

| | | |
|--|---------------|--|
| Beschlussvorlage | | Vorlage-Nr: 2020/MC/007 |
| Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften | | Status: öffentlich |
| | | Datum: 27.01.2020 |
| | | Verfasser: Herr R. Jennerjahn |
| | | FBL: Herr J. Banek |
| Beschluss über die Billigung und Öffentlichkeitsbeteiligung des Entwurfes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Mühlenfeld" der Stadt Malchin | | |
| Behandlung | Termin | Beratungsfolge |
| Öffentlich | 03.02.2020 | Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Stadt Malchin |
| Nichtöffentlich | 25.02.2020 | Hauptausschuss Stadt Malchin |
| Öffentlich | 09.04.2020 | Stadtvertretung der Stadt Malchin |

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Malchin billigt den vorliegenden Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Mühlenfeld“ der Stadt Malchin bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und beschließt diesen öffentlich auszulegen.

Außerdem sind die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen / Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen. Parallel hierzu sind die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu beteiligen.

Der Beschluss über die Öffentlichkeitsarbeit 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)

Die Stadtvertretung Malchin hat mit Beschluss 2017/MC/1031 vom 19.07.2017 das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Mühlenfeld“ der Stadt Malchin eingeleitet. Mit dem Abschluss des eingeleiteten Verfahren soll der in den Jahren 1990/91 aufgestellte B-Plan Rechtskraft erlangen.

Finanzielle Auswirkungen:

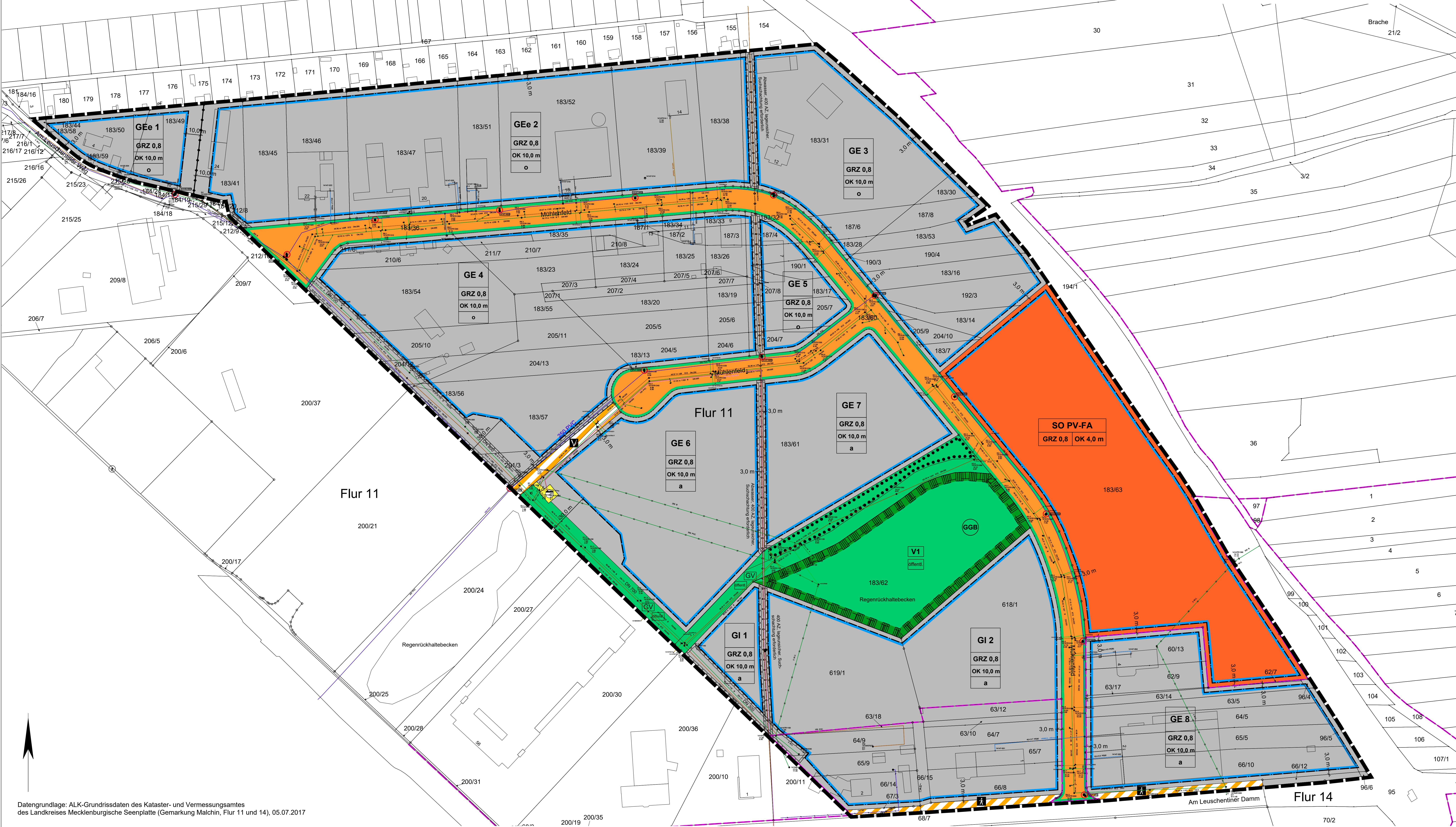
Für die Stadt Malchin entstehen keine Kosten. Die Finanzierung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens obliegt gemäß städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Malchin und der Firma MES Solar XXX GmbH & Co KG Parchim vom 21.06.2017 dem Vorhabenträger.

Anlagen:

Entwurf Planzeichnung (Teil A) und Textliche Festsetzungen (Teil B)
Entwurf Begründung mit Umweltbericht
Abwägungsprotokoll

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "MÜHLENFELD"

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Datengrundlage: ALK-Grundrissdaten des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (Gemarkung Malchin, Flur 11 und 14), 05.07.2017

PRÄAMBEL

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Malchin vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Mühlenfeld", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 u. §§ 16-21 BauNVO)
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GEe eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
SO PV-FA Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" (§ 11 BauNVO)
GRZ 0,8 max. Grundflächenzahl, z. B. 0,8
OK max. Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude)
Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
offene Bauweise
abweichende Bauweise
Baugrenze
Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfäche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"
Verkehrsfäche mit der Zweckbestimmung "Fuß-/Radweg"
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Fläche für die Abwasserbeseitigung
Abwasserpumpstation
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
unterirdisch, Abwasser
oberirdisch, Strom
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünfläche
Zweckbestimmung: Grünverbindung
Zweckbestimmung: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme 1 (siehe 6. Naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen)
öffentl. öffentlich
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)
Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21, Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes (§ 1 und § 16 BauNVO)
Nachrichtliche Übernahmen
137 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Flurgrenze
Leitungsbestand des WasserZweckverbandes Malchin Stavenhagen
Regenwasserkanal
Schmutzwasserkanal
Druckleitung Schutzwasser
Mischwasserkanal
Trinkwasserleitung
Steuerskanal
Leitungskanal stillgelegt
Leitungskanal in Fremdeigentum

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-21a BauNVO)
1.1 Die Gewerbegebiete GE 3 - GE 8 dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
1.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 gemäß § 8 BauNVO sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.
1.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1 und 2 sowie in den Gewerbegebieten GE 3 - GE 8 sind Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs auch an Endverbraucher verkaufen, unzulässig.
1.4 Das Sonstige Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" dient der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.
1.5 Die Industriegebiete GI 1 und GI 2 dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
4. Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
5. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
6. Naturschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V1: Amphibien/ Vögel/ Fledermäuse - Das Kleingewässer inklusive deren Ufervegetation und der Gehölzraum wird erhalten (Flurstück 183/32).
6.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V2: Vögel (z. B. Neumotter/ Fledermäuse - Die Feldhecke/ Gebüsche entlang der Bahndamme werden erhalten.
6.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V3: Laubfrosch/ Vögel - Gegebenenfalls notwendige Gehölzbrücken werden außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum Oktober bis März, durchgeführt.
6.4 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V4: Amphibien - Um Störungen, Verletzungen und Tötungen zu vermeiden, sind während der Haupt-Wanderungszeiten von Amphibien, im Zeitraum September/Oktober und März/April, Amphibienschutzzäune um Baugruben aufzustellen oder es dürfen keine Baugruben angelegt werden.
6.5 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V5: Zaunweiche/ Vögel - Sonstiges Sondergebiet PV-Freiflächenanlage: Nicht bebaute Flächen sind als naturnahe Wiese zu entwickeln.
6.6 Anlage von Laubgehölzbeständen aus standortheimischen Sträuchern auf 14 % der Grundstücksfläche der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Planes noch nicht bebauten/ gewerblich genutzten Gewerbebetriebsfläche, keine Verwendung fremdländischer Ziergehölze oder gezüchteter Sorten.
6.7 Anlage der Gehölzbestände, sobald die Flächen/ Grundstücke für die ausgewiesene gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen werden dürfen.
6.8 Pflanzdichte: ein Gehölz je 1 m² Fläche, Gehölzqualität Sträucher: mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm, Fertigstellungsgröße inkl. bedarfsweiser Bewässerung bis zu dem nach der Pflanzung folgenden 30.06. eines Jahres, Dauer Entwicklungsphase inkl. bedarfsweiser Bewässerung 3 Jahre.
Hinweise
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten können jederzeit archaische Funde und Fundstellen (Bodenmerkmale) neu entdeckt werden.
Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788)
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13.07.2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVBl. M-V S. 467)
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 10.10.2016 (GVBl. M-V 2016, S. 343), zuletzt geändert durch Artikel 4, Gesetzes vom 09.07.2018 (GVBl. M-V Nr. 221, 228)
Hauptatzung der Stadt Malchin vom 09.12.2016

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Die Erteilung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Planes Nr. 1 wurde durch die Stadtvertretung Malchin am 19.07.2017 beschlossen.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 20 LPFG M-V und Anzeigegloss mit Schreiben vom 15.08.2017 über die Aufstellung des B-Planes Nr. 1 informiert worden.
3. Die Stadtvertretung Malchin hat am ... den Entwurf des B-Planes Nr. 1 mit der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt.
4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des B-Planes Nr. 1 und der Begründung vom ... bis zum ... während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Malchin durchgeführt worden.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme herangezogen worden.
6. Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt beschneigt.
7. Der B-Plan Nr. 1 wurde am ... von der Stadtvertretung Malchin beschlossen.
8. Die Genehmigung des B-Planes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az.: ... erteilt.
9. Die Erteilung der Genehmigung des B-Planes Nr. 1 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... in amtlichen Mitteilungsblatt "Malchiner Generalanzeiger" und in Internet erteilt bekanntgemacht worden.
10. Die Erteilung der Genehmigung des B-Planes Nr. 1 ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.
STADT MALCHIN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "MÜHLENFELD"
ENTWURF
STEFAN PULKENAT
FRITZ-REUTER-STRASSE 32
17139 GRELAW
Tel. 0399571-2510
Fax 0399571-25125
Plan-Nr.: 30176001
M. 1:1.000
Gez.: TS
DIPL.-ING./ BDLA
FRITZ-REUTER-STRASSE 32
17139 GRELAW
Tel. 0399571-2510
Fax 0399571-25125

Stadt Malchin



Bebauungsplan Nr. 1 „Mühlenfeld“

Begründung mit Umweltbericht

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: Tammo Strobl

Stand: 11.03.2020

Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Allgemeine Grundlagen | 4 |
| 1.1 | Geltungsbereich der Planung und Plangrundlage | 4 |
| 1.2 | Zum B-Plan zugehörige Unterlagen | 4 |
| 1.3 | Flächennutzungsplanung der Stadt Malchin..... | 5 |
| 1.4 | Rechtliche Grundlagen | 5 |
| 2 | Ziele und Inhalte der Planung..... | 5 |
| 3 | Bestand und Bewertung der Ausgangssituation..... | 7 |
| 3.1 | Aktuelle Flächennutzungen und Biotope | 7 |
| 3.2 | Schutzgebiete und -objekte | 12 |
| 3.2.1 | Schutzgebiete nach Naturschutzrecht | 12 |
| 3.2.2 | Geschützte Biotope und Geotope | 12 |
| 3.2.3 | Baudenkmale, Bodendenkmale | 13 |
| 3.3 | Altlasten und Altlastenverdachtsflächen | 13 |
| 4 | Übergeordnete Planungen..... | 13 |
| 4.1 | Überörtliche Planungen | 13 |
| 4.2 | Örtliche Planungen | 15 |
| 5 | Immissionsschutz | 15 |
| 6 | Ver- und Entsorgung | 17 |
| 6.1 | Trinkwasser | 17 |
| 6.2 | Löschwasser | 17 |
| 6.3 | Schmutzwasser | 18 |
| 6.4 | Niederschlags-/ Oberflächenwasser..... | 18 |
| 6.5 | Abfall | 19 |
| 6.6 | Strom, Gas und Telekommunikation | 19 |
| 7 | Begründung zu den Festsetzungen im Einzelnen..... | 19 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung | 19 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze und Gebäudehöhe..... | 21 |
| 7.3 | Bauweise | 22 |
| 7.4 | Grünordnung/ Ökologie | 22 |
| 8 | Hinweise | 23 |
| 9 | Auswirkungen des Vorhabens | 25 |
| 10 | Vorprüfung der Auswirkungen der Planung auf das benachbarte EU-Vogelschutzgebiet | 26 |
| 11 | Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten | 27 |
| 12 | Eingriffsregelung gemäß Naturschutzrecht..... | 28 |
| 12.1 | Vorbemerkung..... | 28 |
| 12.2 | Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen | 29 |
| 12.3 | Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen | 30 |
| 12.4 | Verbleibende Beeinträchtigungen..... | 30 |
| 12.5 | Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs | 31 |
| 12.6 | Geplante Maßnahmen für die Kompensation | 32 |
| 12.7 | Bilanzierung..... | 32 |
| 13 | Einleitung | 33 |
| 13.1 | Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes..... | 33 |
| 13.2 | Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan | 33 |
| 13.2.1 | Fachgesetze..... | 33 |
| 13.2.2 | Fachplanungen | 36 |
| 14 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 38 |
| 14.1 | Bestandsaufnahme..... | 38 |
| 14.1.1 | Schutzgut Mensch..... | 38 |
| 14.1.2 | Schutzgut Tiere und Pflanzen | 38 |
| 14.1.3 | Schutzgut Boden | 38 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 14.1.4 | Schutzgut Wasser | 39 |
| 14.1.5 | Schutzgüter Klima und Luft | 39 |
| 14.1.6 | Schutzgut Landschaft..... | 40 |
| 14.1.7 | Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter | 40 |
| 14.2 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes | 40 |
| 14.2.1 | Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 40 |
| 14.2.2 | Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 42 |
| 14.3 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen..... | 43 |
| 14.3.1 | Maßnahmen zur Vermeidung u. Verringerung nachteiliger Auswirkungen | 43 |
| 14.3.2 | Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen..... | 44 |
| 14.4 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 44 |
| 15 | Zusätzliche Angaben..... | 45 |
| 15.1 | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung..... | 45 |
| 15.2 | Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt..... | 45 |
| 16 | Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben des Umweltberichtes..... | 46 |
| 17 | Quellenverzeichnis | 48 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|---------|---|----|
| Tab. 1: | Biotoptypen mit Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Nutzungs- änderung, die in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung einbezogen werden | 31 |
|---------|---|----|

