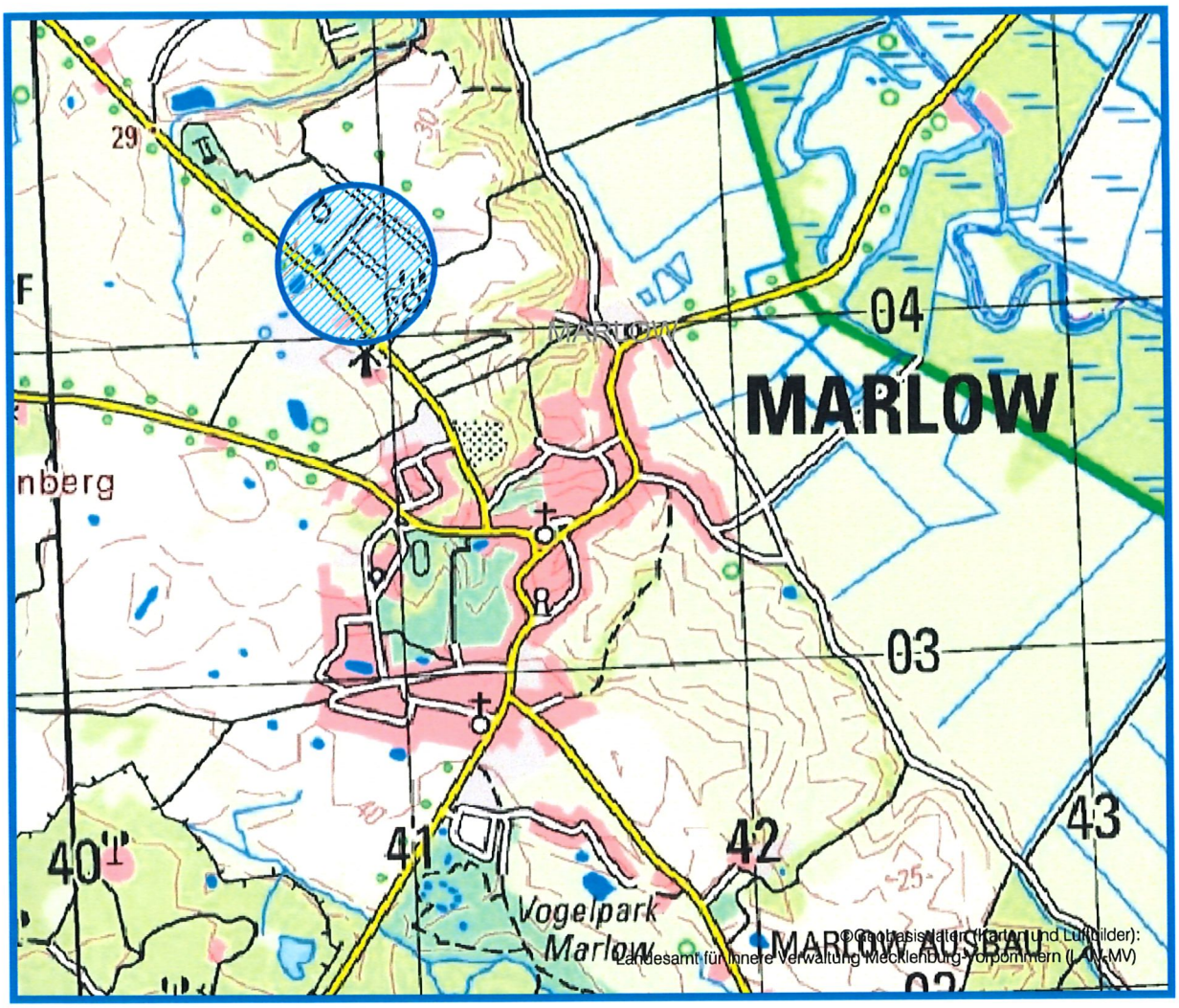

Übersichtsplan

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 der Stadt Marlow

Landkreis Vorpommern-Rügen

für das Gewerbegebiet an der Allerstorfer Chaussee, nördlich des Senders Marlow

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom 11.12.2013

.....

Schöler
Bürgermeister

Inhalt

1	**PLANUNGSANLASS**		**3**
	1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
	1.2	Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes	5
2	**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**		**5**
	2.1	Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	5
	2.2	Verfahrensablauf	6
3	**PLANUNGSGRUNDLAGEN**		**7**
	3.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	7
	3.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	7
	3.3	Angaben zum Bestand	8
4	**PLANUNGSINHALTE**		**8**
	4.1	Art der baulichen Nutzung	8
	4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
	4.3	Bauweise	10
	4.4	überbaubare Grundstücksflächen	10
	4.5	von Bebauung freizuhaltende Flächen	11
	4.6	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen	11
	4.7	private Grünfläche	11
	4.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
	4.9	Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung	12
5	**GRÜNORDNUNG**		**12**
	5.1.1	Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB	12
	5.1.2	sonstige grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
	5.1.3	Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse	13
6	**ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**		**18**
7	**FLÄCHENBILANZ**		**21**

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Marlow ist seit dem 31.03.2000 rechtskräftig. Zwischenzeitlich sind Umstände eingetreten, die eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich machen.

Verkehrsfläche der Planstraße „B"
Im Bereich der Planstraße „B" ist von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen worden. Die Planstraße „B" ist nur auf einem ca. 50 m langen, südöstlichen gelegenen Teilstück, hergestellt worden. Der überwiegende, nordwestlich gelegene Teil der Planstraße „B" ist Bestandteil privater Gewerbeflächen. Die Verkehrsfläche der Planstraße „B" ist zum Teil durch ein Betriebsgebäude eines Gewerbebetriebes überbaut worden. Da die Gewerbegebietsflächen, die über die Planstraße „B" erschlossen werden sollten, im hinteren Abschnitt durch einen einzigen Gewerbebetrieb genutzt werden, ist die Planstraße „B" überwiegend nicht mehr erforderlich. Gleichzeitig erschwert die festgesetzte Verkehrsfläche weiterhin die bauliche Nutzung des betroffenen Grundstücks (§ 32 BauGB). Die Verkehrsfläche der Planstraße „B" soll daher im hinteren Abschnitt in Gewerbegebiet (GE) geändert werden. Die Baugrenzen sollen entsprechend angepasst werden.

öffentliche Grünfläche „Parkanlage"
Nordwestlich der Gebietszufahrt über die Straße „Zum Recknitztal", angrenzend an die L 181/ Allerstorfer Chausse, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche „Parkanlage" festgesetzt worden. Nach der Begründung zum Bebauungsplan dienen die Grünflächen „Parkanlage" sowohl dem notwendiger Ausgleich für die Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen als auch der geplanten Eingrünung und damit der Gestaltung des Baugebietes, in Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet Rechnitztal.

