



Übersichtsplan

---

**zusammenfassende Erklärung**  
zur  
**2. Änderung des Bebauungsplans Nr.1**  
**der Stadt Marlow**  
Landkreis Vorpommern-Rügen

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

---

Marlow, September 2015



  
Schöler  
Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis:

1	Ziele der Planaufstellung .....	2
2	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	2
3	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	3

## 1 ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

Das bestehende Gewerbegebiet an der Allerstorfer Chaussee weist seit Jahren ungenutzte Gewerbegebietsflächen auf. Die Erschließungsanlagen für diese ungenutzten Flächen sind bereits hergestellt, so dass die Voraussetzungen für zeitnahe Ansiedlungen gegeben sind. Im Wege eines Änderungsverfahrens ist eine Teilfläche des bestehenden Gewerbegebietes in ein Industriegebiet (GI) geändert worden. Die Stadt Marlow möchte so den Standort für Gewerbebetriebe öffnen, die bislang in einem Gewerbegebiet nur unter Einschränkungen oder nicht zulässig waren, um eine Auslastung des Gewerbegebietes anzustreben sowie Arbeitsplätze in der Stadt zu sichern. In der Stadt Marlow existiert derzeit keine Fläche, auf denen ein genehmigungsbedürftiger Betrieb nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz angesiedelt werden könnte. Wegen des gegenüber Gewerbegebieten höheren Störpotenzials wurde hierfür die äußerste nordwestlichste Fläche des Gebietes in Anspruch genommen.

## 2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die Realisierung der Planinhalte führt zu keiner Veränderung der Wohnfunktion der Stadt Marlow. Das vorhandene Gewerbegebiet hat keine *Erholungsfunktion*. Umliegende Gebiete, die u.a. der Erholung dienen, werden nicht beansprucht.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Abstandes zwischen emittierenden Anlagen und dem nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohngebiet ist das Industriegebiet gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften von Betrieben und Anlagen gegliedert worden. Aus Vorsorgegründen ist im Bebauungsplan festgesetzt worden, dass Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis III (1.500 m bis 700 m) der Abstandsliste unzulässig sind. Zulässig sind demnach Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen IV bis VII (500 m bis 100 m). Damit ist auch für das ca. 560 m südöstlich des Plangebietes gelegene Wochenendhausgebiet „Am Funkturm“ ein ausreichender Schutz gewährleistet.

Der Aufbau und die Umsetzung der Ziele des *Natura 2000-Netzes* können auch nach Umsetzung des Vorhabens ungehindert erfolgen. Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens sowie Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie der darin vorkommenden Arten sind infolge der geringen Änderung, des Abstandes sowie Umfangs des B-Plans und in Anbetracht der lokalen Wirkung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Das Vorhaben steht dem Schutzzweck und –zielen des LSG „Recknitztal“ nicht entgegen. Eine direkte Beanspruchung erfolgt nicht.

Der bislang unbebaute nordöstliche Bereich des Gewerbegebietes wird zurzeit landwirtschaftlich als *Ackerfläche* genutzt. Da es sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan handelt, ist diese Nutzung nur eine Zwischennutzung und die Bebauung mit Gewerbebetrieben ist jederzeit möglich. Die angrenzende östliche Nutzung als Grünlandfläche wird bei Realisierung der Planinhalte auch weiterhin uneingeschränkt möglich sein.

*Forstwirtschaft* und die Energienutzung spielen im Plangebiet selbst keine Rolle. Waldflächen befinden sich nördlich des Plangebietes, werden jedoch durch das Vorhaben nicht betroffen.

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb eines *Wasserschutzgebietes*. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet > 10 m u. GOK. Im Zusammenhang mit dem anstehenden Geschiebelehm und –mergel ergibt sich im Falle einer Havarie beim etwaigen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen eine relativ gute natürliche Barrierewirkung.

Nördlich des Plangebietes befindet sich als *Oberflächengewässer* der Düsterbach. Er wird von dem Vorhaben weder beeinflusst noch beeinträchtigt.

Ein Eingriff in den *Boden* erfolgt über das bisher zulässige Maß hinaus nicht.

Die im Plangebiet zulässige Bebauung führt nicht zu einer Unterbrechung eines *Frischlufthorizonts* oder zur Zerstörung eines *Frischluffentstehungsgebietes*.

Die Umwidmung eines Teilgebietes des ausgewiesenen Gewerbegebietes von GE zu GI ist nicht als erneute Beeinträchtigung des *Landschaftsbildes* zu werten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der *geschützten Biotope* im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft ist mit der Umsetzung der Planinhalte nicht zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass eine eingriffsrelevante Betroffenheit des *Schutzgutes Tiere* durch Umsetzung der Planinhalte nicht gegeben sein wird, da die Änderung ausschließlich Intensivacker betrifft.

Die Umsetzung der Planinhalte führt zur Überbauung von Acker. Insofern wird sich keine Reduzierung der *biologischen Vielfalt* mit lokaler Wirkung ergeben.

Ein vorhandenes *Bodendenkmal* wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Eine Beseitigung kann nach Bergung und Dokumentation des Denkmals genehmigt werden.

### **3 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

#### bergrechtliche Belange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe im Erlaubnisfeld Ribnitz“. Die erteilte Erlaubnis führt jedoch nicht zur Beschränkung der gemeindlichen Planungshoheit da die Erlaubnis keine Genehmigung enthält, tatsächliche Tätigkeiten zur Aufsuchung vorzunehmen. Diese müssen jeweils einzeln beantragt und genehmigt werden.

#### Belange der Denkmalpflege

Ein im Plangebiet vorhandenes Bodendenkmal wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Eine Beseitigung kann genehmigt werden, sofern vorher eine fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird.

#### immissionsschutzrechtliche Belange

Die Stadt Marlow hat bei der Planänderung die Belange des Immissionsschutzes von vorneherein im Blick gehabt. Für die Festsetzung der 1,2 ha großen Industriegebietsfläche ist daher eine Fläche im äußersten Nordwesten des Plangebietes gewählt worden. Das angrenzende Gewerbegebiet, das zum Teil besiedelt ist, dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO) und nicht dem Wohnen. Die im Gewerbegebiet angesiedelten Betriebswohnungen haben den Schutzanspruch eines Gewerbegebietes.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes liegt ca. 850 m südlich des festgesetzten Industriegebietes. Durch Gliederung des Industriegebietes ist dafür Sorge getragen worden, dass keine Beeinträchtigung der dortigen Wohnnutzung zu erwarten ist.

#### Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Auf der Plangebietsfläche ist bereits eine gewerbliche Nutzung zulässig. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Bauweise wurden unverändert übernommen. Einschränkungen für eine zukünftige industrielle Nutzung ergeben sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, wonach Anlagen und Betriebe die ein höheres Abstandserfordernis als 500 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung erfordern, unzulässig sind. Damit sind bereits die am stärksten belästigenden Betriebe und Anlagen ausgeschlossen worden. Weiterhin gilt für die zulässigen Betriebe und Anlagen ein besonderes Rücksichtnahmegebot, welches sich aus dem unmittelbaren Nebeneinander von Gewerbe- und Industriegebiet ergibt. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete können an den Grenzen des Industriegebietes daher nicht wesentlich überschritten werden. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsbeschränkungen und das besondere Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO wird die Schwelle zur Erheblichkeit im Sinne von § 14 BNatSchG jedoch nicht überschritten. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplans nicht.