



Übersichtsplan

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 28/1

der Stadt Marlow

Landkreis Vorpommern-Rügen

für den ersten Teilabschnitt des eingeschränkten
Gewerbegebietes an der Sülzer Chaussee in Marlow

VORENTWURF

Inhalt

1	ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	3
2	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	4
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
4.1	Ziele der Raumordnung	5
4.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	5
4.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
5	ANGABEN ZUM BESTAND	7
5.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	7
5.2	Nutzung und Bebauung	8
5.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	8
5.4	Eigentumsverhältnisse	8
6	PLANUNGSINHALTE	8
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
6.1.1	eingeschränktes Gewerbegebiet (§§ 8 und 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)	15
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO)	16
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	16
6.3.1	überbaubare Grundstücksflächen	16
6.4	öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	17
6.5	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	17
6.5.1	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	17
6.5.2	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)	17
6.5.3	Eingriffsregelung (§ 9 Abs. 1a BauGB)	18
6.5.4	besonderer Artenschutz	19
6.6	Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	20
7	ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES	21
7.1	verkehrliche Erschließung	21
7.2	leitungsgebundene Erschließung	21
7.2.1	Trinkwasserversorgung	21
7.2.2	Löschwasser/ Brandschutz	21
7.2.3	Schmutzwasserentsorgung	21
7.2.4	Regenwasserableitung	21
7.2.5	Stromversorgung	22
7.2.6	Erdgasversorgung	22
7.2.7	Wärmeversorgung	22
7.2.8	Anlagen der Telekommunikation	22
7.3	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	22
8	UMWELTBERICHT	22
9	STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS	25
10	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	26
11	FLÄCHENBILANZ	27
12	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	27
12.1	Bodenordnende Maßnahmen	27
12.2	Verträge	27
12.3	Kosten und Finanzierung	27
13	HINWEISE	27
13.1	Vorschriften zum Schutz des Wassers	27
13.2	Bodenschutz/Altlasten	27
13.3	Kampfmittel	28
13.4	Bodendenkmale	28
13.5	Baugrundbohrungen	29

1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Die Flächen zwischen der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Carl-Kossow-Straße und den Wohngrundstücken im Bebauungsplan Nr. 3 „Feriendorf“ bis hin zur Sülzer Chaussee, werden derzeit gewerblich vom benachbarten Gewerbebetrieb ScanHaus Marlow genutzt. Die gewerbliche Nutzung umfasst im Wesentlichen Logistik- und Lagerflächen mit den notwendigen Fahrwegen für Transportgeräte und -fahrzeuge. Daneben befinden sich auf der Fläche noch einzelne Gebäude zu Lagerzwecken. An der Sülzer Chaussee befindet sich eine Stellplatzanlage mit Stellflächen für Betriebsfahrzeuge und Mitarbeiter des Gewerbebetriebs.

Ein Bebauungsplan wurde für die Fläche bisher nicht aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Marlow stellt für die gewerblich genutzten Flächen eine gemischte Baufläche dar. Städtebauliches Planungsziel ist danach eine Mischung aus gewerblicher Nutzung und dem Wohnen. Die umliegenden Bereiche (Gallbrook, Mühlenweg, Sülzer Chaussee/ Krähenberger Holz) sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Im Umfeld der Gewerbefläche befinden sich eine Vielzahl von Wohngrundstücken, und zwar

- im Nordwesten straßenbegleitend entlang der Carl-Kossow-Straße,
- im Süden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Feriendorf“,
- im Osten in Form eines einzelnen Wohngrundstücks (Sülzer Chaussee 5) sowie
- nördlich der Sülzer Chaussee (Krähenberger Holz).

Die gewerbliche Nutzung vollzieht sich derzeit auf der Grundlage von § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt sein.

Mit der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB lassen sich zwar Einzelvorhaben nach ihrer Zulässigkeit beurteilen, eine Betrachtung der perspektivischen Gesamtentwicklung für diesen Bereich ist aber nicht möglich. Dies wäre aber wünschenswert, um die Möglichkeiten und Grenzen der gewerblichen Entwicklung in Anbetracht der umliegenden Wohnbebauung aufzeigen zu können. Aus diesem Grunde soll für das eingangs genannte Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Stadt Marlow kommt damit ihrer sich aus § 1 Abs. 3 BauGB ergebenden Verpflichtung nach, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein solches Erfordernis ergibt sich aus der räumlichen Verflechtung von Wohnen und gewerblicher Nutzungen in diesem Bereich.

Bereits heute ist absehbar, dass eine uneingeschränkte gewerbliche Entwicklung durch die Nähe der Wohnbebauung nicht möglich sein wird. Insbesondere die Schallemissionen müssen so begrenzt werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen gewahrt sind. Insofern handelt es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Im Bebauungsplan können u.a. Lärmkontingente für die gewerbliche Nutzung vergeben werden, das Nutzungsmaß geregelt und überbaubare Flächen festgesetzt werden.

2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 28/1 befindet sich am südlichen Stadtrand von Marlow.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- im Nordwesten : durch das Gelände der freiwilligen Feuerwehr Marlow,
- im Nordosten : durch die Sülzer Chaussee,
- im Südosten : durch das Wohngrundstück Sülzer Chaussee 5,
- im Süden : durch einen Lärmschutzwall zur benachbarten Wohnbebauung im B
Plan Nr. 3 „Feriendorf“,
- im Westen : durch gewerbliche Lagerflächen und das Grundstück der Telekom.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

3/1, 4/1, 5/1, 5/3, 6/1, 7/1, 8/1, 9/1, 11, 10/1 und 86 (teilweise) der Flur 7 sowie 8/32 (teilweise) und 10/4 der Flur 2 Marlow und hat eine Größe von 1,04 ha.

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015 S. 344), die durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVObI. M-V S. 110) geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVObI. M-V 2024, S. 351)

Hinweise zur Anwendung des BauGB für das Aufstellungsverfahren:

Das Aufstellungsverfahren ist durch Beschluss der Stadtvertretung Marlow vom 29.06.20 eingeleitet worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 24.01.2023 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marlow „Marlow Kurier“ am 24.01.2023 sowie im Internet auf der Homepage der Stadt Marlow am 16.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses galt das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Nach den allgemeinen Überleitungsvorschriften in § 233 Abs. 1 BauGB werden Verfahren nach dem BauGB, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Alternativ können einzelne Schritte des Verfahrens auch nach den neuen Verfahrensvorschriften durchgeführt werden, wenn mit Ihnen zum Zeitpunkt der Gesetzesänderung noch nicht begonnen wurde.

Das BauGB ist nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mehrfach geändert worden. Da mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange noch nicht begonnen wurde, soll das Aufstellungsverfahren nach dem aktuellen Stand des BauGB in der durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geänderten Fassung durchgeführt werden.

Hinweise zur Anwendung der BauNVO

Nach § 25 BauNVO sind für Bauleitpläne, deren Aufstellung oder Änderung bereits eingeleitet ist, die dieser Verordnung entsprechenden bisherigen Vorschriften weiterhin anzuwenden, wenn die Pläne bei dem Inkrafttreten dieser Verordnung bereits ausgelegt sind. Da der Bebauungsplan bisher noch nicht öffentlich ausgelegt wurde, ist (soweit nicht noch eine weitere Änderung der BauNVO erfolgt) die BauNVO in der durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geänderten Fassung anzuwenden.

Planunterlage:

Lage- und Höhenplan der Stadt Marlow vom 22.11.2023, Golnik & Partner, ÖbVI mbB,

Lagesystem: ETRS89/UTM

Höhensystem: DHHN2016 (NHN)

Stand des Liegenschaftskatasters: 22.11.2023

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Ziele der Raumordnung

4.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Die Stadt Marlow ist nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern Grundzentrum und gehört damit zum System der Zentralen Orte. *Das Zentrale-Orte-System ist ein wichtiges Instrument der Raumordnung zur Umsetzung des Grundsatzes der Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Angepasst an die spezifischen räumlichen Strukturen des Landes bilden die Zentralen Orte die Knotenpunkte des Versorgungsnetzes, in denen Einrichtungen der Daseinsvorsorge für eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung gebündelt werden (Begründung zu Programmsatz 3.2 LEP M-V).*

Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden. (Programmsatz G 3.2(8) LEP M-V). Grundsätzlich sollen die Zentralen Orte in allen Teilräumen durch die Bündelung von Infrastrukturen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung gewährleisten. Als Vorrangstandorte für Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen sie in ihrer jeweiligen Stufe so entwickelt oder gesichert werden, dass sie für die Gemeinden ihres Verflechtungsbereiches Aufgaben der überörtlichen Versorgung wahrnehmen. Dazu soll eine angemessene Erreichbarkeit der Zentralen Orte sichergestellt werden (G3.2(1) LEP M-V).