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------------|---|----|
| Abb. 1: | Luftbild von Mai 2018 mit dem Planungsgebiet (© GeoBasis-DE/ M-V 2020) | 7 |
| Abb. 2: | Flächennutzungen und Biotoptypen im Plangebiet (Zuordnung der Zahlen: siehe oben) | 8 |
| Abb. 3 und 4: | Reifenlageraltlast im südöstlichen Teil des Plangebietes und Straße „Mühlenfeld“ | 10 |
| Abb. 5 und 6: | Blick auf das Kleingewässer mit Ufergehölzen (geschütztes Biotop) und Weg am nördlichen Rand des geschützten Biotops | 10 |
| Abb. 7 und 8: | Ziergehölze am südwestlichen Rand des Plangebietes und Weg, der von der Stichstraße Richtung Südwesten führt | 11 |

BEGRÜNDUNG

1 Allgemeine Grundlagen

1.1 Geltungsbereich der Planung und Plangrundlage

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Stadt Malchin (Landkreis Mecklenburgische Seenplatte) und hat eine Größe von rund 27,12 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Planes) wird wie folgt begrenzt:

| | |
|-----------|---|
| im Norden | durch eine Kleingartenanlage, |
| im Osten | durch die Anlagen der Bahnstrecke Bützow-Pasewalk, |
| im Süden | durch die Kreisstraße 3 (Am Leuschentiner Damm), |
| im Westen | durch das Gebiet des B-Planes Nr. 7 „Am Strauchwerder“. |

Zum Plangebiet gehören folgende Flurstücke in der Gemarkung Malchin:

Flur 11:

183/7, 183/13, 183/14, 183/16, 183/17, 183/19, 183/20, 183/23, 183/24, 183/25, 183/26, 183/28, 183/30, 183/31, 183/32, 183/33, 183/34, 183/35, 183/36, 183/38, 183/39, 183/41, 183/44, 183/45, 183/46, 183/47, 183/49, 183/50, 183/51, 183/52, 183/53, 183/54, 183/55, 183/56, 183/57, 183/60, 183/61, 183/62, 183/63, 187/1, 187/2, 187/3, 187/4, 187/6, 187/8, 190/1, 190/3, 190/4, 192/3, 201/3, 204/5, 204/6, 204/7, 204/10, 204/12, 204/13, 205/5, 205/6, 205/7, 205/9, 205/10, 205/11, 207/3, 207/2, 207/1, 207/2, 207/3, 207/4, 207/5, 207/6, 207/7, 207/8, 210/6, 210/7, 210/8, 211/6, 211/7, 618/1, 619/1,

Flur 14:

60/13, 62/7, 62/9, 63/5, 63/10, 63/12, 63/14, 63/17, 63/18, 64/5, 64/7, 64/9, 65/5, 65/7, 65/9, 66/8, 66/10, 66/14, 66/15, 66/16, 67/3, 68/8 (tlw.), 96/4, 96/5, 96/6.

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

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

1.2 Zum B-Plan zugehörige Unterlagen

Umweltbericht

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung.

1.3 Flächennutzungsplanung der Stadt Malchin

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) zu entwickeln. Der F-Plan, der mit Ablauf des 02.12.2017 Rechtswirksamkeit erlangt hat, unterscheidet sich in Teilen von den geplanten Ausweisungen des B-Planes Nr. 1. Der F-Plan stellt für das Gebiet des B-Planes Nr. 1 zum einen überwiegend Industriegebiete dar, zum anderen weist der B-Plan Nr. 1 zusätzlich ein Sonstiges Sondergebiet für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage aus, welches im F-Plan nicht enthalten ist.

Um dem Entwicklungsgebot gerecht zu werden, führt die Stadt Malchin gleichzeitig zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Sie nutzt damit die Möglichkeit des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Entsprechend dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB wird der B-Plan Nr. 1 zukünftig aus dem F-Plan entwickelt sein.

1.4 Rechtliche Grundlagen

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. 2015 M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682),
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706),
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2 Ziele und Inhalte der Planung

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Ausweisung von Baugebieten zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben,
- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage,
- Ausweisung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen,
- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen.

Der in den Jahren 1990/91 aufgestellte B-Plan Nr. 1 „Mühlenfeld“ hat aus formalen Gründen keine Rechtskraft erlangt. Trotz fehlender Rechtskraft konnten innerhalb des Plangebietes auf Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) die notwendigen Erschließungsanlagen hergestellt werden und sich eine Reihe von Gewerbebetrieben ansiedeln.

Große freie Flächen stehen für weitere Gewerbeansiedlungen zur Verfügung. Die Möglichkeit der Realisierung von Bauvorhaben gemäß § 33 Abs. 1 BauGB auf den großen, unbebauten und nicht dem baulichen Innenbereich zugehörigen Flächen wird von der zuständigen Genehmigungsbehörde inzwischen nicht mehr eingeräumt. Um die weitere Entwicklung des Plangebietes voranzutreiben, soll der Bebauungsplan Nr. 1 nun neu aufgestellt werden.

Anknüpfend an die Ausweisungen des ursprünglichen B-Planes sollen Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO, Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO und ein Sonstiges Sondergebiet für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage gemäß § 11 BauNVO entstehen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sind eingeschränkte Gewerbegebiete vorgesehen. In diesen Gebieten werden nur solche Betriebe und Anlagen zugelassen, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Dies ist erforderlich, da durch die nördlich an das Plangebiet angrenzende großflächige Kleingartenanlage ein Schutzbedürfnis gegeben ist. Diese Festlegung wurde in Abstimmung mit dem für Immissionsschutz zuständigen Sachgebiet des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft, Dezernat für Lärmschutz und physikalische Faktoren) getroffen (Beratung vom 10.01.2020).

Auf der am östlichen Rand des Plangebietes gelegenen, noch nicht bebauten Fläche parallel zur Bahnstrecke (Flurstück 183/63) soll auf einer Fläche von rund 3 ha eine Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-Anlage) mit einer elektrischen Nennleistung von rund 3 MW entstehen. Nach Auskunft des Bauamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte handelt es sich dabei im baurechtlichen Sinne um den Innenbereich. Die für die PV-Anlage vorgesehene Fläche wird als Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ ausgewiesen. Der Einspeise- bzw. Anschlusspunkt für die PV-Anlage befindet sich ca. 50 m entfernt an der 20-kV-Leitung „Malchin Opico“ am Kabelabschnitt zwischen den Stationen „Malchin Tankstelle“ und „Malchin Gewerbegebiet 1“.

Bei einem Teil der für die PV-Anlage vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine Reifenlagerallastfläche, die zurzeit beräumt wird.

Im Innern des Plangebietes sollen Erhaltungsfestsetzungen für ein naturschutzrechtlich geschütztes Biotop getroffen werden. Diese Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme ausgewiesen.

Über die Straße „Mühlenfeld“ ist das Plangebiet in südliche Richtung an die Kreisstraße 3 (K 3, Am Leuschentiner Damm) angebunden. In westlicher Richtung mündet die K 3 rund 400 m vom Abzweig der Straße „Mühlenfeld“ entfernt in die Bundesstraße 104 (B 104, Stavenhagener Straße). Eine weitere Anbindung an die B 104 befindet sich nordwestlich vom Plangebiet über die Straße „Am Leuschentiner Weg“. Das Plangebiet verfügt somit über eine leistungsfähige Straßenerschließung.

An der Erschließungsstraße sind in Parallelaufstellung zahlreiche Parkplätze vorhanden.

3 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

3.1 Aktuelle Flächennutzungen und Biotope

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

| | |
|--|-------------------|
| 1. Siedlungsflächen: | 11,81 ha (43,4 %) |
| 2. Ackerflächen: | 9,74 ha (35,9 %) |
| 3. Straßen und Wege (inkl. Begleitgrün): | 2,51 ha (9,3 %) |
| 4. Ruderale Gras- und Staudenfluren (tlw. mit einzelnen Gehölzen): | 1,33 ha (4,9 %) |
| 5. Kleingewässer mit Verlandungsbereich und Ufergehölzen: | 1,27 ha (4,7 %) |
| 6. Laubgehölzflächen aus einheimischen Arten: | 0,26 ha (1,0 %) |
| 7. Hochstaudenflur stark entwässerter Moor-und Sumpfstandorte: | 0,10 ha (0,4 %) |
| 8. Laubgehölzfläche aus Ziersträuchern: | 0,08 ha (0,3 %) |
| 9. Wasserwirtschaftliche Anlage: | 0,02 ha (0,1 %) |

Der Abbildung 2 sind die Lage und Abgrenzung der einzelnen Flächennutzungen und Biotoptypen zu entnehmen.

Das folgende Luftbild zeigt das Plangebiet im Mai 2018.



Abb. 1: Luftbild von Mai 2018 mit dem Planungsgebiet (© GeoBasis-DE/ M-V 2020)



Abb. 2: Flächennutzungen und Biotoptypen im Plangebiet (Zuordnung der Zahlen: siehe oben)

1. Siedlungsflächen:

Die Siedlungsflächen befinden sich im Norden und im Süden des Plangebietes und werden von 12 Gewerbebetrieben und im nördlichen Teil von mehreren Einfamilienhäusern von Betriebsinhabern eingenommen. Außerdem liegt der Stadtbauhof Malchin im Plangebiet. Folgende Gewerbebetriebe sind vorhanden:

- Cartech GmbH (Kfz-Werkstatt),
- Fahrrad-Großhandel 4UBikes (ehem. MAKRO),
- Elektrotechnik Jan Kruschel,
- Georg Koch GmbH & Co. KG (Straßen- und Tiefbau),
- Heizung-Sanitär Thomas Wilke,
- Mario Moll Fensterbau und Tischlerei,
- Malermeister Frank Lüdke GmbH (mit Wohngebäude),
- Riesebeck Baumaschinen GmbH (Baumaschinenverleih),
- Schnepf Natursteine (Marmor- und Granitzuschnitt),
- Schumacher & Schumacher GbR (Führunternehmen),
- Stendel & Schork GbR (Polsterei, Sattlerei, Planenbau),
- Wapner Transport und Handels GmbH.

Gemäß den Angaben des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische seenplatte (StALU MS) vom 17.04.2018 befindet sich im Plangebiet folgende immissionschutzrechtlich genehmigte Anlage: Abfallaufbereitungsanlage der Georg Koch GmbH & Co. KG Straßen- und Tiefbau (Mühlenfeld 12, Gemarkung Malchin, Flur 11, Flurstücke 192/3, 205/9, 183/7 u.a.). Zuständige Behörde für die Überwachung der Anlage im Rahmen des Bun-

desmissionsschutzgesetzes ist das StALU MS. Von der Anlage können Lärm- und Staube-missionen ausgehen.

2. Ackerflächen:

Die größeren, noch nicht bebauten Flächen des Plangebietes werden von einem Landwirt-schaftsbetrieb ackerbaulich genutzt.

3. Straßen und Wege:

Der Großteil der Fläche wird von der Straße „Mühlenfeld“ eingenommen, die eine Asphaltde-cke aufweist. Einseitig, im Bereich der Stichstraße auch beidseitig, ist ein Gehweg aus Beton-steinen vorhanden. Entlang der Straße befinden sich zahlreiche Stellplätze für Kraftfahrzeuge in Parallelaufstellung. Die Straße „Mühlenfeld“ wird durchgängig von Straßenbäumen ge-säumt. Am durchgehenden Straßenabschnitt ist überwiegend die Art Berg-Ahorn vorhanden, an der Stichstraße handelt es sich um Winter-Linde. Zwischen den Straßenbäumen wurden in großer Stückzahl Ziersträucher (u. a. Fingerstrauch, Berberitze, Kartoffel-Rose, Feuerdorn) angepflanzt.

