

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2018/MC/009
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 18.01.2018
		Verfasser: Herr R. Jennerjahn
		FBL: Herr J. Banek
Beschluss über die Billigung und Öffentlichkeitsbeteiligung des Entwurfes der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Strauchwerder" der Stadt Malchin		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	29.01.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Stadt Malchin
Nichtöffentlich	20.02.2018	Hauptausschuss Stadt Malchin
Öffentlich	07.03.2018	Stadtvertretung der Stadt Malchin

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Malchin billigt den vorliegenden Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Strauchwerder“ der Stadt Malchin bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der Begründung und beschließt diesen während der Dienst- und Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Malchin öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu beteiligen. Außerdem sind die Nachbargemeinden zu beteiligen.

Der Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Außerdem sind gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet (www.malchin.de) einzustellen.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 Kommunalverfassung M-V
§§ 2 – 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Von einem privatem Vorhabenträger ist beabsichtigt, das vorhandene Gebäude des ehemaligen Möbelmarktes umfangreich zu sanieren und anderweitig gewerblich zu nutzen. Außerdem soll auf den nicht für eine andere gewerbliche Nutzung benötigten Freiflächen eine Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Leistung von 750 kW errichtet werden. Um die Planungsziele realisieren zu können, soll das bisherige Sondergebiet „Möbel“ (§ 11 BauNVO) in ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) umgewandelt werden. Eine Beibehaltung der Ausweisung Sondergebiet „Möbel“ würde eine anderweitige gewerbliche Nutzung der Fläche verhindern.

Die Stadtvertretung Malchin hat mit Beschluss 2017/MC/1048 vom 19.07.2017 das hierzu notwendige Verfahren zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Strauchwerder“ der Stadt Malchin eingeleitet.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Stadt Malchin entstehen keine Kosten. Die Finanzierung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens obliegt gemäß städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Malchin und der Firma MES Solar XXXIII GmbH & Co. KG Parchim vom 27.10.2017 (s. Beschluss 2017/MC/1085 vom 06.12.2017 zum städtebaulichen Vertrag) dem Vorhabenträger.

Anlagen:

Planzeichnung (Teil A) und Textliche Festsetzungen (Teil B)
Begründung zum Entwurf

Stadt Malchin



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Strauchwerder“

Begründung (Entwurf)

Auftragnehmer:

Stefan Pulkenat

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing./BDLA

Fritz-Reuter-Straße 32, 17139 Gielow

Tel.: 039957/ 251-0, Fax: 039957/ 251-25

info@la-pulkenat.de

Bearbeitung: Christiane Strobl, Tammo Strobl

Stand: 16.01.2018

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung	3
2	Lage und Geltungsbereich der Planung	3
3	Bauleitplanverfahren	4
4	Flächennutzungsplan Malchin	5
5	Bestand und Bewertung der Ausgangssituation	5
5.1	Aktuelle Flächennutzungen und Biotope	5
5.2	Schutzgebiete und -objekte	7
5.3	Altlasten und Altlastenverdachtsflächen	8
6	Übergeordnete Planungen	8
6.1	Überörtliche Planungen	8
6.2	Örtliche Planungen	9
7	Ver- und Entsorgung	9
7.1	Trinkwasser	9
7.2	Löschwasser	10
7.3	Schmutzwasser	10
7.4	Niederschlags-/ Oberflächenwasser	10
7.5	Abfall	10
7.6	Strom und Telekommunikation	11
8	Begründung zu den Festsetzungen im Einzelnen	11
8.1	Art der baulichen Nutzung	11
8.2	Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze und Gebäudehöhe.....	12
8.3	Bauweise	12
8.4	Grünordnung/ Ökologie	12
9	Hinweise	13

