

lars hertelt |
Stadtplanung und Architektur

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496

Gemeinde Lancken-Granitz
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 8 „Lagerhalle Burtevitze“

Vorentwurfsfassung

(§3 (1) und § 4(1) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

1.1) GEE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

1.1(1) Zulässig sind:

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

Einschränkend sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

1.1(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1(3) Entgegen § 6 (2, 3) BauNVO sowie einschränkend zu Absatz 1 und 2 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und bleiben damit unzulässig (§ 1 (6, 9) BauNVO):

- Einzelhandelbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs auch an Endverbraucher verkaufen, mit Ausnahme folgender Branchen: Automobil und Automobilzubehör, Landmaschinen und Landtechnik, Baustoffe und -bedarf. Weitere Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Verkaufsflächen im unmittelbaren Zusammenhang mit einem produzierenden Betrieb stehen und sich diesem gegenüber räumlich unterordnen.
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung ohne Bezug zur Stätte der Leistung,
- Beherbergungsbetriebe,
- Vergnügungsstätten sowie Bordelle und Wohnungsprostitution
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Tankstellen.

2. Hinweise

2.1) Bodendenkmale gemäß DSchG M-V

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2.2) Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG

Um das Eintreten der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können sind folgenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu beachten:

Bauzeitenregelung: Generell sind die Abrissmaßnahmen für beide Gebäude außerhalb der allgemeinen Brutzeit im Zeitraum 01.10.-28./29.02 durchzuführen, um Beeinträchtigungen und Verluste bei Brutvögeln zu vermeiden.

Im Vorfeld von Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten ist zur Feststellung etwaiger Brutvogel-

und Fledermausansiedlungen an den Bestandsgebäuden eine Gebäudekontrolle durch eine/n Artenschutzexpertin/en durchzuführen. Die Ergebnisse sind beim zuständigen Bauamt sowie bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

2.3) Altlasten

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt MV (StALU MV) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Lagerhalle Burtevitze“ Gemeinde Lancken-Granitz

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundlagen der Planung	5
1.1.) Allgemeines	5
1.1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	5
1.1.2.) Plangrundlage	5
1.1.3.) Vorhabenträger	5
1.1.4.) Gesetzliche Grundlagen	5
1.2.) Notwendigkeit der Planung / Planungsziele	5
1.3.) Übergeordnete Planungen	6
1.3.1.) Raumordnung und Landesplanung	6
1.3.2.) Flächennutzungsplan	7
1.4.) Zustand des Plangebiets	7
1.4.1.) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets	7
1.4.2.) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet	8
2.) Städtebauliche Planung	11
2.1.) Nutzungskonzept	11
2.2.) Begründung zentraler Festsetzungen	11
2.3.) Flächenbilanz	13
2.4.) Erschließung	14
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung	14
2.4.2.) Ver- und Entsorgung	14
3.) Auswirkungen	15
3.1.) Abwägungsrelevante Belange	15

1.) Grundlagen der Planung

1.1.) Allgemeines

1.1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage Lacken-Granitz sowie westlich der Ortslage Preetz.

Die Planung betrifft die Flurstücke 110/7 und 110/6 der Flur 3, Gemarkung Burtevitze und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,3 ha. Erschlossen wird das Plangebiet im Norden von der bestehenden Dorfstraße aus.

1.1.2.) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einem Auszug aus dem Allgemeinen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) vom Oktober 2020.

1.1.3.) Vorhabenträger

Vorhabenträger der Planung ist Herr Robert Priebe, Preetz 4 in 18586 Lancken-Granitz.

1.1.4.) Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2018 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1.2.) Notwendigkeit der Planung / Planungsziele

Das Plangebiet ist mit einer ehemals landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude bebaut, das z.Z. bereits als Lagergebäude genutzt wird. Planungsziel ist die Absicherung und moderate Erweiterung einer gewerblichen Nachnutzung.

Mit der touristischen Prägung der Ortslagen sowie der daraus folgenden Stärkung der Wohnstandorte in den unmittelbar im Hinterland zur Küste angrenzenden Ortslagen, werden andere Nutzungen, die im Konflikt zu Wohn- und Tourismusnutzungen stehen, an den Rand oder ganz aus den der Ortslagen herausgedrängt.

