

**Gemeinde Lüssow**

**Begründung**

zur Satzung über den

**7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1**

für das Gebiet „Gewerbegebiet Langendorf“

Februar 2014

Architektur + Stadtplanung  
Baum Ewers Dörnen GmbH  
Schwerin



Begründung gem. § 9 (8) des Baugesetzbuches

## **I N H A L T**

### **1.0 Allgemeine Grundlagen**

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

1.2 Lage des Plangebietes, Bestand

### **2.0 Planungsanlass und Planungsziel**

### **3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung**

### **4.0 Darlegung der Planung**

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.3 Bauweise / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

4.5 Verkehrserschließung und Stellplätze

4.6 Ver- und Entsorgung

4.7 Grünordnung

### **5.0 Umweltbelange**

### **6.0 Kosten**

### **7.0 Hinweise**

#### **Anlage:**

- Vorprüfung im Einzelfall nach UVPG
- Marktuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, Dr. Lademann & Partner, Hamburg

## 1.0 Allgemeine Grundlagen

### 1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Lüssow hat am 22.08.2012 die Aufstellung 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen.

Der Planung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) und
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

in der jeweils gültigen Fassung.

Die Plangrundlage ist von dem Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner, Schöne-  
mann aus Stralsund im November 2012 erstellt worden.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtpla-  
nung Baum Ewers Dörnen GmbH in Schwerin beauftragt.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die Änderung dient der Innenentwicklung, da sie eine Nachverdichtung zum Inhalt hat. Derzeit be-  
finden sich keine Bebauungspläne in Aufstellung, die in einem engen sachlichen Zu-  
sammenhang mit diesem Bebauungsplan stehen. Die zulässige Grundfläche beträgt  
unter 20.000 qm und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines  
engen Siedlungszusammenhangs.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan  
die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung ei-  
ner Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterlie-  
gen. Da es sich um keine Neuaufstellung im bisherigen Außenbereich handelt, ist  
hier Nr. 18.8 der Anlage 1 des UVPG anzuwenden. Es ist also eine allgemeine Vor-  
prüfung des Einzelfalls vorzunehmen, um eine evtl. UVP-Pflichtigkeit konkret zu er-  
mitteln. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (siehe Anhang) kommt dabei an-  
hand der in der Anlage 2 des UVPG genannten Kriterien insgesamt zu dem Schluss,  
dass durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen für die Schutzgüter zu  
erwarten sind und somit die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprü-  
fung nicht begründet wird.

Das beschleunigte Verfahren ist außerdem ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte  
dafür bestehen, dass Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b (Flora-Fauna-Habitat- oder  
Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden. Diese Anhaltspunkte liegen durch die  
Bebauungsplanänderung ebenfalls nicht vor. Zwar beginnt etwa 1,5 km westlich des  
Plangeltungsbereiches das FFH-Gebiet „Krummenhagener See, Borgwallsee und  
Pütter See“ sowie das europäische Vogelschutzgebiet „Nordvorpommersche Wald-  
landschaft“, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete sind je-  
doch aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und gewerblichen Nutzung im und

um das Plangebiet sowie der räumlichen Distanz zu den Schutzgebieten nicht zu erwarten.

## 1.2 Lage des Gebietes, Bestand

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gewerbegebiet „Langendorf“ der Gemeinde Lüssow. Er ist in der Planzeichnung durch eine schwarze, unterbrochene Linie kenntlich gemacht und umfasst eine Größe von rd. 17.800 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet beinhaltet in der Flur 1 der Gemarkung Langendorf folgende Flurstücke: 265 und 111/6.

Die Erschließung findet über die Straße „Am Langendorfer Berg“ statt.

Im Plangebiet ist ein zweigeschossiger Möbelfachmarkt mit einer Grundfläche von 4.745 m<sup>2</sup> und Verkaufsfläche von derzeit rund 6.344 m<sup>2</sup> gegeben. Die übrigen Flächen sind größtenteils versiegelt und dienen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs und der Zulieferung. Im nördlichen und westlichen Bereich bildet ein etwa 5 bis 15 m breiter Grünstreifen den Übergang zu den dahinterliegenden Grünflächen. Südlich begrenzt ein Gehölzstreifen das Plangebiet. Über den südwestlichen Teil des Baugrundstückes erstreckt sich zudem eine 110-kV Hochspannungsleitung.