10	Auswirkungen des Vorhabens	13
11	Artenschutz.....	14
12	Quellenverzeichnis	15

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild von Juni 2016 mit den Geltungsbereichen des B-Planes Nr. 7 und der 1. Änderung des B-Planes Nr. 7	4
Abb. 2: Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet	6
Abb. 3: Luftbild von Juni 2016 mit dem Planungsgebiet.....	6
Abb. 4:und 5: leerstehendes Gebäude des ehemaligen Möbelmarktes und leerstehendes Nebengebäude am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches der 1. Änderung	7
Abb. 6:und 7: nordöstlicher Rand und Erschließungsweg am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches der 1. Änderung.....	7
Abb. 8:und 9: Zuwegung zum Gebäude des ehemaligen Möbelmarktes und Freifläche davor	7

1 Veranlassung

Die Stadt Malchin liegt am westlichen Rand des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. In dem rund 53,5 ha großen Gebiet des seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Strauchwerder“, das sich im Südosten der Stadt Malchin befindet, ist auf einer rund 1,6 ha großen Teilfläche die Umwandlung eines Sonstigen Sondergebietes „Möbel“ (§ 11 Baunutzungsverordnung – BauNVO) in ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) vorgesehen.

Von einem privaten Vorhabenträger ist beabsichtigt, das vorhandene Gebäude des ehemaligen Möbelmarktes umfangreich zu sanieren und anderweitig gewerblich zu nutzen. Außerdem soll auf den nicht für eine andere gewerbliche Nutzung benötigten Freiflächen eine Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-Anlage) errichtet werden.

Ein Sonstiges Sondergebiet „Möbel“ wird in diesem Bereich des B-Planes Nr. 7 auf absehbare Zeit nicht mehr benötigt. Das Gebäude und die Fläche des ehemaligen Möbelmarktes werden seit längerer Zeit nicht mehr genutzt und stellen inzwischen einen städtebaulichen Missstand dar. Teile des Gebäudes sind stark sanierungsbedürftig. Eine Beibehaltung der Ausweisung SO „Möbel“ würde eine anderweitige gewerbliche Nutzung der Fläche verhindern.

Die PV-Anlage ist westlich und nordöstlich des vorhandenen Gebäudes mit einer Leistung von 750 kW auf einer Fläche von ca. 8.000 m² geplant.

2 Lage und Geltungsbereich der Planung

Der Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 7 liegt im Süden des Gesamtgeltungsbereiches (vgl. Abb. 2 auf der nächsten Seite). Der Änderungsbereich nimmt rund 3,0 % des Gebietes des B-Planes Nr. 7 ein.

Der Änderungsbereich umfasst in der Gemarkung Malchin, Flur 14, die Flurstücke 16 (tlw.), 17/1 (tlw.), 18/1 (tlw.), 19/4 (tlw.), 19/5, 20/4, 20/5, 21/1 (tlw.) und 22 (tlw.) sowie in der Flur 11 die Flurstücke 566/2 (tlw.), 567/2 (tlw.) und 568 (tlw.).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden	durch gewerblich genutzte Flächen, eine PV-Freiflächenanlage und durch Brachflächen,
im Osten	durch gewerblich genutzte Flächen,
im Süden	durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und
im Westen	durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Planzeichnung ist die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes zu entnehmen.

Über die Straße „Krebsmühlenweg“ (Flurstück 42/1) ist das Plangebiet in östliche Richtung an die Bundesstraße 104 („Stavenhagener Straße“) angebunden.



Abb. 1: Luftbild von Juni 2016 mit den Geltungsbereichen des B-Planes Nr. 7 und der 1. Änderung des B-Planes Nr. 7 (© GeoBasis-DE/ M-V 2017)

3 Bauleitplanverfahren

Es ist vorgesehen, die 1. Änderung des B-Planes Nr. 7 gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen. In diesem sogenannten beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend; es erfolgt also ein einstufiges Beteiligungsverfahren.

Die Bedingungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt.