Neben der Einstufung der Stadt Marlow in das zentralörtliche System ist für das Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen. Mit dem Bebauungsplan werden jedoch keine Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen. Der Geltungsbereich umfasst gewerblich genutzte Lager- und Parkflächen, so dass die Belange der Landwirtschaft durch die Planung nicht berührt sind. Auch touristisch genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. In der langfristigen Konzeption des Flächennutzungsplans ist eine touristische Nutzung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorgesehen.

4.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Nach dem *Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern* 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. Grundzentren stellen gemäß G 4.1 (5) RREP VP einen Schwerpunkt der gewerblichen Bauflächenentwicklung dar. Der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete ist der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (G 4.1 (6) RREP VP).

Außerdem sind der Tourismusentwicklungsraum und das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aus dem Landesraumentwicklungsprogramm in das regionale Raumentwicklungsprogramm übernommen worden.

4.2 Flächennutzungsplan

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB)

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine gemischte Baufläche und im südlichen Abschnitt eine Wohnbaufläche dar. Mit diesen Darstellungen kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aus gemischten Bauflächen können u.a. Mischgebiete, Urbane Gebiete und Kerngebiete, aber keine Gewerbegebiete entwickelt werden. Die Wohnbaufläche ist Bestandteil der benachbarten großräumigen Wohnbaufläche, die mit dem Bebauungsplan Nr. 3 „Feriendorf“ überplant wurde, wobei die räumliche Abgrenzung zwischen dem B-Plan Nr. 3 und der dargestellten Wohnbaufläche differiert. Der dargestellte Lärmschutzwall hat einen anderen Verlauf und die nördliche Ecke der Wohnbaufläche ist nicht mehr Bestandteil des B-Plans Nr. 3. Die nachfolgende Abbildung enthält einen Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marlow mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 28/1.

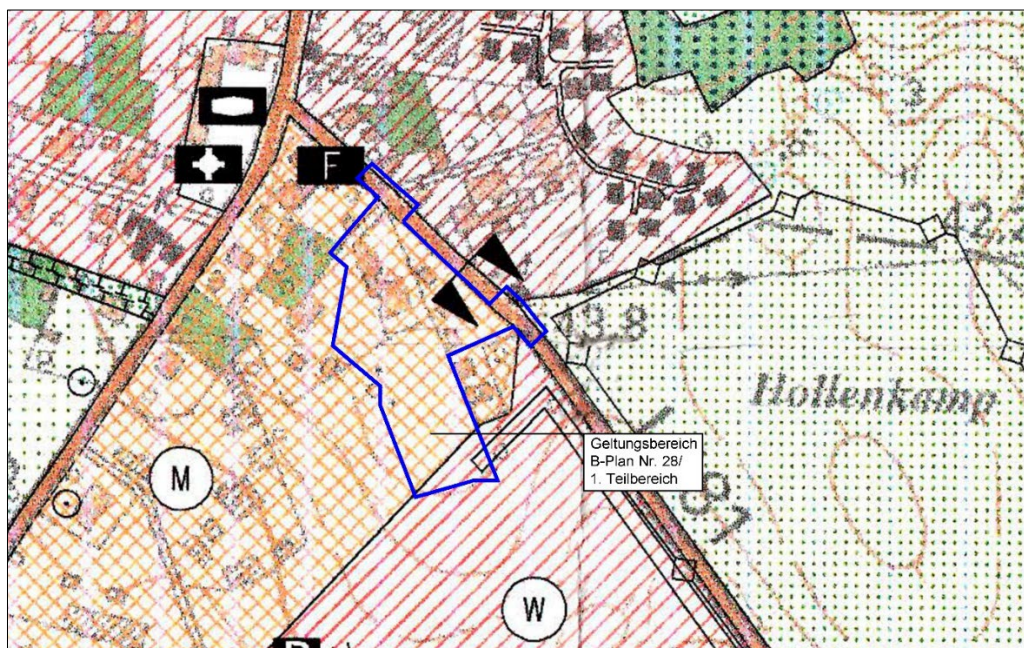


Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP Marlow mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 28/1

Parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28/1 soll der Flächennutzungsplan geändert werden. Anstelle der gemischten Baufläche wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) dargestellt und der Verlauf des Lärmschutzwalls an die Festsetzungen des B-Plans Nr. 3 angepasst. Darüber hinaus wird eine Teilfläche im Süden des Änderungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 3 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nachfolgende Abbildung zeigt den aktuellen Stand der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Marlow.

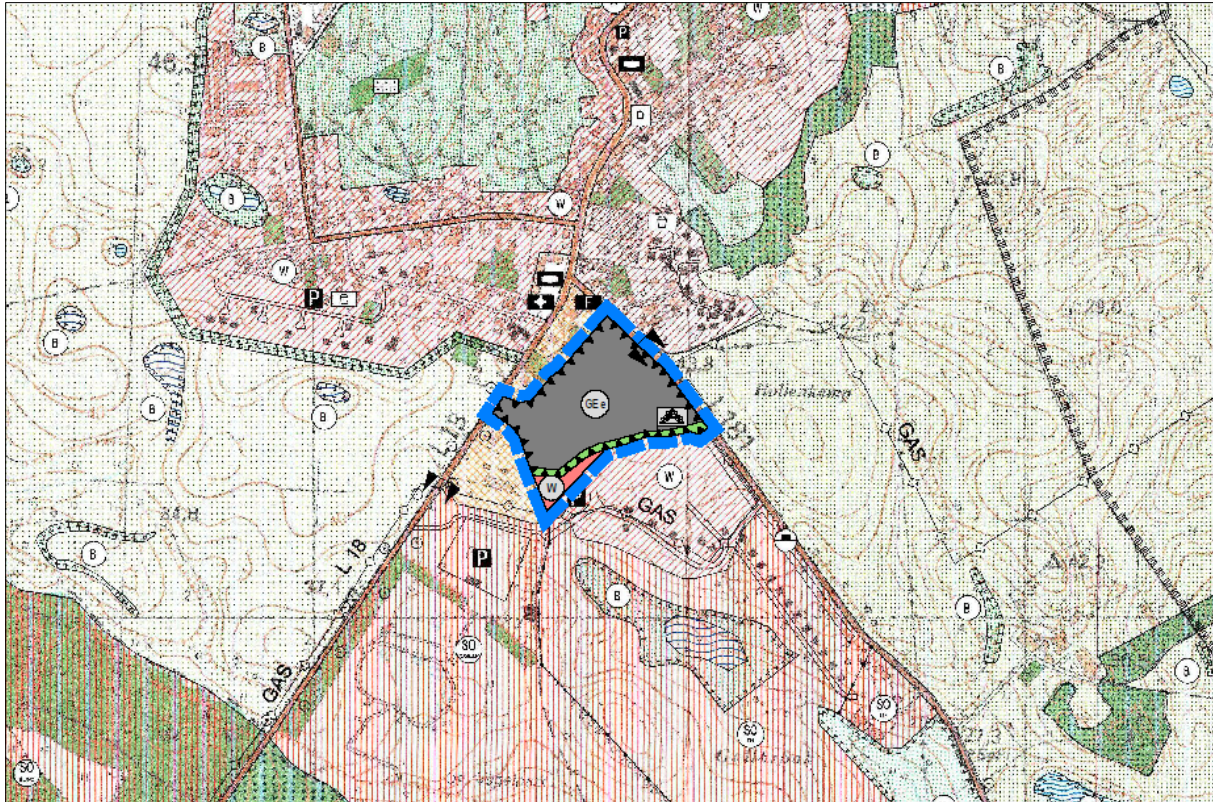


Abb. 2: aktueller Stand der 12. Änderung des Flächennutzungsplans

5 ANGABEN ZUM BESTAND

5.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Marlow, westlich der Landesstraße L 181 (Sülzer Chaussee) und nördlich des Wohngebietes Gallbrook. Unmittelbar angrenzend, zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans im Nordwesten und der Carl-Kossow-Straße liegt das Gelände der freiwilligen Feuerwehr Marlow. Südlich davon, an der Westgrenze des Plangebietes, das Grundstück der Telekom.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Sülzer Chaussee, von dort erfolgt auch die straßenseitige Anbindung des Gewerbegebietes. Auf der gegenüberliegenden Seite der Sülzer Chaussee liegt das Betriebsgelände von ScanHaus Marlow und östlich davon die Wohnbebauung Sülzer Chaussee/Krähenberger Holz.