Das weitere Umfeld ist wie folgt geprägt:

- Nördlich angrenzend befindet sich ein von der REWA im Auftrag der Gemeinde bewirtschaftetes Regenrückhaltebecken. Im weiteren Verlauf liegen die Rostocker Chaussee und landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- Östlich anschließend an den Plangeltungsbereich befinden sich ein großflächiger Baumarkt und dahinter ein Verbrauchermarkt. Ab einer Entfernung von etwa 500 m sind im Wesentlichen ebenfalls gewerbliche Flächen anzutreffen – diese sind jedoch bereits der Stadt Stralsund zugehörig.
- Südlich und westlich grenzen verschiedene kleinere Gewerbebetriebe an. In der weiteren Umgebung sind landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Bundesstraße 105 gegeben.

## 2.0 Planungsanlass und Planungsziel

Seit 1995 wird im Plangebiet ein Möbelhaus betrieben, ursprünglich Hanse-Möbel, danach Wohnwelt. Im Jahr 2004 wurde das Gebäude von der Fa. SCONTO SB Der Möbelmarkt übernommen und auf der Grundlage der Baugenehmigung Nr. 217/04 vom 21.06.2004 umgebaut. Hierbei wurden die vorhandenen Verkaufsflächen erheblich auf das heute vorhandene Maß reduziert und das 2. Obergeschoss zum Lager umgenutzt.

Zur Verbesserung der Lagerhaltung und Logistik sowie direkten Bereitstellung von Möbeln an die Kunden soll nun eine Erweiterung des Gebäudes durch den Anbau eines Hochregallagers (Grundfläche neu ca. 2.860 m<sup>2</sup>) erfolgen sowie eine Neugestaltung der Fassade mit Anpassung an das für die Fa. SCONTO typische Erscheinungsbild. Außerdem soll im Erdgeschoss (im Eingangsbereich) eine Vergrößerung der vorhandenen Gebäudefläche für eine Warenausgabe, dazu Wartebereich und Bistro in einer Größe von ca. 280 m<sup>2</sup> erfolgen.

Im Zusammenhang mit der baulichen Erweiterung wird der Umbau der über das Baugrundstück führenden 110 kV-Leitung erforderlich. Hierzu soll eine Höhenveränderung eines Leitungsmastes auf dem südlich angrenzenden Gewerbegrundstück stattfinden.

Gemäß Ursprungsplan aus den 1990er Jahren ist an dem Standort ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der Fachmarkt ist an diesem Standort als großflächiger Einzelhandelsbetrieb genehmigt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach aktuellem Recht (§ 11 Abs. 3 BauNVO) jedoch nur in sonstigen Sonder- oder Kerngebieten zulässig. Des Weiteren ist im Rahmen der Erweiterung eine veränderte Festlegung der Baugrenzen notwendig. Insofern ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erforderlich.

### 3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

Die Gemeinde Lüssow befindet sich im gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP 2010) im Stadt – Umland – Raum Stralsund. „Die Stadt – Umland – Räume sollen so gestärkt werden, dass sie weiterhin einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten.“<sup>1</sup> Die Planungsabsichten der Bebauungsplansänderung stehen diesem Grundsatz nicht entgegen. „Gemeinden, die Stadt – Umland – Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. (Ziel der Raumordnung) Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt wechselseitig für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Gemeinden im Stadt – Umland – Raum, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe einschließlich Einzelhandel, Verkehr, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie für die Vorhaltung kommunaler Einrichtungen.“<sup>2</sup>

Im Rahmen des Verfahrens hat eine nachbargemeindliche Beteiligung der Hansestadt Stralsund stattgefunden. Der Betreiber des Möbelfachmarktes hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zudem eine Marktuntersuchung anfertigen lassen. Die Gutachter haben festgestellt, dass der Möbelfachmarkt keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet und die zentralörtliche Funktion der Hansestadt Stralsund hat und bei Beibehaltung der bisherigen Sortimentsstruktur auch in Zukunft mit solchen Auswirkungen nicht zu rechnen ist. Die Untersuchung bestätigt damit die Raumverträglichkeit der Planung. Die Empfehlungen der Gutachter sind in die Planung eingeflossen.

„In den Stadt – Umland – Räumen Greifswald und Stralsund sind ausreichend Siedlungsflächenreserven vorhanden, um ggf. auch im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit der Gemeinden den Bedarf an Wohnbau- und Gewerbeflächen bis zum Jahr 2020 zu erfüllen. Die Ausweisung neuer Flächen zusätzlich zu den bauleitplanerisch gesicherten ist in diesem Zeitraum in der Regel nicht erforderlich.“<sup>3</sup> Die

<sup>1</sup> Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP 2010), Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, Greifswald 2010; S. 22.

