

Übersichtsplan

Begründung

zur

2. 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: 22.04.2015

Schöler Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis:

1	Planungsanlass	3
2	Geltungsbereich	3
3	Aufstellungsverfahren	4
4	Planungsgrundlagen	5
4.1	planungsrechtliche Grundlagen	5
4.2	Planunterlage	6
5	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
5.1	raumordnerische Vorgaben	6
5.2	Flächennutzungsplan	6
6	Standortgegebenheiten	6
7	Planunginhalte	7
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung	9
7.3	Bauweise	10
7.4	überbaubare Grundstücksflächen	
8	nachrichtliche Übernahme	10
9	Erschließung	11
10	Grünordnung	11
11	Immissionsschutz	
12	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	14
13	Hinweise für die Planverwirklichung	
14	Anlage: Umweltbericht	18

1 PLANUNGSANLASS

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Marlow befindet sich am nördlichen Ortsausgang von Marlow, unmittelbar östlich der L 181/Allerstorfer Chaussee. Der Bebauungsplan Nr. 1 ist seit dem 31.03.2000 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich bereits im beschleunigten Verfahren geändert. Die Änderungen beschränkten sich im Wesentlichen auf den westlichen Teil des Plangebietes und umfassten die Änderung von Verkehrsflächen, Grünflächen und Gewerbegebietsflächen. Zusätzlich wurde im östlichen Teil des Plangebietes eine nicht mehr vorhandene Mittelspannungsfreileitung aus dem Bebauungsplan entfernt.

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 soll nunmehr eine Teilfläche des bestehenden Gewerbegebietes in ein Industriegebiet (GI) geändert werden. 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 derzeitig keine Fläche, auf denen ein genehmigungsbedürftiger Betrieb nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz angesiedelt werden könnte. Wegen gegenüber Gewerbegebieten höheren Störpotenzials wird hierfür die äußerste nordwestlichste Fläche des Gebietes in Anspruch genommen.

Aktuell gibt es das konkrete Ansiedlungsbegehren einer Recyclinganlage. Die Anlage soll der Aufbereitung von Beton, Bauschutt und Boden dienen und unterfällt als genehmigungspflichtige Anlage dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

2 GELTUNGSBEREICH

Das Gewerbegebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Stadt Marlow. Erreichbar ist es über die an das Gewerbegebiet angrenzende Landesstraße L 181. Diese führt nördlich in ca. 16 km nach Ribnitz-Damgarten. Bis zum Autobahnanschluss an die sich südöstlich befindliche A 20 sind es ca. 17 km Entfernung.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 umfasst eine 1,2 ha große unbebaute Teilfläche im Nordwesten des Gebietes.

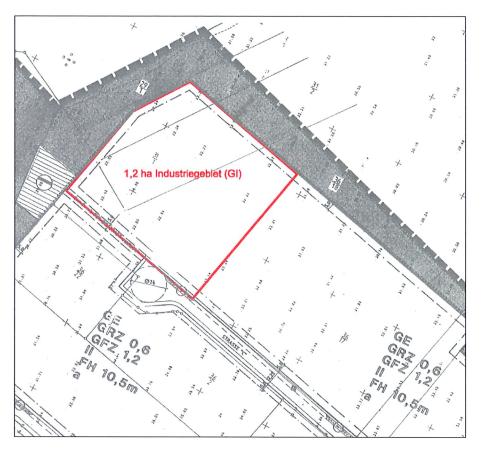


Abb. 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1

Sie wird begrenzt im Südosten durch unbebaute Gewerbegebietsflächen, im Südwesten durch die Erschließungsstraße "Am Wokerberg", im Nordwesten durch einen Ausläufer des Marlower Stadtholzes und im Nordosten durch Ackerflächen als Zwischennutzung für zukünftige Grünflächen.

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 31/1, 36/51 und 36/52 der Flur 1 Gemarkung Marlow.