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan bzw. um die Änderung eines B-Planes für die Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das beschleunigte bzw. vereinfachte Verfahren bedeutet, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Außerdem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Für die betroffene Öffentlichkeit wird die öffentliche Auslegung des Entwurfs des B-Planes nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt durch die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch den B-Plan nicht beeinträchtigt. Die Sanierung und Wiedernutzbarmachung des seit vielen Jahren leerstehenden, baufälligen Gebäudes (ehemaliger Möbelmarkt) wirkt sich positiv auf die städtebauliche Entwicklung aus. Damit wird der Bestimmung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 Rechnung getragen.

Bei Aufstellung des B-Planes wird ortsüblich bekanntgemacht,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des B-Planes innerhalb eines Monats zur Planung äußern kann.

4 Flächennutzungsplan Malchin

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) zu entwickeln. Die Stadt Malchin verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan, in dem der Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 7 bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 7 entspricht somit dem F-Plan.

5 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

5.1 Aktuelle Flächennutzungen und Biotope

Das Plangebiet setzt sich aktuell aus folgenden Flächennutzungen und Biotoptypen zusammen:

- | | |
|--|--------------------------------|
| 1. Acker: | 2.371 m ² (14,8 %) |
| 2. Gebäude und versiegelte Freiflächen: | 2.656 m ² (16,6 %) |
| 3. Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation: | 10.998 m ² (68,6 %) |

Der folgenden Abbildung sind die Lage und Abgrenzung der drei vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen zu entnehmen.

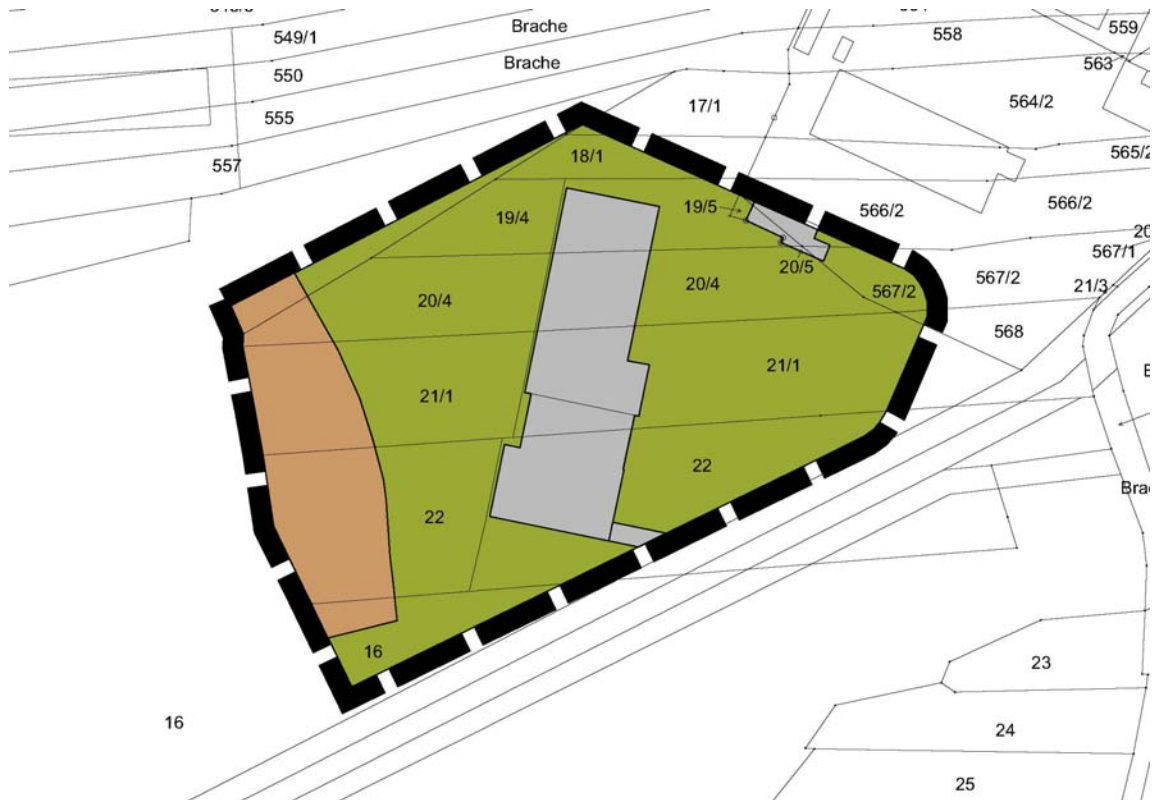


Abb. 2: Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet (braun: Acker, grün: nicht oder teilversiegelte Freifläche, grau: versiegelte Flächen)

Das folgende Luftbild zeigt das Plangebiet im Juni 2016.



