

Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11
der Stadt Marlow,**

Vorhaben „Lagerplatz Wilke“, OT Gresenhorst

**Planung: Dipl.-Ing. Rolf Günther
Büro für Architektur und Stadtplanung
Neue Klosterstraße 16, 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel. / Fax: 0 38 21 / 6 22 88**

0. Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | Planungsrechtliche Grundlagen | 3 |
| 1.1 | Rechtsgrundlage | 3 |
| 1.2 | Technische Grundlage | 3 |
| 2. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 3 |
| 3. | Baugebiet | 3 |
| 4. | Lage des Plangebietes | 4 |
| 5. | Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage | 4 |
| 6. | Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft | 4 |
| 7. | Planungsziele | 5 |
| 8. | Inhalt der Planung | 5 |
| 8.1 | Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen | 5 |
| 8.2 | Städtebauliche Vergleichswerte | 6 |
| 8.3 | Infrastruktur und Einrichtungen | 6 |
| 8.4 | Verkehrerschließung | 6 |
| 9. | Auswirkungen der Planung | 6 |
| 10. | Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen | 7 |
| 10.1 | Elektroenergieversorgung | 7 |
| 10.2 | Straßenbeleuchtung | 7 |
| 10.3 | Wasserversorgung | 7 |
| 10.4 | Heizung | 8 |
| 10.5 | Feuerlöscheinrichtung | 8 |
| 10.6 | Fernmeldeeinrichtung | 8 |
| 10.7 | Kommunikation | 8 |
| 10.8 | Regen- und Oberflächenentwässerung | 8 |
| 10.9 | Abwasserbeseitigung | 9 |
| 10.10 | Abfallbeseitigung | 9 |
| 11. | Bodendenkmale und Bodenfunde | 9 |
| 12. | Altlasten | 9 |
| 13. | Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung | 9 |
| 14. | Immissionsschutz | 10 |
| 15. | Kataster- und Vermessungswesen | 10 |
| 16. | Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens | 11 |
| 17. | Kostenschätzung | 11 |
| 18. | Durchführungsvertrag | 11 |
| 19. | Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.11, Vorhaben „Lagerplatz Wilke“ | 12 |

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I Seite 3316) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 27. Juni 2007 eingeleitet.

Die Anwendung des § 12 Absatz 3a BauGB ist beabsichtigt. Mit der Anwendung des § 12 Absatz 3a BauGB verlagert die Stadt Marlow, Ortsteil Gresenhorst die Konkretisierung des Vorhabens und die zulässigen Nutzungen auf den Durchführungsvertrag. Dies gibt der Stadt Marlow, Ortsteil Gresenhorst die Möglichkeit den Durchführungsvertrag gegebenenfalls zu ändern ohne ein neues Planverfahren durchzuführen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers sowie der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Marlow und dem Vorhabenträger werden Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis des Plangebietes diente ein Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 14. Juni 2007 des:

Fachgebietes Kataster und Vermessung
für den Landkreis Nordvorpommern
und die Hansestadt Stralsund
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Stadt Marlow.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan in einer Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes über die Änderung der Art der baulichen Nutzung, von Verkehrsfläche in gewerbliche Baufläche, erfolgt im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB).

Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist durch die Umwandlung einer Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz bei gleichzeitiger Umwandlung der angrenzenden Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten in eine eingeschränkte Gewerbefläche nicht zu befürchten.

3. Baugebiet

Stadt Marlow
Gemarkung Gresenhorst

- Flur 2
Flurstück: 846 tlws., 853 tlws.

4. Lage des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im Ortsteil Gresenhorst der Stadt Marlow. Das Planungsgebiet grenzt:

- im Norden an die Landesstraße L 182
- im Osten an eine Grünfläche
- im Süden an den Friedhof im Ortsteil Gresenhorst
- im Westen an die Feldmark Richtung Völkshagen

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die dauerhafte Nutzung des Geländes als Lagerplatz kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für die geplante Weiternutzung als Lagerplatz geeignet ist.

Geomorphologisch ist der Standortbereich eben und liegt bei ca. 45,0 m über HN.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Ortsteiles Gresenhorst. Es grenzt im Norden an die Landesstraße L 182, im Osten an eine Grünfläche, im Süden an den Friedhof sowie im Westen an die Feldmark Richtung Völkshagen.