3 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wird im Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung und im Parallelverfahren mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Die Stadtvertretung hat am 14.05.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gewerbegebiet an der Allerstorfer Chaussee, nördlich des Senders Marlow, zu ändern. Gegenstand der 2. Änderung ist laut Aufstellungsbeschluss die Umwandlung eines Teilflurstücks des Gewerbegebietes in ein Industriegebiet entsprechend § 9 BauNVO nordöstlich der Straße "Am Wokerberg". Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 17.11.2014 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Marlow Kurier" sowie am 20.10.2014 im Internet auf der Homepage der Stadt Marlow unter www.stadtmarlow.de ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) lag eine Unterlage mit Darstellung der Planungsziele zur Einsichtnahme bereit. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Unterlage wurde am 17.11.2014 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Marlow Kurier" sowie am 20.10.2014 im Internet auf der Homepage der Stadt Marlow unter www.stadtmarlow.de ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 16.10.2014 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Am 11.02.1015 ist der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans von der Stadtvertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2015 bis zum 02.04.2015 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist am 23.02.2015 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Marlow Kurier" sowie am 17.02.2015 im Internet auf der Homepage der Stadt Marlow unter www.stadtmarlow.de ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 18.02.2015 und 24.02.2015 nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Am 22.04.2015 hat die Stadtvertretung die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geprüft und in die Abwägung eingestellt. In gleicher Sitzung ist der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gefasst worden.

4 PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.1 planungsrechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist
- <u>Baunutzungsverordnung</u> (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. <u>132</u>), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI. I S. 1509).
- <u>Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern</u> (LBauO M-V) vom 18.April 2006 (GVOBI. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBI. M-V S. 323),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBI. M-V 2011, S. 777)

4.2 Planunterlage

Für die Änderung des Bebauungsplans wurden folgende Planunterlagen verwendet:

- Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 1 der Stadt Marlow für das Gewerbegebiet an der Allerstorfer Chaussee, nördlich des Senders Marlow,
- Liegenschaftskataster gemäß Lageplan vom 13.06.2014, Vermessungsbüro Dipl.-Ing.
 Ulrich Zeh, Damgartener Chaussee 40, Haus I, 18311 Ribnitz-Damgarten.

5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

5.1 raumordnerische Vorgaben

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.

5.2 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) nach § 8 BauNVO dargestellt.

Da die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für eine Teilfläche ein Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO festsetzt, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend zu ändern.

6 STANDORTGEGEBENHEITEN

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. Das betrifft auch die unmittelbar südöstlich und südwestlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen. Die dem Änderungsbereich nächstliegenden Ansiedelungen sind ein Möbelhersteller (ca. 70 m südlich) und ein Sonderpostenmarkt (ca. 100 m südlich) des Plangebietes.

Die Erschließung ist, mit Ausnahme des hinteren Teils der Planstraße "B" (Feldstraße), vollständig hergestellt worden. Der westliche Teilabschnitt der Feldstraße ist im Wege der 1. Änderung des Bebauungsplans in eine Gewerbegebietsfläche umgewandelt worden.

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.

7 PLANUNGINHALTE

7.1 Art der baulichen Nutzung

bisheriges Planungsrecht

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für den Änderungsbereich Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt worden. Nach § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen f
 ür 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, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nach § 13 BauNVO sind im Gewerbegebiet Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Von diesen Zulassungsvorschriften sind keine abweichenden Bestimmungen im Bebauungsplan getroffen worden.

Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO

Auf einer Teilfläche von 1,2 ha wird ein Industriegebiet (GI) festgesetzt. Nach § 9 BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Nach § 9 BauNVO i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 1 im Bebauungsplan sind im Industriegebiet zulässig:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

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, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

- Tankstellen,
- Räume und Gebäude für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sind im Industriegebiet Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, und öffentliche Betriebe allgemein zulässig. Diese allgemeine Zulässigkeit ist im Rahmen der Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (s.u.) konkretisiert worden.