Von der Wendeanlage der Stichstraße führt ein schmaler, mit Betonsteinen gepflasterter Weg in südwestlicher Richtung zum Rand des Plangebietes. Im angrenzenden Gebiet des B-Planes Nr. 7 „Am Strauchwerder“ verläuft der Weg weiter bis zur B 104 (Stavenhagener Straße).

Ein weiterer Weg, der überwiegend eine wassergebundene Wegedecke aufweist, führt entlang des westlichen Randes des Kleingewässers (siehe Punkt 5), teilt die Ackerfläche und mündet am westlichen Rand des Plangebietes in den zuvor beschriebenen Weg.

4. Ruderale Gras- und Staudenfluren:

Die ruderalen Gras- und Staudenfluren befinden sich auf frischen bis trockenen Mineralstand-orten, zum einen teilweise entlang der Ackerflächen, zum anderen auch im südöstlichen Teil des Plangebietes zwischen dem Bahngleis und der Straße bzw. den beiden gewerblich ge-nutzten Flächen. Bei der letztgenannten Ruderalflur handelt es sich zugleich um eine Reifen-lageraltlastenfläche. Vor einigen Jahren wurden hier Tausende von Autoreifen abgelagert, um diese einer Wiederverwertung zuzuführen. Nachdem die Reifen abgelagert, aber nicht wieder-verwertet wurden, siedelten sich auf den Flächen außerhalb der Reifenberge ruderale Gräser, Stauden und Gehölze an.

5. Kleingewässer mit Verlandungsbereich und Ufergehölzen:

Das Kleingewässer ist überwiegend mit Wasserpflanzen bzw. Röhrichtarten bedeckt. Der Uferbereich wird von Röhrichtarten (v. a. Schilf, Rohrkolben, Großseggen), Sträuchern und Bäumen (v. a. Weiden) eingenommen. Als stehendes Kleingewässer ist das Biotop einschließ-lich der Ufervegetation gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V gesetzlich geschützt (DEM04914).

Dem Kleingewässer wurde mit dem B-Plan Nr. 1 aus den 1990er Jahren auch die Funktion ei-nes Regenrückhaltebeckens (RRB) zugewiesen. Zu diesem Zweck wurden im nördlichen Teil dieses Bereiches nahe der Straße „Mühlenfeld“ ein Sandfang/Leichtflüssigkeitsabscheider und eine Tauchwand hergestellt. Am südwestlichen Rand dieses Bereiches ist ein Überlauf vor-handen. Eine unterirdische Regenwasserleitung führt von dort in westliche Richtung zu einem weiteren RRB. Dieses RRB liegt an der Grenze zum Plangebiet und gehört zum Gebiet des B-Planes Nr. 7 „Am Strauchwerder“.

6. Laubgehölzfläche aus einheimischen Arten:

In dem Gehölzstreifen zwischen dem Weg und der Ackerfläche sind überwiegend Schwarz-Erlen, Gemeine Eschen und Strauch- bzw. Baumweiden vorhanden.

7. Hochstaudenflur stark entwässerter Moor-und Sumpfstandorte:

Die Hochstaudenflur befindet sich in einer kleinen Senke am südwestlichen Rand des Plangebietes. Der größte Teil der Fläche wird von einer Brennessel-Flur (*Urtica dioica*) eingenommen. Auf einer Fläche von rund 50 m² kommt im Innern der Fläche Rohr-Glanzgras vor. Am Rand der Rohrglanzgras-Fläche ist ein kleines Salweiden-Gebüsch vorhanden. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (29.08.2017) war die Fläche trocken.

8. Laubgehölzfläche aus Ziersträuchern:

Die Ziersträucher werden regelmäßig geschnitten und die Räume zwischen den Sträuchern gemäht. Vereinzelt kommen auch junge einheimische Gehölze vor (z. B. Eberesche).

9. Wasserwirtschaftliche Anlage:

Bei der wasserwirtschaftlichen Anlage handelt es sich um eine Abwasserpumpstation des Wasserzweckverbandes Malchin Stavenhagen.

Die folgenden Fotos zeigen das Plangebiet am 26.07.2017.



Abb. 3 und 4: Reifenlageraltlast im südöstlichen Teil des Plangebietes und Straße „Mühlenfeld“



Abb. 5 und 6: Blick auf das Kleingewässer mit Ufergehölzen (geschütztes Biotop) und Weg am nördlichen Rand des geschützten Biotops



Abb. 7 und 8: Ziergehölze am südwestlichen Rand des Plangebietes und Weg, der von der Stichstraße Richtung Südwesten führt

Gemäß den Angaben der Stellungnahme des Forstamtes Stavenhagen vom 10.04.2018 und der ergänzenden E-Mail vom 26.06.2018 handelt es sich bei dem südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Regenrückhaltebecken, das teilweise von Bäumen und Sträuchern umgeben ist, um eine Waldfläche entsprechend § 2 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V) (vgl. Abb. 2).

Geologie, Boden, Höhenlage, Relief

Aus geologischer Sicht besteht der größte Teil des Plangebietes in der oberen Schicht aus Geschiebemergel der Hochflächen (www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/, Zugriff am 28.08.2017). Zungenartig ragen feine Beckenablagerungen in der Endmoräne von Westen aus kommend in nördlicher und in östlicher Richtung in das Plangebiet hinein (ebd.).

Im Bereich des Geschiebemergels ist ein Geschiebelehm-Mosaik anzutreffen (www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/, Zugriff am 28.08.2017). Dort, wo die Beckenablagerungen vorhanden sind, liegt ein Geschiebelehm-Sand-Mosaik vor.

Der größte Teil des Plangebietes weist Höhen zwischen ca. 9 und ca. 14 m über NHN (Normalhöhennull) auf (www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php, Zugriff am 28.08.2017). Das Gelände steigt in südöstliche und nordöstliche Richtung hin leicht an (ebd.). Im Bereich des Kleingewässers ist eine Senkenlage vorhanden.

Grundwasser

Das Plangebiet wird im Hinblick auf den Grundwasserflurabstand in etwa mittig durch eine von Nordosten nach Südwesten verlaufende Diagonale geteilt (www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/, Zugriff am 28.08.2017). Während der östliche Teil ein Gebiet ohne nutzbares Grundwasser ist, beträgt der Abstand im westlichen Teil mehr als 10 m (ebd.). Die Geschüttheit des Grundwassers im westlichen Teil ist „hoch“ (ebd.).

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes (ebd.).

Angrenzende Flächennutzungen

Auf den an den Plangeltungsbereich angrenzenden Flächen sind folgende Biotop- und Nutzungstypen anzutreffen:

- nördlich: Kleingartenanlage,
- östlich: Gleis der Bahnstrecke Bützow – Neubrandenburg und angrenzend Ackerflächen,
- südlich: Kreisstraße 3 (Am Leuschentiner Damm) und angrenzend Ackerflächen,

- westlich: gewerblich genutzte Flächen, Lagerflächen des Stadtbauhofes Malchin, Kleingewässer mit Ufergehölzen (Regenrückhaltebecken).

3.2 Schutzgebiete und -objekte

3.2.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

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

Etwa 330 m in nordöstlicher Richtung beginnt das rund 43.560 ha große Europäische Vogelschutzgebiet DE 2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ (www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/, Zugriff am 28.08.2017). Durch den B-Plan ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgebietes (vgl. Kap. 9).

Das rund 27.461 ha große Landschaftsschutzgebiet L 64b „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ (Mecklenburgische Seenplatte, Altkreis Demmin) und der rund 61.590 ha große Naturpark NP 3 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ grenzen westlich an das Bahngleis, das das Plangebiet im Osten begrenzt (www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/, Zugriff am 28.08.2017).

3.2.2 Geschützte Biotop und Geotope

Bestandteil des Plangebietes ist das gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop DEM04914 (www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/, Zugriff am 28.08.2017). Gemäß den Angaben im Kartenportal Umwelt M-V handelt es sich um ein permanentes Kleingewässer mit folgenden Kennzeichen: Phragmites-Röhricht, Typha-Röhricht, Wasserlinsen, Großseggenried, Weide, verbuscht, Hochstaudenflur, Abgrabungsgewässer. Es ist als stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation geschützt. Anders als im Kartenportal Umwelt M-V zeichnerisch dargestellt, geht es flächenmäßig nicht über die Straße „Mühlenfeld“ hinweg, sondern reicht nur bis an den westlichen Rand der Straße.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht wird empfohlen, regelmäßig die Verlandung des Kleingewässers, das zugleich als Regenrückhaltebecken dient, zurückzunehmen, so dass eine freie Wasserfläche von mindestens 50 m² dauerhaft zur Verfügung steht. Maßnahmen zur Verringerung der Verlandung wären außerhalb der Vogelbrutzeit und innerhalb eines für Amphibien günstigen Monats, d. h. im Oktober, durchzuführen.

An die östliche Grenze des Plangebietes grenzt das rund 1,67 ha große geschützte Biotop DEM04916 an (www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/, Zugriff am 28.08.2017). Laut Kartenportal Umwelt M-V ist der Gehölzbestand, der sich parallel zu dem überwiegend auf einem Damm verlaufenden Bahngleis befindet, als naturnahe Feldhecke geschützt. Die Feldhecke befindet sich auf den Flurstücken 153 der Flur 11 (nördlicher Abschnitt) und 95 der Flur 14 (südlicher Abschnitt), die der Deutschen Bahn AG gehören. Das Biotop ist gemäß den Angaben des Kartenportals Umwelt M-V wie folgt gekennzeichnet: lückiger Bestand, Saum/ Böschung, Hochstaudenflur. In der Feldhecke dominiert die Schlehe.

Durch die Planung ergibt sich keine Beeinträchtigung des geschützten Biotops.

Im Plangebiet kommen keine geschützten Geotope vor.

3.2.3 Baudenkmale, Bodendenkmale

Bau- und Bodendenkmale sind weder im Plangebiet noch auf direkt angrenzenden Flächen vorhanden.

3.3 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich angrenzend an das Gelände des Betriebes Mario Moll Fensterbau und Tischlerei sowie das Gelände des ehemaligen Betriebes Makrostahl GmbH eine Reifenlageraltlastenfläche. Vor einigen Jahren wurden hier Tausende von Autoreifen abgelagert, um diese einer Wiederverwertung zuzuführen. Nachdem die Reifen abgelagert, aber nicht wiederverwertet wurden, siedelten sich auf den Flächen außerhalb der Reifenberge ruderaler Gräser, Stauden und Gehölze an. Die Fläche hat eine Größe von rund 0,96 ha und wird zurzeit beräumt.

Angaben zu weiteren Altlastenflächen oder zu Altlastenverdachtsflächen liegen gegenwärtig nicht vor.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Überörtliche Planungen

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für den B-Plan Nr. 1 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.

Aus dem LEP ergibt sich kein Widerspruch zum B-Plan Nr. 1, da das RREP das bereits existierende Gewerbe- und Industriegebiet Mühlenfeld als regional bedeutsamen Standort für Gewerbe und Industrie ausweist (Z, Ziel der Raumordnung).

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend

abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen. Sie sind keiner Abwägung mehr zugänglich.

Die durch die Stadt verlaufende Bundesstraße 104 gehört zu einem überregionalen Straßennetz und die an das Plangebiet angrenzende Bahnstrecke zu einem großräumigen Eisenbahnnetz.

Malchin ist gemäß der Festlegung des RREP Grundzentrum. Somit soll Malchin gemäß LEP als überörtlich bedeutsamer Standort von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden.

Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das für Malchin gültige Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) „Mecklenburgische Seenplatte“ von 2011 weist Malchin als Grundzentrum aus. Gemäß LEP sollen zentrale Orte überörtliche Bündelfunktionen übernehmen und als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, Versorgung, Siedlungsentwicklung, kulturellen, Bildungs-, sozialen und Sportinfrastruktur sowie der Verwaltungsinfrastruktur vorrangig gesichert und ausgebaut werden.

Die Grundzentren der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden, Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen und zur Sicherung von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge insbesondere in den ländlichen Räumen beitragen.

Wie bereits bei den Ausführungen zum Landesraumentwicklungsprogramm dargestellt, wird das existierende Gewerbe- und Industriegebiet Mühlenfeld im RREP (Kapitel Standortanforderungen und Standortvorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung) als regional bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie festgelegt. Dieser Standort diene der Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbe- und Industrieunternehmen. Eine zielgerichtete Flächenvorsorge sei dafür erforderlich. (Z, Ziel der Raumordnung)

Für die Einstufung als regional bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie gelten drei Kriterien, die alle erfüllt sein müssen:

- zusammenhängende Fläche von über 10 ha mit Erweiterungsmöglichkeiten,
- Lage in bzw. in unmittelbarer Nähe zu einem Zentralen Ort oder Siedlungsschwerpunkt,
- Nähe zu einer leistungsfähigen Straßenverbindung (großräumige, überregionale oder regionale Straßenverbindung).

Nach Abzug der für die Photovoltaik-Freiflächenanlage vorgesehenen Fläche (ca. 2,97 ha) weist der B-Plan Nr. 1 immer noch rund 18,74 ha als Gewerbe- und Industriegebiete aus. Neben der bereits für Gewerbe genutzten Fläche (ca. 11,8 ha) bestehen Erweiterungsmöglichkeiten auf einer Fläche von rund 6,2 ha. Die drei Kriterien des RREP für regional bedeutsame Standorte für Gewerbe und Industrie sind somit auch weiterhin erfüllt.