Angesichts der Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen in der Gemeinde Glowe liegen regelmäßig Anfragen von örtlichen Handwerksbetrieben (u.a. Landschaftsbau, Bauhandwerk, Hausmeisterservice, Strandkorbvermietung) bezüglich der Möglichkeiten einer sinnvollen Nutzung des massiven Gebäudebestandes in Baldereck vor. Alternative Flächen stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung; im wirksamen Flächennutzungsplan wurden seinerzeit keine Gewerbegebiete bzw. gewerblichen Bauflächen berücksichtigt.

Bei der Suche nach geeigneten Flächen für die in den Ortslagen selbst zu städtebaulichen Konflikten führenden Nutzungen bieten sich den Gemeinden Bereiche an, die bereits vorgenutzt sind, und die auch auf lange Sicht nicht zu Wohnzwecken bzw. touristisch genutzten Flächen nutzbar sind. Im vorliegenden Fall liegt das Plangebiet in einem historisch durch landwirtschaftlich Hofstelle und Gutsanlage baulich geprägten und erschlossenen Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Plangebiet ist schon auf Karten um 1900 als bebaut gekennzeichnet.

Durch die Überplanung soll eine sinnvolle Nutzung des Gebäudebestands ermöglicht und der örtlichen Wirtschaft die dringend benötigten Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Das Plangebiet soll nun moderate Erweiterungsmöglichkeiten erfahren, ohne dabei räumlich in seine Umgebung zu wachsen. Bauliche Erweiterungen sind auf Flächen geplant, die heute schon als genutzte Freiflächen dem Bestand dienen (bebauungsakzessorische Flächen). Ohne planungsrechtliche Voraussetzung ist ein Ausbau im Bestand auf Grund der Außenbereichslage jedoch nicht möglich. Die Entwicklung trägt zum Erhalt der örtlichen gewerblichen Wirtschaft bei.

Mit der Überplanung soll allgemein

- dem Bedarf an Gewerbeflächen für örtliche Gewerbetreibende durch Ausweisung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO entsprochen werden und so den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Strukturen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, entsprochen werden,
- durch Entwicklung eines bereits baulich vorgeprägten und äußerlich erschlossenen Bereichs ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet werden,
- perspektivisch am Ort bestehenden Betrieben eine Planungssicherheit gegeben und eine moderate Entwicklungsmöglichkeit eröffnet werden in der Hoffnung auf eine bauliche Strukturierung des Bestands auf der Basis einer Investitionssicherheit.

Auf Grund der bestandsorientierten Entwicklung in einem auch topografisch eingeschränkten Bereich ist nicht von einer Vorbildfunktion und einer von dort aus ausgehenden In-Anspruchnahme ungenutzter Flächen auszugehen. Vielmehr werden die bestehenden Anschlüsse und Erschließungsstrukturen genutzt. Zusätzliche räumliche Entwicklungen auf bislang nicht genutzten Flächen sind nicht beabsichtigt.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Raumordnung und Landesplanung

Lancken-Granitz ist Gemeinde im Nahbereich des Grundzentrum Sellin / Baabe.

Der Planbereich ist überlagernd als Tourismusraum / Tourismusentwicklungsraum und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

4.1 Siedlungsstruktur

Nach 4.1 (1) RREP soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.

Nach 4.1(5) RREP soll die gewerbliche Bauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte konzentriert werden. In den anderen Gemeinden soll sich die gewerbliche



Abbildung 1: Karte Regionales Raumentwicklungsprogramm mit Bereich des Plangebiets (roter Kreis); Quelle: Ausschnitt

Bauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, orientieren. Hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung umfasst der Eigenbedarf die Erweiterung der ansässigen Betriebe, die Neuansiedlung von Betrieben, die der örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung dienen.

Dabei ist nach 4.1(6) RREP grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Damit wird schonend mit Grund und Boden umgegangen.

Mit dem Vorhaben wird keine zusätzliche landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen.

Mit der begrenzten Entwicklung gewerblicher Nutzungen in Lancken-Granitz auf bereits bestehenden gewerblich genutzten Flächen entspricht die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

1.3.2.) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Plangebiet aus. Zusätzlich ist der Planbereich als Denkmalensemble ausgewiesen.

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets weicht die Planung von den Vorgaben des Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren an die Planungsziele angepasst.



Abbildung 2: Flächennutzungsplan (Ausschnitt) mit Bereich der vorliegenden Planung (rot)

1.4.) Zustand des Plangebiets

1.4.1.) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet ist bebaut und wird seit geraumer Zeit als Lagerfläche genutzt. Hervorgegangen aus einer größeren landwirtschaftlichen Nutzungseinheit besteht die heutige Nutzung aus Lager- und Abstellflächen, einer Lagerhalle und Erschließungsflächen.