Die nach Nr. 2 allgemein zulässigen Tankstellen sind im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen worden. Tankstellen können auch in anderen Baugebieten als in Industriegebieten errichtet werden. Die vorliegende Planänderung soll vorrangig der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen, die aufgrund ihrer Betriebsgröße und ihrer sonstigen Eigenschaften in anderen Baugebieten unzulässig sind. Unmittelbar an der Allersdorfer Chaussee befindet sich bereits eine Tankstelle, so dass städtebaulich keine Notwendigkeit besteht, eine weitere Tankstelle im Industriegebiet anzusiedeln.

Räume und Gebäude für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO (für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben) sind ebenfalls ausgeschlossen werden. Damit sollen mögliche Konflikte zwischen emittierenden Industriebetrieben und freiberuflich Tätigen in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander ausgeschlossen werden. Dies könnte ansonsten zu einem Ansiedlungshemmnis für Industriebetriebe werden. Freiberufler könnten im Gewerbegebiet oder an anderer Stelle im Gemeindegebiet angeordnet werden.

Im Bebauungsplan ist weiterhin von den Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Gebrauch gemacht worden. Das Industriegebiet wird nach den besonderen Eigenschaften bestimmter Betriebe und Anlagen gegliedert. Grundlage der Gliederung bildete der Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein Westfahlen vom 06.06.2007. Weitere Ausführungen dazu im Kapitel 8 - Immissionsschutz.

Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind im Industriegebiet uneingeschränkt 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 im Industriegebiet ebenfalls 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 als Ausnahme zugelassen werden.

Damit sind sowohl für Garagen und Stellplätze als auch für Nebenanlagen keine von den §§ 12 und 14 BauNVO abweichenden Regelungen im Bebauungsplan getroffen worden.

Im Hinblick auf die Lage von Zäunen als Nebenanlagen ist auf der Grundlage von § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO festgesetzt worden, dass im Industriegebiet straßenseitige Grundstückseinfriedungen von mehr als 0,70 m Höhe erst in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze zulässig sind. Von dieser Regelung soll gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht abgewichen werden, um das straßenseitige einheitliche Erscheinungsbild des Gebietes nicht zu beeinträchtigen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung für die festgesetzten Gewerbegebiete sollen auch für das Industriegebiet beibehalten werden.

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). Nach § 17 Abs. 1 BauNVO darf in Industriegebieten bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,8 nicht überschritten werden. Mit der festgesetzten GRZ von 0,6 wird das zulässige Nutzungsmaß daher nicht ausgeschöpft. In den bisher bebauten Teilen des Gewerbegebietes ist eine GRZ von 0,6 nicht überschritten worden. Das hat eine der 1. Änderung des Bebauungsplans vorangegangene Erhebung gezeigt. Eine darüber hinausgehende bauliche Verdichtung soll auch im Industriegebiet u.a. wegen seiner an den Außenbereich angrenzenden Randlage, vermieden werden.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- o Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- o Nebenanlagen im Sinne des § 14
- o 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 auch für das festzusetzende Industriegebiet gilt.

Geschossflächenzahl

Im Bebauungsplan ist für die festgesetzten Gewerbegebiete eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt worden. Diese Größenordnung ist auch für das Industriegebiet übernommen worden. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Nach § 17 Abs. 1 BauNVO darf in Industriegebieten 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.

Diese Regelung ist unter der textlichen Festsetzung Nr. 6 in die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen worden.

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. Die für das Industriegebiet festgesetzte Firsthöhe von 10,50 m ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan für das bisherige Gewerbegebiet übernommen worden.

Von der festgesetzten Firsthöhe können für Sonderbauwerke und –bauteile aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen Ausnahmen zugelassen werden. Die festgesetzte Firsthöhe darf um höchstens 3 m überschritten werden. Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der der Bebauung nächstliegenden Straßenfahrbahn.