Durch das RREP gibt es weiterhin folgende Festlegungen für das Gebiet der Stadt Malchin:

- Das Gebiet der Stadt Malchin ist als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen.
- Malchin gehört zu einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 21.09.2017 kommt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zu folgender Bewertung der Planung:

- Mit der Neuaufstellung des B-Planes werden neben der Errichtung der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage die Voraussetzungen für weitere gewerbliche Ansiedlungen geschaffen. Insofern wird das Vorhaben dem Ziel zur weiteren Stärkung des Grundzentrums Malchin als überörtlich bedeutsamer Wirtschaftsstandort gerecht.
- Unter raumordnerischen Gesichtspunkten handelt es sich bei der für die PV-Freiflächenanlage vorgesehenen Fläche innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches um eine deutlich untergeordnete Nutzung, welche das raumordnerische Ziel einer allgemeinen gewerblichen Entwicklung am Standort Malchin nicht konterkariert. Ein zukünftiges Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" in dem besagten Umfang steht damit entsprechenden raumordnerischen Erfordernissen nicht entgegen.
- Zur Vermeidung von immissionsbezogenen Nutzungskonflikten infolge von Lärm und Geruch gegenüber der im Planungsgebiet vorhandenen Wohnnutzung entsprechend Programmsatz 5.1.4(5) RREP MS ist sicherzustellen, dass unzulässige Beeinträchtigungen durch gewerbliche Nutzungen vermieden werden.
- Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist festzustellen, dass der Standort mit der vorhandenen Anbindung über den Leuschentiner Damm und weiterführend an die Bundesstraße 104 (überregionale Straßenverbindung) über eine leistungsfähige Straßenerschließung verfügt. Damit entspricht das Vorhaben den raumordnerischen Erfordernissen nach Programmsatz 6.4.1 RREP MS.
- Der Bebauungsplan Nr. 1 „Mühlenfeld“ der Stadt Malchin entspricht unter Berücksichtigung der raumordnerischen Erfordernisse zum siedlungsbezogenen Immissionsschutz den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

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

4.2 Örtliche Planungen

Angaben zum Flächennutzungsplan der Stadt Malchin wurden bereits im Gliederungspunkt 1.3 gemacht.

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

5 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 1 ist die Schutzwürdigkeit der nördlich angrenzenden, großflächigen Kleingartenanlage im Sinne der DIN 18005-1 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu berücksichtigen.

Über die Kleingartenanlage hinaus sind im Umfeld des B-Planes Nr. 1 keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden, die Reglementierungen bei Emissionen innerhalb des Plangebietes erforderlich machen würden.

Im Plangebiet existieren folgende Gewerbebetriebe:

Nördliches und nordwestliches Plangebiet (nördlich der in West-Ost-Richtung verlaufenden Straße „Mühlenfeld“):

Schnepf Natursteine (Marmor- und Granitzuschnitt), Malermeister Frank Lüdke GmbH (mit Wohngebäude), Stadtbauhof Malchin, Schumacher & Schumacher GbR (Führunternehmen), Wapner Transport und Handels GmbH (Fläche 1), Georg Koch GmbH Co. KG (Straßen- und Tiefbau).

Nördliches Plangebiet (südlich angrenzend an die in West-Ost-Richtung verlaufende Straße „Mühlenfeld“):

Wapner Transport und Handels GmbH (Fläche 2), Elektrotechnik Jan Kruschel, Heizung-Sanitär Thomas Wilke, Cartech GmbH (Kfz-Werkstatt).

In diesen beiden Gebietsteilen sind außerdem Wohneinheiten mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorhanden. Diese Nutzungen entfalten keinen eigenen Schutzanspruch.

Südliches Plangebiet:

Stendel & Schork GbR (Polsterei, Sattlerei, Planenbau), Riesebeck Baumaschinen GmbH (Verkauf, Vermietung und Service von/bei Baumaschinen), Mario Moll Fensterbau und Tischlerei, Fahrrad-Großhandel 4UBikes GmbH (ehemalig MAKRO).

Der Schutzanspruch für die Kleingartenanlage, in der keine Wohnnutzung zugelassen ist, ergibt sich für die Tageszeit (06.00 - 22.00 Uhr). Das Schutzinteresse ist in der Regel hinreichend gewahrt, wenn ein Immissionsrichtwert von 60 dB (A) für die Tageszeit nicht überschritten wird (LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm (Fragen und Antworten zur TA Lärm) in der Fassung des Beschlusses zu TOP 9.4 der 133. LAI-Sitzung am 22. und 23. März 2017).

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 können zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung in einer Kleingartenanlage im Rahmen einer gerechten Abwägung als Orientierungshilfe herangezogen werden. Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 sieht einen Wert von 55 dB(A) vor. Je weiter der dort empfohlene Orientierungswert von 55 dB(A) überschritten wird, desto mehr sind die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die zur Verfügung stehen, um negative Auswirkungen zu verhindern.

In der gegenwärtigen Situation im Gebiete des B-Planes Nr. 1 kommt es durch die bestehenden Betriebe zu keinen unzumutbaren Lärmbelastungen im Bereich der Kleingartenanlage.

Die Ausweisungen im B-Plan Nr. 1 erfolgen in der Art, dass die Schutzwürdigkeit der Kleingartenanlage sichergestellt wird.

Gemäß den Ergebnissen der Beratung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (LK MSE), des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) und der Stadt Malchin vom 10.01.2020 kann der Schutzanspruch der Kleingartenanlage gewährleistet werden, wenn die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen werden. In diesen beiden eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur nicht bzw. nicht wesentlich störende gewerbliche oder vergleichbare Nutzungen zulässig (wie in Allgemeinen Wohngebieten und in Mischgebieten gemäß Baunutzungsverordnung). Die Gewerbe-

gebiete 5 und 6 können als normale Gewerbegebiete ausgewiesen werden, da ein ausreichender Abstand zur Kleingartenanlage gegeben ist.

Schalltechnische Untersuchungen sind im Rahmen des B-Plan-Verfahrens gemäß der Abstimmung mit dem LK MSE und dem LUNG M-V nicht erforderlich. Bei Bedarf werden sie von den o. g. Genehmigungsbehörden im Genehmigungsverfahren bei der Ansiedlung oder der Erweiterung von Betrieben gefordert. Und zwar dann, wenn sich Betriebe ansiedeln oder erweitern wollen und von stärkeren Lärmemissionen auszugehen ist. Diese Betriebe müssen sich dann daran orientieren, welche Lärmimmissionen am südlichen Rand der Kleingartenanlage auf Grundlage der bereits vorhandenen Lärmeinwirkungen noch möglich sind, ohne die für die Kleingartenanlage geltenden Richtwerte zu überschreiten. Für sich neu ansiedelnde oder sich erweiternde Betriebe steht dann ggf. nur noch ein eingeschränktes Lärmkontingent zur Verfügung.

6 Ver- und Entsorgung

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

6.1 Trinkwasser

Das Plangebiet ist über die in der Straße „Mühlenfeld“ vorhandenen Leitungen mit Trinkwasser erschlossen. Die Anlagen befinden sich in der Zuständigkeit des WasserZweckVerbandes Malchin Stavenhagen. Bei Bedarf kann das Leitungsnetz erweitert werden.

6.2 Löschwasser

Aus den vorhandenen Trinkwasserleitungen stehen nach Angaben des WasserZweckVerbandes Malchin Stavenhagen (WZV) vom 13.12.2019 durch acht an der Erschließungsstraße „Mühlenfeld“ vorhandene Hydranten 48 m³ Löschwasser pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung. Im Falle einer Havarie oder bei Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten an den Anlagen (Wasserwerk, Rohrnetz) ist keine Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz möglich.

Zur Ergänzung der aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung stehenden Löschwassermenge sind zwei Löschteiche vorhanden. Zum einen handelt es sich um das Kleingewässer im Plangebiet auf dem Flurstück 183/62, das auch als Regenrückhaltebecken dient. Der zweite Löschteich befindet sich auf dem Flurstück 200/24 unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet (Gebiet des B-Plans Nr. 7 „Am Strauchwerder“). Dieses Kleingewässer hat ebenfalls zusätzlich die Funktion eines Regenrückhaltebeckens.

Die beiden genannten Löschteiche sind im Brandschutzbedarfsplan für das Amt Malchin am Kummerower See vom 21.01.2019 als offene Wasserentnahmestellen der Gemeinde Malchin gekennzeichnet (LUELF & RINKE SICHERHEITSBeratung GMBH 2019).

Aus dem im Plangebiet vorhandenen Löschteich kann von der nordöstlich angrenzenden Erschließungsstraße „Mühlenfeld“ aus Löschwasser entnommen werden. Beim anderen Löschteich erfolgt die Entnahme vom befestigten Weg aus, der nordöstlich an den Löschteich angrenzt. Dort befindet sich auch die Abwasserpumpstation des WZV, die durch Fahrzeuge angefahren wird.

Zur Kompensation des erhöhten Zeitbedarfs, der sich für die Feuerwehr bei der Nutzung offener Löschwasserentnahmestellen durch den Aufbau der Wasserversorgung über Schläuche ergibt, wird durch die Feuerwehr Malchin ein Tanklastfahrzeug TLF 4000 vorgehalten (LU ELF & RINKE SICHERHEITSBERATUNG GMBH 2019).

Gibt es im Einzelfall erhöhte Brandlasten oder Brandgefährdungen, die durch die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle festgestellt werden, so hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder sonstige Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen (Objektschutz) (LU ELF & RINKE SICHERHEITSBERATUNG GMBH 2019).

Zurzeit werden für die genannten Löschteiche von der ibn Ingenieurbüro Neukalen GmbH aktuelle hydraulische Berechnungen vorgenommen. Die daraus gewonnenen Kenntnisse werden dafür genutzt, bis zur Ansiedlung neuer Betriebe im Gebiet des B-Planes Nr. 1 Maßnahmen an den Kleingewässern zu entwickeln und durchzuführen, die deren Funktionsfähigkeit als Regenrückhaltebecken und als Löschteiche gewährleisten.

Konkrete Aussagen zum Brandschutz (Aufstellflächen für die Feuerwehr, Feuerwehrplan nach DIN 14095 etc.) sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Diese Angaben sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zusammenzustellen, wenn sich auf den freien Flächen des Plangebietes neue Gewerbebetriebe ansiedeln oder sich vorhandene Betriebe erweitern.

6.3 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über vorhandene Rohrleitungen in den Erschließungsstraßen getrennt vom Niederschlagswasser der zentralen Kläranlage in der Reuterstadt Stavenhagen zugeleitet. Die Anlagen befinden sich in der Zuständigkeit des WasserZweckVerbandes Malchin Stavenhagen.

Am westlichen Rand des Plangebietes betreibt der Wasserzweckverband Malchin Stavenhagen eine Abwasserpumpstation.

Durch das Plangebiet verläuft etwa mittig ein unterirdischer Abwasserkanal (400 AZ) des WasserZweckVerbandes Malchin Stavenhagen (WZV), der nicht mit Gebäuden überbaut werden darf. Auf den privaten Grundstücken ist der Abwasserkanal zugunsten des WZV in den Grundbüchern gesichert. Im B-Plan wurde für diese Leitungstrasse auf einer Breite von 6 m ein Leitungsrecht zugunsten des WZV festgesetzt (je 3 m von der Rohrleitungsachse zu beiden Seiten).

6.4 Niederschlags-/ Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser der bebauten und versiegelten Flächen im südlichen und südöstlichen Teil des Plangebietes (Grundstücke Mühlenfeld 1, 2 und 4 und ein Teil der Straße „Mühlenfeld“; GE 8, GI 2 tlw.) sowie im GE 3 (nordöstlicher Gebietsteil) wird in die in der Straße „Mühlenfeld“ vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet und fließt von dort in das Regenrückhaltebecken (RRB) auf dem Flurstück 183/62 (B-Plan Nr. 1). Von dort erfolgt eine Weiterleitung über ein unterirdisches Rohr in das westlich an das Plangebiet angrenzende RRB (Gebiet B-Plan Nr. 7 „Am Strauchwerder“, Flurstück 200/24) und dann weiter in westliche Richtung unter der Bundesstraße B 104 hindurch in den Vorfluter L 360/20 sowie in den Krebsmühlenbach.

Die im nördlichen Teil des Plangebietes vorhandene Bebauung und Versiegelung entwässert ebenfalls in die Kanalisation der Straße „Mühlenfeld“. Allerdings fließt dieses Wasser gefälle-

bedingt über eine unterirdische Leitung direkt in das genannte RRB im Gebiet des B-Planes Nr. 7 „Am Strauchwerder“.

Die beschriebene Situation bei der Niederschlagswasserableitung im Plangebiet soll beibehalten werden.

Im Zuge der gegenwärtig stattfindenden hydraulischen Berechnungen bzw. Rohrnetzberechnungen (siehe Kap. 6.2) wird in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband Malchin Stavenhagen (WZV) und dem Wasser- und Bodenverband „Obere Peene“ (WBV) zeitnah entschieden, in welches RRB diejenigen Flächen entwässern sollen, die zukünftig neu bebaut werden. Für das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ wird keine Flächenentwässerung benötigt.