<sup>2</sup> Ebenda; S. 22.

<sup>3</sup> Ebenda; S. 22.

Planungsabsichten der Bebauungsplansänderung stehen diesem Grundsatz nicht entgegen. Es werden keine neuen Siedlungsflächen ausgewiesen, sondern lediglich bestehende planungsrechtlich geändert.

Im RREP VP 2010 werden zudem konkretisierte Vorgaben zu großflächigen Einzelhandelseinrichtungen getroffen worden. „Einzelhandelsgroßprojekte i. S. des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> nur in den beiden Teilen des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund – Greifswald [...] zulässig.“<sup>4</sup> Die geplante Erweiterung der Lagerflächen führt zu einer Gesamtgeschossfläche von rund 17.500 m<sup>2</sup>.

Im RREP VP 2010 wird nördlich des Plangebietes ein „bedeutsames flächenerschließendes Straßennetz“ (Rostocker Chaussee) und südlich ein „überregionales Straßennetz“ (B 105), ein „großräumiges Schienennetz“ sowie ein „regional bedeutsames Radwegenetz“ dargestellt. Diese werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Zudem ist im RREP VP 2010 über dem Baugrundstück der Verlauf einer Hochspannungsleitung dargestellt. Diese wird durch das beabsichtigte Vorhaben höhenmäßig zu verändern sein. Eine horizontale Veränderung der Leitung ist mit Ausnahme der temporären Verlegung im Zuge der Umbaumaßnahmen nicht vorgesehen. Somit findet keine Abweichung der raumordnerisch festgelegten Streckenführung der Hochspannungsleitung statt und das Vorhaben fügt sich in die überörtliche Planung ein.

Des Weiteren liegt das Plangebiet in einem Tourismusentwicklungsraum und in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Aufgrund der Bestandsituation und der gemeindlichen Planungsabsichten kommt eine touristische oder landwirtschaftliche Nutzung hier jedoch nicht in Betracht. Beeinträchtigungen für bestehende landwirtschaftliche Produktionsstätten oder Tourismusfunktionen bestehen nicht.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 27.12.2013 bekanntgegeben, dass der 7. Änderung des B-Planes Nr. 1 Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes (Zone III). Dies wurde als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der bereits gegenwärtig stattfindenden Nutzung ist auch zukünftig unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebietes zu erwarten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet ein Sondergebiet - Großflächiges Handelsgebiet - dargestellt. Damit entwickelt sich die Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde.

## **4.0 Darlegung der Planung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die bereits eingetretene Nutzung sowie die geplante Erweiterung führen dazu, dass eine Anpassung der Baugebietskategorie erforderlich ist. Im Bebauungsplan wird

<sup>4</sup> Ebenda; S. 50.

nunmehr ein Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel / Möbelfachmarkt – gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Als Zweckbestimmung wird bestimmt, dass das Sondergebiet der Unterbringung eines Fachmarktes mit einer Mindestverkaufsfläche von 5.000 m<sup>2</sup> dient. Damit wird einer Splittung auf einzelne kleine Märkte entgegengewirkt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird mit 6.525 qm begrenzt. Damit wird der bereits baurechtlich genehmigte Bestand planungsrechtlich abgedeckt. Es kommen somit keine weiteren Verkaufsflächen hinzu.

Der Fachmarkt wird auch in Zukunft Möbel als Kernsortiment anbieten. Das Möbelhaus wird seit 1995 dazu unverändert betrieben. Randsortimente dürfen auf max. 20 % der zulässigen Verkaufsfläche (hier 6.525 qm) angeboten werden.

Aus der o. g. Marktuntersuchung resultieren u. a. auch die festgesetzten Randsortimente, die u. a. in Bezug zu den zentrenrelevanten Sortimenten nach der „Stralsunder Liste“ gem. dem Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Stralsund stehen. Für die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente sind Verkaufsoberflächengrenzen festgesetzt, so dass auch der Charakter der Randsortimentsstruktur erhalten bleibt.

Die Randsortimente Teppiche/Bodenbeläge und Lampen/Leuchten gelten nicht als zentrenrelevant. Insofern wird hier auch keine Verkaufsoberflächengrenze je Sortiment bestimmt.