7.3 Bauweise

Für das Industriegebiet ist 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, so dass eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan erforderlich ist. Die 80 m Längenbegrenzung ist aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen worden und soll auch für das Industriegebiet gelten. Die Industriegebietsfläche soll baulich als eine Einheit mit dem übrigen Gebiet in Erscheinung treten.

7.4 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden. Der Abstand der vorderen Baugrenze bis zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie beträgt im Änderungsbereich 5 m und soll auch zukünftig beibehalten werden.

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

8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal. Veränderungen oder Beseitigung des Bodendenkmals können nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt wird. Das vorhandene Bodendenkmal ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

9 ERSCHLIEBUNG

Die Beseitigungspflicht für *Schmutz- und Niederschlagswasser* obliegt dem Zweckverband (AWZV) Marlow-Bad Sülze. Das Gewerbegebiet ist diesbezüglich vollständig erschlossen. Alle Abwässer sind getrennt den öffentlichen Schmutz- und Regenwasserleitungen nach Maßgabe des AWZV zuzuführen.

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Netz der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland. Für Hausinstallationsanlagen mit Trinkwasserverbräuchen größer 3,0 l/s wird nach Vorlage des ermittelten Spitzenbedarfs ein Trinkwasservorratsbehälter vom Anschlussnehmer gefordert.

Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden.

Anlagen der *Telekommunikation* sind in der angrenzenden Straße "Am Wokerberg" verlegt worden. Ebenso Anlagen der *Stromversorgung*. Für die Erschließung des Plangebietes ist jeweils die Herstellung von Hausanschlussleitungen erforderlich.

Das Plangebiet ist erdgasseitig erschlossen. Auf der Nordseite der Straße "Am Wokerberg" sind *Niederdruckgasleitungen* verlegt worden. Bei Bedarf sind hier ebenfalls Hausanschlussleitungen erforderlich.

10 GRÜNORDNUNG

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gemäß §1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das bedeutet insbesondere, dass zunächst die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln sind. Nach Maßgabe des Abwägungsgebotes müssen Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minderung festgelegt und für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgesetzt werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft begründet. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen) sowie die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen bis zu 80 m werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. grünordnerischen unverändert Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen auf den bisherigen Gewerbegebietsflächen im Änderungsbereich. Der Ausgleich von Eingriffsfolgen erfolgt durch die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am östlichen Plangebietsrand sowie durch die öffentlichen Grünflächen "Parkanlagen". In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen "Parkanlagen" 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. In diese Festsetzungen wird durch die Planänderung nicht eingegriffen, dass Festsetzungen zusätzlicher die Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich oder zulässig sind.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG).

Da es trotz dem Stand der Technik entsprechender Maßnahmen zur Emissionsminderung und bei bestimmungsgemäßem Betrieb emittierender Anlagen dennoch zu Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche kommen kann, kommt einem ausreichenden Abstand zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten einerseits und Wohngebieten andererseits – unabhängig von der Fernwirkung aus höheren Quellen emittierender Luftverunreinigungen- in der Bauleitplanung, insbesondere bei Neuplanungen, besondere Bedeutung zu."

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. Grundlage der Gliederung bildet der eingangs zitierte Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein Westfahlen vom 06.06.2007.

"Seit seiner erstmaligen Herausgabe 1972 hat sich der Abstandserlass zu einem "antizipierten Sachverständigengutachten" entwickelt, das in der gesamten Bundesrepublik angewendet wird und auch von Gerichten durch zahlreiche u.a. höchstrichterliche Urteile bestätigt worden ist."

Der Runderlass beinhaltet einzuhaltende Mindestabstände zwischen emittierenden Anlagen einerseits und Gebieten die dem Wohnen dienen andererseits.