Das Gebiet des B-Planes Nr. 1 hat für die Regelung der Vorflut eine Bedeutung, die über das Plangebiet hinausgeht. Zurzeit endet der aus südlicher Richtung kommende Vorfluter L 404 (Gewässer 2. Ordnung), der sich in der Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Peene“ (WBV) befindet, am südöstlichen Rand des Plangebietes. Das Wasser fließt von dort über eine Rohrleitung zum RRB im Plangebiet und – wie beschrieben – weiter zum RRB im Gebiet des B-Planes Nr. 7. In diesem Bereich liegt die Zuständigkeit bei der Wasserableitung beim WZV. Sie reicht westlich der B 104 bis zum Vorfluter L 360/20. Ausgenommen davon sind die RRB selbst, für die die Stadt Malchin zuständig ist.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des B-Planes Nr. 1 haben sich der WZV, der WBV und die Stadt Malchin darauf geeinigt, dass die Strecke zwischen dem jetzigen Ende des L 404 und dem Beginn des L 360/20 zukünftig in die Zuständigkeit des WBV übergehen soll. Ausgenommen hiervon sind die RRB, da der WBV grundsätzlich keine Standgewässer in seinem Anlagenbestand hat. Hier verbleibt die Zuständigkeit bei der Stadt Malchin. Der WZV wird zukünftig im Plangebiet nur noch für diejenigen Leitungen zuständig sein, die dem Gewässer 2. Ordnung des WBV (Vorfluter) zufließen.

6.5 Abfall

Die ordnungsgemäße grundstücksbezogene Abfallentsorgung für das Plangebiet ist gesichert.

6.6 Strom, Gas und Telekommunikation

Das Plangebiet ist über die in der Straße „Mühlenfeld“ vorhandenen Strom- und Telekommunikationsleitungen erschlossen. Neben Stromleitungen (0,4- und 20-kV-Kabel, 110-kV-Freileitungen) sind im Plangebiet auch Hochdruck- und Niederdruck-Gasleitungen vorhanden; sie gehören jeweils zum Bestand der E.DIS Netz GmbH.

7 Begründung zu den Festsetzungen im Einzelnen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der B-Plan Nr. 1 weist zwei eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1 und GEe 2) und sechs „normale“ Gewerbegebiete (GE 3 – 8) gemäß § 8 BauNVO, zwei Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO sowie ein Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ gemäß § 11 BauNVO aus.

Gewerbe- und Industriegebiete

Die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten in diesem Raum trägt dem Umstand Rechnung, dass das „Gewerbe- und Industriegebiet Mühlenfeld“ im aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte in Form eines Ziels der Raumordnung als regional bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie ausgewiesen ist (Programmsatz 4.3.1 (2) RREP MS). Derartige Standorte stellen auf Grund ihrer jeweiligen Standortbedingungen und Entwicklungsreserven die Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung in den betreffenden Gemeinden dar.

Die Beschränkung von baulichen Nutzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten im nördlichen Teil des Plangebietes, in denen nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nach ihrem Störgrad auch im Mischgebiet zulässig wären, dient dazu, der Schutzbedürftigkeit der nördlich angrenzenden, großflächigen Kleingartenanlage Rechnung zu tragen. Diese Festlegung wurde in Abstimmung mit dem für Immissionsschutz zuständigen Sachgebiet des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte getroffen (vgl. Kap. „Immissionsschutz“).

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Plangebiet erfolgte ab Anfang der 1990er Jahre auf Grundlage der Ausweisungen des damaligen B-Planes Nr. 1 (Gewerbe-/ Industriegebiete gemäß § 8 bzw. 9 BauNVO).

Die Lage der Gewerbe- und Industriegebiete 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 Wohnnutzung befinden. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch, dass durch die vorherrschende westliche Windrichtung negative Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen reduziert werden.

Hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit von Nutzungen, die an das Plangebiet angrenzen, ist mit Ausnahme der Kleingartenanlage eine günstige Situation gegeben, da in dem westlich an das Plangebiet angrenzenden B-Plan Nr. 7 „Am Strauchwerder“ Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) ausgewiesen sind.

Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs und sonstige Handelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs auch an Endverbraucher verkaufen, werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, 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.

Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage

Das Sonstige Sondergebiet PV-Freiflächenanlage 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.

Für die PV-Freiflächenanlage ist der günstige Umstand gegeben, dass westlich und südlich keine schutzbedürftigen Nutzungen in Form von Wohn- und Arbeitsräumen etc. vorhanden sind, die von einer Blendwirkung betroffen sein könnten. Für die Bahnstrecke ist aufgrund der vorgesehenen Ausrichtung der Solarmodule nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

Gemäß Programmsatz 6.5 (6) RREP MS sind regional bedeutsame Standorte für Gewerbe und Industrie von Photovoltaik-Freiflächenanlagen freizuhalten. Hiermit wird das Ziel verfolgt, solche Flächen für vielfältige gewerbliche Nutzungen offen zu halten sowie einseitige und flä-

chenintensive Nutzungen ohne nennenswerte Arbeitsmarkteffekte auszuschließen. Im vorliegenden Planungsfall ist beabsichtigt, lediglich rund 3 ha der Gesamtplanungsfläche von ca. 27 ha für Photovoltaik-Nutzung in Anspruch zu nehmen. Unter raumordnerischen Gesichtspunkten handelt es sich damit um eine deutlich untergeordnete Nutzung, welche das raumordnerische Ziel einer allgemeinen gewerblichen Entwicklung am Standort Malchin nicht konterkariert. Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 21.09.2017 steht ein zukünftiges Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" in dem besagten Umfang raumordnerischen Erfordernissen somit nicht entgegen.

Abstand zu Waldflächen

Am westlichen Rand des Plangebietes weist die Baugrenze einen Abstand von 30 m zu der Fläche (Regenrückhaltebecken mit umgebendem Gehölzbestand) auf, die vom zuständigen Forstamt als Fläche für Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes (LWaldG M-V) eingestuft wurde. Für den Bereich bis zu einem Abstand von 30 m gelten die Bestimmungen des § 20 LWaldG M-V und des § 2 der Waldabstandsverordnung M-V (WAbstVO M-V) vom 20.05.2005.

In diesen Flächen sind nur bestimmte bauliche Anlagen zulässig. Hierbei handelt es sich gemäß Punkt 1 des § 2 WAbstVO M-V um Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Bootsschuppen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) geändert worden ist. Weiterhin sind gemäß Punkt 2 des § 2 Gebäude mit einer traufseitigen Wandhöhe bis zu 5 m zulässig, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und § 201 des Baugesetzbuches dienen, höchstens 150 m² Brutto-Grundfläche haben und zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind. Zulässig sind gemäß Punkt 3 und 4 ebenfalls unterirdische Bauten, soweit sie ausreichend tragfähig und im Bereich des Waldabstandes vollständig überdeckt sind sowie Masten, Antennen und ähnliche Bauten. Abschließend sind zusätzlich Anlagen zulässig, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird. Außerdem gilt die Pflicht zur Einhaltung des Waldabstandes nicht für die in § 4 WAbstVO aufgeführten baulichen Anlagen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze und Gebäudehöhe

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird wegen des notwendigen großen Flächenbedarfs vieler Gewerbebetriebe in den Gewerbe- und Industriegebieten die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,8 festgesetzt. Somit dürfen 80 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Gleiches gilt für das SO „PV-Freiflächenanlage“. Auch hier beträgt die maximale GRZ laut BauNVO 0,8, die im B-Plan entsprechend festgesetzt wird.

Für das Plangebiet wird die maximale Firsthöhe neuer Gebäude auf 10,0 m über dem anstehenden Gelände (NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN2016) festgesetzt. Die Höhe von 10,0 m ist geringfügig höher als das bislang höchste Gebäude im Plangebiet (Gebäude der Fahrrad-Großhandel 4UBikes GmbH, ehemalig Firma MAKRO).

Die maximale Firsthöhe wird festgesetzt, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die umgebende Landschaft zu vermeiden. Damit wird berücksichtigt, dass es sich beim Plangebiet um eine Ortsrandlage (östlich und südlich) handelt.

Nach Süden hin ist die Stadt Malchin durch die an der Kreisstraße 3 vorhandenen Alleebäume eingegrünt, die eine Höhe von ca. 15 m haben.

Auch in Bezug auf die anderen vorhandenen, teilweise für das Wohnen genutzten Gebäude (Betriebsleiter, -inhaber etc.) und auf die nördlich angrenzende Kleingartenanlage ist eine Höhenbegrenzung auf 10,0 m sinnvoll, damit es nicht zu Beeinträchtigungen bei der Nutzung kommt.

Für das SO „PV-Freiflächenanlage“ wird eine maximale Höhe von 4,0 m festgesetzt. Eine größere Höhe ist nicht notwendig. Sinnvoll ist eine derartige Höhenbeschränkung aufgrund der Ortsrandlage und damit für den Übergang von diesem Gebiet zur freien Landschaft.

7.3 Bauweise

In Anlehnung an die im Plangebiet bereits vorhandenen baulichen Anlagen und die bauliche Struktur in den nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsgebieten wird in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE 1 und 2) und in den GE 3 – 5 gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Eine Beschränkung auf maximal 50 m ist sinnvoll, um in diesen Gebieten das vorhandene Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung (Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) nicht zu beeinträchtigen.

Für die Gewerbegebiete GE 6 - 8 sowie GI 1 und 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der ebenfalls Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind, allerdings mit einer maximalen Länge von 90 m. Für diese Gewerbegebiete ist eine Gebäudelänge von mehr als 50 m sinnvoll, um größeren gewerblichen Ansiedlungen einen Gestaltungsspielraum zu gewähren. Außerdem hat das vorhandene Gebäude der ehemaligen Firma MAKRO eine Länge von rund 70 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die Baugrenzen, die überwiegend 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).

7.4 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.

Das Kleingewässer im Innern des Plangebietes wurde als geschütztes Biotop gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG) gekennzeichnet, da es im entsprechenden Ka-

taster enthalten ist. Im B-Plan hat diese Fläche die Ausweisung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme. Zusammen mit der als öffentliche Grünverbindung ausgewiesenen Grünfläche und einer Fläche mit einer Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist dieser zusammenhängende Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Entlang der Straße „Mühlenfeld“ sind innerhalb der als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Fläche zahlreiche Straßenbäume und niedrige Ziersträucher vorhanden. Diese Gehölze wurden Mitte der 1990er Jahre im Zuge der Herstellung der Erschließungsstraße angepflanzt (vgl. Kap. 3.1). Diese Gehölze sollen dauerhaft erhalten bleiben. Auf eine standortgenaue Festsetzung dieser Gehölze wird verzichtet, da bei der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe nicht ausgeschlossen ist, dass ausnahmsweise einzelne Gehölze für die Herstellung von Zufahrten beseitigt werden müssen.

Die Straßenbäume an der Straße „Am Leuschentiner Damm“ (Kreisstraße 3) gehören nicht zum Geltungsbereich des B-Planes.

8 Hinweise

Strom- und Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbittet der Anlagenbetreiber einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen ist eine Rücksprache mit der E.DIS Netz GmbH erforderlich.

Bei Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Niederspannungsnetz werden innerhalb geschlossener Bebauungen grundsätzlich Kabel verlegt. Dabei ist unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit nicht davon auszugehen, dass auch vorhandene Ortsnetze in Freileitungsbauweise generell verkabelt werden.

Für den Anschluss von Neukunden können die Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorstationen errichtet werden.

Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.

Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen die vorhandenen Leitungstrassen und Stationsstandorte berücksichtigt und gesichert werden.

Die Lage der Verteilungsanlagen ist vor Baubeginn mittels handgeschachteter Quergrabungen genau zu ermitteln.

Vor Beginn von Arbeiten ist eine Vororteinweisung erforderlich (bis 14 Tage vor Baubeginn).

Für die Einweisung vor Ort wird das Formblatt der E.DIS Netz GmbH "Einweisung" verwendet.

Bei Arbeiten in der Nähe von Verteilungsanlagen sind zu deren Schutz folgende Richtlinien und Hinweise zu beachten:

- "Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH"
- "Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Freileitungen der E.DIS Netz GmbH"
- "Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH"

- "Hinweise zu Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110 kV-Freileitungen und 110-kV Kabelanlagen der E.D1S Netz GmbH"
- "Hinweise und wichtige Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH"
- "Hinweise zum Verhalten bei Beschädigungen an Gasverteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH"

Für Rückfragen stehen die Mitarbeiter der E.DIS Netz GmbH zur Verfügung (Stromversorgungsanlagen: Herr Beyer 03994/2097-3912, Gasversorgungsanlagen: Herr Thurm 03994/2097-3970, Hochspannungsanlagen: Herr Leske 03998/2822-2123).

Anlagen des WasserZweckVerbandes Malchin Stavenhagen (WZV)

Alle Anpflanzungen, auch auf den gewerblichen Grundstücken, sind dem WZV frühzeitig anzuzeigen; sie bedürfen einer gesonderten Zustimmung durch den WZV. In Abhängigkeit der zu erwartenden Wurzel Ausbildung und der Lage und Tiefe der Anlagen des WZV müssen Mindestabstände festgelegt werden.

Hinweise der unteren Straßenverkehrsbehörde

Von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei der Verkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.

Hinweise zu archäologischen Funden und Fundstellen

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden während Erd- und Tiefbauarbeiten zufällig Funde oder auffällige Bodenverfärbungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, die von nicht mehr selbständig erkennbaren Bodendenkmalen hervorgerufen worden sind oder sein können, entdeckt, sind die Forderungen des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) zu beachten. In diesem Fall ist über den Fund unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erforderlich macht.

Hinweise aus umweltmedizinischer Sicht

Bei Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben sind mögliche negative Auswirkungen für die Anwohner durch Lärm, Staub und Gerüche so gering wie möglich zu halten.

9 Auswirkungen des Vorhabens

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die PV-Anlage größere Störungen für die Vogelwelt des EU-Vogelschutzgebietes DE 2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ ergeben.