Die vorbezeichnete Grünfläche ist mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Bestandteil der Grünfläche ist außerdem ein Kleingewässer, welches sich im nordöstlichen Bereich befindet. Das Grundstück der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage" befindet sich jedoch in privatem Eigentum und nicht im Eigentum der Stadt Marlow. Da es sich bei der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage" um eine fremdnützige, dem Interesse der Allgemeinheit dienende Festsetzung handelt, könnten möglicherweise Entschädigungsansprüche gegen die Stadt Marlow begründet werden (§ 40 ff BauGB). Um rechtskonforme Verhältnisse herzustellen, soll der Bebauungsplan geändert werden. Der überwiegende Teil der Grünfläche einschließlich Kleingewässer soll dabei erhalten, jedoch als private Grünfläche festgesetzt werden. Gleichzeitig soll eine angemessene bauliche Ausnutzbarkeit der straßennahen Flächen ermöglicht werden. Da mit der Änderung in die ursprüngliche ökologische Bilanz des Bebauungsplans eingegriffen wird, muss ein entsprechender Ausgleich an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen.

Trassenkorridor der 110 kV-Freileitung
Ursprünglich befand sich im Plangebiet eine 110 kV- Mittelspannungsfreileitung, die das Gebiet im östlichen Teil durchquerte. Im Bebauungsplan wurden für den Trassenkorridor, jeweils 45 m beidseitig der Leitungsachse, Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Leitungsbetreibers zu belasten sind, festgesetzt. Die 110 kV- Freileitung ist seit längerer Zeit demontiert, so dass entsprechende Grundstücksbelastungen nicht mehr erforderlich sind. Aus diesem Grunde werden die entsprechenden Festsetzungen entfernt.

Grundflächenzahl (GRZ)
Neben den o.a. Änderungsinhalten ist geprüft worden, ob weiterer Änderungsbedarf besteht. So ist der Ausnutzungsgrad der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) untersucht worden (siehe hierzu auch Kap.4.2). Insbesondere sollte geklärt werden, ob sich die vorhandene Bebauung an den durch den Bebauungsplan vorgegebenen Nutzungsrahmen hält.

So wurde in einem ersten Schritt die Fläche der Hauptbaukörper ermittelt und mit der Fläche des Baugrundstücks ins Verhältnis gesetzt. Bei der Ermittlung der Grundstücksfläche wurde nicht auf das jeweilige Buchgrundstück abgestellt, sondern auf das ggf. mehrere Buchgrundstücke umfassende Baugrundstück desselben Eigentümers.

In einem zweiten Schritt wurde die Gesamtversiegelung der jeweiligen Baugrundstücke, einschließlich aller Nebenanlagen, ermittelt. Das Ergebnis ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen und kann folgendermaßen zusammengefasst werden:

Auf allen Baugrundstücken wird die festgesetzte GRZ von 0,6 durch die Hauptbaukörper eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Die zulässige Gesamtversiegelung (Hauptbaukörper plus Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) von 0,8 (§ 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO) wird auf zwei Baugrundstücken überschritten.

Tab.: Ermittlung der Grundflächen und Versiegelungsgrade im B-Plan Nr. 1 Marlow

Baugrundstück	Größe (m²)	Grundfläche Gebäude (m²)	GRZ (Ist)	Gesamtversiegelung (m²)	Gesamtversiegelung in %
36/41, 36/42, 36/43	12.056	2.166	0,18	8.409	69,7
36/40	2.817	424	0,15	1.232	43,7
36/39, 36,25	6.235	2.895	0,46	4.297	68,9
36/27	3.109	-	-	-	-
36/38, 36/32	6.236	1.585	0,25	5.428	87,0
36/44	6.423	1.346	0,21	4911	76,5
36/9	GRZ ohne Nachweis augenscheinlich eingehalten				
36/37	6.201	1.758	0,28	5.729	92,4
36/35	GRZ ohne Nachweis augenscheinlich eingehalten				

Eine Änderung des Bebauungsplans durch Heraufsetzung des Nutzungsmaßes auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist dennoch nicht gerechtfertigt. Dies würde erhebliche zusätzliche Flächenversiegelungen auf den übrigen Baugrundstücken zulassen. Auch müsste geprüft werden, ob die zusätzlich anfallenden Niederschlagswassermengen über die bestehenden Systeme noch schadlos abgeleitet werden könnten. Eventuell würde sich eine entsprechende Änderung auch dem Vorwurf einer Gefälligkeitsplanung aussetzen, weil nur zwei Baugrundstücke betroffen sind.

Für die bestehenden Überschreitungen können individuelle Lösungen gefunden werden. Ggf. könnten Flächen auf dem Baugrundstück entsiegelt oder Gewerbeflächen hinzugekauft werden, die dann von einer Bebauung ausgenommen werden. Auch eine Kombination aus beiden Möglichkeiten kommt in Betracht.

Damit beschränkt sich die 1. Änderung des Bebauungsplans auf die übrigen genannten Änderungsinhalte.

1.2 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich am nördlichen Ortsausgang von Marlow, unmittelbar östlich der L 181/Allerstorfer Chaussee.

Die Änderungen beschränken sich im Wesentlichen auf den westlichen Teil des Plangebietes und umfassen die Änderung von Verkehrsflächen, Grünflächen und Gewerbegebietsflächen. Zusätzlich wird im östlichen Teil des Plangebietes eine nicht mehr vorhandene Mittelspannungsfreileitung aus dem Bebauungsplan entfernt.

2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Stadt Marlow hat die Absicht, den Bebauungsplan Nr.1 im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zu ändern.

2.1 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt/geändert werden.

Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung / andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Die zu ändernden Flächen befinden sich innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes am Ortsrand von Marlow. Das Gewerbegebiet kann dem unmittelbaren Siedlungsbereich der Stadt zugerechnet werden. Für das Gewerbegebiet bestehen bereits Baurechte durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Von den Änderungen sind ausschließlich Flächen innerhalb des Gebietes betroffen, so dass keine Außenbereichsflächen beansprucht werden. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist von daher zulässig.

zulässige Grundfläche

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Bei zulässigen Grundflächen von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Durch die Neufestsetzung von Gewerbegebietsflächen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden im Höchstfalle folgende Grundflächen erreicht:

Baugebiet	Baugebietsgröße	GRZ	zul. Grundfläche
GE	3.996 m²	0,6	2.398 m²

Die im Höchstfalle zu erreichende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 2.398 m² und unterschreitet den Schwellwert von 20.000 m² deutlich. Die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs.4 Satz 2 und 3 BauNVO bleibt dabei außer Betracht, ist aber für die Betrachtung auch unerheblich. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen oder räumlichen Zusammenhang stehen, sind derzeitig nicht in Aufstellung.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird, ist das beschleunigte Verfahren nicht anwendbar. Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines nach Anlage 1 Landes-UVP-Gesetz M-V UVP-pflichtigen Vorhabens begründet werden soll.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die nach dem UVPG oder dem LUVPG M-V eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung erforderlich ist, darf das beschleunigte Verfahren nur angewandt werden, wenn im Ergebnis der Vorprüfung das Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden Gewerbegebietsflächen anstelle von Verkehrs- bzw. Grünflächen festgesetzt. Die Änderung zielt nicht auf die Zulässigkeit eines speziellen Vorhabens. Auch wird mit der Änderung des Bebauungsplans nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nicht schon nach dem jetzigen Planungsrecht zulässig wären oder zugelassen werden könnten.