Im Rahmen des Umbaus (hier: Hochregallager) soll ein kleines Bistro (123 qm) im Empfangsbereich intergriert werden. Im Bebauungsplan wird daher die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, die dem Fachmarkt zugeordnet sind, festgesetzt.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Gebäudehöhe bestimmt.

Der Ursprungsplan setzt eine GRZ von 0,5 und eine zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m fest. Die GRZ von 0,5 wird durch die künftige Bebauung weiterhin eingehalten und muss somit nicht verändert werden. Die Obergrenze nach § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete wird dabei unterschritten und so eine übermäßige hochbauliche Verdichtung des Plangrundstückes vermieden.

Die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ durch Garagen, Stellplatz- und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt und überschreitet damit nicht die sogenannte Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Im Ursprungsplan war eine Überschreitung der GRZ durch Stellplatz- und Nebenanlagen bis 0,75 planungsrechtlich zulässig. Die geringfügige Erhöhung ist vor allem der baulichen Erweiterung in Verbindung mit einem hohen Stellplatzbedarf des Fachmarktes geschuldet.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe wird auf 12,50 m über 27,00 m über HN festgesetzt. Die durchschnittliche HN-Höhe liegt im Plangebiet bei rd. 27,00 m. Aufgrund einer veränderten Außenfassade bzw. der Notwendigkeit zusätzlicher Dachaufbauten ist diese Gebäudehöhe erforderlich.

Im Bereich des zukünftigen Eingangsportals ist zudem eine geringfügige Überschreitungsmöglichkeit auf bis zu 14 m über HN zulässig, um eine bauliche Betonung des Eingangsbereiches zu erreichen.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe von 12,50 m über HN erfordert eine Erhöhung der vorhandenen 110-KV-Leitung. Mit dem Leitungsträger, der e.dis AG, sind bereits entsprechende Planungen abgestimmt bzw. in Umsetzung.

Auf die im Ursprungsplan noch festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) wurde nunmehr verzichtet. Die Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Gebäudehöhe werden die Gebäudekubatur bzw. die baulichen Ausmaße für das beabsichtigte Vorhaben bereits ausreichend bestimmt. Zudem ist für ein Hochregallager die GFZ ohnehin nur begrenzt anwendbar.

#### 4.3 Bauweise / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In dem festgesetzten Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Dies beruht bereits auf dem baulichen Bestand.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen orientieren sich an den beabsichtigten Vorhaben. Zur nördlichen, westlichen und südlichen Grenze wird ein Abstand von 5 bis 10 m zur Geltungsbereichsgrenze gewahrt, um einen abgestuften Übergang zu den dahinterliegenden Freiflächen zu bilden. Damit der Bebauungsplan hochbaulich mit dem westlichen benachbarten rechtsgültigen Bebauungsplan in Einklang steht, laufen die Baugrenzen auf die westliche Grundstücksgrenze zu und knüpfen an die Schnittpunkte der dort verorteten Baugrenzen an. Landesrechtliche Regelungen, wie Abstandsregelungen, bleiben davon unberührt.

#### 4.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung orientieren sich am Bestand bzw. den Festsetzungen im Ursprungsplan und sollen eine visuelle Beeinträchtigung des Plangebietes durch allzu gebietsuntypische Gestaltungsformen sowohl nach innen als auch nach außen vermeiden.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (hier: südliche Geltungsbereichsgrenze) sind als mindestens zweireihige Laubgehölzhecken auszuführen. Die nördliche Einfriedung des Plangrundstücks zur Rostocker Chaussee wird hiervon ausgenommen, da hier bereits andere Pflanzvorschriften festgesetzt werden. Um die Grundstücksgrenze weiterhin klar zu definieren, ist es zulässig, in der Hecke Drahtzäune entsprechend verträglich anzuordnen.

Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dies entwickelt sich aus dem gebauten Umfeld. Explizit wird die Zulässigkeit von Solarmodulen herausgestellt. Besonders auf großflächigen Flachdächern bietet sich ein hohes, häufig ungenutztes Potenzial zur Gewinnung erneuerbarer Energien aus Sonnenkraft.



Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder mit hochglänzenden, reflektierenden und fluoreszierenden Materialien sind nicht zulässig. Nach § 19 Abs. 2 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern dürfen Werbeanlagen weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden. Die zuvor genannten Arten von Werbeanlagen laufen in der Regel diese Anforderungen zuwider und werden daher ausgeschlossen.