Östlich des Plangebiets stehen bauliche Anlagen der denkmalgeschützten ehemaligen Anlage. Die angegliederte Parkanlage ist in ihren Grundstruktur kaum noch erkennbar.

Westlich jenseits der Dorfstraße besteht eine Landwirtschaftsstelle (Einzelgehöft) mit Reitanlage. Die Flächen im Norden werden landwirtschaftlich genutzt, im Süden ist eine Wiese und eine weitere kleine landwirtschaftsfläche.



Abbildung 3: Luftbild mit Planungsumgriff

Von der Straße aus gesehen tritt die Anlage auf Grund der Geländeabsenkung und Einbuschung nahezu nur mit dem Dach in Erscheinung.



Abbildung 4: Westseite, Blick nach Süden



Abbildung 5: Ostseite, Blick nach Süden

1.4.2.) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Schutzgebiete

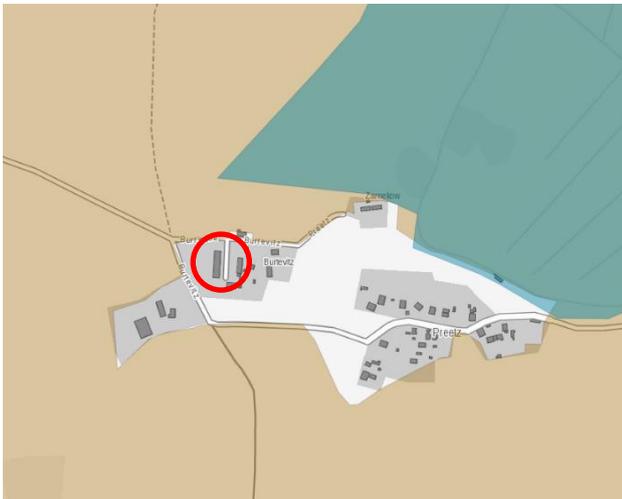


Abbildung 6: FFH-Gebiet (hellblau) und SPA-Gebiet (beige)

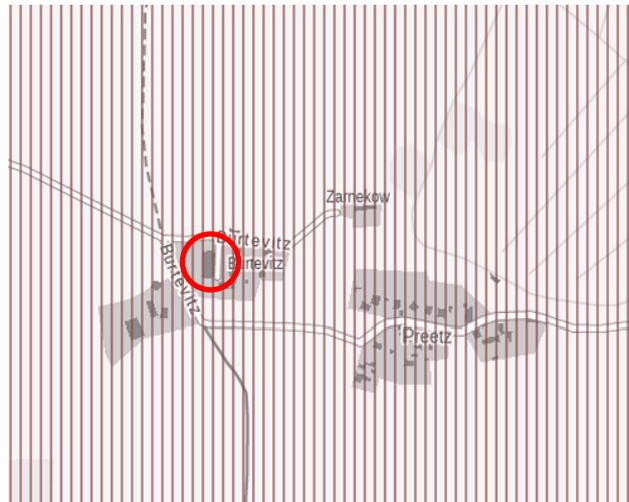


Abbildung 7: Biosphärenreservat (gestreift)

Das Plangebiet liegt angrenzend bzw. umgeben von unterschiedlichen Schutzzonen im Sinne des Naturschutzrechts.

Das Plangebiet liegt in geringem Abstand südwestlich des FFH-Gebiets *DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“* und wird umfasst vom SPA-Gebiet *DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“* (vgl. Abbildung 6).



Abbildung 8: Zonen des Biosphärenreservats, Entwicklung (blau), Pflege (grün)

Der Planbereich ist Bestandteil des *Biosphärenreservat Südost-Rügen* und damit auch des gleichnamigen Landschaftsschutzgebiets *L 84 „Biosphärenreservat Südost-Rügen“* (vgl. Abbildung 7). Das Plangebiet liegt innerhalb der Pflegezone des Biosphärenreservates.

Nordöstlich zum Plangebiet ist das *Naturschutzgebiet: „Neuensiener und Selliner See“* ausgewiesen.