Für das geplante Sonstige Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage“ ergeben sich artenschutzrechtlich keine größeren negativen Auswirkungen. Bei den übrigen Landwirtschaftsflächen ist aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches mit den von den Gewerbebetrieben, Wohnhäusern, Straßen und Wegen ausgehenden Beeinträchtigungen aktuell nicht mit einer größeren Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten zu rechnen. Für die Biotope außerhalb der anthropogen genutzten Flächen (Kleingewässer, Feldhecke/ Gebüsche entlang der Bahnstrecke) sind zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verschiedene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen.

Baubedingte potenzielle Wirkungen ergeben sich aus der zeitlich begrenzten Inanspruchnahme von Flächen durch Baustelleneinrichtungen, die Einrichtung von Lagerplätzen und Baustellenzufahrten.

Anlagebedingte Wirkungen sind die Veränderung der Gestalt und Nutzung der Grundflächen (z. B. Entfernen der Vegetation, Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung), der Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelungen (Speicher- und Pufferfunktionen, Lebensraumfunktion) und der Habitat- und Funktionsverlust der Lebensräume. Durch die Beanspruchung von bislang un bebauten Flächen für die Anlage von Gebäuden, Verkehrs- und Gartenflächen etc. werden die vorhandenen Biotoptypen beseitigt bzw. in andere Biotoptypen umgewandelt. Dadurch kommt es zum Verlust von Gesamt- bzw. Teillebensräumen der Flora und Fauna. Die Errichtung von Gebäuden führt auch zu visuellen Beeinträchtigungen.

Angaben zu den betriebsbedingten Auswirkungen lassen sich nur für das Sonstige Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage“ machen, da gegenwärtig nicht bekannt ist, welche konkreten gewerblichen Nutzungen sich in den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten etablieren werden. Der Betrieb der PV-Anlage verläuft weitgehend emissionsfrei. Es kommt zu keinen Lärm-, Staub- oder Geruchsbeeinträchtigungen. Geräuschemissionen durch Transformatoren, die sich negativ auf schutzbedürftige Nutzungen auswirken könnten, sind nicht zu erwarten.

Für das Plangebiet ergeben sich bei einer Nutzung gemäß den Möglichkeiten, die der B-Plan bietet, für die vorhandenen Biotoptypen maximal folgende Vollversiegelungen bzw. Flächen mit Nutzungsänderungen:

- Lehmacker, 44.754 m² (Vollversiegelung), 11.188 m² (Nutzungsänderung),
- Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte, 1.375 m² (Vollversiegelung), 344 m² (Nutzungsänderung),

- Hochstaudenflur stark entwässerter Moor-und Sumpfstandorte 769 m² (Vollversiegelung), 192 m² (Nutzungsänderung)..

Die von der Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können bei Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

10 Vorprüfung der Auswirkungen der Planung auf das benachbarte EU-Vogelschutzgebiet

Für das nahegelegene EU-Vogelschutzgebiet (vgl. Kap. 3.2) ist nicht mit größeren Beeinträchtigungen durch Vorhaben zu rechnen, für die sich durch den B-Plan eine Zulässigkeit ergibt. In den eingeschränkten Gewerbegebieten im nördlichen Teil des Plangebietes können sich nur Gewerbebetriebe ansiedeln, die das vorhandene Wohnen nicht wesentlich stören. Da bereits rund ein Dutzend Gewerbebetriebe im Plangebiet vorhanden sind, ist nicht damit zu rechnen, dass sich erhebliche zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet ergeben. Mit einer Entfernung von mehr als 300 m zur äußeren Grenze des Schutzgebietes und dem Damm der Bahnstrecke als Barriere zwischen Plan- und Schutzgebiet sind wesentliche Faktoren gegeben, die das Eintreten erheblicher negativer Auswirkungen auf das Schutzgebiet verhindern. Positiv wird sich in dieser Hinsicht auch bemerkbar machen, dass für die rund 3 ha große, unbebaute Fläche östlich der Straße „Mühlenfeld“ eine Photovoltaik-Freiflächenanlage vorgesehen ist, von der keine störenden Wirkungen (Lärm, gasförmige Emissionen) ausgehen.

Es ist auch nicht davon auszugehen, dass sich durch die PV-Anlage größere Störungen für die Vogelwelt des EU-Vogelschutzgebietes ergeben.

In den vergangenen Jahren sind Forschungsvorhaben durchgeführt worden, um die möglichen Auswirkungen von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, auf bestimmte Lebensräume und Artengruppen sowie das Landschaftsbild zu ermitteln. Im Folgenden wird aus dem Gutachten „Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von PV-Freiflächenanlagen – Endbericht“ (Bundesamt für Naturschutz 2009, S. 62) zitiert, in dessen Rahmen mögliche Reaktionen von Vögeln auf PV-Module festgestellt wurden. „Als zentrales Ergebnis der Untersuchungen ist festzustellen, dass

- keine Verhaltensbeobachtung gemacht werden konnte, die als „negative“ Reaktion auf die PV-Module interpretiert werden könnte. So wurden keine „versehentlichen“ Landeversuche auf vermeintlichen Wasserflächen beobachtet [Annahme, dass PV-Module mit Wasserflächen verwechselt werden könnten]. Auch konnte keine signifikante Flugrichtungsänderung bei überfliegenden Vögeln beobachtet werden, die auf eine Stör- und Irritationswirkung hinweisen könnte. Ebenso war kein prüfendes Kreisen von Zugvögeln (wie bei Wasservögeln, Kranichen etc. vor der Landung) festzustellen, wohl jedoch kreisende Greifvögel auf der Jagd (Mäusebussard) oder Zug (Sperber).
- Es wurden dementsprechend auch keine Kollisionsergebnisse beobachtet. Auch Totfunde, die auf Kollision zurückgehen könnten, gelangen nicht. Kollisionsereignisse würden, zumindest bei größeren Vögeln, außerdem zu einer Beschädigung der Module führen. Den Betreibern und Flächenbetreuern sind solche Ereignisse jedoch nicht bekannt.

- Beim Vergleich von PV-Flächen und dem Umland ist zudem bei keiner Art ein offensichtliches Meideverhalten bezüglich ansonsten als Brut-, Nahrungs- oder Rastgebiet gleichwertiger PV-Anlagenflächen erkennbar.“

Die Gefahr von Kollisionen von Vögeln mit den Modulen oder erhebliche Irritationswirkungen durch PV-Anlagen halten die Gutachter insgesamt für sehr gering (S. 95).

Zu erwähnen ist auch, dass rund 500 m westlich von der geplanten PV-Anlage bereits Photovoltaik-Freiflächenanlagen vorhanden sind.

11 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

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.

Artenschutzrechtlich von Belang sind im Planungsgebiet in größerem Umfang nur die Ackerflächen. Für diese Flächen bereitet der B-Plan Nr. 1 Nutzungsänderungen vor. Relativ kleinflächig betreffen Nutzungsänderungen auch die Biotoptypen „Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte“ und „Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte“ (vgl. Kap. 11.4).

Für das geplante Sonstige Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage“ ergeben sich artenschutzrechtlich keine negativen Auswirkungen, da die bestehende Ackerfläche unterhalb der zu installierenden Solarmodule in eine extensiv gepflegte Grünlandfläche umgewandelt wird. Durch die geschlossene Vegetationsdecke mit extensiver Pflege entsteht ein für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten wertvoller Lebensraum. Tierarten, die bislang die im südlichen Teil des Sonstigen Sondergebietes die ruderales Staudenflur als Lebensraum genutzt haben, finden Ersatz in der extensiv gepflegten Grünlandfläche in Kombination mit den geschützten Biotopen entlang der Bahnstrecke (Feldhecke/ Gebüsch).

Bei den übrigen Landwirtschaftsflächen ist aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches mit den von den Gewerbebetrieben, Wohnhäusern, Straßen und Wegen ausgehenden Beeinträchtigungen aktuell nicht mit einer größeren Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten zu rechnen. So werden beispielsweise die die Landwirtschaftsflächen komplett umgebenden Straßen und Wege intensiv von Spaziergängern/ Erholungssuchenden mit Hunden frequentiert.

Für die Biotope außerhalb der anthropogen genutzten Flächen (Kleingewässer, Feldhecke/ Gebüsch entlang der Bahnstrecke) sind zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen:

- V1 Amphibien/ Vögel/ Fledermäuse: Das Kleingewässer inklusive deren Ufervegetation und der Gehölzsaum wird erhalten (Flurstück 183/62). Die Verlandung wird regelmäßig, jedoch außerhalb der Vogelbrutzeit und innerhalb eines für Amphibien günstigen Monats, d. h. im Oktober, zurückgenommen, so dass eine freie Wasserfläche von mind. 50 m² dauerhaft zur Verfügung steht.
- V2 Vögel (z. B. Neuntöter)/ Fledermäuse: Die Feldhecke/ Gebüsche entlang der Bahnstrecke wird/ werden erhalten.
- V3 Laubfrosch/ Vögel: Gegebenenfalls notwendige Gehölzrodungen werden nur außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum Oktober bis März, durchgeführt.
- V4 Amphibien: Um Störungen, Verletzungen und Tötungen zu vermeiden, sind während der Haupt-Wanderungszeiten von Amphibien, also im Zeitraum September/ Oktober und März/ April, Amphibienschutzzäune um Baugruben aufzustellen oder es dürfen keine Baugruben angelegt werden.
- V5 Zauneidechse/ Vögel: Fläche der Photovoltaik-Freiflächenanlage: Nicht bebaute Flächen sind als naturnahe Wiese oder Weide zu entwickeln. Eine jährliche Mahd wird jeweils im August durchgeführt. Es kann auch eine Beweidung (z. B. mit Schafen) ab August erfolgen. Das Mähgut ist zur Aushagerung zu entfernen, kein Mulchen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Potenziell im Plangebiet vorkommende geschützte Tierarten, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, sind die Erdkröte (*Bufo bufo*), der Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*) und die Ringelnatter (*Natrix natrix*). Mit den vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist auch der hinreichende Schutz dieser Tierarten/ Gruppen gewährleistet.

Bei Durchführung der o. g. Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

12 Eingriffsregelung gemäß Naturschutzrecht

12.1 Vorbemerkung

Für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung möglich gemacht werden, gelten die §§ 13 - 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V (NatSchAG M-V).

Gemäß den Angaben des Bauamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte handelt es sich bei der Fläche zwischen der Straße „Mühlenfeld“ und der Bahnstrecke (Flurstück 183/63), also bei der für die PV-Anlage vorgesehenen Fläche, im baurechtlichen Sinne um den Innenbereich. Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

damit nicht anzuwenden. Gleiches gilt für die Teilflächen im Norden des Planungsgebietes, die an die Straße „Mühlenfeld“ angrenzen.

12.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Baubedingte potenzielle Wirkungen ergeben sich aus der zeitlich begrenzten Inanspruchnahme von Flächen durch Baustelleneinrichtungen, die Einrichtung von Lagerplätzen und Baustellenzufahrten. Erd- und Gründungsarbeiten, Geländemodellierungen sowie für Bauverkehrsflächen. Mit den Bauarbeiten zur Errichtung neuer Baulichkeiten und Anlagen sowie durch den Baustellenverkehr sind temporäre Lärmemissionen und Erschütterungen zu erwarten. Es können temporäre Scheuchwirkungen für Tiere, temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel und temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittelablagerungen auftreten. Die Gesamtdauer der baubedingten Auswirkungen ist abhängig vom Verkauf und der Bebauung der Einzelgrundstücke. Die Bautätigkeiten sind weitgehend auf das Plangebiet beschränkt.

Der Bauherr hat während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass die Bautätigkeiten unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen, insbesondere zum Immissionsschutz, erfolgen.

Anlagebedingte Wirkungen sind die Veränderung der Gestalt und Nutzung der Grundflächen (z.B. Entfernen der Vegetation, Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung), der Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelungen (Speicher- und Pufferfunktionen, Lebensraumfunktion) und der Habitat- und Funktionsverlust der Lebensräume. Durch die Beanspruchung von bislang unbebauten Flächen für die Anlage von Gebäuden, Verkehrs- und Gartenflächen etc. werden die vorhandenen Biotoptypen beseitigt bzw. in andere Biotoptypen umgewandelt. Dadurch kommt es zum Verlust von Gesamt- bzw. Teillebensräumen der Flora und Fauna. Die Errichtung von Gebäuden führt auch zu visuellen Beeinträchtigungen. Angaben zu den Größen der Biotopflächen, die anlagebedingt beseitigt werden müssen, sind dem Gliederungspunkt 13.6.1 zu entnehmen.

Bei der Umsetzung des Vorhabens müssen Mutterbodenschichten und die humifizierte Auffüllungen mit organischen Anteilen und Wurzelresten vollständig entfernt und durch Austauschboden ersetzt werden, da sie minder tragfähig und zur Überbauung nicht geeignet sind. Der Austauschboden wird gemäß DIN 18196 gewählt (z. B. weitgestufte Sand-/ Kiesgemische oder geeignetes, verdichtungsfähiges Recycling-Material) und im trockenen Zustand lagenweise verdichtet. Für Geländeanschlüpfungen, die tlw. erforderlich sind, werden geeignete, frostsichere Füllböden eingebaut.

Angaben zu den betriebsbedingten Auswirkungen lassen sich nur für das Sonstige Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage“ machen, da gegenwärtig nicht bekannt ist, welche konkreten gewerblichen Nutzungen sich in den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten etablieren werden.

