



03.2006

SS

21.09.2005

Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Wendorf

Begründung



Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Charakteristik des Plangebietes
2. Ziele und Zweck der Planung
3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Rechtsgrundlagen
4. Städtebauliche Konzeption
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
6. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft
7. Technische Ver- und Entsorgung
 - 7.1 Verkehrserschließung
 - 7.2 Wasser und Abwasser
 - 7.3 Energieversorgung
 - 7.4 Entsorgung
8. Hinweise
9. Immissionsschutz und Altlasten
10. Flächenbilanz
11. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung

1. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der vorhandenen Gemeindestraße zwischen den Orten Groß Lüdershagen und Neu Lüdershagen in der Gemeinde Wendorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 121/2 der Flur 1, Gemarkung Groß Lüdershagen mit einer Fläche von insgesamt ca. 2,1 ha. Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäude, das früher als Gemüselagerhalle genutzt wurde. Auf den Freiflächen des Grundstücks sind noch entsprechende Silos vorhanden, die ebenfalls zur Lagerung von Gemüse gedient haben. Die landwirtschaftliche Nutzung des Geländes wurde bereits vor geraumer Zeit aufgegeben. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Es ist vorgesehen am Standort des früheren Gemüselagers einen Fuhrbetrieb mit Nutzfahrzeughandel anzusiedeln. Hierfür soll der vorhandene bauliche Bestand genutzt werden. Darüber hinaus gehende großflächige Versiegelungen sind nicht geplant. Der Fuhrbetrieb plant die Nachnutzung der vorhandenen Gebäude- und Grundstücksfreiflächen für ca. 7 bis 8 Lastkraftwagen (Sattelzüge für den internationalen Fernverkehr) sowie Transporter und Pkw. Der vorgesehene Nutzfahrzeughandel sieht den An- und Verkauf von Baumaschinen, Lkw, Landmaschinen, Gebrauchtfahrzeugen und Werkzeugmaschinen vor.

Die betroffenen Flächen befinden sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Das geplante Vorhaben ist im Außenbereich nicht privilegiert. Um Baurecht für den geplanten Fuhrbetrieb mit Nutzfahrzeughandel zu schaffen, wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich, der Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen trifft.

Die Gemeinde Wendorf ist bestrebt, die Nachnutzung des Geländes und der baulichen Anlagen der früheren Gemüselagerhalle zu ermöglichen, um zu verhindern, dass diese verfallen und sich hier ein städtebaulicher Missstand entwickeln kann. Dies würde mit hoher Wahrscheinlichkeit geschehen, wenn eine Nachnutzung ausbliebe. Dabei muss sie gleichzeitig den Konflikt bewältigen, dass vor dem Hintergrund noch zur Verfügung stehender Bauflächen innerhalb des vorhandenen Gewerbegebietes in Groß Lüdershagen (Bebauungsplan Nr. 1) eine weitere und zusätzliche Ausweisung von uneingeschränkt nutzbaren Gewerbeflächen nicht zu rechtfertigen ist. Zur Lösung dieses Konfliktes soll die Ausweisung der Bauflächen ausschließlich zweckgebunden nur für den Fuhrbetrieb mit Nutzfahrzeughandel erfolgen.

Eine Möglichkeit der zweckgebundenen Ausweisung von Bauflächen wäre die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die hier jedoch nicht angewendet werden soll. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bietet zwar die Möglichkeit der zweckbestimmten Festsetzung der angestrebten Nutzungsart, auch ohne sich an die Baunutzungsverordnung halten zu müssen, jedoch erfordert er auch sehr detailliert die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Anders als im „normalen“ Bebauungsplan setzt er keine Baugrenzen, sondern explizit den Standort der baulichen Anlagen mit ihren exakten Abmaßen fest. Dies erfordert zum einen bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes im Grunde bauantragsreife Unterlagen zu den geplanten baulichen Anlagen und schließt zum anderen jegliche Flexibilität in der künftigen Entwicklung des Betriebes aus. Diese würde dann immer sofort die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfordern. Ein gewisses Maß an Flexibilität ist jedoch für einen Gewerbetreibenden bzw. Unternehmer zwingend notwendig, um auch kurzfristig auf