Abbildung 9: Naturschutzgebiet (rot)

Biotope

Neben den Schutzgebietsausweisungen ist die Umgebung des Plangebiets durch eine vielfältige Kulisse von Einzelbiotopen gekennzeichnet:

Laufende Nummer im Landkreis: **RUE08930**, Biotopname: permanentes Kleingewässer; Kleinhöhricht, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg., Fläche in Hektar: 0.0072

Laufende Nummer im Landkreis: **RUE08924**, Biotopname: Baumgruppe; Esche, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche in Hektar: 0.068

Laufende Nummer im Landkreis: **RUE08927**, Biotopname: Baumgruppe; Pappel; Esche, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche in Hektar: 0.1626

Laufende Nummer im Landkreis: **RUE08922**, Biotopname: Baumgruppe; Esche; Roß-Kastanie Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche in Hektar: 0.2825

Laufende Nummer im Landkreis: **RUE08920**, Biotopname: Baumgruppe; Weide, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche in Hektar: 0.0169

Laufende Nummer im Landkreis: **RUE08921**, Biotopname: Baumgruppe; Weide, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche in Hektar: 0.0182

Laufende Nummer im Landkreis: **RUE08918**, Biotopname: Baumgruppe; Esche; verbuscht, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche in Hektar: 0.0403

Laufende Nummer im Landkreis: **RUE08916**, Biotopname: Trockenrasen südwestlich von Burtevitze



Abbildung 10: geschützte Biotope Gewässerbiotop (blau) Gehölzbiotop (grün), Trockenbiotop (rot)

Gesetzesbegriff: Trocken- und Magerrasen, Fläche in Hektar: 0.1596

Laufende Nummer im Landkreis: **RUE08915**, Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe; lückiger Bestand/ lückenhaft, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche in Hektar: 0.1095

Feldblockkataster

Das Plangebiet ist Bestandteil eines kleinteilig besiedelten Siedlungsbereichs, der ausgenommen ist von den Ausweisungen des Feldblockkatasters.

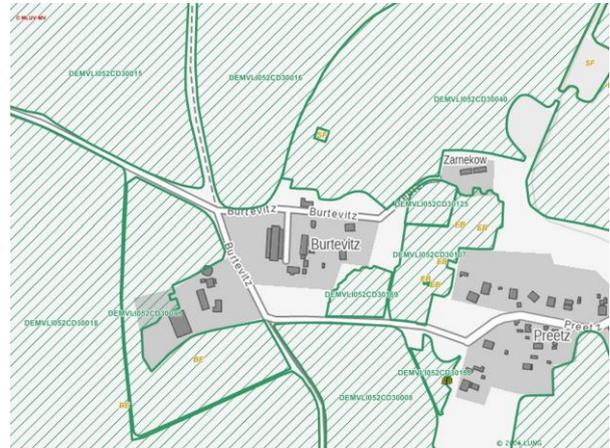


Abbildung 11: darstellung des Feldblockkatasters in der Umgebung des Plangebiets

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungskonzept

Das Plangebiet ist bebaut und wird als Lagerfläche und -halle genutzt. Mit der Planung werden die bestehenden gewerblichen Nutzungen gesichert und der bauliche Bestand moderat entwickelt.

Auch weiterhin ist eine Nutzung als Lagerplatz und Abstellfläche für Technik, Fahrzeuge und Container vorgesehen. Zusätzlich sollen auch lose Baustoffe wie z. B. Steine und Erden gelagert werden, aber keine Abfallstoffe oder anderweitig gefährlichen oder belasteten Baustoffe. Mittelfristig ist der technische Ausbau des Bestandsgebäudes vorgesehen. Im Norden des Plangebiets ist die Errichtung von Garagen, zusätzlichen Abstellmöglichkeiten sowie von Büroräumen beabsichtigt.



Abbildung 12: Städtebaulicher Entwurf

Aktuell prägen massive Dachüberstände die bauliche Anlage. Langfristig sollen diese Bereich der baulichen Erweiterung der Halle dienen.

Eine wesentliche Anlagenerhöhung ist nicht geplant. Unter Umständen können untergeordnete Bauteile wie Schornstein ergänzt werden. Die Möglichkeit, eine Photovoltaikanlage für die regenerative Energiegewinnung zu errichten, soll ebenfalls eröffnet werden.

Ergänzend zum Bestand soll eine kleine Büroeinheit errichtet werden können sowie die Möglichkeit bestehen, ausschließlich im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zu errichten

Da das Plangebiet aus zwei Flurstücken besteht und auch von unterschiedlichen Eigentümern betrieben wird, ist die Erchließung des Hinterliegergrundstückes privatrechtlich durch eine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geregelt.