Gegenüber dem Ursprungsplan entfallen sind solche örtlichen Bauvorschriften, die eine Reglementierung der Fassadenfarben enthalten. Diese Vorschriften sind in rein gewerblich geprägten Baugebieten nicht mehr durchsetzbar, da die Mehrzahl großer Unternehmen heute über eine zum Teil geschützte, visuelle Charakteristika in Bezug auf Außenfarben (Corporate Identity) verfügt.

#### 4.5 Verkehrserschließung, Stellplätze und Nebenanlagen

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und verfügt über einen Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Errichtung eines bisher nicht am Standort vorhandenen Hochregallagers führt insgesamt zu einer Verringerung der Lieferverkehre. Durch den Bau des Lagers werden auch nicht mehr Kunden erwartet.

Der private ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück unterzubringen. Die Errichtung von Stellplätzen oder sonstigen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO ist auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Die verbleibenden Freiflächen auf dem Baugrundstück bieten ausreichend Raum, die für den Fachmarkt notwendigen Stellplätze bereitzustellen.

Werbeanlagen sind aufgrund der Bestandssituation auch innerhalb der festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig. Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher werden entsprechend abgestimmt angeordnet. Eine gegenseitige Beeinträchtigung ist bei regelmäßiger Pflege des Grüns nicht zu erwarten.

#### 4.6 Ver- und Entsorgung

Eine gesicherte Ver- und Entsorgung ist aufgrund vorhandener Netze der Ver- und Entsorgungsträger gegeben und weiterhin umsetzbar. Die Ver- und Entsorgung von baulichen Erweiterungen wird durch den Anschluss an diese Netze auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde oder der Ver- und Entsorgungsbetriebe.

Die Löschwasserversorgung kann nur bedingt für die Erstbrandbekämpfung (Grundschutz) aus dem öffentlichen Netz und nur bis maximal 88 cbm/h bei einem Ruhedruck von 0,4 bar erfolgen. Die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge erfolgt deshalb neben der Zugrundelegung des Arbeitsblattes W 405 des DVGW durch Bestimmungen in einem vorhabenbezogenen Brandschutzkonzept. Es ist eine Löschwassermenge von 96 cmb/h für eine Laufzeit von 2 Stunden erforderlich. Deshalb sind seitens des Vorhabenträgers entsprechende Maßnahmen zum Erreichen

dieser Menge durchzuführen und auch umsetzbar. Die Nachweisführung über die ausreichende Löschwasserversorgung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers erfolgt derzeit über eine Kombination aus Versickerung in Sickerschächte auf dem Grundstück selbst und Ableitung ins Abwassernetz. Durch die bauliche Erweiterung findet keine erhebliche zusätzliche Versiegelung statt. Somit ist davon auszugehen, dass die Entwässerung auch künftig in der gegebenen Form weiter stattfindet.

#### 4.7 Grünordnung

Die Struktur innerhalb des Plangebietes ist baulich stark verdichtet. Dennoch befinden sich in Randbereichen, entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen, Grünflächen. Diese sollen in der jetzigen Form auch künftig erhalten bleiben. Im nördlichen Bereich wurde ausgehend von der Festsetzungen im Ursprungsplan eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstiger Bepflanzung mit entsprechender Pflanzliste festgesetzt. Ziel ist die homogene Abschirmung des Gebietes von der angrenzenden Straße.

#### 5.0 Umweltbelange

Hinsichtlich der Überprüfung umweltrelevanter Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter wird an dieser Stelle auf die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 1 Nr. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) verwiesen, welche zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt wurde (siehe Anlage). Diese kam zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Auswirkungen für die einzelnen Schutzgüter durch das geplante Vorhaben zu erwarten sind.

#### 6.0 Kosten

Kosten, die durch die öffentliche Hand getragen werden müssen, fallen nicht an.

#### 7.0 Hinweise

7.1 Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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

7.3 Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Auskunft über die Kampfmittelbelastung im Plangebiet kann gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK) erhalten werden. Eine Abfrage sollte frühzeitig vor Baubeginn erfolgen. Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO MV) i.V.m. VOB Teil C / DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

7.4 Bei Veränderungen bzw. Erweiterungen von Trinkwasserleitungen ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Die gesetzliche Grundlage für die Trinkwasseruntersuchung bildet die Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung- TrinkwV vom 21. Mai 2001, BGBl. I, Nr. 24, S. 959), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Mai 2011 (BGBl. I S. 748).

Die Begründung wurde mit Beschluss vom 19.02.2013 durch die Gemeindevertretung gebilligt.

Lüssow, 21.03.2014



(Bürgermeister)