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

Das nächstgelegen FFH-Gebiet „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen" befindet sich ca. 400 m östlich des Änderungsbereichs.

Das nächstgelegene EU Vogelschutzgebiet „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark" befindet sich ebenfalls ca. 400 m östlich des Änderungsbereichs.

Durch die beabsichtigten Änderungen entstehen keine über das jetzige Maß hinausgehenden Auswirkungen auf die Schutzgebiete, weil lediglich Änderungen innerhalb eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans für ein Gewerbegebiet vorgenommen werden.

2.2 Verfahrensablauf

Die Stadtvertretung hat am 22.09.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gewerbegebiet an der Allerstorfer Chaussee zu ändern. Am 20.06.2012 ist der Entwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden. Die Öffentlichkeit kann konnte sich in der Zeit vom 21.10.2013 bis zum 0.11.2013 in der Stadtverwaltung Marlow, Am Markt 1, 18337 Marlow, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während dieser Zeit zur Planung äußern. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow Kurier" vom 21.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Zugleich wurde bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Die Entwürfe des Plans und der Begründung wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2013 bis zum 04.12.2013 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow Kurier" vom 21.10.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit Schreiben vom 26.09.2013 und Fristsetzung zum 01.11.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planänderung berührt werden kann, beteiligt.

Am 11.12.2013 hat die Stadtvertretung die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und in die Abwägung eingestellt. In gleicher Sitzung ist der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst worden.

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen der Änderung des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

Planunterlage

Planunterlage für die 1. Änderung des Bebauungsplans ist ein Auszug aus der Planurkunde des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 sowie ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte mit Stand vom 07.02.2011.

3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Ziele der Raumordnung

1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Nach dem *Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern* vom 30.05.2005 liegt Marlow in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Östlich der Ortslage Marlow sind Vorbehaltsgebiete bzw. Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Nach dem *Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern* vom 19.08.2010 ist die Stadt Marlow Grundzentrum. Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.
Außerdem liegt Marlow in einem Tourismusentwicklungsraum. Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im jetzigen Flächennutzungsplan der Stadt Marlow ist für die Plangebietsfläche des B-Plans Nr. 1 ein Gewerbegebiet (GE) dargestellt.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 setzt Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) sowie eine Grünfläche fest und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1 ist im südöstlichen Teilbereich nahezu vollständig bebaut. Das betrifft insbesondere die Flächen nordwestlich des Funkturms und nordöstlich der Allerstorfer Chaussee. Im Norden und Nordosten des Plangebietes sind noch wesentliche Flächen unbebaut. Die Erschließung ist, mit Ausnahme des hinteren Teils der Planstraße „B" (Feldstraße) vollständig hergestellt worden.

4 PLANUNGSINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete (GE)

In der 1. Änderung des Bebauungsplans sind Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauGB festgesetzt worden. Das betrifft eine ehemalige Verkehrsfläche (Straße „B"), ca. 120 m parallel zur Allerstorfer Chaussee, die zwischenzeitlich mit einem Gewerbebetrieb überbaut wurde sowie Teile einer bisherigen öffentlichen Grünfläche nördlich der Straße „A" („Zum Recknitztal"). Durch die Änderung der bisherigen Verkehrs- bzw. Grünflächen in „Gewerbegebiet" werden sie Bestandteil der im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzten Baugebiete. Diese wurden im Bebauungsplan nicht weiter modifiziert, so dass im Hinblick auf die zulässigen Nutzungsarten die Regelungen in § 8 BauNVO unmittelbar anzuwenden sind.
Danach sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke.

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,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Vergnügungsstätten.

freie Berufe

Die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, ist in den GE-Gebieten uneingeschränkt zulässig (§ 13 BauNVO). Hierfür kann ein Gebäude insgesamt vorgesehen werden, beispielsweise ein Ärztehaus. Solche Gebäude können selbstverständlich auch durch verschiedenartige Berufe gemischt genutzt werden.

Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig (§ 12 Abs. 1 BauNVO).

Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen, und die seiner Eigenart nicht widersprechen sind in den Baugebieten allgemein zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Gewerbegebiete gelten nunmehr auch für die neu hinzugekommenen Teilflächen der ehemaligen Verkehrsfläche bzw. der ehemaligen Grünfläche. Die Maßfestsetzungen des Bebauungsplans werden nachfolgend erläutert.

Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan ist für alle Baufelder eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt worden. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§19 Abs. 2 BauNVO).
Nach § 17 Abs. 1 BauNVO darf in Gewerbegebieten bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,8 nicht überschritten werden. Damit ist das zulässige Höchstmaß nicht ausgeschöpft worden.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.
Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die oben bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Von dieser Regelung sind keine abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden, so dass diese unmittelbar gilt.

Geschossflächenzahl

Im Bebauungsplan ist eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt worden. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.
Nach § 17 Abs. 1 BauNVO darf in Gewerbegebieten bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine GFZ von 2,4 nicht überschritten werden. Damit ist das zulässige Höchstmaß auch hier nicht ausgeschöpft worden.

Gemäß Festsetzung Nr. 2.1 des rechtskräftigen Bebauungsplans kann die festgesetzte Geschossflächenzahl ausnahmsweise erhöht werden

- bei Fassadenbegrünung die mindestens 60% der Außenfläche abdeckt um 0,1,
- bei Dachbegrünung um 0,2, wenn mindestens 60% der bebauten Flächen im Dachbereich begrünt werden.

Zahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan sind für alle Baufelder zwei Vollgeschosse festgesetzt worden. Da der Bebauungsplan vor dem 01.09.2006 bekannt gemacht worden ist, gilt § 2 Abs. 6 der alten Landesbauordnung M-V. Danach sind Vollgeschosse Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses oder, wenn kein darunterliegendes Geschoß vorhanden ist, zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Bestimmung der Firsthöhe festgesetzt worden. Gemäß Planzeichnung (Teil A) in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 gilt für alle Baufelder eine Firsthöhe von 10,50 m. Von der festgesetzten Firsthöhe können für Produktions- und Lagergebäude bzw. in Zusammenhang damit stehende technische Anlagen Ausnahmen zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass der Betrieb des Unternehmens dies erforderlich macht und es sich um einen untergeordneten Teil der Bebauung handelt. Die festgesetzte Firsthöhe darf um höchstens 3 m überschritten werden.

Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der der Bebauung nächstliegenden Straßenfahrbahn.

4.3 Bauweise

Im Bebauungsplan ist für alle Baufelder eine abweichende Bauweise festgesetzt worden. In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf bis zu 80 m betragen. Im Gewerbebau sind Gebäudelängen üblich und oftmals notwendig, die über die 50 m Begrenzung der offenen Bauweise hinausgehen.

4.4 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Durch die Einbeziehung einer Teilfläche der bisherigen Planstraße „B" in die bestehenden Gewerbegebiete, sind Korrekturen der festgesetzten Baugrenzen erforderlich geworden. Die bisherigen Baugrenzen sparten die Verkehrsfläche und die weiterführenden Geh- Fahr und Leitungsrechte von einer Überbauung aus. Da Teile der Planstraße „B" jedoch bereits überbaut sind und das gesamte Baufeld nunmehr einer Bebauung zugänglich gemacht werden soll, sind die Baugrenzen entsprechend korrigiert worden.

Zwischen der Planstraße „A" („Zum Recknitztal") und der Allerstorfer Chaussee wurden die Baugrenzen neu festgesetzt.
Auf der in nordwestlicher Richtung angrenzenden Gewerbefläche wurden zwischenzeitlich umfangreiche Anpflanzungen vorgenommen, die zukünftig von einer Bebauung ausgenommen werden sollen. Die Baugrenze wurde hier in einem Abstand von 8 m zur angrenzenden Grünfläche festgesetzt.
Auch in nordöstlicher Richtung soll ein angemessener Abstand zu dem mittlerweile vorhandenen Gehölzbestand eingehalten werden. Der Abstand zur privaten Grünfläche beträgt hier 3 m.

Innerhalb der neuen Gewerbefläche nordwestlich der Planstraße „A" („Zum Recknitztal") und nordöstlich der Allerstorfer Chaussee sind Baugrenzen neu festgesetzt worden. Sie ermöglichen die Errichtung eines Gebäudes außerhalb der Anbauverbotszone und im Rahmen des festgesetzten Nutzungsmaßes (Siehe Kap.4.2).

Die überbaubaren Grundstücksflächen können nur soweit ausgenutzt werden, wie die Regelungen über Abstandsflächen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern dies zulassen.

4.5 von Bebauung freizuhaltende Flächen

Parallel zur Allerstorfer Chaussee (L181) ist eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt worden.

Nach § 31 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Diese Regelung wurde durch die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt.

4.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen

Die ursprünglich durch das Plangebiet verlaufende 110 kV-Mittelspannungsleitung ist zwischenzeitlich verlegt worden. Aus diesem Grunde ist sie aus dem Bebauungsplan entfernt worden.

4.7 private Grünfläche

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche „Parkanlage" ist in ihrer südlichen Ausdehnung reduziert und nunmehr als private Grünfläche „Kleingewässer mit Gehölzbestand" festgesetzt worden (siehe hierzu Kap. 5).

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Südlich der Planstraße „B" (Feldstraße) sind Fahrrechte für die Allgemeinheit im Bebauungsplan festgesetzt worden. Es handelt sich hierbei um eine bestehende Grundstückszufahrt, die für das Wenden von Lkw hergerichtet werden soll.

Durch Wegfall des größten Teils der Planstraße „B" als Erschließungsstraße endet die verbliebene Verkehrsfläche derzeitig ohne Wendemöglichkeit. Um das Wenden von Lkw, insbesondere 3-achsige Müllfahrzeuge zu ermöglichen, soll eine entsprechende Aufweitung des Verkehrsraums vorgenommen werden.

Die im Südosten des Plangebietes für die ehemalige 110 kV-Freileitung festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten des Leitungsbetreibers sind nicht mehr erforderlich und werden aus dem Bebauungsplan entfernt.

4.9 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind örtliche Bauvorschriften enthalten, die auch für das neu hinzukommende Baugrundstück im Bereich der Gebietszufahrt gelten. Danach sind Einfriedungen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes zwischen der straßenseitig verlaufenden Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinien aller geplanten Straßen) und der parallel dazu laufenden straßenseitigen Baugrenze bis zu einer Höhe von 0,7 m, bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenfläche zulässig.
Höhere Einfriedungen sind nur in einem Mindestabstand von 5,0 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5 GRÜNORDNUNG

5.1.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird jedoch teilweise in ursprünglich vorgesehene Ausgleichsflächen eingegriffen. Das betrifft hier insbesondere die festgesetzte öffentliche Grünfläche „Parkanlage" nordwestlich der Planstraße „A" („Zum Recknitztal"). Zur fortführenden Sicherung des Ausgleichs der im Bebauungsplan Nr. 1 ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich.

Die Tatsache, dass es sich bei der Grünfläche „Parkanlage" um eine Fläche zum Ausgleich von Eingriffsfolgen handeln soll, geht aus dem Bebauungsplan nicht unmittelbar hervor, weil entsprechende Festsetzungen fehlen. In der Begründung wird jedoch ausgeführt, dass die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen „Parkanlage" sowohl als notwendiger Ausgleich für die Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen als auch im Interesse der geplanten Eingrünung und damit der Gestaltung des Baugebietes, in Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet Recknitztal, erfolgen soll.

Die überwiegenden Teile der bisherigen Ausgleichsfläche wurden in der 1. Änderung des Bebauungsplans als private Grünfläche „Kleingewässer mit Gehölzbestand" festgesetzt. Damit bleiben die hochwertigen Gehölzbestände sowie das Kleingewässer in ihrem Bestand erhalten. Die Grünfläche wurde jedoch in Ihrer südlichen Ausdehnung um etwa 1.200 m² verkleinert und in die GE-Festsetzung einbezogen. Gleichzeitig wurde sie im Nordosten und Nordwesten geringfügig vergrößert und an den vorhandenen Bestand angepasst. Der vorhandene Grünbestand sowie das Kleingewässer wurden als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt.

Die Ermittlung der Eingriffe sowie der Kompensationsmaßnahmen erfolgt aus technischen Gründen zusammengefasst in der Anlage „Eingriffs- und Ausgleichsbilanz". Im Folgenden werden nur die Ergebnisse dargestellt.

Zur Prüfung des Umfanges des Eingriffs wird von einem Zustand ausgegangen, der sich bei normaler Umsetzung des Bebauungsplanes entwickelt hätte. Das würde hier einer Parkanlage entsprechen.
Aufgrund der Lage der Grünfläche an der Landesstraße im unmittelbaren Kreuzungsbereich des Gewerbegebietes werden entsprechende Beeinträchtigungen mit berücksichtigt.