geänderte Anforderung seiner Branche reagieren zu können. Daher scheidet das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in diesem Fall aus.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO hätte unter Umständen zur Folge, dass bei einer evtl. späteren Aufgabe des Fuhrbetriebes sich auch jeder andere in einem Gewerbegebiet zulässige Betrieb ansiedeln könnte. Genau dies soll aber vor dem Hintergrund des vorhandenen Gewerbegebiets verhindert werden. Aus diesem Grund erfolgt letztlich die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO, in dem ausschließlich diese Betriebsform zulässig ist.

Sonstige städtebauliche Gründe, die dem Vorhaben entgegenstehen, sind nicht erkennbar. Es wird lediglich der ohnehin vorhandene Gebäudebestand nachgenutzt. Zusätzliche Hochbauvorhaben sind nicht geplant und mit den Festsetzungen des B-Planes auch nicht möglich. Das Plangebiet ist sowohl verkehrstechnisch als auch hinsichtlich der Versorgung mit den Medien Trinkwasser und Energie bzw. hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung voll erschlossen.

Die Gemeinde Wendorf misst hat jedes erdenkliche Interesse an einer Ansiedlung von Gewerbe innerhalb ihres Territoriums, wenn städtebauliche oder sonstige Gründe dem nicht entgegenstehen. Der künftige Betreiber des Fuhrbetriebes und Nutzfahrzeughandels hat die Flächen im Plangebiet bereits vor längerer Zeit erworben. Es steht zu befürchten, dass bei einer Versagung der Nutzung im angestrebten Bereich und der Aufforderung, in das vorhandene Gewerbegebiet in Groß Lüdershagen auszuweichen, der Investor das Vorhaben aus wirtschaftlichen Gründen nicht im Gemeindegebiet bzw. gar nicht realisieren würde.

3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Rechtsgrundlagen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wendorf ist der betroffene Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem ist dort eine vorhandene Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 ist die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO geplant. Damit wäre eine Entwicklung aus dem F-Plan nicht gegeben. Es wird daher erforderlich, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Wendorf im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

- Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4 wurde am 26.06.2002, also vor dem 20. Juli 2004 gefasst. Die Gemeinde geht davon aus, dass das Verfahren vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen sein wird. Daher wird der Bebauungsplan auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), aufgestellt.

Weitere gesetzliche Grundlagen:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (BGBl. M-V S. 468, ber. S 612), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVOBl. M-V S. 531)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998

- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1)
- Biotopkataster des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V

4. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht im Wesentlichen eine Nachnutzung des vorhandenen baulichen Bestandes vor. Großzügige bauliche Erweiterungen an den Gebäude und Freiflächen, die zur einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen führen würden, sind nicht vorgesehen. Alle Grundstücksfreiflächen, die für eine Nutzung als Aufstell- bzw. Abstellplatz für Nutzfahrzeuge und Gebrauchtfahrzeuge vorgesehen sind, müssen aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III versiegelt werden, um ein mögliches Schadstoffeindringen durch Öl oder Benzin in das Grundwasser zu vermeiden.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Plangebiets werden als Sondergebiet "Fuhrbetrieb mit Nutzfahrzeughandel" ausgewiesen. Zulässig sind alle zum Zweck dieser Nutzung erforderlichen Gebäude, Einrichtungen und Nebenanlagen.

Die Ausnutzung der Baugrundstücke erfolgt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,80 bei einer Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten wird ausgeschlossen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Eine Versiegelung von Flächen, die über das vorhandene Maß wesentlich hinausgeht, soll nicht erfolgen.