Abb. 3: Luftbild von Juni 2016 mit dem Planungsgebiet (© GeoBasis-DE/ M-V 2017)

Die folgenden Fotos zeigen das Plangebiet am 10.09.2017.



Abb. 4:und 5: leerstehendes Gebäude des ehemaligen Möbelmarktes und leerstehendes Nebengebäude am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches der 1. Änderung



Abb. 6:und 7: nordöstlicher Rand und Erschließungsweg am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches der 1. Änderung



Abb. 8:und 9: Zuwegung zum Gebäude des ehemaligen Möbelmarktes und Freifläche davor

Der Plangeltungsbereich liegt ca. 4 m über NHN. Der Bereich ist weitgehend eben.

5.2 Schutzgebiete und -objekte

Im Plangebiet befinden sich keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

Im Plangeltungsbereich sind keine geschützten Biotope und Geotope vorhanden.

Bau- und Bodendenkmale sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht vorhanden.

5.3 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Es ist nicht bekannt, dass im Plangeltungsbereich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen (Altlastenflächen) vorhanden sind.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Überörtliche Planungen

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 7 sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 09.06.2016 und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP) vom 15.06.2011 zu berücksichtigen.

Landesraumentwicklungsprogramm

Gemäß der Darstellung der Karte des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP) befindet sich das Stadtgebiet Malchin und somit auch das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Vorbehaltsgebiete haben den Rechtscharakter von Grundsätzen der Raumordnung. Grundsätze der Raumordnung wiederum sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, die als Vorgaben für nachfolgende Abwägungsprozesse und Entscheidungen zu berücksichtigen sind.

Da die Karte des LEP in einem Maßstab von 1:250.000 vorliegt, sind Differenzierungen für den Stadtbereich Malchin nicht möglich.

Regionales Raumentwicklungsprogramm

Folgende raumordnerische Erfordernisse sind für die landesplanerische Beurteilung relevant (aus: Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte, Landesplanerische Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Strauchwerder“ der Stadt Malchin vom 11.10.2017):

Zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien sollen entsprechend Programmsatz 6.5(4) RREP MS an geeigneten Standorten Voraussetzungen für den weiteren Ausbau der Nutzung der Sonnenenergie und der Geothermie geschaffen werden.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollen nach Programmsatz 6.5 (6) RREP MS insbesondere auf bereits versiegelten oder geeigneten wirtschaftlichen oder militärischen Konversionsflächen errichtet werden. Von Photovoltaik-Freiflächenanlagen freizuhalten sind:

- Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege,
- Tourismusschwerpunkträume außerhalb bebauter Ortslagen ,
- Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie Neubrandenburg-Trollenhagen,
- regional bedeutsame Standorte für Gewerbe und Industrie,
- Eignungsgebiete für Windenergieanlagen (Ziel der Raumordnung).

Bei der Prüfung der Raumverträglichkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen außerhalb der aufgeführten freizuhaltenden Räume, Gebiete und Standorte sind insbesondere sonstige Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Tourismus sowie der Landwirtschaft und der Forstwirtschaft zu berücksichtigen.