2.2.) Begründung zentraler Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Gewerbegebiete dienen der Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Angesichts der ausgeübten und weiterhin angestrebten Nutzung als Lager und nicht störender Gewerbenutzung wird der Nutzungsartenkatalogs der BauNVO weiter differenziert. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Die nach § 8 BauNVO bestehende Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Beherbergungsbetrieben, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten soll jedoch eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für in Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO unter einem Ausnahmeverbehalt stehende Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Regulär zulässig sind demnach Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Einschränkung des Nutzungsartenkatalogs der BauNVO ist wie folgt begründet:

- Das Gewerbegebiet liegt außerhalb der Ortslage Lancken-Granitz. Einzelhandelsflächen sind Orten mit zentralörtlicher Bedeutung vorbehalten bzw. bereits in großem Umfang vorhanden. Um eine Schwächung des Gemeindehauptorts allgemein sowie dessen Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich sowie der integrierten Nahversorgungsstandorte in den Wohngebieten im spezifischen auszuschließen, werden Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Im Vordergrund soll nicht der Handel, sondern die Lagerung und Unterbringung von Material und Gerätschaften stehen.
Ausgenommen hiervon sind nur Betriebe der Branchen Landmaschinen- und Landtechnik oder Baubedarf, da diese häufig in direktem räumlichen Zusammenhang mit Werkstätten stehen, weder zentren- noch nachversorgungsrelevant sind und das Angebot sich in der Regel stark an gewerbliche Kunden richtet. In wie weit dies in wesentlichem Umfang tatsächlich geschehen wird, ist auf Grund des eingeschränkten Platzangebots eher unwahrscheinlich, soll aber prinzipiell wegen des landwirtschaftlichen Bezugs nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
- Zur Sicherung der gewerblichen Nutzungen werden im Gewerbegebiet Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen. Beherbergungsbetriebe sollen als innenstadtprägende und -bildende Nutzung den Ortslagen vorbehalten bleiben. Zudem sind sie in einer klassischen Urlaubsregion wie der Insel Rügen üblicherweise auf einen Erholungsaufenthalt ausgerichtet und daher in Gewerbegebieten fehl am Platze.
- Der Ausschluss von Vergnügungsstätten zielt insbesondere auf den Ausschluss von bordellartigen Gewerbebetrieben, die regulär unter den Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ zu fassen sind. Nach Urteil des VGH BW (16.12.1991 – 8 S 14/89 – NVwZ—RR 1993, 122) kann die Gemeinde die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten und vergleichbaren Einrichtungen gem. § 1 (9) BauGB regeln.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke bleiben ebenfalls ausgeschlossen, da diese aus Gründen der Erreichbarkeit zentral im Stadtgebiet bestehen. Angesichts der Lage abseits von bewohnten Siedlungsbereichen und isoliert „auf dem Land“ wäre die Erreichbarkeit ohne Auto nicht gegeben.
- Tankstellen erzeugen neuen Verkehr, der in der dörflichen Lage nicht gewünscht ist. Dies gilt auch für die isolierte Lage von Anlagen für sportliche Zwecke. Hier fehlen vor Ort das notwendige Parkplatzangebot sowie die Nähe zu anderen Infrastrukturen.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandel- und Beherbergungsbetrieben, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten entfällt die Zulässigkeit emittierender Einrichtungen bzw. der mit der Nutzung verbundene An- und Abfahrverkehr.

Zusätzlich einschränkend werden ausschließlich nur *nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe* zugelassen. Bei der Planung von Gewerbe- / Industriegebieten sind i.d.R. die zukünftigen Anlagen, die Geräusche emittieren können, unbekannt. Mit der Einschränkung, die sich auf den Emissionsgrad der möglichen Nutzung wie in einem Mischgebiet bezieht, reagiert die Gemeinde auf die angrenzende Wohnnutzung in der östlichen und südlichen Nachbarschaft. Diese gilt es als bestehende Nutzung vor heranrückenden Emissionen zu schützen.

Wenn die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist, ist für die Berechnung der in der Umgebung eines geplanten Industrie- oder Gewerbegebietes ohne Emissionsbegrenzung zu erwartenden Beurteilungspegel dieses Gebiet als eine Flächenschallquelle mit folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln anzusetzen: Industriegebiet tags und nachts 65 dB(A)/m², Gewerbegebiet tags und nachts 60 dB(A)/m². Die nächstgelegene Wohnnutzung liegt unmittelbar am südöstlichen Rand des Plangebiets (Flst. 110/1).