Die festgesetzte abweichende Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Bebauung, die länger als 50 m ist. Somit scheidet die offene Bauweise aus. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Dies bedeutet, dass die nach Landesbauordnung M-V erforderlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten sind.

Teile der Freiflächen innerhalb des Plangebietes sind für eine Nutzung als Aufstell- bzw. Abstellplatz für Nutzfahrzeuge und Gebrauchtfahrzeuge vorgesehen (An- und Verkauf von Baumaschinen, Lkw, Landmaschinen u. ä.). Hier sind keine hochbaulichen Anlagen geplant. Um die Zweckbestimmung dieser Flächen zu sichern und zu gewährleisten, dass hier keine Gebäude errichtet werden, erfolgt eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB als Fläche mit besonderem Nutzungszweck. In diesem Fall besteht der besondere Nutzungszweck für Abstell- und Ausstellungsplätze und Lagerplätze im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 2 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich einerseits am Gebäudebestand. Sie

werden um das vorhandene Gebäude der ehemaligen Gemüselagerhalle und zum anderen um das frühere Pförtnerhäuschen herum ausgewiesen.

Weiterhin werden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die ausschließlich für Abstell- und Ausstellungsplätze für Fahrzeuge oder als Lagerplätze vorgesehen sind. Diese sind im Rahmen der vorgesehenen Nutzung als Fuhrbetrieb und Nutzfahrzeughandel nicht als Nebenanlagen zu betrachten, die grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig wären, sondern stellen eine Hauptnutzung dar. Daher werden die auf dem Grundstück geplanten Flächen für Aufstell- und Abstellplätze mit einer eigenen Baugrenze umgeben.

5.3 Leitungsrechte

Im westlichen Teil des Plangebietes verlaufen parallel zur öffentlichen Straße, jedoch über das private Grundstück des Sondergebiets Leitungen verschiedener Versorgungsträger. Es handelt sich hierbei um eine Trinkwasser- und eine Schmutzwasserleitung in der Rechtsträgerschaft der REWA GmbH sowie eine Mitteldruckgasleitung der e-on hanse. Zur Sicherung des Zugangs zu diesen Leitungen wird jeweils ein Leitungsrecht festgesetzt.

5.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes verläuft die 220 kV-Freileitung Lüdershagen – Bentwisch 317/318. Der Leitungsverlauf wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet, entspricht jedoch keiner vermessungstechnischen Eintragung. Auf den Flächen innerhalb einer Breite von jeweils 50 m rechts und links der Achse der oberirdischen Hauptstromleitungen ist das Errichten von Bauwerken aller Art, das Arbeiten auf Leitern, Gerüsten, Dächern etc., das Lagern von Materialien, das Ausästen und Fällen von Bäumen, das Arbeiten mit Hebezeugen und Fördermitteln sowie Erdarbeiten nur in Abstimmung mit dem Eigentümer der jeweiligen Leitung zulässig. Für eine sonstige Bebauung und das Arbeiten im Freileitungsbereich ist die Zustimmung im zuständigen Netzbetrieb Mecklenburg-Vorpommern unter Angabe seiner Reg.-Nr. N 0251/01/99 einzuholen. Es gelten die „Grundsätze für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich“, die der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen sind.

In den Text (Teil B) des Bebauungsplanes wird zur Gewährleistung der Einhaltung der beschriebenen Schutzmaßnahmen folgende Festsetzung aufgenommen: Es ist ein Freileitungsbereich von ca. 50 m beidseitig der Achse der oberirdischen Hauptstromleitung zu beachten, für den Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. In diesem Bereich soll die Errichtung von Gebäuden und die Nutzung von Grundstücken, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, vermieden werden. Für sonstige Bauvorhaben bestehen Höhenbeschränkungen.

6. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i. d. F. v. 21. September 1998) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V v. 21. Juli 1998) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe würden im Zusammenhang dieses Bebauungsplanes diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft gelten, welche durch den Bebauungsplan vorbereitet werden.