Bei der östlich angrenzenden Grünfläche handelt es sich um eine Wiesenfläche mit vereinzelt Obstbäumen, die lediglich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen ist aber nicht kleingärtnerisch genutzt wird. Durch Einzelbäume in Form einer Reihenbepflanzung erfolgte hier bereits eine Trennung zwischen Lagerplatz und Grünfläche.

Eine artenreiche und vielschichtige Naturhecke schützt das an den Lagerplatz angrenzende Friedhofsgelände.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.11 wird seit 1998 durch die Firma Wilke als Lagerfläche für einen Garten-, Landschafts-, Straßen- und Wegebaubetrieb genutzt. Ein Großteil des Plangebietes ist mit einer 40,0 cm bis 60,0 cm starken Schotterschicht befestigt. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet hat nördlich durch die vorhandene Zufahrt einen Anschluss an das überörtliche Verkehrswegenetz und ist durch einen Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 1,50 m umgeben.

Der an das Plangebiet südlich angrenzende Friedhof wird verkehrstechnisch von der Gemeindestraße „Vasenbusch“ erschlossen. Das Plangebiet diente noch nie als Zufahrt bzw. Parkplatz für den Friedhofsverkehr.

Wegen der jahrzehntenlangen Nutzung als Lagerplatz und den dafür erforderlichen befestigten Verkehrsflächen stellt sich das Plangebiet mit einem sehr geringen ökologischen Wert dar.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Stehende oder fließende Gewässer sind im Geltungsbereich und deren Umgebung nicht vorhanden.

7. Planungsziele

Durch die Firma Horst Wilke wird das Gelände bereits seit 1998 als Lagerplatz genutzt.

Hauptplanungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.11 ist die Ausweisung eines Lagerplatzes, der nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen soll.

Die Planung und Ausführung des Bauvorhabens und der Erschließungsanlagen werden über den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Absatz 3a BauGB vor Satzungsbeschluss zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt und konkretisiert.

Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

8. Inhalt der Planung

8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zulässig ist ein Lagerplatz, der nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Weitere Nutzungen jeglicher Art sind unzulässig.

Aufgrund des Nutzungsprofils des ansässigen Betriebes dient der Lagerplatz ausschließlich der Lagerung von Wirtschaftsgütern, wie Mutterboden, Kies, Betonrecycling und Steinmaterial. Innerhalb der Woche werden zwei- bis viermal täglich Materialtransporte durchgeführt. Dabei wird die Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen nicht überschritten. Dieser Wert gibt die gemittelte Obergrenze der durchschnittlichen Lagerungsmenge an. Gegenwärtig wird die überhöhte Lagerkapazität durch den Investor abgebaut, so dass künftig wieder von einer Lagerkapazität unter 100 t ausgegangen werden kann.

Gemäß dem Bundes - Immissionsschutzgesetz bedarf die Fortführung des Betriebes somit keiner Genehmigung. Im Durchführungsvertrag wird dieser Sachverhalt aufgenommen.

Der Bereich zum Lagern der Baustoffe wird mit einem 3,0 m breiten Abstand zu den umgrenzenden Hecken bzw. Umzäunung festgesetzt. Durch dieses Zurücksetzen wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes unterbunden. Zudem werden die Kleingehölze dauerhaft geschützt.

Um die Lagerfläche eindeutig festzusetzen, ist eine Begrenzung auf der Planzeichnung unumgänglich. Gemäß der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) steht dafür ein geeignetes Zeichen nicht zur Verfügung. Aus diesem Grunde wird von dem Planzeichenerfindungsrecht gebraucht gemacht. Die Einordnung erfolgt unter „Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990“.

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wurde als Obergrenze die maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Zur optischen Abgrenzung des Plangebietes werden zusätzlich zur Einzäunung an der südlichen, westlichen und nördlichen Grenze Kleingehölze in Form einer Naturhecke gepflanzt. Diese Anpflanzung soll einen Sicht- und Windschutz gewährleisten und gleichzeitig einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft bilden.

8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

| Flächenart | m ² | % |
|---|----------------|---------|
| Baugebietsfläche insgesamt | 5.500,0 | 100,00 |
| max. Bebauungsfläche, GRZ 0,8 | (4.400,0) | (80,00) |
| Grünflächen | (1.100,0) | (20,00) |
| versiegelte Lagerfläche insgesamt | 3.950,0 | 71,82 |
| Private Verkehrsfläche, einschl. Bankett | 150,0 | 2,73 |
| Private Grünfläche | 1.400,0 | 25,45 |

8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Für das Vorhaben sind keine infrastrukturellen Einrichtungen notwendig.