Mit Programmsatz 6.5(9) RREP MS wird festgelegt, dass bei allen Vorhaben der Energieerzeugung, Energieumwandlung und des Energietransportes bereits vor Inbetriebnahme Regelungen zum Rückbau der Anlagen bei Nutzungsaufgabe getroffen werden sollen.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 11.10.2017 enthält folgendes Prüfergebnis:

„Im B-Plangebiet Nr. 7 Am Strauchwerder im südöstlichen Stadtgebiet sollen im Zuge der 1. Änderung des B-Planes Nr. 7 planungsrechtliche Voraussetzungen für eine weitere Photovoltaik Freiflächenanlage (PV-Freiflächenanlage) geschaffen werden. Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich im südlichen Randbereich des B-Plangebietes. Diese Fläche ist bisher als Sondergebiet „Möbel“ ausgewiesen. Im derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (FNP) wird die betroffene Fläche bereits als Gewerbegebiet dargestellt, da sich der Standort hinsichtlich des ursprünglichen Zwecks nicht etabliert hat. Die landesplanerischen Stellungnahmen zum FNP erfolgten im Rahmen der TOB Runden am 22.07.2015 und 12.08.2016. Die Absicht, das Sondergebiet „Möbel“ in ein Gewerbegebiet umzuwandeln, ist folglich aus dem Entwurf des FNP entwickelt und entspricht dem Entwicklungsgebot. Am Standort befindet sich eine alte brachliegende Halle, die durch die Änderung des B-Planes einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Aus raumordnerischer Sicht ist die Fläche des Geltungsbereiches als wirtschaftliche Konversionsfläche zu bewerten und auch wegen ihrer äußersten Randlage als Standort für PV-Freiflächenanlage grundsätzlich geeignet. Die Planung folgt demnach den Programmsätzen 6.5 (4) und 6.5 (6) des RREP MS.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Strauchwerder“ der Stadt Malchin ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.“

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Die aktuelle Fassung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes (GLRP) „Mecklenburgische Seenplatte“ (LUNG 2011) trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

6.2 Örtliche Planungen

Angaben zum Flächennutzungsplan der Stadt Malchin wurden bereits im Gliederungspunkt 4 gemacht.

Der Landschaftsplan wurde parallel zum Flächennutzungsplan erstellt. Der Landschaftsplan sieht für das Plangebiet keine Maßnahmen/ Planungen vor.

7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die jeweiligen Träger auf der Grundlage geltender Rechtsvorschriften.

7.1 Trinkwasser

Das Plangebiet kann über die im Krebsmühlenweg vorhandenen Leitungen mit Trinkwasser erschlossen werden. Für die zeitlich begrenzte Zwischennutzung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ ist eine Trinkwasserversorgung nicht erforderlich. Für eine weitere bzw. spätere ge-

werbliche Nutzung könnte ein Trinkwasserhausanschluss im Bereich der 1. Änderung hergestellt werden. Hierbei müsste das angrenzende private Grundstück genutzt werden oder eine Versorgungsleitung im öffentlichen Bauraum (Krebsmühlenweg) neu verlegt werden.

7.2 Löschwasser

Aus den vorhandenen Trinkwasserleitungen steht über die Hydranten 48 m³ Löschwasser über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung. Die Hydranten befinden sich an der Bundesstraße B104 und im Bereich des Burgwallweges in einer Entfernung zum Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes zwischen 260 und 300 m.

Löschwasser kann auch aus dem Regenrückhaltebecken im Bereich „Mühlenfeld“ sowie aus den unweit des Plangeltungsbereichs der 1. Änderung verlaufenden Gräben L360/20 und L360/23 entnommen werden, welche in den Krebsmühlenbach (L360) entwässern, der innerhalb des Malchiner Stadtgebietes in die Ostpeene mündet. Der Krebsmühlenbach (L360) verläuft in einer Entfernung von ca. 200 m vom Plangebiet.

Ein Stillgewässer, aus dem Löschwasser entnommen werden kann, befindet sich in einer Entfernung von ca. 320 m südwestlich des Planungsgebietes auf dem Flurstück 3/10 (in Flur 18).

Die einzelnen Komponenten der PV-Freiflächenanlage bestehen aus weitgehend nicht brennbaren Materialien. Hinsichtlich des allgemeinen Brandschutzes gelten die Anforderungen und Regeln für Einsätze an elektrischen Anlagen bzw. für die Anwendung von Löschmitteln in Gegenwart elektrischer Spannung.