Im Süden und Osten des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung, wobei die Wohngrundstücke im Süden durch einen ca. 2 m hohen Lärmschutzwall abgeschildert sind. Das Wohngrundstück im Osten grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es wird über eine Grundstückszufahrt von der Sülzer Chaussee aus erschlossen. Nationale und internationale Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Auch gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.2 Nutzung und Bebauung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden überwiegend zum Abstellen von Betriebsfahrzeugen und Fahrzeugen der Mitarbeiter von ScanHaus Marlow genutzt. Im süd-östlichen Bereich finden sich mehrere Bodenaufschüttungen. Ein Großteil der Flächen ist durchgehend befestigt oder durch die Nutzung stark verdichtet. Zur Sülzer Chaussee hin findet sich ein schmaler Grünstreifen, der teilweise mit Thuja bewachsen ist.

5.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Der Geltungsbereich grenzt im Nordosten an die Landesstraße L 181 Sülzer Chaussee. Westlich des Plangebietes befinden sich das Gelände der freiwilligen Feuerwehr Marlow und das Grundstück der Telekom.

Über den leitungsgebundenen Bestand an stadttechnischer Infrastruktur im Plangebiet können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussagen getroffen werden. Entsprechende Angaben werden nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt.

5.4 Eigentumsverhältnisse

Die zukünftigen Gewerbegebietsflächen sowie die festgesetzten privaten Grünflächen befinden sich in privatem Eigentum.

6 PLANUNGSGEHALTE

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

6.1.1 eingeschränktes Gewerbegebiet (§§ 8 und 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt worden. Prinzipiell dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO). Gewerbegebiete sind insofern Baugebiete für all diejenigen gewerblichen Unternehmen, die aufgrund ihres Störgrades und wegen der besonderen Rücksichtnahme auf das Wohnen in den Mischgebieten nicht zugelassen sind bzw. nur bei atypischer Nutzungsweise dort zugelassen werden können.

6.1.1.1 allgemein zulässige Nutzungen

Im Gewerbegebiet sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Beschreibung der im eingeschränkten Gewerbegebiet allgemein zulässigen Anlagen im Einzelnen:

Gewerbebetriebe aller Art.

Unter dem Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ sind alle unter den Oberbegriff „Gewerbe“ fallenden Anlagen und Betriebe zu verstehen, also einschließlich der Handwerksbetriebe im hergebrachten Sinne sowie der Betriebe, die in anderen Baugebieten gesondert aufgeführt sind.

Voraussetzung für die Zulässigkeit im GE-Gebiet ist, dass die Anlagen nicht erheblich belästigen. Nach unten ist dem Störgrad keine Grenze gesetzt, so dass auch nichtstörende Betriebe angesiedelt werden können.

Lagerhäuser, Lagerplätze

Unter Lagerhäuser und Lagerplätze fallen selbständige und unselbständige bauliche Anlagen zur Lagerung von Gegenständen jeglicher Art. Bei Lagerhäusern handelt es sich um Gebäude, die von Menschen betreten werden können. Lagerplätze sind i.d.R. bauliche Anlagen, die der Lagerung von Materialien oder dem Abstellen von Fahrzeugen, Anhängern u. dergl. dienen, wie Holzlagerplätze, Abstellplätze von Spediteuren, Autohöfe u.s.w..

Öffentliche Betriebe

Öffentliche Betriebe werden gesondert aufgeführt, weil sie sich nach Rechtsstatus und Aufgabenstellung von Gewerbebetrieben unterscheiden und im Regelfall nicht dazu zählen. Auch die im öffentlichen Interesse tätigen Betriebe, unabhängig von der Rechtsform, werden dazu gezählt (z.B. Verkehrs- und Versorgungsunternehmen).

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Diese Gebäude dienen in GE-Gebieten häufig der Unterbringung der Unternehmensleitungen gewerblicher Betriebe (Unternehmenssitz). Sie sind auf eigenem Grundstück als Gebäude für Bürotätigkeiten jedweder Art zulässig. Geschäfts- und Bürogebäude können auch durch freiberuflich Tätige u. ähnliche Berufe nach § 13 BauNVO, Fachverbände u. dergl. in Anspruch genommen werden.

Die genannten Nutzungen sind jedoch nur unter Berücksichtigung der Nutzungsbeschränkungen (Abschnitt 6.1.1.7) zulässig!

6.1.1.2 ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet können ausnahmsweise 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 (Betriebswohnungen),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Tankstellen

Betriebswohnungen

Betriebswohnungen können nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur als Ausnahme zugelassen werden. Sie können auch nur dann zugelassen werden, wenn die Personen der Betriebsverantwortung besonders nahestehen (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 Wohnnutzungen.

Bewohner einer nach den § 8 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. Sofern schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie Betriebswohnungen innerhalb des Gewerbegebietes umgesetzt werden, muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert nach TA Lärm von 65 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm ist. Des Weiteren ist eine Prüfung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm durchzuführen. Hierauf ist im Bebauungsplan hingewiesen worden.

Ausnahmsweise zulassungsfähige Anlagen dürfen, auch bei Vorliegen von Ausnahmegründen im Einzelfall nicht zugelassen werden, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen (§ 15 Abs. 1 BauNVO).

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Bei den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke handelt es sich in erster Linie um Anlagen für den Gemeinbedarf. Da der Gebietscharakter des GE-Gebietes für Gemeinbedarfseinrichtungen wenig geeignet ist, sind sie nur ausnahmsweise zulässig. Für ihre Zulassung muss ein plausibler Ausnahmegrund geltend gemacht werden. Bei kulturellen Anlagen könnte es sich z.B. um Räumlichkeiten zur spezifischen Weiterbildung handeln. Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sind nur gebietsverträglich, wenn sie auf die Bedürfnisse der Angehörigen der Betriebe und ggf. von deren Familien als zusätzliche freiwillige soziale Einrichtungen des jeweiligen Betriebes ausgerichtet sind.

Anlagen für sportliche Zwecke,

Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulassungsfähig. Hierunter fällt z.B. eine Vereinssporthalle mit angeschlossenem Klubhaus bzw. weiteren Trainingsgeräten. Die Errichtung einer gewerblich zu betreibenden Sporthalle zwecks stundenweiser Vermietung an Sportler gehört nicht zu den Anlagen für sportliche Zwecke sondern zu den ebenfalls allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art.

Da von Anlagen für sportliche Zwecke ein nicht unerhebliches Störpotenzial ausgehen kann, müssen auch bei diesen Anlagen plausible Ausnahmegründe geltend gemacht werden. Evtl. kommen bestimmte Trainingsmöglichkeiten für Betriebsangehörige in Betracht, soweit sie gebietsverträglich sind.

Tankstellen

Tankstellen umfassen im städtebaulichen Sinne die Bedienung der Treibstoffzapfsäulen, und den kleinen Kundendienst (Wagenwaschen und Wagenpflege mit der Behebung kleiner Mängel). Zum kleinen Kundendienst zählen auch die automatischen Waschanlagen. Erlaubt ist auch der ladenmäßige Verkauf sog. Zubehörwaren. Bei angegliederten Kfz-Reparaturbetrieben handelt es sich um einen unter das Kraftfahrzeugmechanikerhandwerk fallenden Handwerksbetrieb, der im Gewerbegebiet ebenfalls uneingeschränkt zulässig ist.

Auch Tankstellen sind nur ausnahmsweise zulassungsfähig. Übliche gewerblich betriebene Tankstellen können ein erhebliches Fahrzeugaufkommen an sich ziehen, so dass nicht nur der Verkehr auf der Sülzer Chaussee, sondern auch der aus dem übrigen Stadtgebiet bzw. weiterer Durchgangsverkehr in das Gewerbegebiet hineingezogen wird. Angesichts der bereits vorhandenen gewerblichen Vorbelastung und der Wohnumgebung können Tankstellen nur ausnahmsweise zugelassen werden. In Betracht kommt evtl. eine betriebliche Tankstelle zur Versorgung der ohnehin schon vorhandenen betrieblichen Fahrzeuge.

Ausnahmsweise zulassungsfähige Anlagen dürfen, auch bei Vorliegen von Ausnahmegründen im Einzelfall nicht zugelassen werden, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen.

6.1.1.3 Anlagen, die nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

- Vergnügungsstätten

Mit der o.g., nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 28/1 werdenden Anlagen, ist das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet gegenüber dem Regelkatalog des § 8 Abs. 3 BauNVO modifiziert worden. Rechtsgrundlage hierfür ist § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, wonach im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten können im Bebauungsplan Nr. 28/1 auch nicht als Ausnahme zugelassen werden. Auch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB kommt nicht in Betracht.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet als Ausnahme zulassungsfähigen Vergnügungsstätten umfassen neben den nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (z.B. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) hauptsächlich auch die störungsintensiveren kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Hierbei handelt es sich um diejenigen Vergnügungsstätten, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen. Hierzu gehören u.a. (Groß)Diskotheken mit ihren größeren Einzugsbereichen und Spielhallen mit mehr als 100 m² Nutzfläche.