8.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Landesstraße L 182, die von Gresenhorst nach Völkshagen führt. Die Anbindung im Plangebiet erfolgt über die vorhandene Zufahrt. Gemäß dem Regelprofil Schnitt A - A ist der Zufahrtsbereich mit einer Breite von 6,0 m auszubilden.

Für die Deckschicht des Zufahrtsbereiches ist Brechsand / Splitt vorgesehen. Der unmittelbare Zufahrtsbereich, der an die Landesstraße L 182 grenzt, wird gebunden mittels Asphalt befestigt.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gesichert.

Das erforderliche Sichtdreieck wurde gemäß RAS-K-1 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte, Abschnitt 1: Pangleiche Knotenpunkte) für die Anfahrtsicht bemessen. Die Sichtflächen sind von Bebauung, Einfriedungen und Bewuchs höher 0,70 m über OK Fahrbahn freizuhalten.

Für den Ausbau sind dem Straßenbauamt Stralsund vor Baubeginn entsprechende Planungsunterlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

9. Auswirkungen der Planung

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.11 muss eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marlow im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Nach Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit Zweckbestimmung Lagerplatz in diesem Teil von Gresenhorst rechtswirksam sein.

Dieses Verfahren wurde notwendig, um die bis dahin festgesetzten baulichen Nutzung von Verkehrsflächen in gewerbliche Bauflächen zu ändern.

Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Bereich des derzeitigen Lagerplatzes an der Landesstraße L 182 entspricht den derzeitigen Bedürfnissen der Gemeinde.

Die Planung eines gewerblichen Lagerplatzes hat keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen, da der tägliche Arbeitsablauf durch maximal vier Materialtransporte von bzw. zum Lagerplatz geprägt ist. Die unmittelbare Lage an der Landesstraße L 182 garantiert einen günstigen Transport der Wirtschaftsgüter. Für die benachbarten Grundstücke wird es durch das Vorhaben „Lagerplatz Wilke“ keine Einschränkungen und Auflagen in ihrem täglichen Ablauf geben.

Bei der vorhandenen Info - Tafel handelt es sich um eine Werbeanlage. Da sich der Standort an der freien Strecke der Landesstraße L 182 befindet, besteht ein Anbauverbot. Das Straßenbauamt Stralsund kann jedoch als Straßenbaulasträger Ausnahmen von dem Anbaugesetz zulassen. Bei Werbeanlagen ist eine Ausnahme nur am Ort der eigenen Leistung zulässig und nur, soweit die Anlagen auf die eigene Leistung hinweisen. Für den Standort des Vorhabens „Lagerplatz Wilke“ sind diese Bedingungen erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 31 Absatz 3 StrWG - MV wurde bereits mit Schreiben vom 14.02.2005 durch das Straßenbauamt Stralsund erteilt.

Der überplante Bereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ehmkenhagen - Kuhlrade. Bei der Nutzung des Geländes sind weiterhin Tätigkeiten ausgeschlossen, die schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser haben könnten.

Im Bereich des Plangebietes sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Einzelfunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E.ON edis AG über das angrenzende Flurstück 845/1 gewährleistet. Im Plangebiet befinden sich keine Kabel der E.ON edis AG, die bei der Erschließung zu beachten sind.

10.2 Straßenbeleuchtung

Eine öffentliche Straßenbeleuchtung ist für das Plangebiet nicht erforderlich.

10.3 Wasserversorgung

Eine Wasserversorgung besteht für das Plangebiet über das angrenzende Flurstück 845/1 und wird mit einem Unterzähler gemessen. Das entnommene Wasser wird ausschließlich zur Mitnahme zu den Baustellen genutzt.

10.4 Heizung

Eine Erdgasversorgung für Heizzwecke ist für das Plangebiet nicht erforderlich.

10.5 Feuerlöscheinrichtung

Im Plangebiet werden keine brennbaren oder explosiven Materialien gelagert. Damit ist eine Feuerlöscheinrichtung nicht notwendig.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen ist nicht erforderlich. Im Randbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK - Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser TK - Linien einweisen lassen, um unter anderem Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom AG zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit den ungehinderten Zugang zur TK - Linie zu gewährleisten. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden.

Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ ist zu beachten. Die Einweisung erfolgt derzeit durch das

Ressort Produktion
Technische Infrastruktur 23 (PTI 23)
Biestower Weg 20
18198 Kritzmow
Tel.: 03 31 / 1 23 - 7 94 37
Fax: 03 91 / 1 23 - 7 94 39

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien können durch die Deutsche Telekom AG erst Angaben gemacht werden, wenn die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterungen vorliegen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u.a. Abschnitt 3 - zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird generell nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

10.7 Kommunikation

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich keine Breitbandkommunikations (BK) - Anlagen der Kabel Deutschland GmbH.

10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

Im Geltungsbereich ist das anfallende Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu versickern, ohne Beeinträchtigung von Grundstücken anderer Eigentümer. Damit wird dem Grundsatz des Landkreises Nordvorpommern Abteilung Wasserwirtschaft zur Regenwasserbeseitigung gefolgt.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird in diesem Bereich des Ortsteiles seit Jahren praktiziert. Zu Störungen ist es dabei nicht gekommen.

10.9 Abwasserbeseitigung

Im Plangebiet fallen häusliche oder gewerbliche Abwässer nicht an.

10.10 Abfallbeseitigung

Im Plangebiet fällt häuslicher oder gewerblicher Müll nicht an.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (zuletzt geändert am 22.11.2001 [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 Bodendenkmalpflege 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.

12. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

13. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Im Zuge des Planverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.11, Vorhaben „Lagerplatz Wilke“ wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern zur Prüfung vorgelegt.

Als Anhang wird dieser Begründung ein Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.11 der Stadt Marlow, Vorhaben „Lagerplatz Wilke“ beigelegt.

Durch die beabsichtigte Überplanung wird kein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen, da der Lagerplatz bereits jahrzehntelang existent ist. Die Bodenversiegelung ergibt sich aus der festgesetzten Zufahrt sowie den Lagerflächen.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes wird in der Umweltprüfung behandelt. Die vorhandenen Grünflächen innerhalb der Plangebietsgrenze sollen erhalten bleiben bzw. werden mit Kleingehölzen bepflanzt.

Vorhandene Bäume im Geltungsbereich sind gemäß dem Landesnaturschutzgesetz M-V vom 23. Mai 2006 geschützt.

14. Immissionsschutz

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da Schallemissionsherde nicht erkennbar sind.

Emissionen gehen durch das Betreiben des Lagerplatzes nicht aus. Durch den Vorhabenträger wurde versichert, dass während einer Beerdigung auf dem angrenzenden Friedhof keine störenden Umschlagarbeiten im Geltungsbereich stattfinden werden. In Absprache mit der Gemeinde wird diese Regelung seit bestehen des Lagerplatzes bereits praktiziert.

15. Kataster- und Vermessungswesen

Die Flurstücke des Geltungsbereiches befinden sich im Verfahrensgebiet des Flurneuordnungsverfahrens „Gresenhorst“. Nach Abschluss dieses Verfahrens werden sich sämtliche Flurstücksbezeichnungen ändern.

Auf die Bestimmungen des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I Seite 546), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 23 des Gesetzes vom 12. August 2005 (BGBl. I Seite 2354), hier u.a. § 34 wird durch das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Nordvorpommern hingewiesen.

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG) vom 21.07.1992 (GVOBl. M-V Seite 390; GS M-V Gl. Nr. 219-1) in der Fassung vom 22.07.2002 (GVOBl. M-V Seite 524), wird hier hingewiesen. Folgende Absätze sind insbesondere zu beachten:

§ 7 (4) Vermessungsmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes ist die Zustimmung des Landesvermessungsamtes erforderlich.

(7) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

(8) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungsmarken verloren gegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so sollen sie dies der zuständigen Behörde mitteilen.

§ 14 (3) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderliche Gebäudeeinmessung zu veranlassen und die Kosten für die Durchführung zu tragen. Satz 1 gilt auch für die seit dem 30.04.1994 nach § 64 Absatz 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern genehmigungsfreien Wohngebäude. Wird das Gebäude auf Grund eines Erbbaurechtes errichtet, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 19 (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

3. entgegen § 7 Absatz 4 und § 17 Absatz 5 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,

4. entgegen § 7 Absatz 7 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet oder entgegen § 7 Absatz 5 Schutzflächen von Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerepunktfeldes überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Behörde entsprechend § 7 Absatz 7 unverzüglich mitgeteilt wurde.