Auf Grund der Außenbereichslage ist in der Nachbarschaft von einer Störempfindlichkeit eines Dorfgebietes (MD) auszugehen. Ein Dorfgebiet nach § 6 BauNVO ist als „wohnverträglich“ anzusehen. Als schalltechnische Orientierungswerte wären mit der Einschränkung Auf *nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe* daher nach DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts anzusetzen. Ein durch den Bebauungsplan „festgesetztes Gewerbegebiet bleibt vom Typus her ein Gewerbegebiet, auch wenn in ihm nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären“ (zitiert nach Fickert/Fieseler *Baunutzungsverordnung* mit Verweis auf BVerfGE, B.v. 15-04-1987 – 4 B 71.87 – NVwZ, 970; Leitsatz des VGH BW, U.v.11.03.1997 – 10S 2815/96b – VBIBW 1997, 384).

Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet liegt die zulässige Obergrenze nach § 17 BauNVO für eine Versiegelung bei einer GRZ von 0,8. Diese ermöglicht eine flächige Versiegelung der Baugrundstücke, wie sie für gewerbliche Nutzungen charakteristisch ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der gewerblichen Nutzungen auch die Freiflächennutzung (z.B. als Lagerplatz) Bestandteil der Hauptnutzung sein kann. Hinsichtlich der Überschreitung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO gilt in diesem Fall die Kappungsgrenze von 80% als zulässiger Gesamtversiegelung. Schon auf Grund der bestehenden hohen Versiegelung von 0,7 und den ansonsten geringen Möglichkeiten für die Ansiedelung von gewerblichen Nutzungen, soll im Plangebiet die mögliche Obergrenze ausgenutzt werden.

Neben der GRZ ist die maximale Gebäudehöhe festzulegen. Von der Straße (von Westen) aus gesehen liegt die Anlage auf Grund der Geländeabsenkung und Einbuschung deutlich tiefer. Durch Gehölzstrukturen verdeckt ist der Bestand aus der Landschaft heraus daher optisch kaum präsent. Die Planung sieht keine wesentliche bauliche Erhöhung der Anlage vor.

Das festgesetzte Maß GH = 8,0 m über erschließender Verkehrsfläche erlaubt maximal die Absicherung des Hallenbestandes oder im Falle von Büro- und Geschäftshäusern von voraussichtlich bis zu zwei Geschossen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich nicht auf technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Masten o.ä.), da diesen zum Einen als punktförmige Anlagen städtebaulich nur ein vergleichsweise geringes Gewicht zuzumessen ist und zum Anderen deren Höhe durch technische Parameter bedingt sein kann (z.B. die erforderliche Verwirbelung bei Abgasanlagen). Mit der Überschreitung der maximal zulässigen Bebauung lediglich durch untergeordnete Gebäudeteile bleibt auch das Ziel einer Anpassung an die landschaftlichen Gegebenheiten gewahrt.

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt im Wesentlichen den bereits überbauten Bereich sowie die Möglichkeit zur Erweiterung der baulichen Anlage entlang der Erschließungsstruktur.

Um eine mögliche Flexibilität hinsichtlich der jeweiligen spezifischen Erfordernisse der Gewerbebetriebe zu behalten und auch wegen des nur geringen Umfangs des Plangebiets, wird auf differenzierte Vorgaben zur inneren Gliederung des Baugebiets verzichtet.

Hingegen auf die Ausweisung einer Bauweise wird nicht verzichtet, da der Bestand eine Länge von fast 50m aufweist und eine Erweiterung im Sinne einer besseren Ausnutzung gewährleistet werden soll. Eine Gebäudelänge von maximal 53 m soll möglich sein. Die Pflicht zur Einhaltung seitlicher Grenzabstände regelt prinzipiell § 6 LBauO M-V. Die überbaubare Grundstücksfläche weist im Süden, Osten und Westen des Plangebiets im Wesentlichen bereits einen 3m-Abstand zu den Grundstücksgrenzen auf.