Vergnügungsstätten, insbesondere die ausnahmsweise zulassungsfähigen kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, können die Nachtruhe ihrer Umgebung erfahrungsgemäß erheblich stören. Gerade angesichts der Tatsache, dass das Plangebiet umgeben von Wohnbebauung ist und aus diesem Grunde bereits Lärmkontingente vergeben werden mussten, ist ein Ausschluss von Vergnügungsstätten städtebaulich erforderlich.

6.1.1.4 freie Berufe

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind im Gewerbegebiet sowohl Räume als auch Gebäude zulässig. Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger können auch durch verschiedenartige Berufe gemischt genutzt werden. Freiberuflich Tätige sind diejenigen Personen, die auf eigene Rechnung selbständig arbeiten und deren Tätigkeit weder eine gewerbliche ist noch in der Urproduktion (z.B. land- und Forstwirtschaft) oder im öffentlichen Dienst erfolgt. Unter den Begriff der „freien Berufe“ fällt in diesem Sinne die selbständig ausgeübte wissenschaftliche, künstlerische, schriftstellerische, unterrichtende oder erzieherische Tätigkeit, die selbständige Berufstätigkeit u.a. der Ärzte, Anwälte, Steuerberater, Ingenieure und Architekten.

Die Zulässigkeit von freien Berufen ist im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt worden. Von freien Berufen sind keine Störungen auf das Wohnumfeld zu erwarten.

6.1.1.5 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 BauNVO in allen Baugebieten zulässig. Lediglich in reinen und allgemeinen Wohngebieten bestehen bestimmte Nutzungsbeschränkungen, die in festgesetzten Gewerbegebieten nicht zum Tragen kommen.

6.1.1.6 Nebenanlagen

Nach § 14 BauNVO sind in den Baugebieten außer den aufgeführten Hauptnutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die nicht Bestandteile der nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässigen Hauptanlagen sind, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Von dieser Vorschrift sind keine abweichenden Regelungen im Bebauungsplan getroffen worden. Städtebauliche Gründe für einen Ausschluss oder von Beschränkungen von Nebenanlagen sind nicht ersichtlich. Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden gelten auch dann als Nebenanlagen, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

6.1.1.7 Nutzungsbeschränkungen (Emissionskontingente)

Vorbemerkung

Die Geräuschkontingentierung von Gewerbegebietsflächen verfolgt das Ziel, bereits auf der planungsrechtlichen Ebene im Sinne einer Gefahrenabwehr bzw. Lärmvorsorge sicherzustellen, dass die maximal zulässigen Immissionswerte an schutzbedürftigen Gebäuden auch bei späterer summarischer Einwirkung der Geräusche von Gewerbe- oder Industriebetrieben nicht überschritten werden.

Bei einer solchen Kontingentierung werden zulässige Emissionswerte für einzelne Teilflächen eines Gebietes festgesetzt. Auf diese Weise sollen vor allem die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Gebietes gerecht verteilt und ein sog. „Windhundrennen“ um die Ausschöpfung der möglichen Emissionsanteile eines Gebietes verhindert werden. Vorteil einer Kontingentierung ist, dass auf der Zulassungsebene die Verträglichkeit eines Vorhabens auf Grund konkreter Lärminderungsmaßnahmen, Abschirmungen oder sonstiger Einzelfallumstände nachgewiesen werden kann.

Die Festsetzung von Geräuschkontingenten ist eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Rechtsgrundlage ist § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Danach können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gliedert. Nach aktueller Rechtsprechung setzt eine solche Gliederung allerdings voraus, dass das Gebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird (BVerwG, Urt. v. 7.12.2017-4 CN 7/16). Weiterhin ermöglicht eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur eine räumliche Zuteilung von Emissionsrechten, aber keine das gesamte Baugebiet erfassende Beschränkung. Nach der Entscheidung des BVerwG vom 7.12.2017 muss es daher ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkungen geben oder ein Teilgebiet, das mit Emissionsbeschränkungen belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

Nunmehr eröffnet aber § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Möglichkeit, eine Gliederung auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander vorzunehmen. Das bedeutet, dass mindestens in einem „Ergänzungsgebiet“ alle gewerblichen Nutzungen allgemein zulässig sein müssen, so wie sie in § 8 BauNVO vorgesehen sind. Dafür kommen Flächen in Betracht, für die keine Geräuschkontingentierung festgesetzt ist und keine sonstigen die zulässigen Emissionen einschränkenden Festsetzungen bestehen. Auch kommen, anders als in Industriegebieten, Flächen mit solchen Emissionskontingenten in Betracht, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Wie hoch diese Emissionskontingente sein müssen, dazu hat sich das BVerwG nicht geäußert.

Hierzu kann aber folgender Anhaltspunkt dienen: Für eine unbeschränkte gewerbliche Nutzung werden in der gutachterlichen Praxis in Anlehnung an Ziff. 5.2.3 DIN 18005 für ein Gewerbegebiet flächenbezogene Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und nachts zugrunde gelegt. Diese Werte werden in der Planungspraxis als Ansatz zur Auslegung der Forderung des BVerwG nach unbeschränkter gewerblicher Tätigkeit angesehen.

Für den Bebauungsplan Nr. 28/1 hat die aktuelle Rechtsprechung folgende Auswirkungen:

Festgesetzt und nachfolgend erläutert sind Emissionskontingente in den beiden Teilflächen des Gewerbegebietes von 63 bzw. 55 dB(A)/m² tags und 48 bzw. 40 dB(A)/m² nachts. Damit wäre nur im nördlichen Teilgebiet am Tage eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich. Im südlichen Teilgebiet tags und nachts sowie im nördlichen Teilgebiet nachts ist eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung nicht möglich. Aus dem vorliegenden Gutachten¹ geht hervor, dass die schalltechnischen Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten mit den festgesetzten Emissionskontingenten eingehalten werden können. Bei einer gedachten Anhebung der Emissionskontingente im Nachtzeitraum um 18 bzw. 20 dB(A)/m² bzw. um 5 dB(A)/m² auf der südlichen Fläche im Tagzeitraum auf jeweils 60 dB(A)/m², dem Emissionsgrad einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzung, kann dies sicher nicht mehr unterstellt werden.

Das bedeutet, dass die Anforderungen an eine Gliederung des Gebietes innerhalb des Bebauungsplans Nr. 28/1 nicht erfüllt werden können. Es bedarf eines Ergänzungsgebietes, in dem alle gewerblichen Nutzungen allgemein zulässig sein müssen, so wie sie in § 8 BauNVO vorgesehen sind.

Ein solches Ergänzungsgebiet ist mit dem Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Marlow vorhanden. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Marlow an der Allersdorfer Chaussee. Der Bebauungsplan liegt aktuell in der Fassung der 2. Änderung vor. Das Plangebiet ist nur teilweise bebaut. Im Norden stehen noch mehr als 3 ha für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung. Der Bebauungsplan setzt werden flächenbezogene Schallleistungspegel noch Lärmkontingente fest. Auch werden die nach § 8 BauNVO vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt. Das Gewerbegebiet an der Allersdorfer Chaussee kann also als Ergänzungsgebiete für die gebietsübergreifende Gliederung von Baugebieten nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bei der Vergabe von Emissionskontingenten herangezogen werden. Durch eine gesteuerte Ansiedlungspolitik können die in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen in Abhängigkeit von ihrem Störgrad auf die unterschiedlichen Baugebiete entsprechend verteilt werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten basieren auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 28/1. Die nachfolgenden Ausführungen stellen eine Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse dar. Einzelheiten wie Berechnungsmodelle, Eingangsgrößen oder detaillierte Berechnungsergebnisse sind dem Gutachten zu entnehmen.

