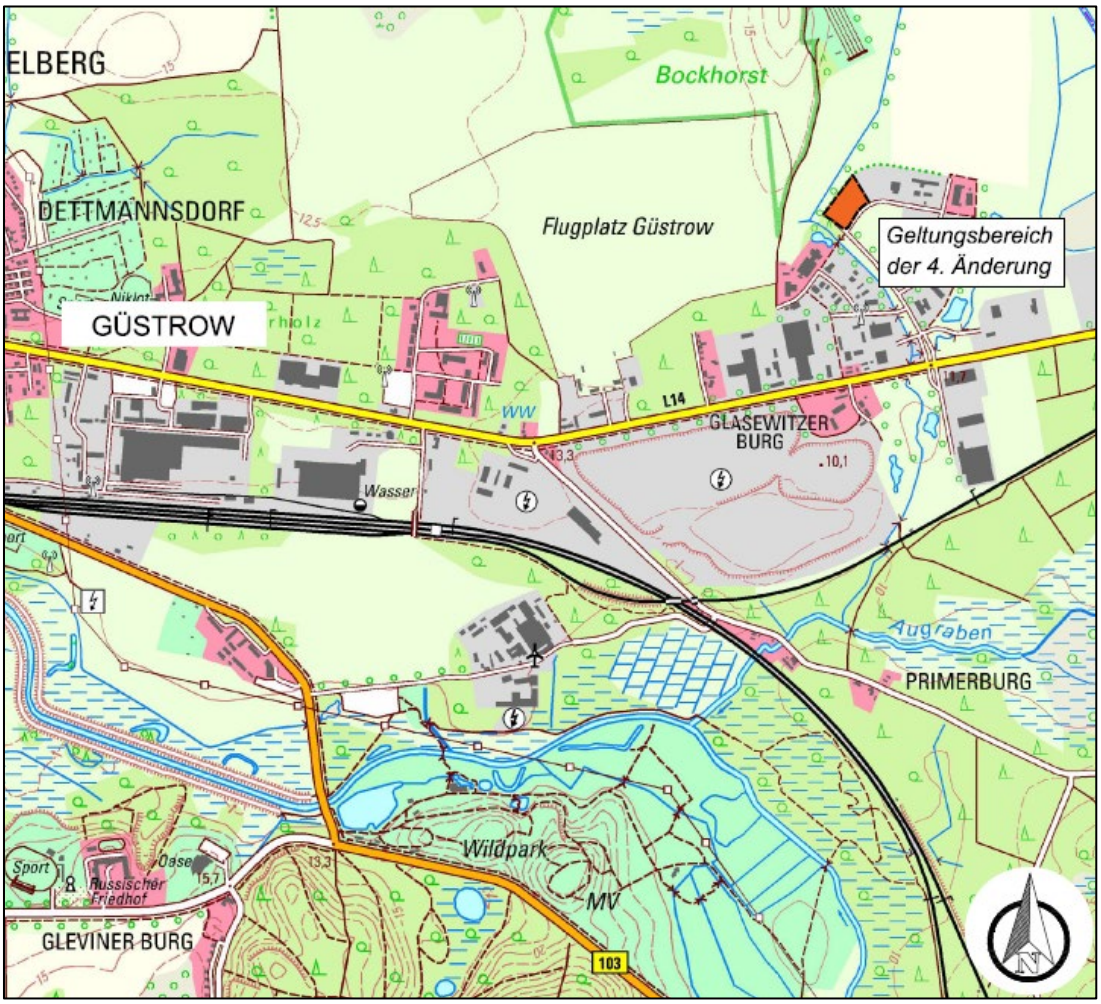
Barlachstadt Güstrow

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 Glasewitzer Burg

gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren



Begründung

Entwurf, Juli 2023

MIKAVI PLANUNG GmbH · Mühlenstraße 28 · 17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de · Telefon 0170 236 4906
www.mikavi-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN 2

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 3

2.1 Räumlicher Geltungsbereich 3

2.2 Planungsgrundlagen 3

2.3 Rechtsgrundlagen 3

3. AUSGANGSSITUATION 4

3.1 Charakter des Plangebietes 4

3.2 übergeordnete Planungen 5

4. PLANINHALT UND PLANUNGSZIELE 8

4.1 Städtebauliches Konzept 8

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 8

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 9

4.5 Verkehrliche Erschließung 11

5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG 12

5.1 Umweltprüfung 12

5.2 Immissionsschutz 12

5.3 Ver- und -entsorgung 12

5.4 Gewässer 13

5.5 Telekommunikation 13

5.6 Abfallrecht 13

5.7 Brandschutz 13

5.8 Denkmalschutz 14

6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG 15

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Die ansässige Firma (nachfolgend Investor) hat bei der Barlachstadt Güstrow die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 - Glasewitzer Burg beantragt. Die mit den Bauleitplanverfahren angestrebten Investitionsabsichten verfolgen das Ziel, die bestehende Bebauung um einen Hallenneubau zu erweitern.