2.3.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Tabelle: Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in qm	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung	bestehende Versiegelung	Zusätzliche Versiegelung
Gewerbegebiet	3.019 qm	2.415 qm	2.415 qm*	2.085 qm	ca. 330
Verkehrsfläche (Bestand)	64 qm	64 qm			
Gesamtgebiet	3.083 qm				

* Kappungsgrenze GRZ 0,8

2.4.) Erschließung

2.4.1.) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an einer örtlichen Erschließungsstraße und die von ihr abgehende private Erschließungsstraße erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Hinterliegergrundstücks ist über ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht privat gesichert.

2.4.2.) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung: Die Trinkwasserversorgung ist über das örtliche Wasserverteilungsnetz des ZWAR gesichert.

Vom Grundsatz her ist das Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Beim Plangebiet handelt es sich um einen bereits gewerblich genutzten Bereich, der derzeit noch nicht an das zentrale Abwassernetz des ZWAR angeschlossen ist.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt am Standort auf Grund § 3 (1) Grundstücksabwasseranlagensatzung mittels Kleinkläranlagen

Im Plangebiet sind keine Anlagen zur öffentlichen Niederschlagswasserentsorgung vorhanden. Eine Zunahme der Versiegelung ist mit der Planung nur unwesentlich verbunden, so dass sich die hydrologische Situation am Standort nicht verändern wird.

Ergänzend ist eine dezentrale Versickerung auf den einzelnen Grundstücken möglich.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung kann nicht über das Trinkwassernetz erfolgen und muss über eine separate Löschwasserbevorratung sichergestellt werden.

Elektroversorgung / Telekommunikation: Das Plangebiet ist elektrotechnisch erschlossen. Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Müllentsorgung: Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Sperrmülls gemäß Satzung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Gas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Grundlage für die Abfallentsorgung bilden die derzeit gültige Fassung der Abfallsatzung (Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen) vom 19.12.2016 sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z.B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften).

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Dabei ist angesichts der geringen Größe des Plangebiets ist zwar von geringen Effekten, aber grundsätzlich von Effekten für die gemeindliche Entwicklung auszugehen:

- Die Entwicklung gewerblicher Flächen entspricht den Belangen der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen ein hohes Gewicht einzuräumen (vgl. raumordnerische Zielsetzung 4.3.1(1) RREP und § 1 (6) Nr. 8c BauGB). Durch Sicherung und Ausbau gewerblicher Flächen werden vorhandene Betriebe unterstützt und weitere Ansiedlungen ermöglicht.
- Mit den wirtschaftlichen Effekten kausal verbunden sind die Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und damit auf die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung. Die Stärkung der lokalen Wirtschaft ist geeignet, die Abwanderung aus der Region zu verringern (Ausbildungs- und Arbeitsplatzwanderung). Erst mit stabilen Einwohnerzahlen wird ein ausgewogener Altersaufbau der Bevölkerung erreicht werden können, der den Erhalt der sozialen Infrastruktur ermöglicht.
- Durch die Planung werden geringe Eingriffe zugelassen u.a. durch zusätzliche Versiegelungen, so dass die Belange des Naturschutzes betroffen sind. Dabei ist die intensive bauliche Vornutzung des bereits gewerblich genutzten Bereichs zu berücksichtigen. Nach § 1a (3) BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Angesichts der Konzentration auf vorgeprägte Flächen stellt die Planung insgesamt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB sicher.

Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche werden durch den Ausschluss von regulärer Einzelhandelsnutzung und weiterer Nutzungen ausgeschlossen. Die Verkaufsflächen der zugelassenen Branchen Landmaschinen- und Landtechnik sowie Baubedarf sind weder zentren- noch nahversorgungsrelevant.

Neben öffentlichen Belangen sind die privaten Belange angemessen zu berücksichtigen. Derzeit stellt das Plangebiet eine Splittersiedlung im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB dar, so dass bauliche Maßnahmen im Sinne des § 29 BauGB unzulässig sind. Durch die Überplanung wird die bauliche Nutzung des Gebietes langfristig gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten für die ansässigen Betriebe eröffnet.

Die privaten Grundstückseigentümer haben die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt und profitieren von der planungsrechtlichen Sicherung des Baurechts.

Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich eine Wohnnutzung als schutzbedürftige Nutzung. Als schalltechnische Orientierungswerte sind nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete für Gewerbelärm 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts anzusetzen. Durch die ausschließliche Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ist eine wohnverträgliche Nutzung entsprechend einem Dorfgebiet (MD) gewährleistet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

Lancken-Granitz, Mai 2021