In der Umgebung des Plangebietes wurden insgesamt 10 schutzbedürftige Immissionsorte berücksichtigt:

Bezeichnung	Gebäude/Lage	Geschoss	Höhe (m) über OK Gelände	Gebiets-einstufung
IO-1A	Sülzer Chaussee 2a/Fassade NW	EG	1,8	MI
IO-1B	Sülzer Chaussee 2a/Fassade SW	EG	1,9	MI
IO-2A	Sülzer Chaussee 5/Fassade NW	OG	4,5	MI
IO-2B	Sülzer Chaussee 2a/Fassade SW	EG	2,0	MI
IO-3	Gallbrook 42/Fassade Nord	EG	1,7	WA

¹ Schalltechnische Begutachtung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28/1 für den ersten Teilabschnitt des eingeschränkten Gewerbegebietes an der Sülzer Chaussee in Marlow. Teil 2, Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, 23.10.2024

Bezeichnung	Gebäude/Lage	Geschoss	Höhe (m) über OK Gelände	Gebiets-einstufung
IO-4	Gallbrook 46/Fassade Nordwest	EG	1,6	WA
IO-5	Carl-Kossow-Str. 58/Fassade SO	OG	6,0	MI
IO-6	Carl-Kossow-Str. 54/Fassade NO	DG	4,6	MI
IO-7	Carl-Kossow-Str. 52/Fassade NO	DG	4,9	MI
IO-8	Carl-Kossow-Str. 50/Fassade SO	DG	7,6	MI

Tab.1: Immissionsorte an schutzbedürftigen Gebäuden

Zur Ermittlung der potenziellen Vorbelastungen wurden folgende Geräuschquellen in der Umgebung betrachtet:

- Betriebshof und Verladeplatz der Fa. ScanHaus Marlow,
- Gemeindefeuerwehr Marlow,
- Einkaufsmarkt der Fa. Netto Marken-Discount in der Carl-Kossow-Str. 64,
- Vogelpark Marlow gGmbH in der Kölzower Chaussee 1 sowie
- öffentlicher Straßenverkehr auf der Landesstraße 18 (Carl-Kossow-Str.) und Landesstraße 181 (Sülzer Chaussee).

Im weiteren Berechnungsverfahren wurde der Gesamt-Immissionswert festgelegt, der von allen Betrieben und Anlagen im Sinne der TA Lärm an einem Immissionsort maximal erreicht werden darf. Der Gesamt-Immissionswert ist hierbei identisch mit dem jeweiligen Immissionsrichtwert nach TA Lärm und zwar für:

- Mischgebiete (MI): 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts,
- allgemeine Wohngebiete (WA): 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Aus der energetischen Differenz des zulässigen Gesamt-Immissionswertes und der Vorbelastung wurde der Planwert für alle maßgeblichen Immissionsorte ermittelt. Der Planwert beschreibt somit den anteiligen Beurteilungspegel, welcher an einem Immissionsort infolge von Betrieben und Anlagen aus dem Plangebiet erzeugten Geräuscheinwirkung möglich ist.

Die Bestimmung der Emissionskontingente erfolgte für eine nördliche und eine südliche Teilfläche des Plangebietes unterschiedlich, um die räumliche Nähe des Wohnhauses Sülzer Chaussee 5 zur geplanten Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zu berücksichtigen. Für die südliche Teilfläche wurden wegen der Nähe zum genannten Wohngebäude geringere Kontingente vergeben. Die Teilung erfolgte ca. in der Mitte des Plangebietes.

Folgende Emissionskontingente wurden für die Teilfläche 1 (Nord) und Teilfläche 2 (Süd) berechnet:

Teilfläche	Gebietsbezeichnung	Größe (m ²)	Emissionskontingente L _{EK} in dB(A)	
			tags	nachts
TF 1	GEE 1 (Nord)	5.159	63	48
TF 2	GEE 2 (Süd)	3.417	55	40

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche (einschließlich Fahrverkehr auf dem Anlagengrundstück) die festgesetzten Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder am Tage (06.00 - 22.00 Uhr) noch in der Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Der rechnerische Zusammenhang zwischen den festgesetzten Geräuschemissionskontingenten und den Immissionskontingenten an den maßgeblichen Immissionsorten ergibt sich dabei aus der Größe der in Anspruch genommenen Baugrundstücksfläche. Hierbei bleiben die festgesetzten privaten Grünflächen außer Betracht.

Bei der Vorhabenzulassung sind für einen beantragten Betrieb zunächst die an den relevanten Immissionsorten maßgeblichen Immissionskontingente nach Ziff. 3.6 der DIN 45691 zu berechnen. Grundlage dafür sind die festgesetzten Emissionskontingente und die Größe der Teilflächen, auf denen der Betrieb angesiedelt werden soll. Mit diesen Immissionskontingenten sind die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse berechneten Beurteilungspegel zu vergleichen. Dabei sind sämtliche Zu- und Abschläge nach TA Lärm, Lärmminderungsmaßnahmen am Betrieb sowie Abschirmwirkungen zu berücksichtigen. Einem Betrieb verbleibt somit vor allem die Möglichkeit schallschützender Maßnahmen, um eine Überschreitung des ihm zustehenden Kontingentes am Immissionsort zu verhindern. Dies kann durch bauliche oder organisatorische Maßnahmen oder auch durch die Beschränkung der Betriebszeiten erfolgen.

Bei der Bewertung der festgesetzten Emissionskontingente ist zu berücksichtigen, dass die Immissionsrichtwerte dann ausgeschöpft werden, wenn alle Teilflächen ihre jeweiligen Kontingente in vollem Umfang in Anspruch nehmen. Im Regelfall ist diese Gleichzeitigkeit aber nicht gegeben, so dass die Geräuschkontingentierung in der Summe eher zu realen Immissionswerten führt, die unterhalb der Immissionsrichtwerte liegen.

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

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Bei Festsetzung des Maßes der Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

Nach § 17 BauNVO besteht bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete ein Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ von 0,8. Dieser Orientierungswert ist im Bebauungsplan nicht ausgeschöpft worden. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche lässt keine 80%ige Überbauung mit Hauptbaukörpern zu. Grund hierfür sind u.a. die gewählten Abstände zu der angrenzenden Wohnbebauung. Mit der festgesetzten GRZ von 0,60 lässt sich dennoch eine an einer gewerblichen Nutzung ausgerichteten Bebauung realisieren.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

mitzurechnen.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die oben bezeichneten Anlagen um bis zu 50%, jedoch höchstens bis zu einer Obergrenze von 0,8 überschritten werden, soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen trifft.

Die Anwendung dieser Regel im Bebauungsplan Nr. 28/1 würde bedeuten, dass eine innerstädtische Fläche, die sich zukünftig noch in westliche Richtung erweitern könnte und die von einer aufgelockerten Wohnbebauung umgeben ist, bis zu 80% versiegelt werden könnte. Das hätte nicht nur Auswirkungen auf das lokale Kleinklima, sondern auch auf die hydrologischen Bedingungen im Hinblick auf die Regenwasserbewirtschaftung und die Grundwassersituation. Um die zu erwartenden negativen Auswirkungen zu vermeiden bzw. zu begrenzen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über das mit der GRZ festgesetzte Maß hinaus ausgeschlossen worden.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Bestimmung der Oberkante festgesetzt worden. Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan sind regelmäßig die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit ist als untere Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen das Normalhöhennull (NHN) im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 gewählt worden. Zur Bestimmung der örtlich zulässigen Gebäudehöhen sind die vorhandenen Geländehöhen vom festgesetzten Maß abzuziehen.

Parallel zur Sülzer Chaussee ist, bis zu einer Tiefe von 15 m ab Grundstücksgrenze, eine Oberkante von 51 m über NHN festgesetzt worden. Bei Geländehöhen zwischen 44,30 m und 44,80 m entspricht das je nach örtlicher Einordnung der Baukörper einer zulässigen Gebäudehöhe zwischen 6,20 m und 6,70 m über dem örtlich anstehenden Gelände. Die Gebäudehöhe wurde begrenzt, damit die Ortseinfahrt nicht durch überdimensionale Gewerbebauten dominiert wird. Mit der festgesetzten Höhe lassen sich eingeschossige Gewerbebauten mit Flach- oder flach geneigtem Dach realisieren.

Gebäude, für die aus technologischen Gründen eine größere Gebäudehöhe erforderlich ist, müssen einen Abstand von mehr als 15 m zur Sülzer Chaussee einhalten. Ab da ist für die restliche Gewerbefläche eine Oberkante von 53 m über NHN festgesetzt worden. Die Geländehöhen bewegen sich in diesem Bereich zwischen 43,80 m und 44,50 m. Je nach örtlicher Einordnung erreichen die Gebäude dann eine Höhe zwischen 8,50 m und 9,20 m.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6.3.1 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden. Dabei wurden insbesondere die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung in den Blick genommen. In Richtung der östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung (Wohngrundstück Sülzer Chaussee Nr. 5, Wohngebäude im Gebiet „Gallbrook“) wurden die Baugrenzen mit einem Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. In Verbindung mit den festgesetzten Pflanzstreifen kann eine angemessene Trennung der unterschiedlichen Nutzungen erreicht werden.

Die Baugrenze in Richtung Sülzer Chaussee wurde in einem Abstand von 5 m und in Richtung Feuerwehrgelände in einem Abstand von 14 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze festgesetzt. Letzterer Abstand berücksichtigt die bestehende und auch zukünftig genutzte Grundstückseinfahrt ins Plangebiet.

Zur westlichen Geltungsbereichsgrenze wurde die Baugrenze ohne Abstand festgesetzt, weil sich die gewerbliche Nutzung dort fortsetzt und ggf. im nachfolgenden zweiten Teilabschnitt des Bebauungsplans Nr. 28 ihren Niederschlag findet.