Hierbei handelt es sich um die Änderung einer 1,2 ha großen Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 - Glasewitzer Burg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ziel der vorliegenden Planung ist es, die bestehende Baugrenze auf dem Grundstück des Investors so zu verschieben, dass die Errichtung einer Halle auf diesem ermöglicht wird. Der Neubau soll betriebsinterne Abläufe optimieren. Somit erfolgt eine Sicherung bestehender und mögliche Schaffung neuer Arbeitsplätze. Die ansässige Firma hat sich auf die Entwicklung und die Herstellung von Wärmepumpen spezialisiert und dient somit der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen, die im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit gemäß § 2 des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023).

Durch die Änderung werden die bestehenden Festsetzungen aus dem am 02.02.1997 in Kraft getretenen Bebauungsplan nicht verändert. Es handelt sich um eine Nachverdichtung und dient der Innenentwicklung auf einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m². Es sind keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, geplant. Dies führt dazu, dass die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Absatz 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu betrachten. Ein entsprechender Ausgleich wurde bereits innerhalb des Aufstellungsverfahrens des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. Glasewitzer Burg erbracht. Dennoch wird für die mögliche Veränderung des Gebüschsaumes entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ein entsprechender Kompensationsbedarf ermittelt und erbracht.

Aus diesen oben angeführten Gründen stimmte die Barlachstadt Güstrow dem Antrag des Investors zu und beschloss am 13.07.2023 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 - Glasewitzer Burg.

Der Investor verpflichtet sich zur Übernahme sämtlicher Planungskosten sowie zur Vorlage und Abstimmung eines Städtebaulichen Vertrages mit der Barlachstadt gemäß § 11 BauGB. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Stadt damit nicht zu erwarten.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 - Glasewitzer Burg ist in der Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 1,2 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 4/2, 4/6, 5/5 und 5/8 der Flur 25 innerhalb der Gemarkung Güstrow.

2.2 Planungsgrundlagen

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro WAGNER / WEINKE Ingenieure, Grabenstraße 16 in 18273 Güstrow vom Juli 2023.

Lagebezugssystem: ETRS89 UTM 33; Höhenbezugssystem: DHHN2016

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2542)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Hauptsatzung** der Barlachstadt Güstrow in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Plangebietes

Der Planungsraum befindet sich im Nordosten der Barlachstadt Güstrow, innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes Glasewitzer Burg. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich der Segelflugplatz Güstrow, östlich schließt eine gewerbliche Betriebsfläche an. Die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze wird von einem Siedlungsgebüsch gesäumt. Die südliche Grenze bildet die Gemeindestraße „Am Augraben". Die Fläche ist durch die eigene sowie umliegende Bebauung stark anthropogen geprägt.

Der Planungsraum selbst ist größtenteils versiegelt. Es befindet sich ein Gebäude sowie befestigte Stell- und Lagerplätze auf der Fläche.

Abbildung 1: *Luftbild (Planungsraum rot markiert), GAIA MV Stand Juni 2023*

Nationale Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark, Nationale Naturmonumente), 25 (Biosphärenreservat), 26 (Landschaftsschutzgebiet), 27 (Naturpark) und 28 (Naturdenkmäler) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie europäische Schutzgebiete werden vorliegend nicht überplant.

Bei dem nächstgelegenen europäischen Schutzgebiet handelt es sich um das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE_2139-301 „Bockhorst", welches sich in einer Entfernung von 100 m nordwestlich zum Planungsraum erstreckt.