7.3 Schmutzwasser

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die Hauptabwasserleitung, welche zur zentralen Kläranlage in Stavenhagen führt, verläuft östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Am Strauchwerder“ u.a. an der Kreuzung B104/Leuschentiner Damm entlang. Für eine gewerbliche Nutzung kann eine Schmutzwasserleitung im öffentlichen Bauraum (Krebsmühlenweg) neu verlegt werden.

Für die zwischenzeitliche Nutzung einer PV-Freiflächenanlage wird kein Abwasseranschluss benötigt.

7.4 Niederschlags-/ Oberflächenwasser

Das im Plangeltungsbereich anfallende Niederschlagswasser versickert auf dem Grundstück. Oberflächlich abfließendes Wasser wird über das zum Krebsmühlenbach gehörende Grabensystem aufgenommen.

Das bei der zeitlich begrenzten Zwischennutzung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ auf den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls im Planungsgebiet versickert.

7.5 Abfall

Die ordnungsgemäße grundstücksbezogene Abfallentsorgung für das Plangebiet ist gesichert. Bei der zeitlich begrenzten Zwischennutzung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ ist nach der Bauphase keine regelmäßige Abfallentsorgung erforderlich.

7.6 Strom und Telekommunikation

Der Plangeltungsbereich kann über die im Krebsmühlenweg vorhandenen Strom- und Telekommunikationsleitungen erschlossen werden.

Für die zeitlich begrenzte Zwischennutzung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ wird voraussichtlich als Einspeise- bzw. Anschlusspunkt die 20-kV-Leitung „Basedow“ zwischen den Abzweigen „Malchin ASt PVA Am Strauchwerder“ und „Gielow ACZ“ gewählt werden. Dieser Verknüpfungspunkt befindet sich in einer Entfernung von ca. 175 m zum Plangeltungsbereich.

8 Begründung zu den Festsetzungen im Einzelnen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans wird statt des Sonstigen Sondergebiets „Möbel“ ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- c) Tankstellen,
- d) Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise werden folgende Nutzungen zugelassen:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- c) Vergnügungsstätten.

Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs auch an Endverbraucher verkaufen, werden nicht zugelassen, da diese Einrichtungen gemäß einer abgestimmten Konzeption der Stadt Malchin innenstadtnah vorhanden sein sollen. Mit diesem Vorgehen soll das Zentrum Malchins gestärkt werden. Der Kfz-Verkehr soll damit reduziert und die fußläufige Erreichbarkeit solcher Einrichtungen für möglichst viele Menschen gewährleistet werden.

Die PV-Freiflächenanlage wird als zeitlich begrenzte Zwischennutzung für maximal 25 Jahre gemäß Förderzeitraum nach Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) zugelassen. Die Frist beginnt mit der Inbetriebnahme der Anlage. Die Zwischennutzung umfasst die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Photovoltaik-Modulen und ihren Unterkonstruktionen, Wechselrichter- und Trafostationen, Übergabestationen und sonstigen, für den Betrieb der PV-Anlage notwendigen technischen Anlagen sowie die Errichtung einer Einzäunung bis maximal 2,20 m Höhe.

Die zulässige gewerbliche Nutzung sowie die festgesetzte zeitlich begrenzte Zwischennutzung erlauben die Umsetzung der beabsichtigten Nutzungen des Flächeneigentümers und Investors. Die Freiflächen im Geltungsbereich der ersten Änderung können durch eine Photovoltaik-Freiflächenanlage genutzt werden. Die vorhandenen Gebäude können u.U. als Lagerhäuser oder ähnliches genutzt werden.

Die Lage des Änderungsbereiches am südöstlichen Rand der Stadt Malchin bietet die Gewähr, dass negative Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen geringer ausfallen als an Standorten, die sich näher an Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung befinden. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch, dass durch die vorherrschende westliche Windrichtung negative Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen reduziert werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze und Gebäudehöhe

Als Grundflächenzahl wird wegen des notwendigen großen Flächenbedarfs vieler Gewerbebetriebe die gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete zulässige Obergrenze von 0,8 festgesetzt. Somit dürfen 80 % der Grundstücksfläche überbaut werden.