16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Plangebiet befindet sich auf einer Pachtfläche. Sie ist Teilfläche des Flurstückes 846 der Flur 2, Gemarkung Gresenhorst. Der Pachtvertrag hat eine Laufzeit bis zum Jahre 2027.

17. Kostenschätzung

| | | | |
|----|--|---|-----------------------------|
| 01 | Straßenbau - Einmündungsbereich 35,0 m ² x 80,00 € | | 2.800,00 € |
| 02 | Grünanlagen - Heckenpflanzung 965,0 m ² x 5,00 € | | 4.825,00 € |
| 03 | Nebenkosten | | 5.000,00 € |
| | Summe der Baukosten - Erschließung (netto) | = | 12.625,00 € |
| | + 19 % MwSt. | = | 2.398,75 € |
| | Gesamtsumme (brutto) | = | <u>15.023,75 €</u> ===== |

Weitere Kosten fallen für Erschließungsmaßnahmen sowie sonstigen Arbeitsleistungen nicht an.

18. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 BauGB ist zwischen der Stadt Marlow, Ortsteil Gresenhorst und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Satzungsbeschluss Bestandteil des Planverfahrens wird.

Im Durchführungsvertrag ist die Umsetzung des Vorhabens in seinen konkreten Einzelheiten geregelt.

19. Umweltbericht
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.11,
Vorhaben „Lagerplatz Wilke“
19.0 Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----|
| 19.1 | Einleitung | 13 |
| 19.1.1 | Ziele der Bauleitplanung | 13 |
| 19.1.2 | Ziele der Fachgesetze | 13 |
| 19.2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 14 |
| 19.2.1 | Bestandsaufnahme und Bewertung | 14 |
| 19.2.1.1 | Schutzgut Mensch | 14 |
| 19.2.1.2 | Schutzgut Tiere und Pflanzen | 14 |
| 19.2.1.3 | Schutzgut Luft und Klima | 14 |
| 19.2.1.4 | Schutzgut Landschaft | 15 |
| 19.2.1.5 | Schutzgut Boden | 15 |
| 19.2.1.6 | Schutzgut Wasser | 15 |
| 19.2.1.7 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 15 |
| 19.2.2 | Wechselwirkungen | 16 |
| 19.2.3 | Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 16 |
| 19.2.4 | Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung | 16 |
| 19.2.5 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen | 16 |
| 19.2.5.1 | Schutzgut Tiere und Pflanzen | 16 |
| 19.3 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 17 |
| 19.4 | Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“ | 17 |
| 19.5 | Zusätzliche Angaben | 17 |
| 19.5.1 | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren | 17 |
| 19.5.2 | Zusammenfassung | 17 |

19.1 Einleitung

19.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Ortsteiles Gresenhorst. Es grenzt im Norden an die Landesstraße L 182, im Osten an die Kleingärten im Ortsteil Gresenhorst, im Süden an den Friedhof im Ortsteil Gresenhorst sowie im Westen an die Feldmark Richtung Völkshagen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.11 wird seit 1998 durch die Firma Wilke als Lagerfläche für einen Garten-, Landschafts-, Straßen- und Wegebaubetrieb genutzt. Ein Großteil des Plangebietes ist mit einer 40,0 cm bis 60,0 cm starken Schotterschicht befestigt. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet hat nördlich durch die vorhandene Zufahrt einen Anschluss an das überörtliche Verkehrswegenetz und ist durch einen Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 1,50 m umgeben.

Wegen der jahrzehntenlangen Nutzung als Lagerplatz und den dafür erforderlichen befestigten Verkehrsflächen stellt sich das Plangebiet mit einem sehr geringen ökologischen Wert dar.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Stehende oder fließende Gewässer sind im Geltungsbereich und deren Umgebung nicht vorhanden.

Die verkehrstechnische Anbindung hat über die vorhandene Zufahrt von der Landesstraße L 182 zu erfolgen. Eine entsprechende Anbindung wird über die „Planstraße A“ geschaffen.