3.2 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Folgenden Rechtsgrundlagen unterliegen die Planungen und Maßnahmen der Barlachstadt Güstrow:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R-LVO M-V)** vom 22. August 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 4 Abs. 1 ROG. Hiernach sind bei raumbedeutsamen Planungen der Barlachstadt Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Nach § 3 Nr.6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension der geplanten Bebauung, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Gemäß geltender Rechtsprechung trifft das regelmäßig dann zu, wenn infolge der Größe des Vorhabens Auswirkungen zu erwarten sind, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehen (Raumbeanspruchung, Raumbeeinflussung).

Das LEP M-V bildet die Grundlage für alle weiteren räumlichen Planungen, also für die Regionalen Raumentwicklungsprogramme (RREP) in den vier Planungsregionen des Landes und darunter angesiedelt für die Planungen der Kommunen. Es enthält die verbindlichen Ziele und Grundsätze der Landesplanung, die das ganze Land einschließlich des Küstenmeeres betreffen.

Das LEP M-V legt die Stadt Güstrow als Zentralen Ort gemäß Punkt 3.2 fest. Sie ist als Mittelzentrum definiert. „Im regionalen Kontext sind die Mittelzentren die wichtigsten Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport-

und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung."

Der Planungsraum befindet sich laut Festlegungskarte innerhalb des Vorbehaltsgebiet Tourismus. Durch die bestehende Bebauung ist eine touristische Nutzung des Geltungsbereiches jedoch nicht vorhanden oder absehbar.

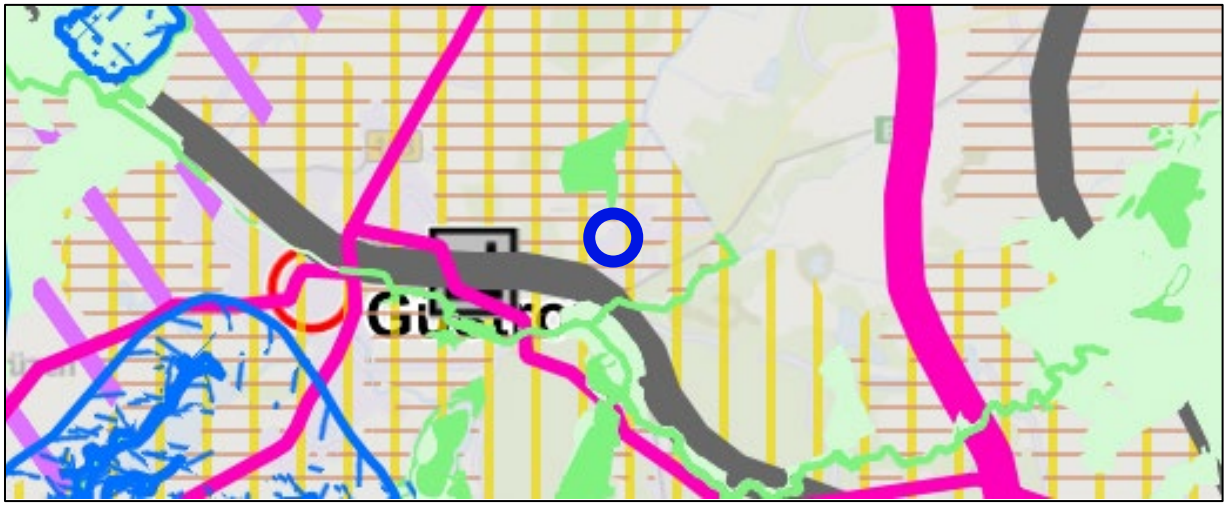


Abbildung 2: *Ausschnitt der Festlegungskarte LEP M-V (Geltungsbereich blau markiert)*

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (Mittleres Mecklenburg/Rostock) werden die Weichen für die Stabilisierung der vorhandenen und die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze vor allem durch die Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Gewerbe und Industrie, insbesondere für hafen- und logistikaffine Branchen und die Entwicklung der regenerativen Energien gestellt.

Innerhalb des RREP MM/R wird die Stadt Güstrow ebenfalls als Mittelzentrum dargestellt.

Die Festlegungskarte stellt den Planungsraum als Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie RREP G 4.3 (2) dar.