Gebäude und Gebäudeteile dürfen Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann allerdings zugelassen werden.

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

6.4 öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Teile der Sülzer Chaussee wurden als Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Das betrifft das unmittelbare Umfeld der Grundstückszufahrt ins Plangebiet. Die Festsetzungen erfolgten für den Fall, dass zur Herstellung von verkehrsgerechten Zufahrten, Teile der Sülzer Chaussee, etwa für Bordausrunden, herangezogen werden müssen.

6.5 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.5.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan wurden in Richtung der südlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung private Grünstreifen mit einer Breite von jeweils 10,0 m im Bebauungsplan festgesetzt. Sie dienen zum einen der Vergrößerung des Abstands zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung, zum anderen der Unterbringung von Bäumen und Sträuchern u.a. auch als Sichtschutz gegenüber der Wohnnutzung.

Weitere Grünstreifen mit einer Breite von jeweils 5 m wurden zwischen der Baugrenze und der Sülzer Chaussee und zwischen der nördlich des Grundstücks Sülzer Chaussee Nr. 5 festgesetzten Baugrenze und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans angeordnet. Auch hier dienen die Grünstreifen der Abstandsvergrößerung zur Ortseinfahrt und dem angrenzenden Wohngebäude. Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hat der Grünstreifen zur Sülzer Chaussee auch eine ortsgestalterische Funktion.

6.5.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Heckenpflanzung auf privaten Grünflächen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind durchgehende Hecken mit Saumbereichen aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Bei 5 m breiten Hecken sind die Pflanzungen 3-reihig und bei 10 m breiten Hecken 5-reihig auszuführen. Der Abstand der Sträucher zwischen den Reihen muss 1,50 m und in der Reihe 1,0 m betragen. Die Anpflanzungen sind in den Reihen versetzt vorzunehmen. Es sind Arten der nachfolgenden Liste zu verwenden, wobei je Art 5 Stück in Reihe zu pflanzen sind. Es sind mindestens einmal verpflanzte Sträucher in Pflanzgrößen von mind. 60 cm zu verwenden.

- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Heckenpflanzungen auf den privaten Grünstreifen bieten Tieren einen Lebensraum und dienen gleichermaßen als Sichtschutz zwischen Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung.

Fassadenbegrünung

Außenwandflächen, die auf einer Länge von 6 m und einer Höhe von 4 m keine Öffnungen aufweisen, sind mit rankenden oder klimmenden Pflanzen an Rankhilfen zu begrünen. Je 3 laufende Meter Wandfläche ist eine Kletterpflanze zu setzen.

Angesichts der Tatsache, dass im Rahmen der gewerblichen Nutzung mit einer hohen Versiegelung zu rechnen ist und für Begrünungsmaßnahmen in der Fläche wenig Raum bleibt, soll ein entsprechender Ausgleich durch vertikale Begrünungsmaßnahmen an den Gebäuden vorgenommen werden. Begrünte Fassaden verbessern das Kleinklima, filtern die Luft und bieten Tieren einen Lebensraum. Sie sorgen im Sommer für Kühlung, verbessern Luft und Klima in den Gebäuden und bieten im Winter, soweit sie als immergrüne Variante ausgeführt werden, eine zusätzliche Wärmedämmung. Außerdem mindern sie den Lärm und binden Schadstoffe und Staub.

Grundsätzlich unterscheidet man Fassaden mit bodengebundener Begrünung und solche mit fassadengebundener Begrünung. Die bodengebundene Begrünung ist im vegetationstechnisch verbesserten Boden oder großen Trögen platziert und ermöglicht eine Begrünung in der Wuchshöhe der jeweiligen Kletterpflanze. Werden keine selbstkletternden Pflanzen verwendet, bedarf es einer Kletterhilfe aus Seilen, Stahlgerüsten oder ähnlichem.

Die bodengebundene Fassadenbegrünung zeichnet sich aus durch:

- relativ geringe Wartung und Pflege,
- kostengünstige Form der Begrünung dar,
- einfache technische Umsetzbarkeit.

Für bodengebundene Fassadenbegrünungen sind folgende Arten zu verwenden:

- *Lonicera periclymenum* – Wald-Geißblatt
- *Lonicera caprifolium* – Echtes Geißblatt
- *Rosa spec.* – Kletterrose (ungefüllt)
- *Humulus lupulus* - Hopfen
- *Parthenocissus tricuspidata/quinquefolia* – Wilder Wein

Für eine Fassadenbegrünung sind die aufgeführten Arten besonderes geeignet und zeichnen sich durch eine hohe Robustheit, Wuchsfreudigkeit und geringe Krankheitsanfälligkeit aus.

6.5.3 Eingriffsregelung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Die Festsetzungen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Zulässig sind auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

Im nachfolgenden Entwurf des Bebauungsplans werden die Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen, soweit erforderlich, festgesetzt oder anderweitig geregelt. Die bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans festgesetzten Heckenplantagen werden auf den notwendigen Ausgleich angerechnet.

6.5.4 besonderer Artenschutz

6.5.4.1 allgemeine Vorbemerkungen und Darstellung der Verbotstatbestände

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen der Planung unter anderem auf Tiere, Pflanzen und deren Wirkungsgefüge sowie die biologische Vielfalt als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Bestimmungen des Artenschutzes fallen damit grundsätzlich auch unter die abwägungsrelevanten Belange des Naturschutzes. Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG sind jedoch zwingendes Gesetzrecht und deshalb der planerischen Abwägung der Gemeinde nach § 1 Abs. 7 BauGB entzogen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind in der Bauleitplanung über § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unmittelbar von Bedeutung. Nach dieser Vorschrift haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine Planung ist u.a. dann nicht erforderlich, wenn ihre Verwirklichung unüberwindliche rechtliche oder tatsächliche Hindernisse entgegenstehen, die Planung also nicht realisierbar ist. Das wäre u.a. dann der Fall, wenn die Verwirklichung der planerischen Festsetzungen an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern würde. In dem Fall wäre der Plan im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich und damit unwirksam.

Es muss deshalb im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans geprüft werden, ob die durch die Planung ermöglichten Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllen.

Artenschutzrechtliche Verbote enthalten keine unmittelbar verbindlichen Planungsvorgaben für die Bauleitplanung. Die Verbote sind handlungsbezogen.

Bauleitpläne bilden zwar die Grundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 8 Abs. 1, § 30 Abs. 1 BauGB), deren Verwirklichung als Handlung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllen können, durch die Planung selbst werden aber weder Schädigungs- noch Störungs- noch sonst artenschutzrechtliche Verbote verwirklicht. Die Planung selbst bewirkt deshalb keine unmittelbaren Eingriffe in die Schutzgüter des Artenschutzes. Die Gemeinde als Planungsträger ist im Allgemeinen nicht unmittelbare Adressatin der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände. Da die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop aber gleichzeitig Bauherr für das Gemeindezentrum ist, ist sie im konkreten Fall für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Anforderungen zuständig.

Bei der Prüfung, ob die durch die Planung ermöglichten Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllen können, sind insbesondere die in § 44 Abs. 1 BNatSchG geregelten „Zugriffsverbote“ von Relevanz. Hiernach ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder auf ihre Entwicklungsformen zuzugreifen („Schädigungsverbote“ nach Nr. 1).

Das *Schädigungsverbot* ist nur erfüllt, wenn sich das Risiko der Schädigung durch die ermöglichten baulichen Anlagen in signifikanter Weise erhöht (Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG). Der Verbotstatbestand kommt daher nicht zum Tragen, wenn das vorhabenbedingte Risiko von Einzelverlusten nicht über dasjenige Risiko hinausgeht, dem die Tiere auch im allgemeinen Naturgeschehen ausgesetzt sind. In der Auslegung dieses Verbotstatbestandes hat die aktuelle Rechtsprechung deutlich gemacht, dass es bei unvermeidbaren Tötungen um die Frage geht, ob es sich für eine Art in einem konkreten Fall um eine „signifikant erhöhte Mortalität“ handelt (BVerwG 9A 3.06, Rn. 219f). Daher ist zwischen naturschutzfachlich relevanten Mortalitätsrisiken und weniger bedeutsamen bzw. planerisch vernachlässigbaren Individuenverlusten zu unterscheiden.

Wenn das Risiko der Schädigung nur während bestimmter Jahreszeiten besteht, kann die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbote durch ein entsprechend angepasstes Zeitmanagement vermieden werden.

Durch die Legalausnahmen in § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG wird das Umsiedeln von Individuen in Ersatzhabitate oder das Vergrämen zum Schutz der Tiere oder ihrer Entwicklungsformen und zur Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten vom Verbot des Nachstellens oder Fangens oder des Zugriffs auf Entwicklungsformen freigestellt.