Die Ermittlung der Eingriffe durch Versiegelung von Flächen erfolgt anhand der festgesetzten GRZ von 0,6. Dabei wird die nach Baunutzungsverordnung mögliche Überschreitung für Nebenanlagen sowie Stellplätzen mit deren Zufahrten um 50% bis zu einer GRZ von 0,8 mit berücksichtigt.

Die Ermittlung der Eingriffe durch Versiegelung ergibt ein Kompensationsflächenbedarf von 1.729 m² Flächenäquivalent.

Hinzu kommen projektbezogene negative Randeinflüsse, die vom Gewerbegebiet auf das verbliebene Biotop ausgehen. Hierzu gehören Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen, optische Reize, Eutrophierungen u.a.m. Die Störungen sind mit dem Intensitätsgrad definiert. Die indirekten Einflüsse werden für die Parkanlage incl. des Feuchtbiotops berücksichtigt und erreichen einen Kompensationsflächenbedarf von 656 m². Der gesamte Kompensationsflächenbedarf beträgt damit 2.385 m² Flächenäquivalent.

Innerhalb der neu festgesetzten Gewerbefläche befinden sich vier nach Baumschutzsatzung der Stadt Marlow geschützte Bäume. Es handelt sich hierbei um Eichen mit einem Stammumfang zwischen 63 und 94 cm. Gemäß o.a. Satzung sind drei Ersatzpflanzungen erforderlich. Die Ersatzpflanzungen sind im Text unter der neuen Nr. 3.4 festgesetzt und innerhalb der Gewerbefläche zu realisieren. Für die Neupflanzungen kommen Eichen, Silberweiden oder Sandbirken in Betracht. Als Mindestpflanzqualität sind dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden.

Gemäß der Kompensationsmaßnahme WE 25 aus dem Landschaftsplan der Stadt Marlow soll auf dem Flurstück 73/1, der Flur 2, Gemarkung Brünkendorf, eine 120 m lange durchgehende 5reihige Hecke mit 3,00 m breiten Saumbereichen mit Arten einer Feldhecke angepflanzt werden. Damit kann ein Biotopverbund zwischen den bestehenden Wald- und Gehölzflächen erfolgen und historische Landmarkierungen visualisiert werden.

5.1.2 sonstige grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die neue Festsetzung Nr. 3.5 ist der dauerhafte Erhalt des vorhandenen Gehölz- und sonstigen Biotopbestandes innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „Kleingewässer mit Gehölzbestand" sichergestellt. Bei Verlust ist gleichartiger Ersatz erforderlich.

5.1.3 Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

Im Rahmen der Potentialanalyse soll untersucht werden, ob nach europäischem und nationalem Recht geschützte Pflanzen- und Tierarten von der möglichen Neubebauung betroffen sein können und es Möglichkeiten der Minderung oder des Ausgleichs von Beeinträchtigungen gibt.

5.1.3.1 Rechtliche Grundlagen

Wichtigste Grundlage für die Prüfung des besonderen Artenschutzes sind die §§ 44-47 BNatSchG. Diese Vorschriften sind striktes Recht. Sie unterliegen nicht der Abwägung.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es "... verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzung-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzung-oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."

Eine Befreiung von den Verboten des § 44 kann auf Antrag gewährt werden, "wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde." Das ergibt sich aus § 67 Abs. 2 BNatSchG.

5.1.3.2 Methodisches Vorgehen

Nach nationalem und internationalem Recht werden vier Schutzkategorien unterschieden: besonders geschützte Arten, streng geschützte Arten, europäische Vogelarten und FFH-Anhang-IV-Arten. Eine Verletzung der Verbote des § 44 (1) Nr. 1-4 BNatSchG muss für die folgenden Arten geprüft werden:

- Tier-und Pflanzenarten, die in Anhang IV der FFH-RL (Richtlinie 92/43/EWG) aufgeführt sind. Diese sind zugleich besonders geschützt (§ 7 (2) Nr. 13 BNatSchG) und streng geschützt ((§ 7 (2) Nr. 14 BNatSchG).
- europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EWG). Die Prüfung wird hier nach LANA (2009) auf alle empfindlichen Arten, also Arten der Roten Liste mit den Gefährdungskategorien 1, 2 und 3 begrenzt. Alle weiteren vorkommenden Vogelarten werden zu Artengruppen zusammengefasst und betrachtet.
- Arten der Anhänge A und B der EU-Artenschutzverordnung (Verordnung EU 709/2010 des Rates). Diese Arten sind ebenfalls als besonders bzw. streng geschützt eingestuft.
- Besonders und streng geschützte Tier-und Pflanzenarten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung, wobei die Betrachtung auf Arten der roten Listen mit den Gefährdungskategorien 1-3 begrenzt wird.
- weitere nicht geschützte raumbedeutsame Arten mit Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern.

Erster Schritt der Untersuchung ist eine Schichtung des zu prüfenden Artenspektrums in Anlehnung an FROELICH & SPORBECK (2010). Untersuchungsrelevant ist demzufolge eine Art:

- wenn ein Vorkommensnachweis durch eine Untersuchung vorliegt oder
- wenn eine Art aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung potenziell vorkommen kann.

Eine Art ist nicht in die weitere Untersuchung einzubeziehen, wenn:

- sie als ausgestorben oder verschollen gilt oder die Art bei durchgeführten Untersuchungen nicht nachgewiesen werden konnte oder

- ihr Vorkommen außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens liegt.

In der Folge werden die Verbotstatbestände nach Paragraph 44 (1) BNatSchG für die potenziell betroffenen Arten anhand der zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens untersucht und Maßnahmen zur Vermeidung von Tatbeständen in die Betrachtung einbezogen.

Bei der Betrachtung des vorliegenden Untersuchungsgebietes sind dabei folgende Fragestellungen von Bedeutung:

- Werden wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört? Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- Werden Fortpflanzungs-und Ruhestätten der besonders geschützten Tiere bzw. Standorte der besonders geschützten Pflanzen entnommen, beschädigt oder zerstört? Als Beseitigung im Sinne des Gesetzes gilt eine direkte Überprägung der Fortpflanzungs-und Ruhestätte bzw. wesentliche Teile davon sowie eine durch Störungen fehlender Weiternutzung.