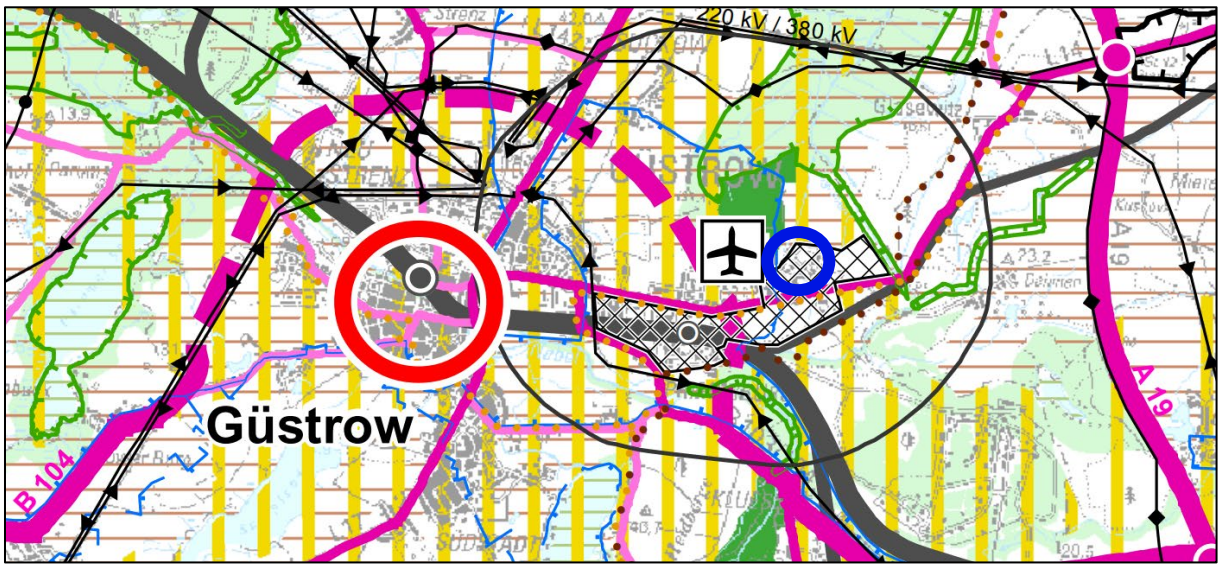


Abbildung 3: *Ausschnitt der Festlegungskarte RREP MM/R (Geltungsbereich blau markiert)*

Die Planung entspricht den Festlegungen der Raumordnung, da hierdurch ein Ausbau eines Gewerbebetriebes stattfinden soll und somit eine Sicherung und mögliche Schaffung neuer Arbeitsplätze erfolgt. Die geplante Änderung zielt nicht auf eine Änderung der bestehenden Nutzung ab und ist somit mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung vereinbar.

Darüber hinaus entspricht die Planung dem überragenden öffentlichen Interesse an der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen, die im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien stehen.

Vorliegend handelt es sich um die Erweiterung eines Herstellungsstandortes für Wärmepumpen innerhalb des Hoheitsgebietes der Barlachstadt Güstrow, welche national und teilweise auch international vertrieben werden. Die dort entwickelten, produzierten und vermarkteten Wärmepumpen werden im Bereich des Neubaus und der Sanierung von Einfamilienhäusern, Gewerbe- und Industriegebäude bis hin zu kalten Nahwärmenetzen und Quartierskonzepten genutzt und entsprechen aus diesem Grund dem im überragenden öffentlichen Interesse, welches durch § 2 EEG der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen definiert wurde. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien, abgesehen von Belangen der Landes- und Bündnisverteidigung, als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördeninternes Handlungsprogramm einer Gemeinde oder Stadt. Beispielsweise bildet der Flächennutzungsplan den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB bestimmt ist.

Die Barlachstadt Güstrow verfügt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Glasewitzer Burg als gewerbliche Baufläche dar. Die geplante Festsetzung lässt sich daraus entsprechend entwickeln.

4. Planinhalt und Planungsziele

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept ist auf die Einhaltung der bestehenden Festsetzungen ausgelegt. Die geplante Bebauung passt sich sowohl optisch als auch in seiner Nutzung in die bestehende Bebauung ein.

Vorliegend soll ausschließlich die Baugrenze vergrößert und somit die Errichtung einer Halle für den bestehenden ansässigen Betrieb ermöglicht werden.

Die geplante bauliche Anlage gliedert sich bewusst in die umliegenden Bebauungen ein und wirkt sich somit nicht negativ auf das Ortsbild aus. Es handelt sich um einen stark anthropogen vorgeprägten Bereich. Aufgrund der bestehenden Versieglung der Fläche werden keine hochwertigen Lebensräume in Anspruch genommen.