Verboten ist ferner, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören („*Störungsverbote*“ nach Nr. 2). Das Störungsverbot ist nur im Fall erheblicher Störungen verwirklicht. Voraussetzung hierfür ist, dass die Störung der Individuen, z.B. aufgrund von Angst- und Schreckreaktionen, den Erhaltungszustand der lokalen Population in Mitleidenschaft ziehen muss. Es greift überdies nur während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

In der Bauleitplanung von besonderer Bedeutung sind die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Danach ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten (insbesondere die Bauten und Nester) der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Beschädigungsverbot nach Nr. 3 liegt jedoch nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten – ggf. unter Hinzuziehung vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (*continuous ecological functionality* - CEF-Maßnahmen) im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

Eine zentrale Regelung für die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Anforderungen bei Eingriffen stellt der zuvor zitierte § 44 Abs. 5 BNatSchG dar, wonach für zulässige Eingriffe das prüfgegenständliche Artenspektrum auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten eingeschränkt wird (gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten). Für die ausschließlich nach Bundesartenschutzverordnung BArtSchV und nach EU-Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV) besonders geschützten Arten des § 7 Abs. 2 BNatSchG wird die Problembewältigung entsprechend geltender Fachpraxis in der Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG erreicht.

6.5.4.2 betroffene Tierarten und Lebensräume

Dem späteren Entwurf des Bebauungsplans wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) beigelegt, in dem geprüft wird, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Nach erster Einschätzung ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sehr unwahrscheinlich. Überplant wird hier eine gewerblich genutzte Fläche, die zum Großteil bereits versiegelt ist. Die Fläche stellt aktuell keinen geeigneten Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten dar. Der AFB wird auf Grundlage einer Lebensraumpotenzialanalyse detaillierte Aussagen beinhalten.

6.6 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze zur Feuerwehr hin, wurde eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist. Hierüber erfolgt sowohl die Zufahrt auf das benachbarte Flurstück 2/1, welches aktuell von der Telekom genutzt wird, als auch auf das Gelände der freiwilligen Feuerwehr.

7 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

7.1 verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Sülzer Chaussee verkehrlich erschlossen. Es existiert bereits eine Grundstückszufahrt gegenüber dem Gebäude Sülzer Chaussee 2a, die auch künftig für die Erschließung des Gebietes genutzt werden soll. Die Grundstückszufahrt befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt von Marlow. Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich etwa auf Höhe des Gebäudes Sülzer Chaussee Nr. 5.

7.2 leitungsgebundene Erschließung

7.2.1 Trinkwasserversorgung

Es wird zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass die Wasserversorgung durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden kann.

7.2.2 Löschwasser/ Brandschutz

Der Löschwasserbedarf zur Absicherung des Grundschatzes in einem Gewerbegebiet bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoss und einer GFZ zwischen 0,3 und 0,7 und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung beträgt bereits 96 m³/h und bei mehr als einem Vollgeschoss und einer GFZ zwischen 1 und 2,4 bereits 192 m³/h.

Im weiteren Verfahren werden die Möglichkeiten der Löschwasserbereitstellung geprüft und entsprechende Aussagen in der Begründung ergänzt..

7.2.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Stadt Marlow. Beseitigungspflichtig für das anfallende Schmutzwasser ist der Abwasserzweckverband Marlow-Bad Sülze.

7.2.4 Regenwasserableitung

In bebauten Gebieten ist der natürliche Wasserhaushalt (Verhältnis von Niederschlag, Verdunstung und Abfluss) durch die Bebauung und Infrastruktur verändert. Die Folgen sind insbesondere:

- es fließt mehr Wasser von versiegelten Flächen ab,
- es versickert weniger Wasser und verursacht Grundwasserdefizite,
- die Luftfeuchtigkeit sinkt und die Temperaturen steigen,
- das Kanalnetz und die Gewässer werden bei Starkregen überlastet,
- die Böden können nicht mehr genug Wasser speichern.

Zwar sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits in hohem Maße durch Schotterdecken versiegelt, mit der zukünftigen Bebauung erhöht sich der Versiegelungsgrad jedoch weiter und auch der Regenwasseranfall steigt. Die schadlose Ableitung des insbesondere bei Starkregenereignissen anfallenden Regenwassers erfordert daher dezentrale Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung.

Im Rahmen der weiteren Planungen wird ein Regenwasserkonzept erarbeitet, um die Möglichkeiten einer schadlosen Ableitung des anfallenden Regenwassers zu erkunden. Vorrangiges Ziel sollte es sein, das Regenwasser so weit wie möglich dezentral zur Versickerung zu bringen. Dadurch kann die Menge des über das Kanalsystem abzuleitenden Oberflächenwassers reduziert und das Niederschlagswasser unmittelbar dem Wasserkreislauf zugeführt werden.

Auch Dachbegrünungen leisten einen Beitrag zur dezentralen Rückhaltung und verzögerter Ableitung des Oberflächenwassers. Durch einen geeigneten Dachaufbau mit Wasserrückhalteelemente wird eine Speicherung von Regenwasser und damit eine Verminderung der Ablaufspitze erreicht.

Seitens des anzusiedelnden Unternehmens ist darüber hinaus sicher zu stellen, dass das anfallende Regenwasser vor Einleitung in die Vorflut gereinigt wird. Das entspricht den Vorgaben des Arbeitsblattes DWA A 102, das, abhängig vom Verschmutzungsgrad des auf den jeweiligen Flächen anfallenden Regenwassers, eine Behandlung vor Einleitung in ein Gewässer vorsieht. Es kann sich dabei um Leichtflüssigkeitsabscheider oder ähnliche technische Einrichtungen handeln. Eine Festsetzungsmöglichkeit ergibt sich aus dem abschließenden und bundeseinheitlichen Katalogs der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB nicht.

7.2.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung soll über das öffentliche Stromnetz der E.DIS Netz GmbH sichergestellt werden.

7.2.6 Erdgasversorgung

Eine Gasversorgung für das Plangebiet ist bei Netzerweiterung prinzipiell möglich, auf der Nordseite der Sülzer Chaussee befindet sich eine Erdgasleitung d225 PE.

7.2.7 Wärmeversorgung

Eine zentrale Wärmeversorgung existiert in Marlow nicht. Die Wärmeversorgung erfolgt daher dezentral über grundstücksbezogene Einzelanlagen entsprechend den gesetzlichen Regelungen zum Einsatz erneuerbarer Energien.

7.2.8 Anlagen der Telekommunikation

Grundsätzlich ist eine telekommunikationsseitige Versorgung des Plangebietes, bei Erweiterung des vorhandenen Netzes, möglich.

7.3 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die Stadt Marlow ist an die zentrale Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen angeschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt nach der jeweils gültigen Satzung des Landkreises und der dazu erlassenen Gebührensatzung.

8 UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird der Begründung ein Umweltbericht beigelegt. Der beabsichtigte Umfang der Umweltprüfung wird nachfolgend dargestellt:

Umweltbericht nach § 2a BauGB	Vorhandene Unterlagen / weitere Pläne/Gutachten	Untersuchungsrahmen
A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderungen, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	Entwurf Bebauungsplan	GRZ, Bauhöhen, zulässige Nutzungen, Nutzungsbeschränkungen, Flächenbedarf
B) Auswirkungen auf:		
Tiere und Pflanzen	GLRP VP 2009 Kartenportal Umwelt M-V geschützte Biotope LINFOS Landschaftsplan Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Biotoptypenkartierung, Lebensraumpotenzialanalyse
Boden	GLRP VP 2009 MMK Geologische Karten Kartenportal Umwelt M-V Landschaftsplan	Auswirkungen durch Versiegelung und Verdichtung
Fläche	Topografische Karte Luftbilder Planentwurf	Umfang der Inanspruchnahme von Flächen, alternative Flächeninanspruchnahme
Wasser Oberflächenwasser	GLRP VP 2009 Kartenportal Umwelt M-V Landschaftsplan	Auswirkungen auf Gewässer durch die Regenwasserableitung
Grundwasser	GLRP VP 2009 Kartenportal Umwelt M-V Landschaftsplan	Einfluss der Planung auf Grundwasserneubildung/Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
Luft	Jahresbericht zur Luftgüte 2020 Messstation Stuthof, Gülzow	Beschreibung der Situation und Auswirkungen
Klima	Allgemeine Grundlagen Topografische Karte Luftbilder Landschaftsplan	Beschreibung der Situation Auswirkungen auf das Kleinklima und den Luftaustausch
Landschaftsbild	Topographische Karte, Luftbilder Landschaftsplan eigene Erhebungen	landschaftsgerechte Einbindung, Wirkung der Gebäudehöhen, Sichtbarkeit
biologische Vielfalt	GLRP VP 2009 AFB	Verlust von Lebensräumen
menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Flächennutzungsplan Schalltechnische Untersuchung	Abschätzung von Lärmauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase auf die Umgebung
Kultur- und Sachgüter	Denkmalliste, archäologische Fundkartierung, Bodendenkmalliste	Auswirkung auf evtl. vorhandene Bodendenkmale
Wechselwirkungen		Ermittlung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Umweltbericht nach § 2a BauGB	Vorhandene Unterlagen / weitere Pläne/Gutachten	Untersuchungsrahmen
C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	Kartenportal Umwelt M-V	nicht betroffen
D) Schutzgebiete	GLRP VP 2009 Kartenportal Umwelt M-V Landschaftsplan	EU Vogelschutzgebiet DE1941-401, GGB DE 1941-301, LSG Recknitztal, NSG Unteres Recknitztal in größerer Entfernung
E) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	B-Plan Entwurf	Lärmemissionen, sonstige Emissionen, Verbleib von Abfällen
F) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	B-Plan Entwurf	Anlagen der erneuerbaren Energieversorgung
G) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Landschaftsplan der Stadt Marlow 2006	Auswertung von Darstellungen des Landschaftsplans
H) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nicht betroffen	-
I) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß	FNP, B-Plan Entwurf	
J) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG	GLRP VP 2009 Biotoptypenkartierung	