Gemäß Paragraph 44 (5) BNatSchG ist folgender Ausnahmetatbestand zu prüfen: "Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach Paragraph 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 und in Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs-oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird." Dazu ist aber eine hinreichende Prüfung von zumutbaren Alternativen der Planung notwendig. Außerdem sind mögliche und in einem zumutbaren Rahmen realisierbare Vermeidungs-und Verminderungsmaßnahmen zu prüfen.
Eine Befreiung von den Verboten des Paragraph 44 BNatSchG kann auf Antrag gewährt werden, wenn die Durchführung zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

5.1.3.3 Datengrundlagen

Grundlage ist eine faunistische Potenzialabschätzung für den Bereich der möglichen Neubebauung. Diese basiert auf einer Begehung in den Jahren 2011 und 2012, aktuellen Luftbildern und topografischen Karten. Außerdem werden Daten aus frei verfügbaren Datenbanksystemen wie LINFOS einbezogen.
Für die Betrachtung des Artenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung ist nur die Umwandlung der bisherigen Grünfläche in Gewerbefläche relevant, da auf der übrigen Fläche (bisherige Planstraße „B") bereits eine Versiegelung stattgefunden hat bzw. eine Versiegelung als Verkehrsfläche zulässig ist.

5.1.3.4 Bestandsdarstellung sowie Prüfung der Verbotstatbestände

Der überwiegende Teil des Gehölzbestandes der Grünfläche „Park" einschließlich des vorhandenen Kleingewässers wird weiterhin erhalten. Die im Bereich des neu festgesetzten Gewerbegebietes fortfallenden Bäume weisen keine Baumhöhlen als eventuellen Lebensraum für baum- und höhlenbewohnenden Vögeln oder Fledermäusen auf.

Die Grünfläche hat von zwei Seiten unmittelbaren Einfluss der beiden angrenzenden Straßen „Zum Recknitztal" bzw. Allerstorfer Chaussee. Faunistische Verbindungswege sind aufgrund der Insellage der Grünfläche nicht erkennbar vorhanden.

Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Das Vorkommen von Pflanzenarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, kann für das Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Anhang ist die Relevanzprüfung für die Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie dargestellt. Diese Abschichtung ergibt, dass das Vorkommen geschützter Reptilien, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter und Säugetiere im Untersuchungsgebiet weitgehend ausgeschlossen werden kann. Viele Arten kommen nachgewiesenermaßen nicht vor, da das Untersuchungsgebiet und die weitere Umgebung nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete dieser Art liegen (vergleiche Range-Karten, BfN 2007). Bei einigen Arten liegt das Untersuchungsgebiet zwar innerhalb des Verbreitungsgebietes der Art, aber die vorhandenen Lebensraumstrukturen entsprechen nicht den Ansprüchen der jeweiligen Art (siehe Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 2011).
Für drei Amphibienarten kann ein Potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Wechselkröte (*Bufo viridis*), der Laubfrosch (*Hyla arborea*) und die Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) könnten den Teich als Laichgewässer nutzen und die angrenzenden Flächen als Sommer- und/oder Winterlebensraum nutzen.
Die Wechselkröte wird auch als „Dorfkröte" des Norddeutschen Tieflandes bezeichnet, da sie Dorfteiche häufig als Laichgewässer annimmt. Daher ist ein Vorkommen nicht ausgeschlossen. Als Landhabitate nutzt sie eher offene Flächen mit lockeren Böden. Die von der Bebauung betroffenen verdichteten Flächen scheinen eher wenig geeignet.
Für den Laubfrosch ist auch möglich, dass er den Teich als Laichgewässer nutzt. Von der vorgesehenen Neubebauung ist dieses nicht betroffen, es kommt zu keiner Änderung der Nutzungsintensität. In der Umgebung des Teiches existieren vielfältige Sommerlebensräume. Eine Nutzung der für die Bebauung vorgesehenen Rasenflächen kann nicht ausgeschlossen werden. Allerdings stehen mit den Gebüschen und Grünlandflächen im Osten und Westen typische Lebensräume weiterhin zur Verfügung.
Auch die Knoblauchkröte kann den Teich als Laichgewässer nutzen, da sie an diese geringe Ansprüche stellt. Allerdings sprechen die eher gering ausgeprägten Vertikalstrukturen im Wasser dagegen. Als Landlebensraum werden Offenlandflächen mit lockeren Böden bevorzugt. Diese sind in der Umgebung sowie auf der zu bebauenden Fläche kaum vorhanden.
Insgesamt kann von nur geringen Auswirkungen einer Bebauung auf Amphibienarten und deren Lebensräume ausgegangen werden.

Drei Fledermausarten können potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommen. Das sind die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und das Braune Langohr (*Plecotus auritus*).
Bevorzugte Quartiere der Breitflügelfledermaus sind Spalten oder kleine Hohlräume in und an Gebäuden. Diese sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Jagdgebiete sind offene Flächen mit randlichen Gehölzstrukturen. Von daher erscheint die zur Bebauung vorgesehene Fläche ungeeignet. Die Tiere nutzen aber verschiedene Teiljagdgebiete, die in einem Radius von 4,5 bis 6,5 km liegen.
Zwergfledermäuse nutzen verschiedene Spalträume häufig in oder an Gebäuden als Quartiere. Damit sind potenzielle Fledermausquartiere dieser Art von der Planung nicht direkt betroffen. Die Jagd erfolgt vorrangig im Umfeld linearer Strukturen, derartige lineare Strukturen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Diese sind von der Neubebauung nicht betroffen.
Hauptlebensräume des Braunen Langohrs sind Wälder, aber auch Parks und Gärten werden genutzt. Als Sommerquartiere werden hauptsächlich Baumhöhlen und Spalträume an Bäumen aufgesucht, Winterquartiere befinden sich häufig an oder in Gebäuden. Potenzielle Quartiere dieser Art sind von dem Planvorhaben nicht betroffen. Auch für diese Art ergeben sich keine bzw. nur geringe Beeinträchtigungen der Jagdgebiete, da die bauliche Prägung in der Umgebung bereits vorhanden ist.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs.2 der Vogelschutzrichtlinie

Die geplante Bebauung findet auf einer Siedlungsfreifläche mit umgebender Bebauung statt. Für Offenlandbrüter ist die Fläche insgesamt zu klein. Außerdem sind Störungen durch die umgebende Bebauung vorhanden.

Für Rastvögel und Nahrungsgäste spielt das Untersuchungsgebiet aufgrund der vorhandenen Besiedlung, der geringen Flächengrößen und der angrenzenden größeren zusammenhängenden Acker- und Grünlandflächen keine Rolle.

Aus den Karten der Verbreitungsgebiete der Arten und dem Abgleich der Lebensraumansprüche mit den im Untersuchungsgebiet vorhandenen Strukturen können die potenziell vorkommenden Vogelarten bereits stark eingeschränkt werden (siehe Relevanzprüfung im Anhang).