Der Betrieb der PV-Anlage verläuft weitgehend emissionsfrei. Es kommt zu keinen Lärm-, Staub- oder Geruchsbeeinträchtigungen. Geräuschemissionen durch Transformatoren, die sich negativ auf schutzbedürftige Nutzungen auswirken könnten, sind nicht zu erwarten. Nach Angaben des Herstellers der Transformatoren wird außen ein Immissionsrichtwert von 45 dB eingehalten. Eine Freisetzung von boden-, wasser- oder luftgefährdenden Schadstoffen während des Betriebs der Anlage ist ausgeschlossen. Die PV-Anlage verursacht keine relevanten Spiegel- bzw. Blendeffekte, da die Strahlungsenergie zum größten Teil adsorbiert wird.

Es ergeben sich keine größeren negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da aufgrund der Profilform der Ramppfosten, mit denen die PV-Module im Boden verankert werden, der Flächenanteil der Versiegelung nur bei ca. 1 – 2 % liegt.

Nachteilige Auswirkungen durch elektrische und magnetische Felder im Bereich von Wechselrichtern und Transformatoren auf benachbarte Schutzgüter sind aufgrund der geringen Intensität dieser Felder nicht zu erwarten.

Weitere Angaben zu den bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der Bestandteil dieser Begründung ist.

12.3 Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Boden wird nur in dem für das Vorhaben unerlässlichen Maß in Anspruch genommen. Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- flächensparende Ablagerungen von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen usw.,
- Sicherung der Umgebung der Baustelle vor Befahren,
- sorgfältige Trennung von abgetragenem Ober- und Unterboden,
- sachgemäße Lagerung des Bodens, eventuell Wiedereinbau,
- Bodenpflege während der Lagerung.

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Grundwassers sind während der Bautätigkeit folgende Maßnahmen durchzuführen:

- sorgfältige Wartung der Fahrzeuge und Maschinen,
- Vermeidung von Grundwasserfreilegungen,
- Sicherung des Grundwassers vor Ausschwemmung aus Baumaterialien durch Abdeckungen.

12.4 Verbleibende Beeinträchtigungen

Nach Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft betreffen den Verlust von Biotoptypen durch Vollversiegelung im Bereich baulicher Anlagen und durch Nutzungsänderungen in weiteren Teilen des Plangeltungsbereiches.

Die genaue Umsetzung der Planung ergibt sich erst zu einem späteren Zeitpunkt. Dies betrifft z. B. die genaue Größe der Gebäudegrundflächen sowie die Anordnung und genaue Abgrenzung weiterer versiegelter Flächen.

Für das Plangebiet ergeben sich bei einer Nutzung gemäß den Möglichkeiten, die der B-Plan bietet, für die vorhandenen Biotoptypen maximal folgende Vollversiegelungen bzw. Flächen mit Nutzungsänderungen.

| Biotoptyp | | Gesamtfläche | bilanzierte Teilfläche mit Vollversiegelung ¹ | bilanzierte Teilfläche mit Nutzungsänderung ² |
|-----------|---|-----------------------|--|--|
| 1 | Lehmacker | 55.942 m ² | 44.754 m ² | 11.188 m ² |
| 2 | Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte | 1.719 m ² | 1.375 m ² | 344 m ² |
| 3 | Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte | 961 m ² | 769 m ² | 192 m ² |

Tab. 1: Biotoptypen mit Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Nutzungsänderung, die in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung einbezogen werden

- ¹ Gemäß Baunutzungsverordnung dürfen in Gewerbe- und Industriegebieten bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 maximal 80 % der Grundstücksfläche versiegelt werden.
- ² Gemäß Baunutzungsverordnung müssen in Gewerbe- und Industriegebieten bei einer GRZ von 0,8 mindestens 20 % der Grundstücksfläche begrünt werden. Für diesen Flächenanteil ergibt sich somit eine Nutzungsänderung.

12.5 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt gemäß den Bestimmungen mit dem Bauamt und dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 24.11.2017 und 10.01.2018 wie folgt:

Der B-Plan Nr. 1 „Mühlenfeld“ von 1991 wurde hinsichtlich der Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Kompensation und hinsichtlich der erfolgten Umsetzung der Kompensationsverpflichtungen ausgewertet. Die Überprüfung erfolgte anhand des bei GAIA MV bereitgestellten Luftbildes von Mai 2018. Zusätzlich fanden Vor-Ort-Begehungen am 27.07.2017 und 09.10.2017 statt. Es ergibt sich folgendes Fazit:

Mit Ausnahme der Festsetzung Nr. 8 des B-Planes von 1991 zu den 6 m bzw. 10 m breiten Gehölzstreifen am nördlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes wurde der Ausgleich überwiegend erbracht. Durch die Festsetzung Nr. 8 ergäbe sich bei vollständiger Umsetzung eine insgesamt 9.470 m² große Gehölzfläche, verteilt auf zwei Flächen. Eine Anpflanzung erfolgte bislang auf ca. 1.008 m². Da gemäß der textlichen Festsetzung des B-Planes von 1991 die Anpflanzung erst erfolgen muss, wenn die Inanspruchnahme des jeweiligen Grundstücks für die im B-Plan festgesetzte Nutzung erfolgt ist, liegt kein oder allenfalls ein geringes Umsetzungsdefizit vor. Große Flächen des Plangeltungsbereiches sind für eine Bebauung bisher noch nicht in Anspruch genommen worden. Bei weiterer/ vollständiger Inanspruchnahme der Grundstücke wären somit noch 8.462 m² flächig mit Gehölzen zu bepflanzen.

Um zu einer kompletten Anpflanzung der genannten Gehölzfläche zu gelangen, wird in den neuen B-Plan Nr. 1 eine textliche Festsetzung aufgenommen werden, wonach bei Inanspruchnahme der noch nicht baulich genutzten Grundstücke auf 14 % der gewerblichen Bauflächen (Gewerbegebiete – GE bzw. Industriegebiete - GI) ein Bestand aus standortheimischen Laubgehölzen gemäß den damaligen Festsetzungen hinsichtlich Pflanzdichte und Gehölzqualität anzulegen ist. Damit wären dann nach Abschluss der Inanspruchnahme der noch freien Flächen die insgesamt rund 9.500 m² angepflanzt.

Da bei den Flächen, die als Gewerbe- bzw. Industriegebiete ausgewiesen werden, ohnehin maximal 80 % der jeweiligen Grundstücksfläche überbaut werden dürfen (GRZ 0,8 gemäß

BauNVO), führt eine solche Festsetzung nicht zu einer Einschränkung der baulichen Möglichkeiten ansiedlungswilliger Gewerbebetriebe.

Beim vorliegenden B-Plan handelt es sich überwiegend um eine Angebotsplanung; eine lagegenaue Festlegung der Pflanzstreifen auf den einzelnen Baugrundstücken könnte zu unnötigen Beschränkungen der Grundstücksnutzung führen und bei einzelnen Gewerbeansiedlungen Änderungen des B-Planes erforderlich machen. Die Festsetzungen 6.6 bis 6.8 verpflichten zur Kompensation, gewährleisten aber gleichzeitig die aus gewerblicher Sicht günstigste Form der Gliederung und Nutzung der einzelnen Baugrundstücke.

12.6 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Für die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, die der B-Plan Nr. 1 in den als Gewerbe- bzw. Industriegebieten ausgewiesenen Flächen möglich macht, werden gemäß den im vorangegangenen Gliederungspunkt gemachten Ausführungen folgende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt:

- Anlage von Laubgehölzbeständen aus standortheimischen Sträuchern auf 14 % der Grundstücksfläche der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Planes noch nicht bebauten/ gewerblichen Baufläche, keine Verwendung fremdländischer Ziergehölze oder gezüchteter Sorten,
- Anlage der Gehölzbestände, sobald die Flächen/ Grundstücke für die ausgewiesene gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Die Anpflanzungen auf den einzelnen Grundstücken sind spätestens in der nach Beendigung der jeweiligen Baumaßnahme zur Errichtung des Gewerbebetriebes (Hauptgebäude) folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.
- Pflanzdichte: ein Gehölz je 1 m² Fläche,
- Gehölzqualität Sträucher: mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm,
- Fertigstellungspflege inkl. bedarfsweiser Bewässerung bis zu dem nach der Pflanzung folgenden 30.06. eines Jahres,
- Entwicklungspflege inkl. bedarfsweiser Bewässerung: 3 Jahre,
- Eingegangene Gehölze sind in der folgenden Vegetationsperiode mit der gleichen Art und den vorgenannten Qualitäten zu ersetzen.

Die vorgenannten Punkte sind als textliche Festzungen im B-Plan enthalten.

12.7 Bilanzierung

Die von der Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können bei Durchführung der vorgenannten Kompensationsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

UMWELTBERICHT

13 Einleitung

13.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Stadt Malchin und hat eine Größe von rund 27 ha.

Der in den Jahren 1990/91 für das Plangebiet aufgestellte B-Plan Nr. 1 „Mühlenfeld“ hat aus formalen Gründen keine Rechtskraft erlangt. Trotz fehlender Rechtskraft konnten innerhalb des Plangebietes auf Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) die notwendigen Erschließungsanlagen hergestellt werden und sich zahlreiche Gewerbebetriebe ansiedeln.

Das Plangebiet wird durch die Straße „Mühlenfeld“ erschlossen und ist über die Kreisstraße K 3 an die Bundesstraße B 104 angebunden.

Große Flächen stehen für weitere Gewerbeansiedlungen zur Verfügung. Um die weitere Entwicklung des Plangebietes voranzutreiben, soll der Bebauungsplan Nr. 1 nun neu aufgestellt werden.

Anknüpfend an die Ausweisungen des ursprünglichen B-Planes sollen mehrere Gewerbe- und Industriegebiete gemäß § 8 und § 9 BauNVO und am östlichen Rand auf einer rund 3 ha großen Fläche ein Sonstiges Sondergebiet für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage gemäß § 11 BauNVO entstehen. Außerdem werden öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

13.2 Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

13.2.1 Fachgesetze

Schutzgutübergreifende Ziele

(Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft)

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne (§ 1 Baugesetzbuch - BauGB)
- Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) (§§ 1, 3 Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG - inkl. Verordnungen)

- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass
 1. die biologische Vielfalt,
 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
(§ 1 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
- Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.
(§ 13 BNatSchG)

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Die Berücksichtigung dieser Umweltziele erfolgt bei der Aufstellung des B-Planes u. a. über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (z. B. Erhalt und Sicherung der vorhandenen Gehölzbestände und des Kleingewässers/ geschützten Biotops) und im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung zur Vermeidung unnötiger Eingriffe in den Naturhaushalt (z. B. durch Auswahl eines Gebietes, das Bestandteil des Siedlungsbereiches ist und schon seit langer Zeit für gewerbliche Nutzungen vorgesehen ist) sowie der Kompensation unvermeidbarer Eingriffe (z. B. Festsetzungen für Gehölzanpflanzungen auf den zukünftig gewerblich genutzten Grundstücken).

Schutzgut Boden

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. (§ 1a Baugesetzbuch - BauGB)
- Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. (§ 1 Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG)

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Beim Plangeltungsbereich handelt es sich um ein Gebiet, für das bereits Anfang der 1990er Jahre ein Verfahren zur Aufstellung eines B-Planes durchgeführt wurde. Große Teile des Gebietes wurden bereits bebaut und werden überwiegend gewerblich genutzt. Diese Flächen sind im Zusammenhang bebaut und als baulicher Innenbereich eingestuft. Sämtliche Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden. Insofern handelt es sich um ein Gebiet, das bezüglich seiner noch unbebauten Flächen für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert ist. Im aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm ist dieses Gebiet als regional bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie ausgewiesen (Z, Ziel der Raumordnung).

Durch die Neuaufstellung des B-Planes ist die Möglichkeit gegeben, eine langjährige Altlastenfläche am südöstlichen Rand des Plangebietes, die aus tausenden Altreifen besteht, zu berräumen. Mit der Berräumung wurde bereits begonnen.

Schutzgut Wasser

- Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung (§ 1 Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Das im Plangebiet vorhandene Kleingewässer ist im B-Plan als geschütztes Biotop gemäß NatSchAG M-V gekennzeichnet und als Grünfläche ausgewiesen. Über einen im B-Plan festgesetzten Grünstreifen besteht Anschluss an ein anderes Kleingewässer, das sich auf einer westlich an den B-Plan angrenzenden Fläche befindet.

Während der östliche Teil des Plangebietes ein Gebiet ohne nutzbares Grundwasser ist, beträgt der Abstand im westlichen Teil mehr als 10 m. Die Geschütztheit des Grundwassers im westlichen Teil ist „hoch“. Durch den B-Plan sind somit keine Beeinträchtigungen nutzbarer Grundwasservorkommen zu erwarten.

Bei der Umsetzung des B-Planes werden die Ziele des Grundwasserschutzes durch eine entsprechend geregelte Baudurchführung berücksichtigt.

Schutzgut Klima und Luft

- Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. (§ 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB)
- Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen zur Erreichung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft)

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Mit der Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf rund 3 ha des Plangebietes wird auf umweltfreundliche Weise Strom aus regenerativen Quellen erzeugt und pro Jahr in erheblichem Umfang CO₂ eingespart. Dieses Planvorhaben trägt dazu bei, den Anteil erneuerbarer Energien aus solarer Strahlungsenergie aus Gründen des Ressourcen- und Klimaschutzes zu erhöhen. Dem Klimawandel wird damit entgegengewirkt.

Die Lage der Gewerbe-/ Industriegebiete 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.

Positive Klimaeffekte ergeben sich durch die im B-Plan festgesetzten Grünflächen und die auf den Gewerbegrundstücken zu tätigen Gehölzpflanzungen.