Mit dem geplanten Vorhaben wird nur die Nachnutzung des vorhandenen Gebäude- und Anlagenbestandes mit nur geringen zusätzlichen Neuversiegelungen angestrebt.

6.1 Ist-Zustand

Das Plangebiet ist im Bestand bereits durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Ein erheblicher Teil der Flächen ist voll versiegelt. Dies betrifft neben den Gebäuden (Halle und ehemaliges Pfortnerhäuschen) auch die Flächen ehemaliger Siloanlagen, Zufahrten und Stellplätze. Die unversiegelten Flächen sind zum Teil ebenfalls stark verdichtet. Ein regelmäßiges Befahren dieser Flächen durch LKW hatte eine erhöhte Bodenverdichtung und eine Zerstörung der vorhandenen Grasnarbe zur Folge. Hochwertige Biotope sind nicht vorhanden. Im Bestand ist derzeit eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,55 gegeben.

6.2 Ausgleichserfordernis

Zusätzlich zu den bestehenden versiegelten Flächen können aufgrund der Planung weitere 2.211 m² versiegelt werden. Dies entspricht für die Planung einer GRZ von 0,60. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ auch für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht zulässig ist. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bei der angestrebten Nutzung des Geländes für einen Fuhrbetrieb mit Nutzfahrzeughandel Stellplätze, Ausstellungsplätze und Lagerflächen keine Nebenanlagen darstellen, sondern Teil der Hauptnutzung sind. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,60 wird daher nicht möglich sein.

Bei einem Ausgangsbiotop mit einer Wertigkeit von 0,20, entsprechendem Faktor für die Vollversiegelung von 0,5 und einem Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 0,75 ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 1.161 Werteinheiten. Dieser Eingriff wird mit dem Anlegen von Feldgehölzen auf den Grundstücksfreiflächen im Norden des Plangebietes ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahme wird mit einer Kompensationswertzahl von 2 und mit einem Leistungsfaktor von 0,5 bewertet.

Eine landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebietes mit Sträuchern wäre wünschenswert, ist aber aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Die zur Einfriedung des Geländes verwendeten Betonelemente stehen nahezu direkt auf der Grundstücksgrenze. Die angrenzenden Flächen befinden sich nicht im Besitz des Vorhabenträgers. Um dennoch eine Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft hin zu erreichen, werden entlang der Grundstücksgrenzen Kletter- bzw. Rankpflanzen vorgesehen. Auf diese Weise kann der optische Eindruck der Einfriedung und der damit verbundene Eingriff in das Landschaftsbild gemindert bzw. ausgeglichen werden.

Folgende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen:

(1) Entlang der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Einfriedung des Baugrundstückes zur Landschaft hin mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Es sind pro m² zwei Pflanzen der nachfolgend aufgeführten Sorten in Gruppen zu pflanzen: Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*), Efeu (*Hedera helix*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*).

(2) Auf den festgesetzten Flächen im Nordosten des Plangebietes sind Feldgehölze aus heimischen und standortgerechten Gehölzen mit einer Fläche von insgesamt 1.161 m² anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzung besteht aus einzelnen Flächen von 200 m² bis 700

m². Es sind jeweils 30% Bäume und 70% Sträucher zu pflanzen. Die Baumgehölze sind als Heister 125/150 und die Sträucher als 60/100 mit einer Pflanze pro m² sowie in Gruppen von 5-10 Pflanzen der gleichen Art der nachfolgend aufgeführten Liste zu pflanzen. Heister 125/150: Sandbirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*). Sträucher 60/100: Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*). Eine Entwicklungspflege von drei Jahren ist zu gewährleisten.