19.1.2 Ziele der Fachgesetze

Vorrangiges Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Vorhaben „Lagerplatz Wilke“, ist es, einen Lagerplatz, der nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen soll, auszuweisen. Gleichzeitig ist zu prüfen, ob indirekte Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaft, Boden, Wasser sowie Kultur und sonstige Schutzgüter) zu erwarten sind.

Durch die Nutzung von Flächen eines gewerblichen Lagerplatzes wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Absatz 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Mit der geplanten Neuordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.11 wird eine baurechtliche Zustimmung und damit die Weiternutzung des Lagerplatzes in diesem Bereich von Gresenhorst angestrebt. Dabei werden grundsätzlich Flächen überplant, die seit Jahrzehnten als Baustofflagerplatz für den Hoch- und Tiefbau dienen. Aus diesem Sachverhalt ist ersichtlich, dass keine Flächen neu versiegelt bzw. aus naturschutzrelevanter Sicht abgewertet werden. Eine Rodung von Einzelbäumen und Kleingehölzen ist ebenfalls nicht erforderlich.

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da Schallemissionsherde nicht erkennbar sind.

Emissionen gehen durch das Betreiben des Lagerplatzes nicht aus.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine altlastenverdächtige Flächen bekannt.

Die Ortslage der Stadt Marlow, Ortsteil Gresenhorst liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes liegt nicht in weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

19.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

19.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

19.2.1.1 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung durch Verkehrslärm

Das Gebiet wird nicht für Wohnzwecke genutzt. Damit hat die Verkehrssituation der angrenzenden Landesstraße L 182 keinen negativen Einfluss auf das Plangebiet.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens durch Verkehrslärm über das zulässige Maß kann ausgeschlossen werden.

Abfallentsorgung

Häusliche oder gewerbliche Abfälle fallen nicht an.

Bewertung

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in dem Baugebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch vor Ort keine Umweltauswirkungen auftreten werden.

19.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt im dörflichen Raum. Es ist komplett anthropogen. Gegenwärtig sind ca. 70,0 % des Plangebietes versiegelt bzw. teilversiegelt. Im nordöstlichen Bereich sind drei Einzelbäume anzutreffen. Randbereiche des Lagerplatzes sind mit Rasen bewachsen.

Großflächige Lebensräume für Kleinsäuger und Vögel sind nicht vorhanden.

Bewertung

Durch die Nutzung des Gebietes als Lagerplatz und die damit verbundenen Bodenversiegelungen sind großflächige Grünbereiche unmöglich.

Durch die geplanten Naturhecken im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden neue Habitate für Tierarten geschaffen. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

In den Naturhaushalt werden keine Änderungen vorgenommen. Es gibt keine baulichen Veränderungen. Damit kann auf eine aufgestellte Ausgleichbilanzierung gemäß der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches verzichtet werden. Eine Wertminderung von Fauna und Flora findet nicht statt.

19.2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Durch die weitere Betreibung des Lagerplatzes in dem vorgegebenen Areal wird an der gegenwärtigen Situation keine Veränderung vorgenommen. Das derzeitige Kleinklima bleibt unbeeinflusst.

Bewertung

Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas durch die künftige Vegetation wirkt sich lediglich in geringfügigem Maße aus und wird daher nicht als erheblich bewertet.

19.2.1.4 Schutzgut Landschaft

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gänzlich anthropogen. Großgrün, Gewässer und Feuchtgebiete sind nicht anzutreffen.

Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen, sind nicht vorhanden.

Bewertung

Bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Schutzgut Landschaft nicht beeinträchtigt. Eine Neubebauung findet nicht statt. Die vorhandene verkehrstechnische Erschließung wird beibehalten.

Durch die festgesetzten Heckenbepflanzungen wird das Plangebiet harmonisch in das Landschaftsbild eingefügt und trägt zur Bewahrung der typischen Landschaftssituation bei.

19.2.1.5 Schutzgut Boden

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Die maximale Teilversiegelung im Plangebiet ist Bestand und wird nicht weiter erhöht.

Somit werden keine weiteren Bodenflächen beansprucht.

Bewertung

Das Schutzgut Boden wird somit nicht durch die Planung beeinflusst. Die Bodenfunktion kann somit weiterhin aufrechterhalten werden.