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS-RL Anh. I	BArtSchV Anl. 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Standort Fortpflanzungs-stätte	als Fortpflanzungs-stätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungs-stätte in der nächsten Brutperiode	Schutz der Fortpflanzungs-stätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erlischt
Carduelis cannabina	Bluthänfling					Ba, Bu	[1]		1
Carduelis carduelis	Stieglitz					Ba	[1]		1
Carduelis chloris	Grünfink					Ba	[1]		1
Certhia brachydactyla	Gartenbaumläufer					N	[2a]	X	3
Ciconia ciconia	Weißstorch		x	x	3	Ho, grLe	[1]	X	4
Corvus corax	Kolkrabe					Ba	[1]	X	2
Delichon urbica	Mehlschwalbe					Gb, K	[3]	X	2
Erithacus rubecula	Rotkehlchen					Ba, Bu	[1]		1
Fringilla coelebs	Buchfink					Ba	[1]		1
Hirundo rustica	Rauchschwalbe					N	[1, 3]	X	2
Parus caeruleus	Blaumeise					H	[2a]	X	2
Parus major	Kohlmeise					H	[2a]	X	3
Passer domesticus	Haussperling				V	H	[2a]	X	3
Passer montanus	Feldsperling				V	H	[2a]	X	2
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz					H, N	[1]		1
Pica pica	Elster					Ba	[2a]	X	2
Sturnus vulgaris	Star					H	[2a]	X	3
Sylvia atricapilla	Mönchsgrasmücke					B, Bu	[1]		1
Sylvia borin	Gartengrasmücke					Ba, Bu	[1]		1
Sylvia curruca	Klappergrasmücke					Bu	[1]		1
Troglodytes troglodytes	Zaunkönig					N	[1]		1
Turdus merula	Amsel					Ba, Bu	[1]		1

Tabelle 5-1: Vogelarten, für die eine Prüfung der Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG erforderlich ist

Standort Fortpflanzungsstätte: B = Boden-, Ba = Baum- (sofern nicht besonders spezialisiert), Bu = Busch-, N = Nischen-, H = Höhlenbrüter

als Fortpflanzungsstätte gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt:

[1] Nest oder - sofern kein Nest gebaut wird - Nistplatz

[2] i.d.R. System aus Haupt- und Wechselnest(ern); Beeinträchtigung (= Beschädigung oder Zerstörung) eines Einzelnestes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

[2a] System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigung eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

[3] i.d.R. Brutkolonie; Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (< 10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

[4] Nest und Brutrevier

[5] Balzplatz

Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erlischt:

1 nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode

2 mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte

3 mit der Aufgabe des Reviers

4 fünf Jahre nach Aufgabe des Reviers

W x nach x Jahren (gilt nur für ungenutzte Wechselhorste in besetzten Revieren)

Der Verbotstatbestand des § 44 (1) 3 BNatSchG greift grundsätzlich nur, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere beseitigt werden. Damit ist die vollständige Überprägung des Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats gemeint, aber auch die durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Das gilt nicht, wenn die Nistplätze bzw. Reviere jährlich neu gebildet werden.

Weitere Vogelarten
Bei den weiteren im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Vogelarten handelt es sich in der Regel um Gehölzbrüter, die also in Bäumen, Baumhöhlen oder in Gebüschen brüten. Derartige Strukturen bleiben weiterhin in Teilbeständen erhalten. Bei den potenziell vorkommenden Vogelarten handelt es sich um in Mecklenburg-Vorpommern allgemein verbreitete, an Siedlungen des Menschen angepasste Arten. Bei einer eventuellen Bruttätigkeit in der Umgebung des Untersuchungsgebietes ist von einer Anpassung an Störungen auszugehen. Mit der Neubebauung gehen insofern keine Bruthabitate verloren. Die von der Neubebauung ausgehenden Störungen bleiben gering.

Es ist insgesamt nicht davon auszugehen, dass es mit der Umsetzung der Satzung zu einer Verletzung der Verbotstatbestände des Paragraphen 44 (1) BNatSchG kommen wird.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Minderung stellen der Erhalt des Feuchtbiotopes und die Begrenzung der Versiegelung da.

6 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

immissionsrelevante Prüfungen

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern empfiehlt eine Prüfung der Immissionsrelevanten Wirkungen wie Lärm, Gerüche, Licht, Staub u.a. unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung und Darstellung der Ergebnisse.

Die Stadt Marlow hat den Sachverhalt mit folgendem Ergebnis geprüft:

Die im Bebauungsplan neu festgesetzte Gewerbegebietsfläche hat eine Größe von ca. 0,12 ha und befindet sich am nordwestlichen Rand der Stadt Marlow, innerhalb eines bereits festgesetzten und zum großen Teil bebauten Gewerbegebietes. Das nächstgelegene Wohngebäude liegt ca. 180 m vom Änderungsbereich entfernt. Dazwischen liegen bereits in Nutzung befindliche Gewerbegebietsflächen sowie landwirtschaftliche Nutzungen. Das Wohngebäude befindet sich im Außenbereich.

Das nächste Wohngebäude liegt ebenfalls im Außenbereich und hat eine Entfernung von ca. 350 m zum Änderungsbereich. Die sich innerhalb des Gewerbegebietes befindlichen Wohngebäude unterliegen als Betriebswohnungen nur dem Schutzanspruch des Gebietes selbst.

Die Entfernung zum Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 BauGB mit einem höheren Schutzanspruch als die im Außenbereich gelegenen Wohngebäude beträgt ca. 630 m. Dazwischen liegen weitere gewerbliche Nutzungen und Kleingärten.

Zusammenfassen kann festgestellt werden, dass die bestehende Situation geprägt ist durch eine überwiegende, großräumige gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung mit zwei eingestreuten Wohnnutzungen im Außenbereich. Die neu hinzutretende Gewerbefläche mit einem deutlich größeren Abstand zum nächstgelegenen Wohngebäude als die bestehenden gewerblichen Nutzungen, kann auf Grund ihrer geringen Größe keinen nennenswerten Beitrag zur Verschlechterung der bestehenden Immissionssituation leisten. Diese Einschätzung erfolgt auf Grund der Bewertung der örtlichen Situation ohne die Anfertigung von weiteren Immissionsschutzgutachten. Ein zukünftiges Vorhaben auf der neu festgesetzten Gewerbefläche muss sich an den im Gewerbegebiet zulässigen Rahmen halten. Es darf sich daher nicht um einen erheblich belästigenden Gewerbebetrieb handeln.

Auf die vorgeschlagenen detaillierten Untersuchungen wird daher verzichtet und das Planverfahren im Rahmen des § 13a BauGB zu Ende geführt.

planungsrechtliche Belange

Von Seiten des Landkreises ist eine dahingehende Prüfung angeregt worden, ob das beschleunigte Verfahren anwendbar ist, da die Planänderung fast ausschließlich den Ist-Zustand festschreibt und fraglich ist, ob die Planänderung der Innenentwicklung dient. Ggf. könnten mehrere Änderungsverfahren - beginnend mit dem dringendsten Sachverhalt - durchgeführt werden, so dass das Restrisiko für die jeweilige Planänderung, einer juristischen Prüfung nicht standhalten zu können, geringer ist.