7. Erschließung, technische Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die von Groß Lüdershagen nach Neu Lüdershagen führende Gemeindestraße für den Straßenverkehr erschlossen. Über den Anschluss an die Bundesstraße 194, die Ortsumgehung Stralsund (B 105) und die Bundesstraße 96 ist das Sondergebiet auch gut an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

7.2 Wasser und Abwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch die REWA GmbH im Anschluss an das vorhandene Netz gewährleistet. Über das Plangebiet verläuft von Nord nach Süd eine Trinkwasserleitung DN 100 AZ, die in der Planzeichnung dargestellt ist. Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt im Anschluss an das im Plangebiet vorhandene Netz und wird ebenfalls von der REWA GmbH gewährleistet. Hierfür besteht bereits ein Anschluss an die Abwasserdruckrohrleitung DN 100 PE über eine Grundstücksentwässerungsanlage (Pumpe).

Um den erforderlichen Brandschutz zu gewährleisten, ist eine Löschwassermenge je nach Bebauung von 48 m³/h bis 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. im Plangebiet zu gewährleisten. Das Löschwasser muss für eine Löszeit von 2 Stunden und in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen.

Eine Versickerung des auf den Dach- und Hofflächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers sowie die Einleitung in den auf dem Grundstück vorhandenen Teich ist laut Aussage der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Nordvorpommern grundsätzlich erlaubnisfähig. Das auf den geplanten Abstellflächen für die Nutzfahrzeuge anfallende stark verschmutzte Niederschlagswasser ist zu fassen, d. h. die Entwässerung zu kanalisieren und die Oberfläche der Abstell- bzw. Aufstellflächen für die Fahrzeuge so zu befestigen, dass eine Versickerung des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswassers ohne vorherige Klärung nicht möglich ist. Vor Ableitung des stark verschmutzten Niederschlagswassers in ein Gewässer (Grund- oder Oberflächenwasser) ist eine Behandlung zur Rückhaltung von Sink- und Leichtstoffen, wie Ölen und Fetten, gemäß § 18 b WHG erforderlich.

Die Versickerung oder Einleitung des Niederschlagswassers in das auf dem Grundstück vorhandene Oberflächengewässer ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 WHG in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V erlaubnispflichtig. Zuständige Genehmigungsbehörde ist der Landrat des Kreises Nordvorpommern als Untere Wasserbehörde.

7.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Sondergebietes mit Elektroenergie erfolgt über das bestehende Leitungsnetz und wird durch die e.dis Energie Nord AG gesichert.

Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Mitteldruckgasleitung in der Rechtsträgerschaft der e-on hanse AG. Eine Überbauung der Gasleitung mit Asphalt, Beton oder ähnlichen Materialien (außer im direkten Kreuzungsbereich) ist nicht zulässig. Bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Bebauung oder Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern. Vor Baubeginn sind durch den Bauausführenden ein Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen. Eine Versorgung des Gebietes mit dem Energieträger Gas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit grundsätzlich möglich.

7.4 Entsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern. Eine ordnungsgemäße Zuwegung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge ist zu gewährleisten.

7.5 Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Rahmen des Bauvorhabens eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Eine rechtzeitige Abstimmung mit der Deutschen Telekom AG (4 Monate vor Baubeginn) ist notwendig.

8. Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
- 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 des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

8.2 Fundmunition

Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht

auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den 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.

8.3 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Lüssow-Borgwallsee, unmittelbar angrenzend an das Wasserschutzgebiet Andershof I. Eine derzeit im Verfahren befindliche Überarbeitung des Wasserschutzgebietes Lüssow-Borgwallsee dient als Grundlage für ein Neufestsetzungsverfahren. In Anlehnung an das DVGW-Regelwerk, Technische Regel Arbeitsblatt W 101 (Februar 1995) wird die Schutzzone III den Ausführungen nach für die unter Kapitel 4 genannten „Gefährlichen Handlungen, Einrichtungen und Vorgänge in den Schutz-zonen“ der Schutzzone III A gleichgestellt. Erste Ergebnisse der hydrogeologischen Untersuchungen in der Phase der Überarbeitung lassen erkennen, dass das Plangebiet nach der Neufestsetzung ausschließlich in der Schutzzone III B liegt. Daraus ableitend gelten die unter Kapitel 4.1.1.5 des Arbeitsblattes W 101 aufgeführten „Anlagen zum Lagern und Behandeln von Autowracks, Kraftfahrzeugschrott und Altreifen“, sofern gesammeltes Abwasser (ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser) nicht vollständig und sicher aus der Zone III B hinaus geleitet wird, als „Gefährliche Handlungen, Einrichtungen und Vorgänge in den Schutz-zonen“. (Quelle: Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern als Behörde zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 19.01.2005)