Umweltbericht nach § 2a BauGB	Vorhandene Unterlagen / weitere Pläne/Gutachten	Untersuchungsrahmen
K) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (a) bei Durchführung der Planung und (b) bei Nichtdurchführung der Planung	F-Plan	
L) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt		
M) technische Verfahren bei der Umweltprüfung	Biotoptypenkartierung zur Bearbeitung nach „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und Lebensraumtypen in M-V“, Eingriffsbilanzierung nach „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V Neufassung 2018“ vereinfachte ökologische Risikoeinschätzung (dreistufig)	

9 STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Die Stadtvertretung hat am 29.06.2022 beschlossen, östlich der Carl-Kossow-Straße, westlich der Sülzer Chaussee und nördlich der Wohnbebauung „Gallbrook“, den Bebauungsplan Nr. 28 „eingeschränktes Gewerbegebiet an der Sülzer Chaussee“ im Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet mit einer Größe von ca. 3,1 ha mit folgender Abgrenzung:

im Nordosten : durch die Sülzer Chaussee,
im Süden : durch die Wohnbebauung Gallbrook,
im Südwesten : durch den Fahrenhaupter Weg und das Gelände des Netto-Marktes,
im Westen : durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung Carl-Kossow-Straße 50 bis 58

In einem ersten Schritt soll zunächst für den östliche Teilbereich verbindliches Planungsrecht hergestellt werden. Hier wird bereits eine Stellplatzanlage für Betriebsfahrzeuge und Fahrzeuge von Mitarbeitern unterhalten. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans insbesondere für den östlichen Teilbereich geboten. Daran anschließend soll auch für den westlich gelegenen Teil des Plangebietes verbindliches Bau-recht hergestellt werden.

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses mit Darstellung des 1. Teilbereichs ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.

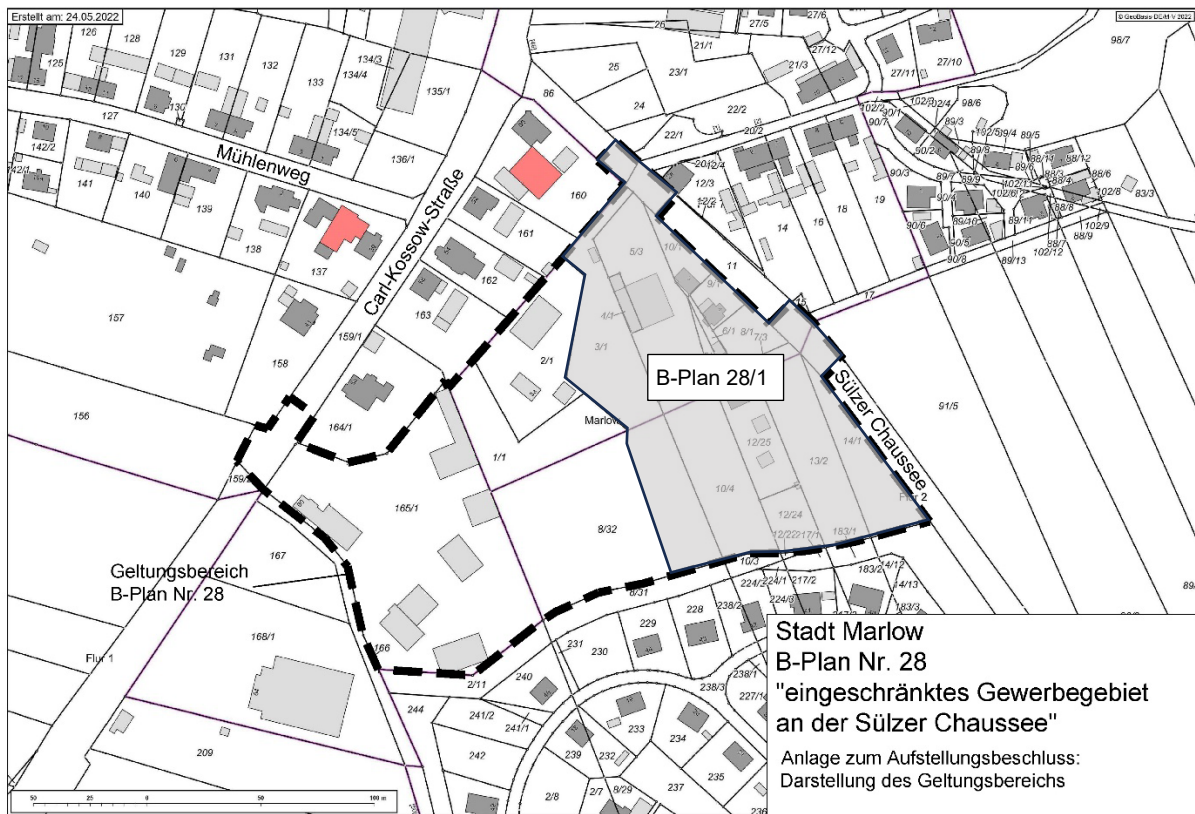


Abb. 3: Geltungsbereich des B-Plans Nr. 28 gemäß Aufstellungsbeschluss vom 29.06.2022 mit Darstellung des 1. Teilbereichs (B-Plan 28/1).

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 28/1 wird zunächst die Öffentlichkeit von der Planungsabsicht nach § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet.

Gleichzeitig werden 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 § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).

10 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Nach Abschluss der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB werden hier die Vorgebrachten Belange und der Umgang mit Ihnen dargestellt.

11 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamt- fläche in %
Gewerbegebiet (GEe)	7.460	77,2
Verkehrsflächen (Bestand)	528	5,5
priv. Grünflächen	1.674	17,3
Geltungsbereich gesamt	9.662	100

12 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

12.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Herstellung von öffentlichen Erschließungsanlagen ist nicht vorgesehen. Die Gewerbefläche wird unmittelbar über die Sülzer Chaussee erschlossen. Es sind daher keine Flächen erforderlich, die ggf. in die öffentliche Hand überführt werden müssten. Grundstücksverschmelzungen wären sinnvoll, sind aber für die Planverwirklichung nicht zwingend erforderlich.

12.2 Verträge

Ein Erschließungsvertrag ist zur Planverwirklichung nicht erforderlich, weil Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB nicht hergestellt werden müssen. Ob ein städtebaulicher Vertrag zu weiteren Sachverhalten, etwa dem Ausgleich von Eingriffsfolgen abgeschlossen werden muss, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

12.3 Kosten und Finanzierung

Alle mit der Planung und deren Verwirklichung verbundenen Kosten werden vom Investor übernommen.

13 HINWEISE

13.1 Vorschriften zum Schutz des Wassers

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Evt. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 WHG dar und bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.

13.2 Bodenschutz/Altlasten

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 15 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56 geändert worden ist, verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 50 KrWG.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche – im Sinne des Gefahrstoffrechts – festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) umgehend anzuzeigen. Dies betrifft insbesondere auch Bereiche mit Asbestbelastungen. Diese dürfen nur durch Fachbetriebe – unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrenstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) – erfolgen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

13.3 Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Die weiterführenden Arbeiten dürfen nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden.

Um Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen, sollten vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes eingeholt werden.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) sind beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten.

13.4 Bodendenkmale

Es können unvermutet Bodendenkmale auftreten. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

13.5 Baugrundbohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.