Der Erlass und seine Anlagen beruhen auf einschlägigen Verwaltungsvorschriften des Bundes (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) und des Landes (z.B. der Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL). Sie berücksichtigt ferner die einschlägigen VDI-Richtlinien und DIN-Normen. Die Abstandsliste wurde auf der Basis des Anhangs zur Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4.BlmSchV - Neufassung vom 14. März 1997 (BGBI. I S. 504), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15. Juli 2006 (BGBI. I S. 1619, 1623), aufgestellt.

Zur Berücksichtigung des Lärmschutzes basiert die Festsetzung der Abstände auf den Immissionsrichtwerten, wie sie in der TA Lärm für Gebiete in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind - entsprechend reinen Wohngebieten (WR) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - angegeben sind; bei regelmäßig durchlaufenden Betrieben wurde der Nachtwert [35 dB(A)], bei regelmäßig 1-2schichtig arbeitenden Betrieben der Tagwert [50 dB(A)] zugrunde gelegt.

Zur Berücksichtigung des Faktors Luftreinhaltung bei der Abstandsregelung wurde auch auf die TA Luft und die GIRL zurückgegriffen.

¹ Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein Westfalen vom 06.06.2007

Für die einzelnen Abstandsklassen der Abstandsliste gelten folgende Abstände:

Abstandsklasse	Abstände
I	1.500 m
II .	1.000 m
III	700 m
IV	500 m
V	300 m
VI	200 m
VII	100 m

Das nächstgelegene Wohngebiet liegt 850 m in südöstlicher Richtung entfernt (Gebiet Große Teichstraße westlich der Allerstorfer Chaussee). Im Bebauungsplan müssten daher bei Anwendung der Abstandsliste Betriebe und Anlagen ausgeschlossen werden, die der Abstandsklasse I und II (1.500 m bis 1.000 m) zuzuordnen sind, um schädliche Umwelteinwirkungen auf das nächstgelegene Wohngebiet zu vermeiden. Dennoch ist aus Vorsorgegründen 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.



Abb. 2: 500 m Radius um die südöstliche Ecke des Industriegebietes.

Im 500 m Bereich um das Industriegebiet befinden sich das Gewerbegebiet, der Sender Marlow, ein Landwirtschaftsbetrieb sowie ein einzeln stehenden Wohnhaus an der Allerstorfer Chaussee. Das Wohnhaus, ca. 420 m vom Plangebiet entfern, liegt im Außenbereich und hat daher nicht den Schutzanspruch von Gebieten, die dem Wohnen dienen.

Ein Auszug aus der Abstandsliste des Runderlasses Nordrhein Westfalen mit den in den jeweiligen Abstandklassen zulässigen Betriebe und Anlagen ist der Begründung im Anhang beigefügt. Die Abstandsliste selbst ist nicht Gegenstand der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Es ist nicht zu beanstanden, wenn die veröffentlichte Abstandsliste nicht zugleich mit der Planurkunde aufgenommen wird. Werden Gewerbegebiete in Anlehnung an

die Abstandsliste gegliedert, müssen die einzelnen Betriebskategorien nicht in der Planurkunde selbst aufgelistet werden (vgl. OVG NRW, Urteil v. 17.10.1996, 7a D 122/94.NE). Im Bebauungsplan ist jedoch darauf hingewiesen worden, dass die Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein Westfalen vom 06.06.207 in der Stadtverwaltung Marlow einsehbar ist.

12 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

bergrechtliche Belange

Das Bergamt Stralsund hat mitgeteilt, dass sich das Plangebiet innerhalb der Bergbauberechtigung "Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe im Erlaubnisfeld Ribnitz" befindet.

Der Erlaubnisinhaber erhält mit der Erlaubnis lediglich das Recht, einen Bodenschatz aufzusuchen. Es handelt sich um einen Konkurrenzschutz. Die Erlaubnis enthält keine Genehmigung, tatsächlich Tätigkeiten zur Aufsuchung vorzunehmen (z.B. Bohrungen, seismische Untersuchungen). Alle Aufsuchungsarbeiten im jeweiligen Aufsuchungserlaubnisgebiet müssen wiederum einzeln beantragt und genehmigt werden. Ebenso wie im Fall eines positiven Ergebnisses der Aufsuchung, müssen Erschließung und Förderung separat in einem eigenen Genehmigungsverfahren beantragt und bewilligt werden. Die erteilte Erlaubnis führt auch nicht zur Beschränkung der gemeindlichen Planungshoheit.