8.4 Richtfunkstrecke

Über das Plangebiet verläuft in ca. 40 m Höhe eine Richtfunkstrecke des Unternehmens E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG. Bauliche Anlagen innerhalb der Trasse der Richtfunkverbindung dürfen daher eine Höhe von 44,5 m über HN nicht überschreiten.

9. Immissionsschutz und Altlasten

Maßnahmen zum Immissionsschutz werden nicht erforderlich, da sich das Plangebiet in ausreichender Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung in Groß Lüdershagen und Neu Lüdershagen befindet.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wendorf ist nördlich des Plangebietes ein Altlastenverdachtstandort gekennzeichnet, auf dem sich eine ehemalige Betriebsdeponie und wilde Ablagerungen befunden haben sollen. Im Altlastenkataster des Landkreises Nordvorpommern ist der Bereich nördlich des Plangebietes erfasst (nur zu einem geringen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes). Hier wird folgendes ausgeführt: „Nördlich hinter dem Silo ist eine ehemalige Kiesgrube als Gemeindedepo-nie ab 1986 bis 31.03.1991 betrieben worden. Es handelt sich um eine Grubenverfüllung mit einem geschätzten Inhalt von ca. 2.000 m². 1997 war die Fläche weitgehend geschoben worden. Der Inhalt der angelagerten Stoffe ist: Bauschutt, Schrott, Hausmüll, Sperrmüll. Der Betrieb der Deponie war genehmigt. 1997 war der Müllkörper nach Norden noch offen (Restloch).“ (AUSKUNFT AUS DEM ALTLASTENKATASTER DES LANDKREISES NORDVORPOMMERN vom 02.08.2002) Es wird empfohlen, den Müll oberflächlich abzusammeln, das Restloch zu schließen und eine Abdeckung auszuformen. Im

Bereich westlich der Deponie, aber außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine Düngemittel-Ablagerung, die teilweise schon bewachsen ist. Die ehemalige Deponie befindet sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und liegt überhaupt nur mit einem sehr geringen Teil ihrer Fläche im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; bauliche oder anderweitig sensible Nutzungen sind an dieser Stelle nicht vorgesehen. Daher ist es nicht erforderlich, weiterführende Untersuchungen bzw. ein Gutachten zu beauftragen. Die betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet worden.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets:	21.557 m ²
Sondergebiet nach § 11 BauNVO	21.232 m ²
Wasserflächen	325 m ²

11. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung

Das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vor dem 20. Juli 2004 eingeleitet und wird voraussichtlich vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen sein. Eine Umweltprüfung wird nicht erforderlich, da das Verfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), durchgeführt wird. Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich um kein jeweils gem. Anlage 1 Nr. 18.7.2 bzw. 18.7.2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G) UVP-pflichtiges Vorhaben, da der relevante Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Baunutzungsverordnung mit diesem Vorhaben nicht erreicht wird. Damit ist weder eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Aufnahme eines Umweltberichtes in den B-Plan gegeben.

Neu Lüdershagen, den 21.09.2005

Jennek, Bürgermeister

planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blanck.de

Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen in Zusammenarbeit mit:

OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung
Auf den Hörnern 7, 18519 Brandshagen Tel. (038328) 65 735 Fax. (038328) 65 734