Es wird die bestehende Infrastruktur genutzt.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Veränderung der festgesetzten Baugrenze innerhalb eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO. Grundsätzlich steht die planungsrechtliche Legitimierung einer zusätzlichen Halle im Fokus. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Die Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden nicht verändert.

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 19 BauNVO wurde für das Industriegebiet (GI) ist eine Grundflächenzahl von 0,80 festgesetzt. Auch hier werden keine Veränderungen des bestehenden Bebauungsplanes vorgenommen.

Gemäß § 21 BauNVO gibt die Baumassenzahl an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 zulässig sind. Festgesetzt wurde eine Baumassenzahl von maximal 10,0.

Gleiches gilt für die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen mit einer Traufhöhe von maximal 9 m über dem vorhandenen Gelände NHN im Bezugssystem DHHN 2016.

Festgesetzt wurde gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise.

Weitere mögliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Regelungsabsicht der Barlachstadt Güstrow.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und demnach ebenfalls keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Innerhalb des Planungsraumes befindet sich entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ein Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten.

Abbildung 4: *Fotografie des Siedlungsgebüschs*

Die insgesamt 8,5 m breite Gehölzfläche erstreckt sich entlang der gesamten Geltungsbereichsgrenze und wird durch die angepasste Baugrenze auf eine Breite von 3 m verringert. Innerhalb der angepassten Baugrenze der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich dementsprechend aktuell auf einer 884 m² großen Fläche dieses Siedlungsgebüsch. Dieses wird verringert, eine vollständige Biotopbeseitigung findet jedoch nicht statt.

Angepasst an die Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (HzE) wird hierfür ein entsprechender Kompensationsbedarf ermittelt, welcher, obwohl es sich um ein Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, entsprechend zu kompensieren ist.

Abbildung 5: *Detailfotografie des vorhandenen Bewuchses*

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Im Bereich der geplanten Baugrenze ist der Biotoptyp Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) betroffen.

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m²	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m² EFÄ]
PHX	884	1,5	0,75	884 * 1,5 * 0,75	995

Der Kompensationsbedarf von 995 m² EFÄ wird durch zertifizierte Ökokontomaßnahmen innerhalb der Landschaftszone 3 (*Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte*) vollständig kompensiert.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gegeben.

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 - Glasewitzer Burg sind entsprechende gestalterische Regelungen der Barlachstadt jedoch entbehrlich.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches wird über die bestehende Zufahrt der Gemeindestraße „Am Augraben“ gesichert. Diese schließt an die Landesstraße L 14 an.

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die berücksichtigte Planung nicht zu befürchten.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB kann nach § 13 Abs. 2 abgesehen werden.

5.2 Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gilt es zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Wesentliches Ziel ist die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Vorsorgeprinzip dient sowohl dem Schutz vorhandener störintensiver Nutzungen gegen heranrückende schutzbedürftige Nutzungen als auch der unmittelbaren Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für störempfindliche Nutzungen.

Vorliegend handelt es sich um eine Nachverdichtung der bestehenden Nutzung. Schutzbedürftige Nutzungen befinden sich in einem Abstand von mindestens 1.100 m und werden somit nicht beeinträchtigt.

5.3 Ver- und Entsorgung

Für die Umsetzung der Planung ist ein Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz erforderlich.

Die mediale Erschließung mit Trinkwasser, Abwasser und Strom soll über die bestehenden Anschlusspunkte erfolgen.

Die Umsetzung der Erschließungsleistungen erfolgt in Abstimmung mit den betreffenden Ver- und Entsorgungsträgern.

5.4 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Norden des Planungsraumes verläuft in ca. 20 m Entfernung ein Graben, welcher von der Planung nicht beeinträchtigt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

Der Umgang und der Betrieb mit wassergefährdenden Stoffen hat nach der AwSV zu erfolgen.

5.5 Telekommunikation

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im betroffenen Plangebiet keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG betroffen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsraums werden bestehende Anschlüsse genutzt.

5.6 Abfallrecht

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß der ab 01.08.2023 in Kraft tretenden „Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke“, kurz „Ersatzbaustoffverordnung“ (EBV) die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

5.7 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090). Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m^3/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

5.8 Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Bodendenkmale

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß §13a (im beschleunigten Verfahren) gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und demnach keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.