Belange der Denkmalpflege

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat auf ein bekanntes Bodendenkmal im Plangebiet hingewiesen. Das Bodendenkmal soll in seiner flächenhaften Ausdehnung in den Bebauungsplan übernommen werden. Eine Beseitigung kann genehmigt werden, sofern vorher eine fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird.

Das Bodendenkmal wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Eine denkmalrechtliche Genehmigung für das festgesetzte GI liegt mit der Bedingungen vor, dass mit der beantragten Maßnahme erst begonnen werden darf, wenn der Baubeginn der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen mindestens zwei Wochen im Voraus schriftlich und verbindlich angezeigt worden ist

immissionsschutzrechtliche Belange

Von Seiten des Immissionsschutzes des Landkreises Vorpommern-Rügen ist angeregt worden, auf die Schutzbedürftigkeit der im Gewerbegebiet vorhandenen Ansiedlungen vor von dem Industriegebiet ausgehenden Emissionen an Staub und Lärm einzugehen. Einzubeziehen sind auch die dem Industriegebiet zuzurechnenden Belästigungen durch Anund Abtransporte sowie vorhandene Vorbelastungen.

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.

Der § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz verpflichtet die Gemeinden, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Daher sind in erster Linie die Gebiete in die Immissionsschutzbetrachtung einzubeziehen, die dem Wohnen dienen. Das sind Wohn-, Misch-, Dorf- und Kerngebiete.

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 Schutzbedürftigkeit des Gebietes richtet sich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festsetzt. Die getätigten Ansiedlungen entsprechen augenscheinlich dem Gebietscharakter des Gewerbegebietes. Es sind keine Ansiedlungen erfolgt (und wären auch nicht zulässig) die einen höheren Schutzanspruch erfordern als den des Gewerbegebietes.

Hinsichtlich der im Gewerbegebiet vorhandenen Betriebswohnungen ist folgendes festzustellen:

Betriebswohnungen können nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur als Ausnahme zugelassen werden. Der Bebauungsplan enthält von dieser Regelung keine abweichenden Bestimmungen. Betriebswohnungen können auch nur dann zugelassen werden, wenn die Personen der Betriebsverantwortung besonders nahe stehen (Betriebsinhaber u. -leiter) oder als Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen in der Weise an die Betriebsstelle gebunden sind, dass sie dort aus Gründen der Sicherheit des Betriebes bzw. der Wartung oder Reparatur der Betriebsanlagen jederzeit kurzfristig verfügbar sein müssen. Regelmäßig kann eine Betriebswohnung nur dann zugelassen werden, wenn die Betriebsabläufe die ständige Anwesenheit von Personen erforderlich machen.

Dem betriebsbezogenen Wohnen kann in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der tatbestandlichen Einschränkungen (ein bestimmter, sich dafür bereitfindender Personenkreis) ein höheres Maß an Belästigungen u. Störungen durch Immissionen (z.B. durch Lärm, Staub und Gerüche) zugemutet werden, als sonstigen Wohnnutzungsberechtigten. Bewohner einer nach den §§ 8,9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genehmigten Wohnung (eines Gebäudes) können nicht verlangen, nur solchen Belästigungen und Störungen ausgesetzt zu werden, die in für das Wohnen vorgesehenen Gebieten zulässig. sind. Für betriebsbezogene Wohnungen gelten daher grundsätzlich die Immissionsrichtwerte, die für das betreffende Gebiet zulässig sind. Die im Gewerbegebiet angesiedelten Betriebswohnungen haben demzufolge den Schutzanspruch eines Gewerbegebietes.