Für die im Gewerbegebiet zulässigen baulichen Anlagen wird eine maximale Höhe – OK/ Oberkante Gebäude 10,0 m über dem unteren Bezugspunkt - festgesetzt. Damit wird berücksichtigt, dass es sich um eine Ortsrandlage handelt, für die Vorkehrungen zum Schutz des Landschafts-/ Ortsbildes getroffen werden sollen. Eine großzügigere Höhenfestsetzung würde einen sehr großen Kontrast zur vorhandenen Bebauung darstellen.

Die festgesetzte Baugrenze verläuft in einem Abstand von 3,0 m zur Grenze des Plangeltungsbereichs der 1. Änderung. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die Baugrenzen, die einen Abstand von 3,0 m zur jeweils äußeren Grundstücksgrenze und zu den Erschließungsstraßen/ -wegen einhalten. Ein Abstand von 3,0 m entspricht der Mindesttiefe der Abstandsfläche zwischen Grundstücksgrenze und den Außenwänden von Gebäuden gemäß § 6 Landesbauordnung M-V (LBauO).

8.3 Bauweise

In Anlehnung an die im Plangebiet des Bebauungsplanes „Am Strauchwerder“ bereits vorhandenen baulichen Anlagen und die dort vorhandene bauliche Struktur wird in den Baugebieten gemäß § 22 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 90 m betragen.

8.4 Grünordnung/ Ökologie

Gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Mit Begrünung und Bepflanzung ist in diesem Fall eine gärtnerische Gestaltung gemeint, die sowohl die Anlage einer Rasenfläche, von Beetflächen als auch die Anpflanzung von Gehölzen beinhalten kann. Die LBauO M-V macht keine näheren Angaben, wie diese Flächen zu begrünen sind.

Für die Pflege der zur PV-Freiflächenanlage gehörenden Flächen ist folgendes Management vorgesehen:

- Mehrmalige Mahd pro Jahr (idealerweise Staffelmahd: d. h. zeitversetzte Mahd von Teilflächen zur Gewährleistung verschieden hoher Gras- und Staudenfluren; dabei Stehenlassen von Vegetation über den Winter (Überwinterungsmöglichkeit von Insekten), insbesondere unter den Modultischen)
- Erstmahd zum Schutz von Bodenbrütern nicht vor dem 31.07. eines jeden Jahres; Ausnahme: Streifenmahd direkt verschattender Hochstaudenfluren unmittelbar südseitig der Modulreihen ist ab 15. Juni eines jeden Jahres zulässig, sofern hierdurch nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche betroffen ist,
- Abtransport des Mahdgutes zur Aushagerung der Fläche; unter den Modultischen ist das Mulchen (ohne Mahdgutentfernung) zulässig.
- kein Pestizideinsatz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ergibt sich kein naturschutzrechtliches Kompensationserfordernis für Eingriffe in Natur und Landschaft.

In die vorhandene Vegetation wird durch die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage nicht bzw. in vernachlässigbarer Weise eingegriffen. Durch die extensive Pflege der Vegetation ist sichergestellt, dass sich ein pflanzenartenreicher und für viele Tierarten wertvoller Lebensraum ergibt. Für die Nutzung der Gebäude reichen die versiegelten Flächen aus.

Mit der Errichtung der Photovoltaikanlage erfolgt nur eine sehr geringe Versiegelung der Fläche in Form der Ramppfosten für die Untergestelle der PV-Module (Versiegelungsgrad ca. 1 – 2 %).

9 Hinweise

Hinweise werden in Abhängigkeit von den bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eintreffenden Stellungnahmen ergänzt.