Die Stadt Marlow folgt den Hinweisen bezüglich der Wahl des Planverfahrens nicht. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wird u.a. eine bisherige Grünfläche in eine Gewerbegebietsfläche geändert. Dadurch werden die Grundzüge der Planung berührt, so dass ein möglicherweise angedachtes Planverfahren nach § 13 BauGB nicht anwendbar ist. Die Änderung der Grünfläche führt zur Nachverdichtung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes. Der Begriff der Innenentwicklung erfasst Bebauungspläne, die die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile festsetzen. Erfasst werden auch die Wiedernutzbarkeit von Flächen sowie Nachverdichtungen. In Betracht kommen insbesondere innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll. Nach Auffassung der Stadt Marlow liegt ein solcher Fall hier vor. Der Bebauungsplan Nr. 1 wird geändert und u.a. werden Flächen für die Nachverdichtung bereitgestellt. Das Planverfahren nach § 13a BauGB ist von daher anwendbar.

Weiterhin wurde angeregt, die aktuelle Rechtsgrundlage für das BauGB im Verfahren zu beachten und in der Planzeichnung und der Begründung zu aktualisieren.

Den Hinweisen bezüglich der geänderten Rechtsgrundlage des BauGB wird nicht gefolgt. Nach den allgemeinen Überleitungsvorschriften in § 233 Abs. 1 BauGB (neu) werden Verfahren nach BauGB, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Einzelne gesetzlich vorgeschriebene Schritte des Verfahrens, mit denen noch nicht begonnen wurde, können auch nach den Vorschriften des BauGB (neu) durchgeführt werden.

Aus Sicht der Stadt Marlow gibt es keine Veranlassung, auf das neue BauGB umzuschwenken. Der Aufstellungsbeschluss ist bereits am 22.09.2010 gefasst worden. Das Änderungsverfahren soll in Anwendung des Regelfalls auf der Grundlage des bisherigen BauGB zu Ende geführt werden.

Belange der Denkmalpflege

Die Denkmalschutzbehörde hat auf mehrere bekannte Bodendenkmale im Bebauungsplan hingewiesen. Die Bodendenkmale befinden sich im Bereich der Planstraße „C" („Am Wokerberg") sowie auf der Fläche des Sonderpostenmarktes zwischen der Straße „Zum Recknitztal" und der Straße „Am Wokerberg". Alle Bodendenkmale befinden sich außerhalb des Änderungsbereichs und greifen daher nicht in die neu festgesetzte Gewerbegebietsfläche ein. Da die betroffenen Flächen des Plangebietes nicht Bestandteil der Planänderung sind, wird auf eine nachrichtliche Übernahme verzichtet. Die Hinweise werden bei einer möglicherweise erforderlichen weiteren Planänderung berücksichtigt.

wasserrechtliche Belange

Der WBV „Recknitz-Boddenkette" hat darauf hingewiesen, dass sich am Ende der geplanten Ausgleichsmaßnahme zwischen Brünkendorf und Neu Poppendorf eine Rohrleitung DN 300 befindet. Im letzten Drittel der Maßnahme befindet sich ein angeschlossenes Dränsystem.

Die Hinweise sind anhand der Maßnahme im Landschaftsplan (Kompensationsmaßnahme WE 25) geprüft worden. Die vorhandene Rohrleitung sowie das Dränagesystem befinden sich am äußersten östlichen Ende der Maßnahme. Die im Rahmen der Ausgleichsverpflichtung für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 vorgesehene Heckenpflanzung umfasst einen Streifen von 120 m und liegt weiter nördlich der vorhandenen Systeme. Rohrleitung und Dränsystem werden durch die Maßnahme nicht berührt.

Entwicklungsgebot

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat auf das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Im Flächennutzungsplan ist für die zwischen der Allerstorfer Chaussee und der Straße „Zum Recknitztal" neu festgesetzte Gewerbegebietsfläche und für die angrenzende festgesetzte private Grünfläche insgesamt eine Grünfläche sowie eine Wasserfläche dargestellt worden. Zu prüfen ist, ob durch die Festsetzungen des Bebauungsplans das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 verletzt ist.
Zunächst ist festzustellen, dass der Flächennutzungsplan grundsätzlich zwischen „allgemeinen" und „privaten" Grünflächen unterscheidet. Die in Rede stehende Grünfläche ist im FNP als „allgemeine" Grünfläche dargestellt worden. Das bedeutet, dass eine Entscheidung zwischen „öffentlich" oder „privat" auf der Ebene der Flächennutzungsplanung noch nicht getroffen ist, sondern der nachfolgenden Planungsebene überlassen werden soll. Durch die Änderung der öffentlichen in eine private Grünfläche ist das Entwicklungsgebot daher nicht verletzt, sondern es ist eine Präzisierung gegenüber dem FNP vorgenommen worden. Die dargestellte Wasserfläche als Ausgangspunkt der Darstellung ist weiterhin Bestandteil der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche. Durch die festgesetzte Gewerbegebietsfläche wird die im FNP dargestellte Grünfläche allerdings verkleinert.

Nach der derzeitigen Rechtsprechung sind Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Hierbei sind auch in bestimmtem Rahmen „abweichende Konkretisierungen" zulässig, wenn hierdurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt wird.

Der Flächennutzungsplan enthält nur die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und ist nicht parzellenscharf. Abweichungen von den Darstellungen sind im Rahmen des Entwicklungsgebotes möglich, wenn sie sich aus dem Übergang in die konkrete Planstufe des B-Plans rechtfertigen lassen. Hierzu gehören auch geringfügige Verschiebungen der Grenzen von Darstellungen.
Durch die Verkleinerung der im FNP dargestellten Grünfläche durch den Bebauungsplan wird das Entwicklungsgebot nicht verletzt, weil der eigentliche Zweck der FNP-Darstellung, nämlich die Sicherung und Aufwertung des vorhandenen Kleingewässers weiterhin gewährleistet ist. Die Grundkonzeption des FNP wird dadurch nicht beeinträchtigt. Ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot könnte angenommen werden, wenn die gesamte Grünfläche als GE festgesetzt worden wäre. Die Abweichung ist mit einer Flächengröße von 1.200 m², bezogen auf den Maßstab des Flächennutzungsplans jedoch so gering, dass ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot nicht angenommen werden kann.

Kampfmittel
Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

7 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m²	Anteil an Gesamtfläche in %
Gewerbegebiet (GE)	**3.996**	
priv. Grünfläche	**2.187**	
Geltungsbereich gesamt	**6.183**	