadt Grimmen) mussten im Gutachten als Vorbelastung berücksichtigt werden und haben zu einer Verringerung der möglichen Emissionen auf dem Plangebiet beigetragen.

Die sich ergebende Gesamtbelastung aus Vor- und Zusatzbelastung muss die Beurteilungskriterien nach DIN 18005⁴³ flächendeckend in den umliegenden schutzbedürftigen Gebieten einhalten. Demnach gelten für ein allgemeines Wohngebiet (WA) ein maximaler Tagwert von 55 dB (A) und ein maximaler Nachtwert von 40 dB (A), für ein Mischgebiet (MI) 60 dB (A) bzw. 45 dB (A) und für ein Gewerbegebiet (GE) 65 dB (A) bzw. 50 dB (A).

Wenn die im schalltechnischen Gutachten für Teilflächen des Plangebietes errechneten flächenbezogenen Schallleistungspegel tags und nachts eingehalten bzw. unterschritten werden, bestehen keine Beeinträchtigungen für die umliegenden schutzbedürftigen Gebiete. Das schalltechnische Gutachten ergab für das Plangebiet im Durchschnitt einen Tagwert von 68 dB (A) / m² und einen Nachtwert von 51 dB (A) / m² (TF 1-16 ohne TF 5 und 10). Deutlich geringer fielen die Werte für die Bauflächen nördlich und südlich der Planstraße A Richtung Grimmen auf, da die Flächen am nächsten zum Ortsteil Appelshof liegen. Hier verringert sich der Tagwert sogar bis auf 60 dB (A) / m² und der Nachtwert bis auf 42 dB (A) / m² (TF 10).

Die Gemeinde Süderholz hat auf das Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens reagiert.

Die Baufläche 1 wurde als Gewerbegebiet festgesetzt. Dadurch werden die möglichen Nutzungen bereits auf den § 8 BauNVO beschränkt.

Des Weiteren wurden die Bauflächen des Plangebiets nach Abstandsklassen gemäß dem Abstandserlass NRW 98 gegliedert (siehe Kap. 4.3.1).

Festsetzungen zu flächenbezogenen Schallleistungspegeln, wie sie im Schallschutzgutachten vorgeschlagen wurden, sind in den Bebauungsplan nicht aufgenommen worden. Dadurch soll die mögliche Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben von vornherein nicht zu stark eingeschränkt werden. Die Gewerbe- und Industriebetriebe können z.B. durch die Anordnung bzw. Ausrichtung ihrer Anlagen und Baukörper, durch die Regelung der Betriebszeiten oder

⁴¹ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 26.09.2002 I 3830, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 08.07.2004 I 1578

⁴² Schallgutachten 1966/05, Kontingentierung Gewerbegebiet „Pommerndreieck, goritzka akustik, 06/2005

⁴³ Schalltechnische Orientierungswerte aus Beiblatt 1 zu DIN 18005 – Teil 1

durch die Verwendung von Bauteilen mit hohem Schalldämmmaß die Schallemissionen reduzieren. Der Nachweis ist über das bauordnungs- und immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Eine Abwägung zu aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwall) im Bereich des Plangebietes ergab, dass diese nur schwer oder gar nicht abzuschätzen sind, da noch nicht abzusehen ist, welche zukünftigen Nutzer sich im Gewerbe- und Industriepark Pommerndreieck niederlassen werden. Es handelt sich um eine Angebotsplanung. Aktive Schallschutzmaßnahmen können vorhabenspezifisch im Rahmen des bauordnungs- bzw. immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bestimmt werden.

13 Sonstiges

13.1 Bodendenkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand des Landesamtes für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern befinden sich im Südteil des Geltungsbereiches zwei Bodendenkmale. Dabei handelt es sich um urgeschichtliche bis mittelalterliche Siedlungen, die im Bereich der Autobahntrasse bereits geborgen und dokumentiert worden sind. Des Weiteren ist für drei Teilflächen des Geltungsbereiches das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen (siehe auch Begründung Teil 2 „Umweltbericht“).