10 Auswirkungen des Vorhabens

Für die zeitlich begrenzte Zwischennutzung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ wird die maximale durch bauliche Anlagen versiegelte Fläche sehr gering sein. Trotz der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 wird der Planbereich auch bei einer vollständigen Auslastung mit Photovoltaik-Elementen nur geringfügig versiegelt, da die Modultische auf Stützen montiert sind, die in den Boden gerammt werden. Der Betrieb der Photovoltaikanlage verläuft emissionsfrei, es kommt zu keinen größeren Lärm-, Staub- oder Geruchsbeeinträchtigungen. Die Baustellenverkehre und die Montagearbeiten beschränken sich auf die ca. zweimonatige Bauphase.

Eine Freisetzung von boden-, wasser- und luftgefährdenden Schadstoffen ist während des Betriebes nicht zu erwarten.

Von den Oberflächen der Module gehen visuelle Wirkungen, v.a. Lichtreflexe und Spiegelungen aus. In der näheren Umgebung zum Geltungsbereich der 1. Änderung gibt es keine Immissionsorte mit schutzbedürftigen Nutzungen (Wohn- und Arbeitsräume).

11 Artenschutz

Mit der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben zum Erhalt der biologischen Vielfalt (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie – FFH-RL) und zum Vogelschutz (Vogelschutz-Richtlinie – VS-RL) angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29.07.2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen seither die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden. Der Artenschutz ist in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert.

Mit einer erheblichen Störung, Tötung oder Verletzung der gemeinschaftsrechtlich geschützten Tierarten ist nicht zu rechnen, da die vorhandene Vegetation durch den Betrieb der PV-Anlage nicht verändert wird. Durch die extensive Pflege der Vegetation ist sichergestellt, dass ein pflanzenartenreicher und für viele Tierarten wertvoller Lebensraum erhalten bleibt. Für die Nutzung der Gebäude reichen die versiegelten Flächen aus.

Durch die geplanten Nutzungen müssen keine Gehölze beseitigt werden.

Quartiere für Fledermäuse in den vorhandenen, nicht genutzten Gebäuden konnten ebenso nicht festgestellt werden wie Brutnischen oder Höhlungen für Vögel bzw. Besiedlungshinweise an den Gebäuden.

Als Nahrungsgäste sind in geringem Ausmaß siedlungstypische Vogelarten zu erwarten, für die sich durch die zeitlich begrenzte Zwischennutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage keine ungünstigeren Bedingungen ergeben.

Gemäß den Angaben der ARGE MONITORING PV-ANLAGEN VON 2007, die im „Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Anlagen“ dargelegt wurden (Stand 28.11.2007, im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit) haben Untersuchungen gezeigt, dass zahlreiche Vogelarten die Zwischenräume und Randbereiche von PV-Freiflächenanlagen als Jagd-, Nahrungs- und Brutgebiet nutzen können. Einige Arten können an den Gestellen brüten (Hausrotschwanz, Bachstelze), Arten wie die Feldlerche konnten auf den Freiflächen zwischen den Modulen als Brutvögel beobachtet werden. Die Solarmodule selbst werden, wie Verhaltensbeobachtungen zeigen, regelmäßig als Ansitz- oder Singwarte genutzt. Hinweise auf eine Störung der Vögel durch Lichtreflexe oder Blendwirkungen liegen nicht vor.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind somit nicht erfüllt. Beeinträchtigungen weiterer geschützter Tierarten, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, sind ebenfalls nicht zu erwarten:

12 Quellenverzeichnis

ARGE MONITORING PV-ANLAGEN (2007): Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Anlagen - Stand 28.11.2007, im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit – Hannover.

GAIA MV - Geodatenportal des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, verschiedene Daten von 2017 – Schwerin.

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, verschiedene Daten von 2017 – Güstrow.

LUNG - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (2011): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte, 1. Fortschreibung – Güstrow.

MINISTERIUM FÜR ENERGIE, INFRASTRUKTUR UND DIGITALISIERUNG M-V (2016): Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) – Schwerin.

RPV - Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte in der Bekanntmachung vom 15.06.2011 – Neubrandenburg.