Im Ergebnis der vorangegangenen Erörterungen muss daher bei der Immissionsschutzbetrachtung die Nachbarschaft zwischen einem Industriegebiet und einem Gewerbegebiet einerseits und andererseits die Nachbarschaft zu Gebieten die dem Wohnen dienen in den Blick genommen werden. Abstände zwischen Gewerbegebieten und Industriegebieten können grundsätzlich nicht gefordert werden.

Zwischen dem Industriegebiet und dem Gewerbegebiet gilt ein gegenseitiges Rücksichtnahmegebot. Neben einer verminderten Einwirkungslast von Industriebetrieben auf die Umgebung werden die angrenzenden Grundstücke im Gewerbegebiet mit einer erhöhten Duldungslast belegt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die angrenzenden Grundstücksflächen noch nicht bebaut sind und hinzukommende Ansiedlungen im Gewerbegebiet mit Emissionen aus dem Industriegebiet rechnen müssen.

Der Stadt Marlow liegen die Ergebnisse eines Immissionsschutzgutachtens für das konkretes Ansiedlungsbegehren einer Recyclingfirma für die Industriegebietsfläche vor. Der Betrieb der Nr. 8.12.2 des Anhangs 1 der 4.BImSchV unterfällt der Abstandsklasse IV (500 m) des Abstandserlasses. Bei der aktuell vorgesehenen Ansiedlung kann an der östlichen Grenze des festgesetzten Industriegebietes der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) bereits eingehalten werden. An den nächstgelegenen Betriebswohnungen im GE (geringster Abstand ca. 250 m) werden bereits die Orientierungswerte für Wohngebiete eingehalten. Das aktuelle Vorhaben erzeugt einen Verkehr von maximal 35 Fahrzeugen am Tag.

Das Verkehrsaufkommen ist nicht höher als bei Gewerbebetrieben, die im Änderungsbereich bereits zulässig sind.

Nachts ist die Anlage nicht in Betrieb. Nach Aussage des vorliegenden Immissionsschutzgutachtens ist eine Prüfung von organisatorischen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum nicht erforderlich.

Die Stadt Marlow ist sich bewusst, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans auch andere Ansiedlungen zulassen. Das vorliegende beispielhafte Vorhaben zeigt aber, dass Ansiedlungen von Industriebetrieben möglich sind und der Planvollzug nicht an immissionsschutzrechtlichen Belangen scheitern wird. Über die Feinabstimmung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO lassen sich die Verträglichkeiten im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zwischen dem GI und dem GE-Gebiet im Einzelfall regeln.

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.

Da im festgesetzten Industriegebiet im Höchstfalle Anlagen der Abstandsklasse IV der Abstandliste (500 m) oder Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig sind, sind die Festsetzungen des Bebauungsplans "auf der sicheren Seite" (Siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 11 – Immissionsschutz). Damit ist auch für das ca. 560 m südöstlich des Plangebietes gelegene Wochenendhausgebiet "Am Funkturm" ein ausreichender Schutz gewährleistet.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Naturschutzbehörde geht von einer Vergrößerung des Beurteilungsraumes für mittelbare Beeinträchtigungen auf Grund der Erhöhung der zu erwartenden Schallimmissionen und damit von einer Erhöhung des Kompensationserfordernisses aus. Unabhängig von den nachfolgenden Ausführungen hätten diese Hinweise zweckmäßigerweise bereits Bestandteil der frühzeitigen Äußerung nach § 4 Abs. 1 BauGB sein können. Für die Stadt Marlow ist es unverständlich, warum die untere Naturschutzbehörde das frühzeitige Beteiligungsverfahren für diese Zwecke nicht genutzt hat. In der Sache sprechen folgende Tatsachen gegen die vorgebrachte Auffassung:

Nach § 14 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsund Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild <u>erheblich</u> beeinträchtigen können. Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Daraus folgt, dass bei der Betrachtung eventueller Eingriffstatbestände das bisherige und das neue Planungsrecht gegenüber gestellt und gleichzeitig geprüft werden muss, ob die Schwelle der Erheblichkeit erreicht ist.