Laut Aussagen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in einer Besprechung am 08.11.2005 sind die bekannten Bodendenkmale zur Übernahme in die bis zum 31.12.2006 zu überarbeitende Bodendenkmalliste vorgesehen. Dabei können sich im Einzelfall auch geringfügige Lagekorrekturen ergeben.

Die beiden bekannten Bodendenkmale wurden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die jeweilige Abgrenzung gibt die Fläche des Bodendenkmals innerhalb des Bebauungsplangebietes wieder. Die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale ist nur nach vorheriger Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V zulässig, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen.

Die ernsthaft anzunehmenden Bodendenkmale werden nicht Bestandteil der Bodendenkmalliste. Für diese ist unabhängig vom B-Planverfahren zunächst die Durchführung der archäologischen Prospektion erforderlich.

In den Bebauungsplan wurde folgender Hinweis aufgenommen:

"Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand des Landesamtes für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern befinden sich im Südteil des Geltungsbereiches zwei Bodendenkmale. Dabei handelt es sich um urgeschichtliche bis mittelalterliche Siedlungen, die im Bereich der Autobahntrasse bereits geborgen und dokumentiert worden sind. Die Veränderung oder Beseitigung von Bodendenkmalen ist nur nach vorheriger Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V zulässig, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V)."

13.2 Richtfunkstrecken

Gemäß des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Süderholz verlaufen über das Plangebiet drei Richtfunkstrecken.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Süderholz ist eine Richtfunkstrecke der Telekom dargestellt, die über das Plangebiet führt. Die Richtfunkverbindung hat eine Breite von 100 m. Die Deutsche Telekom AG hat in ihrer Stellungnahme vom 22.04.2005 keine Richtfunkstrecke mehr benannt.

Die Vattenfall Europe Transmission GmbH nimmt in ihrer Stellungnahme vom 17.05.2005 Bezug zur Richtfunkverbindung Lüdershagen-Siedenbrünzow. Im Bereich der eingetragenen Richtfunktrasse beträgt die maximale zulässige Bau- und Bewuchshöhe 35 m. Die Trasse verläuft in Nord-Süd-Richtung über den östlichen Teil des Plangebietes.

Die Wehrbereichsverwaltung Nord – Außenstelle Kiel nimmt in ihrer Stellungnahme vom 24.03.2005 Bezug zur militärischen Richtfunkstrecke. Sollten im Bereich der Richtfunkstrecke höhere Bauwerke, wie z. B. Masten oder Werbepylonen, errichtet werden, sind die Planungsunterlagen zur Prüfung und Bewertung der Wehrbereichsverwaltung zuzuleiten. Die maximale zulässige Bauhöhe im Bereich der Richtfunkstrecke wurde im Flächennutzungsplan mit 76 m angegeben. Die Trasse verläuft in Nord-Süd-Richtung mittig über das Plangebiet und hat eine Breite von 200 m.

13.3 Lagefestpunkt

Laut Stellungnahme des Landesvermessungsamtes Mecklenburg-Vorpommern vom 19.04.2005 befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 4.2 „Pommernndreieck, 2. Teilabschnitt“ ein Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Der Lagefestpunkt befindet sich in der Gemarkung Barkow, Flur 2, auf dem Flurstück 78 und hat die Bezeichnung 633001800. Er ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass Lagefestpunkte (TP) im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOB1. M-V S. 524) gesetzlich geschützt sind.

Falls der angegebene Festpunkt durch ein Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Baubeginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.

14 Kosten, Finanzierung und Durchführung

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 4.2 „Pommernndreieck, 2. Teilabschnitt“ erfolgt im Auftrag der Gemeinde Süderholz durch die Ingenieurgesellschaft STEINBRECHER u. PARTNER mbH Rathenow.