19.2.1.6 Schutzgut Wasser

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der baulichen Vorbedingungen im Plangebiet als durchgängig gut einzustufen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ (Sickervermögen des Bodens) oder „Beeinträchtigungen“ (Quellen des Stoffeintrages) bekannt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert. Die Beseitigung von Schmutz- und Regenwasser ist nicht erforderlich.

Bewertung

Auf den teilversiegelten Flächen besteht weiterhin die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Das Vorkommen von Bodenlebewesen kann auf diesen Flächen erhalten werden. Dennoch wird das Schutzgut Wasser voraussichtlich nicht oder nur wenig durch die Planung beeinflusst.

19.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereiches. Es sind keine schützenswerten Gebäude vorhanden.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Bewertung

Aufgrund der umfassenden Kenntnisse der Vornutzungen kann das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird daher durch die Planung nicht beeinflusst.

19.2.2 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend durch teilversiegelte Lagerflächen nicht zu erwarten.

19.2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der ökologische Zustand des sich in Nutzung befindenden Lagerplatzes bleibt unverändert. Positiv wirkt sich die Anpflanzung der umschließenden Naturhecke aus. Durch die zuvor genannte Maßnahme wird zudem das Ortsbild an der Zufahrtsstraße zur Stadt Marlow, Ortsteil Gresenhorst aufgewertet.

19.2.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Betreibung eines seit Jahrzehnten genutzten Lagerplatzes könnte nicht an diesem Standort weitergeführt werden. Durch die Verlagerung des Standortes müssten weitere Freiflächen umgenutzt und teilversiegelt werden.

19.2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Hinblick auf die Verbesserung und Sicherung von Fauna und Flora im Plangebiet.

19.2.5.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Zur teilweisen Erhaltung wertvoller Bestände, Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer angepassten Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild sollen sich ökologische und grüngestalterische Leitgedanke in der Planung und Ausführung niederschlagen. Dazu wird das Anlegen der Naturhecke mit der entsprechenden Pflanzliste in der Satzung festgesetzt.

19.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die beabsichtigte Weiterführung des Lagerplatzes sind Alternativen zum Standort nicht möglich. Im Übrigen wurden mögliche Standortalternativen bereits durch die Stadt Marlow bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geklärt.

19.4 Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“

Die Stadt Marlow, Ortsteil Gresenhorst ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig. Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Stadt Marlow, Ortsteil Gresenhorst unterrichtet, wenn nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Absatz 3 BauGB).

In der Satzung wurden Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage sowie die Anpflanzungen von Naturhecken festgesetzt. Durch eine jährliche Begehung und Dokumentation der Fläche ist die Durchsetzung der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu prüfen. Dabei ist insbesondere auf die Gebietsnutzung und die Biotopentwicklung zu achten.

Für die Veranlassung der Überwachung ist die Stadt Marlow, Ortsteil Gresenhorst zuständig.

Die Einhaltung der festgesetzten zulässigen Lagerfläche ist ein wichtiges Planungsziel des Planverfahrens. Eine Überprüfung erfolgt durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordvorpommern und der Stadt Marlow, Ortsteil Gresenhorst.

19.5 Zusätzliche Angaben

19.5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Bestandsaufnahme sowie die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.11 Vorhaben „Lagerplatz Wilke“ bildete die Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie aus dem Jahre 1999. Danach wurden die Natur- und Landschaftspotentiale für das Plangebiet erfasst und bewertet. Mit Hilfe des Wertfaktors für die jeweiligen Biotoptypen wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt, die sich wegen der Vorprägung des Geltungsbereiches auf eine Randbepflanzung beschränkt.

19.5.2 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Vorhaben „Lagerplatz Wilke“ umfasst einen bereits gewerblich genutzten Bereich der Stadt Marlow, Ortsteil Gresenhorst.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sollen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den Lagerplatz weiterhin gewerblich nutzen zu können.

Belastungen, wie zum Beispiel Lärmimmissionen, auf den Menschen sind nicht vorhanden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden anhand der Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung ermittelt, bewertet und im Teil B der Satzung festgesetzt.

Die Durchführung der Planung hat keine direkte Wirkung auf die Schutzgüter. Die Stadt Marlow, Ortsteil Gresenhorst ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig.


Norbert Schöler
Bürgermeister



Marlow, 19. Juli 2007
geändert am: 22. Feb. 2008
geändert am: 05. März 2009
geändert am: 25. Aug. 2009
geändert am: 27. Jan. 2010