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. Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung ist festzustellen, dass eine industrielle Nutzung nicht uneingeschränkt zulässig ist. Einschränkungen ergeben sich bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplans. Danach sind Anlagen und Betriebe die ein höheres Abstandserfordernis als 500 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung erfordern, unzulässig. Damit sind bereits die am stärksten belästigenden Betriebe und Anlagen ausgeschlossen worden.

Weiterhin gilt für die zulässigen Betriebe und Anlagen ein besonderes Rücksichtnahmegebot. Dieses ergibt sich aus dem unmittelbaren Nebeneinander von Gewerbe- und Industriegebiet.

Rechtsgrundlage ist § 15 BauNVO. Auf Grund des unmittelbar angrenzenden Gewerbegebietes sind die zukünftigen Ansiedlungen im Industriegebiet mit einer verminderten Einwirkungslast auf die Umgebung belegt. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete können an den Grenzen des Industriegebietes daher nicht wesentlich überschritten werden. Ein diesbezüglicher Nachweis ist im immissionsschutzrechtlichen Zulassungsverfahren zu erbringen.

Beispielhaft liegen der Stadt Marlow die Ergebnisse eines Immissionsschutzgutachtens für das konkretes Ansiedlungsbegehren einer Recyclingfirma für die Industriegebietsfläche vor. Der Betrieb der Nr. 8.12.2 des Anhangs 1 der 4.BImSchV unterfällt der Abstandsklasse IV (500 m) des Abstandserlasses. Bei der aktuell vorgesehenen Ansiedlung wird an der östlichen Grenze des festgesetzten Industriegebietes der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) bereits eingehalten. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist bei der aktuell vorgesehenen Ansiedlung nicht damit zu rechnen, dass der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete nach TA Lärm von (65 dBA) wesentlich überschritten wird.

Die Stadt Marlow ist sich bewusst, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans auch andere Ansiedlungen zulassen. 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.

13 HINWEISE FÜR DIE PLANVERWIRKLICHUNG

wasserwirtschaftliche Belange

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Grundwasserabsenkungen und Grundwasserentnahmestellen stellen Benutzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG durch die untere Wasserbehörde.

Bohrungen in den Boden für Erdwärmeanlagen oder Brunnen sind mit einem Erdaufschluss verbunden, welcher gemäß § 49 WHG mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten gegenüber der unteren Wasserbehörde anzuzeigen ist.

Belange der Denkmalpflege

Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal bekannt. Jegliche Erdeingriffe innerhalb von Bodendenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern. Die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen.

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

Belange des Brandschutzes

In Abhängigkeit von der zukünftigen Bebauung sind bei der weiteren Planung folgende Belange zu beachten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes,
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennahmen, Hausnummern usw.).

Die erforderliche Löschwassermenge für das Gebiet beträgt je nach Bebauungsart 96 m³/h bis 192 m³/h. Soweit die erforderliche Löschwasserversorgung durch das vorhandene Trinkwassernetz nicht sichergestellt werden können, sind andere geeignete Löschwasserentnahmestellen zu schaffen (z.B. Löschwasserbrunnen, Zisternen oder Löschteiche o.ä.). Das Löschwasser ist gemäß Arbeitsblatt W 50, Stand: Februar 2008 des DVGW für den Zeitraum von zwei Stunden innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen.

Hinweise zum Baugenehmigungsverfahren

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstückseigentümer Beteiligte im Baugenehmigungsverfahren sind. Bei unveränderten Grundstücksverhältnissen lässt sich eine Baugenehmigung nur mittels Vereinigungsbaulast erwirken.

14 ANLAGE: UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung im Anhang beigefügt.