Die Erschließung des Gewerbe- und Industriestandortes ist neu zu errichten. Der Straßenbau ist abschnittsweise entsprechend der Flächenvermarktung durchzuführen. Dementsprechend

können auch die Entwässerungsgräben, Absetzbereiche und Regenrückhaltebecken in zeitlich versetztem Abstand errichtet werden.

Die wasserwirtschaftlichen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen kosten- und lastenfrei zu übertragen.

Wenn der konkrete Bedarf künftiger Investoren seitens der Gemeinde Süderholz (Vorhabenträger) bekannt ist, werden mögliche Erhöhungen der Versorgungsleistungen mit dem Energieunternehmen abgestimmt und vertraglich geklärt. Die vorhandenen Freileitungen werden falls erforderlich im Rahmen der Erschließung erdverlegt.

Ausgleichsflächen befinden sich innerhalb des Bebauungsplans sowie nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die externe Fläche wurde bereits im Flächennutzungsplan als „Ausgleichsfläche für G 11.1“ dargestellt. Die Verfügbarkeit aller Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4.2 sowie der angrenzenden externen Ausgleichsflächen ist über eine notariell gesicherte vertragliche Vereinbarung bereits geregelt.

Die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen gesetzlich geschützten Biotopie können nicht erhalten werden und werden durch den Bebauungsplan überplant. Diese Eingriffe können aber voll ausgeglichen werden. Nach § 20 Abs. 3 LNatSchG M-V ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme zu stellen.

Zur Umsetzung von Amphibien aus den ersten zu entfernenden Biotopen sind in der nahen Umgebung vorhandene Biotopie zu nutzen. Nach der Entwicklung neuer Biotopie sind diese für die Aufnahme der weiteren umzusetzenden Amphibien vorzusehen.

Mit einem eigens eingerichteten Internetportal (www.pommerndreieck.de) und der Herausgabe von Werbungsmaterial unternehmen die Gemeinde Süderholz und die Stadt Grimmen zusammen mit der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Mecklenburg-Vorpommern mbH und dem Regionalen Planungsverband Vorpommern/Regionalmanagement bereits Vermarktungsaktivitäten für den Gewerbe- und Industriestandort Pommerndreieck.

14.1 Grobe Kostenschätzung Innere Erschließung B-Plan Nr. 4.2

Kostenzusammenstellung		
Kostengruppe 500 – Außenanlagen	Summe	
Straßenbau	1.455.567,50 EUR	
- Geländebearbeitung	257.140,00 EUR	
- Straßen (Bauklasse II)	796.887,50 EUR	
- Abstellflächen, Wege, Zufahrten*	401.540,00 EUR	
Trinkwasserversorgung**	257.201,00 EUR	
Schmutzwasserentsorgung**	267.240,00 EUR	
Regenwasserentsorgung**	1.362.300,00 EUR	
	Gesamtsumme Netto	3.342.308,50 EUR
	MwSt 16 %	534.769,36 EUR
	Gesamtsumme Brutto	3.877.077,86 EUR
	Baunebenkosten 8 % (Summe Kostengruppe 700)	267.384,68 EUR
	MwSt 16 %	42.781,55 EUR
	Gesamtsumme Brutto	310.166,23 EUR
	Gesamtkosten Brutto	4.187.244,09 EUR
	gerundet	4.188.000,00 EUR

Bemerkungen:

*

Die Grundstückszufahrten sind in der Kostenschätzung noch nicht enthalten aufgrund fehlender Parzellierung. Die Kosten für eine Zufahrt betragen ca. 1.500,00 EUR.

**

Kosten für Hausanschlüsse sind wegen fehlender Parzellierung nicht enthalten. Sie betragen je Anschluss je Medium ca. 3.000,00 EUR.

14.2 Grobe Kostenschätzung Äußere Erschließung B-Plan 2.4 / B-Plan 4.2

Die folgende Kostenschätzung betrifft die notwendige äußere Erschließung für den gesamten Gewerbe- und Industriestandort „Pommerndreieck“, bestehend aus den Bebauungsplänen Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ der Stadt Grimm und Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ der Gemeinde Süderholz.

Kostenzusammenstellung	
Kostengruppe 500 – Außenanlagen	Summe
Trinkwasserversorgung*	0,00 EUR
Schmutzwasserentsorgung**	89.025,00 EUR
Regenwasserentsorgung***	190.000,00 EUR
Gesamtsumme Netto	279.025,00 EUR
MwSt 16 %	44.644,00 EUR
Gesamtsumme Brutto	323.669,00 EUR
Baunebenkosten 8 % (Summe Kostengruppe 700)	22.322,00 EUR
MwSt 16 %	3.571,52 EUR
Gesamtsumme Brutto	25.893,52 EUR
Gesamtkosten Brutto	349.562,52 EUR
gerundet	350.000,00 EUR

Bemerkungen:

*

Die Notwendigkeit einer Kapazitätserweiterung des Wasserwerkes Hohenwarth sowie des Wasserwerkes Müggenwalde richtet sich nach dem zukünftigen Bedarf der Ansiedlungen. Die Kosten werden dann im Zusammenhang mit der erforderlichen Planung ermittelt.

**

Die Notwendigkeit einer Kapazitätserweiterung, d. h. Nachrüsten des Pumpwerkes „Am Stadtwald“ und der Kläranlage, richtet sich nach dem zukünftigen Bedarf der Ansiedlungen. Die Kosten werden dann im Zusammenhang mit der erforderlichen Planung ermittelt.

Die Notwendigkeit einer Kapazitätserweiterung der Durchlässe sowie ggf. der Nachrüstung des Schöpfwerkes wird im Ergebnis der dazu notwendigen Berechnungen dargestellt. Die Kosten werden dann im Zusammenhang mit der erforderlichen Planung ermittelt.

14.3 Kostenschätzung Kompensationsmaßnahmen B-Plan 4.2

Kostenzusammenstellung Kompensationsmaßnahmen (einschl. 3-jähriger Pflege)		
Textliche Festsetzung / Maßnahme	Summe	
2.2		50.000,00 EUR
2.3		462.024,09 EUR
2.4		180.428,30 EUR
2.5		52.555,80 EUR
A 2	externe Maßnahme – naturnahe Gestaltung Regenrückhaltebecken	144.509,81 EUR
A/E 3	externe Maßnahme – Anlage Biotopkomplex mit Ersatzlaichgewässern und Gehölzgruppen	346.759,71 EUR
A 4	externe Maßnahme – Rückbau des Wirtschaftsweges zw. Plangebiet und A 20 sowie Sukzession	25.025,00 EUR
	Gesamtsumme Netto	1.261.302,71 EUR
	Nebenkosten 10 %	126.130,27 EUR
	Zwischensumme	1.387.432,98 EUR
	MwSt 16 %	221.989,28 EUR
	Gesamtsumme Brutto	<u>1.609.422,26 EUR</u>
	gerundet	<u>1.610.000,00 EUR</u>

15 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	Anteil in %
Bauflächen	1.317.780	92,0
Gewerbegebiet	34.452	
davon höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GRZ 0,8)	27.562	
davon nicht überbaubare Flächen	6.890	
Industriegebiete	1.283.328	
davon höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GRZ 0,8)	1.026.662	
davon nicht überbaubare Flächen	256.666	
Verkehrsflächen	45.911	3,2
davon Straßenverkehrsfläche	45.911	
Grünflächen	21.206	1,5
davon öffentliche Grünflächen	21.206	
Flächen für die Wasserwirtschaft	42.673	3,0
davon Entwässerungsgräben und Absetzbereiche	42.673	
Landwirtschaft und Wald	4.508	0,3
davon Wald	4.508	
Plangebiet Gesamt	1.432.078	100
davon versiegelte Flächen	1.100.135	76,8
davon Freiflächen	331.943	23,2