13.2.2 Fachplanungen

Landschaftsprogramm

Für das Schutzgut Boden gibt das Landschaftsprogramm (UM M-V 2003) folgende Leitlinien mit Relevanz für den Plangeltungsbereich vor:

- Der Verbrauch der Ressource Boden als nicht oder nur in sehr langen Zeiträumen regenerierbares Naturgut ist so gering wie möglich zu halten. Seine Inanspruchnahme durch Versiegelung soll soweit wie möglich begrenzt werden.
- Die natürliche Vielfalt an Bodenarten und Bodentypen sowie an Oberflächenformen als Ergebnis der jungpleistozänen Entwicklung soll erhalten werden. Daher soll der Boden so genutzt werden, dass seine natürlichen Funktionen gesichert sind.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Die Bodenversiegelung und damit der Verbrauch der Ressource Boden kann im B-Plan nur bedingt begrenzt werden. Um über einen attraktiven Standort für gewerbliche Ansiedlungen zu verfügen und damit Arbeitsplätze zu sichern bzw. zu schaffen, enthält der B-Plan die für Gewerbe- und Industriegebiete übliche Festsetzung zum Umfang der Überbaubarkeit (Grundflächenzahl 0,8). Gewerbliche Ansiedlungen in diesem schon seit langer Zeit dafür vorgesehenen Gebiet sind aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sinnvoll, um die Überbauung von Standorten in der freien Landschaft zu vermeiden. Auf der für die Photovoltaik-Freiflächenanlage vorgesehenen Fläche werden die Bodenfunktionen geschont, da nur in sehr geringem Umfang in den Boden eingegriffen wird. Pestizide, künstlicher Dünger etc. werden im Gegensatz zur landwirtschaftlichen Nutzung dort nicht eingesetzt.

Für das Schutzgut Grundwasser gibt das Landschaftsprogramm (UM M-V 2003) folgende Leitlinien mit Relevanz für den Plangeltungsbereich vor:

- Die Verfügbarkeit und die Qualität des Grundwassers als wichtigste Ressource für die Trinkwasserversorgung und als wesentliche Voraussetzung für die nachhaltige Sicherung funktionsfähiger Wasserkreisläufe sollen dauerhaft gesichert werden. Dabei soll die Ressource Grundwasser sowohl in quantitativer Hinsicht als auch hinsichtlich der Qualität geschützt werden.
- Einen besonderen Schutz sollen Bereiche mit unbeeinträchtigten Grundwasservorkommen, mit einem hohen Grundwasserneubildungspotenzial, mit einem hohen Grundwasserdargebot sowie mit ungeschützten Grundwasservorkommen erfahren (Vermeidung von Versiegelung, Schad- und Nährstoffeintrag etc.).

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Wie bereits dargestellt, ist der östliche Teil des Plangebietes ein Bereich ohne nutzbares Grundwasser. Im westlichen Teil beträgt der Abstand zum Grundwasser mehr als 10 m. Die Geschütztetheit des Grundwassers im westlichen Teil ist „hoch“.

Positiv ist, dass sich durch die Aufstellung des B-Planes die Möglichkeit der Beseitigung der Altlast aus alten Reifen am südöstlichen Rand des Plangebietes ergibt. Mit der Beräumung wurde bereits begonnen.

Bei der Umsetzung des B-Planes werden die Ziele des Grundwasserschutzes durch eine entsprechend geregelte Baudurchführung berücksichtigt.

Folgende Leitlinien mit Relevanz für den Plangeltungsbereich werden durch das Landschaftsprogramm für das Schutzgut Klima und Luft vorgegeben:

- Die im bundesweiten Vergleich gute Luftqualität soll sowohl zum Schutz der menschlichen Gesundheit als auch empfindlicher Bestandteile des Naturhaushaltes erhalten und lokal (z. B. in großen Städten) verbessert werden. Eine Reduzierung von Schadstoffemissionen aus Straßenverkehr und Hausbrand soll insbesondere durch den Einsatz erneuerbarer Energien und Maßnahmen der Energieeinsparung sowie Maßnahmen zur Verminderung des Verkehrsaufkommens und zur Verringerung des Schadstoffausstoßes erreicht werden.
- Zum Schutz empfindlicher Ökosysteme (v. a. Wälder, Magerstandorte, Heiden, Feuchtgebiete, Gewässer) und Arten ist eine Überschreitung von critical loads für bestimmte Stoffe zu vermeiden, insbesondere hinsichtlich eutrophierender Stickstoffeinträge, Säureeinträge, Schwermetalle und persistenter organischer Verbindungen (POP).

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Inwieweit sich durch den B-Plan Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft ergeben, kann nicht vorhergesagt werden. Da überwiegend Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen werden, sind negative Auswirkungen möglich. Konkret hängen die Auswirkungen aber davon ab, welche Gewerbe- bzw. Industriebetriebe sich im Gebiet ansiedeln. Positiv ist, dass in einem Teil des Gebietes eine PV-Freiflächenanlage entsteht. Hier ist sichergestellt, dass negative Auswirkungen auf das Klima und die Luft nicht entstehen.

Bezüglich des Schutzgutes Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft trifft das Landschaftsprogramm keine Aussagen, die für das Plangebiet relevant sind.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Der aktuelle Gutachtliche Landschaftsrahmenplan (GLRP) von 2011 stellt das geschützte Biotope (Kleingewässer) im Plangebiet dar, macht sonst aber keine weiteren Angaben, da das Plangebiet Bestandteil des Siedlungsbereiches der Stadt Malchin ist.

Auch wenn es sich bei den noch nicht bebauten Flächen des Plangebietes um landwirtschaftlich genutzte Bereiche handelt, sind vom Landschaftsrahmenplan für die Agrarlandschaft formulierte allgemeine Erfordernisse in diesem Fall aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches nicht zutreffend.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Malchin enthält keine Angaben zum Plangebiet.

14 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

14.1 Bestandsaufnahme

14.1.1 Schutzgut Mensch

Im Plangebiet haben sich rund ein Dutzend Gewerbebetriebe und der Stadtbauhof Malchin angesiedelt. Außerdem sind mehrere Wohngebäude vorhanden, die den Gewerbebetrieben zugeordnet sind (überwiegend Betriebsinhaber).

Der zentrale Bereich des Plangebietes wird von Spaziergängern für die Naherholung genutzt. Im Norden grenzt eine Kleingartenanlage an das Plangebiet an. In westlicher Benachbarung befindet sich ein großes Gebäude, das überwiegend gewerblich und für Dienstleistungszwecke genutzt wird.

Der Radweg entlang der Kreisstraße K 3 (südlicher Rand des Plangebietes) und die Straße „Mühlenfeld“ im Plangebiet werden regelmäßig von Radfahrern genutzt, u. a. für die Umrundung des Kummerower Sees. Die K 3 ist Bestandteil der „Deutschen Alleenstraße“.

14.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet kommen folgende Biotoptypen vor:

- Siedlungsflächen,
- Ackerflächen,
- Straßen und Wege (inkl. Begleitgrün),
- Ruderale Gras- und Staudenfluren (tlw. mit einzelnen Gehölzen),
- Kleingewässer mit Verlandungsbereich und Ufergehölzen,
- Laubgehölzflächen aus einheimischen Arten,
- Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte,
- Laubgehölzfläche aus Ziersträuchern.

Mit rund 43 % und rund 36 % nehmen die Siedlungs- und die Landwirtschaftsflächen die größten Flächenanteile ein. Die anderen Biotoptypen liegen jeweils bei weniger als 10 %. Die Abbildung 2 auf Seite 7 zeigt die Lage der Biotoptypen. Genauere Angaben zu den vorkommenden Biotoptypen sind den Seiten 8 und 9 zu entnehmen (vgl. Kap. 3.1 „Aktuelle Flächennutzungen und Biotope“).

Das Kapitel 10 „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“ enthält Angaben zur Tierwelt.

14.1.3 Schutzgut Boden

Aus geologischer Sicht besteht der größte Teil des Plangebietes in der oberen Schicht aus Geschiebemergel der Hochflächen (www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/, Zugriff am 28.08.2017). Zungenartig ragen feine Beckenablagerungen in der Endmoräne von Westen aus kommend in nördlicher und in östlicher Richtung in das Plangebiet hinein (ebd.).

Im Bereich des Geschiebemergels ist ein Geschiebelehm-Mosaik anzutreffen (www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/, Zugriff am 28.08.2017). Dort, wo die Beckenablagerungen vorhanden sind, liegt ein Geschiebelehm-Sand-Mosaik vor.

14.1.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet wird im Hinblick auf den Grundwasserflurabstand in etwa mittig durch eine von Nordosten nach Südwesten verlaufende Diagonale geteilt (www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/, Zugriff am 28.08.2017). Während der östliche Teil ein Gebiet ohne nutzbares Grundwasser ist, beträgt der Abstand im westlichen Teil mehr als 10 m (ebd.). Die Geschüttheit des Grundwassers im westlichen Teil ist „hoch“ (ebd.).

Im Kapitel 13.1.2 wurde darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes ein geschütztes Kleingewässer befindet.

14.1.5 Schutzgüter Klima und Luft

Die Mecklenburgische Schweiz liegt makroklimatisch an der Grenze zwischen dem mittelmecklenburgischen und dem ostmecklenburgischen Klimagebiet. Im mittelmecklenburgischen Gebiet ist das Klima stärker maritim beeinflusst als im nach Osten anschließenden Bereich. Die Grenze zwischen den beiden Großklimaformen verläuft westlich am Kummerower See und der Stadt Malchin vorbei und geht dann Richtung Süden. Für den Bereich des Malchiner Beckens liegt das Jahresmittel der Lufttemperatur bei 8,0 °C, die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 560 und 600 mm (LFG 2005 in STALU MM 2014).

In Abhängigkeit vom Bodenrelief ergeben sich innerhalb der Stadt klimatische Differenzierungen. In den tiefergelegenen Flächen kommt es vor allem in windschwachen und wolkenarmen Nächten zu Kaltluftbildung, außerdem weisen sie Früh- und Spätfröste auf.

Die Folgen des Klimawandels werden langfristig auch im Planungsgebiet zu spüren sein. In den vergangenen 50 Jahren ist die Temperatur in Mecklenburg-Vorpommern bereits um 0,8° C angestiegen. Je nach Klimamodell wird ein Anstieg der Jahresmitteltemperatur für M-V bis zum Zeitraum 2021 - 2050 zwischen ca. 0,75°C und maximal ca. 1,75°C prognostiziert.

Die Anzahl der Eis- ($T_{max} < 0^{\circ}C$) und Sommertage ($T_{max} \geq 25^{\circ}C$) würde sich im Vergleich zu den gegenwärtigen klimatischen Verhältnissen bis zum Ende des laufenden Jahrhunderts in etwa halbieren bzw. verdoppeln. Bis zum Ende des Jahrhunderts werden sich die Jahresniederschlagsmengen in Mecklenburg-Vorpommern wahrscheinlich nur relativ geringfügig ändern. Es ist jedoch mit einer deutlichen Verschiebung des Niederschlagszyklus zu rechnen. Während es in den Wintermonaten bis zum Ende des laufenden Jahrhunderts erheblich nasser werden dürfte, muss in den Sommermonaten gleichzeitig mit einer deutlichen Abnahme der mittleren Niederschlagsmenge gerechnet werden. (vgl. „Folgen des Klimawandels in Mecklenburg-Vorpommern 2010“, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern 2010).

Für das Gebiet Mecklenburg-Vorpommerns ist insgesamt mit höheren Kohlendioxid-Konzentrationen, Temperaturerhöhungen, häufigeren Extremwetterereignissen und ungünstigeren Niederschlagsverteilungen zu rechnen (MLUV 2012, Agrarbericht 2011).

In Bezug auf die lufthygienische Situation liegen keine spezifischen Angaben für das Planungsgebiet vor. Die landesweite Überwachung der Schadstoffkonzentrationen der Luft hat für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid, Benzol und Blei für das Jahr 2013 Werte ergeben, die landesweit deutlich unterhalb der gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit und zum Schutz der Vegetation lagen. Beim Schwermetallgehalt und beim Gehalt an Benzo(a)pyren (Marker für polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) lagen die Werte deutlich unterhalb der zum Schutz der menschlichen Gesundheit festgelegten Zielwerte

der 39. BImSchV. Bei den überwiegend durch den motorisierten Verkehr verursachten Stickstoffdioxidimmissionen und beim Feinstaub ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte im Planungsgebiet sicher eingehalten werden. Die Ozon-Werte schwanken von Jahr zu Jahr stark in Abhängigkeit von der Witterung. Hochsommerliche Wetterlagen mit starker Einstrahlung begünstigen die bodennahe Ozonbildung. (<http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn13.htm>)

Die Lage des Plangebietes am südöstlichen Rand von Malchin wirkt sich günstig aus, da Winde aus südöstlicher Richtung im langjährigen Durchschnitt deutlich seltener auftreten als Westwinde.

14.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rand des Stadtgebietes Malchin. Hinsichtlich seiner naturräumlichen Gliederung ist es wie folgt einzustufen:

- Landschaftszone: Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte,
- Großlandschaft: Oberes Peenegebiet,
- Landschaftseinheit: Kuppiges Peenegebiet mit Mecklenburger Schweiz.

Das Planungsgebiet ist in Bezug auf die Genese (Entstehung von Gesteinen) als Grundmoräne einzustufen.

Der größte Teil des Plangebietes weist Höhen zwischen ca. 9 und ca. 14 m über NHN (Normalhöhennull) auf (www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php, Zugriff am 28.08.2017). Das Gelände steigt in südöstliche und nordöstliche Richtung hin leicht an (ebd.). Im Bereich des Kleingewässers ist eine Senkenlage vorhanden.

Die Richtung Osten und Richtung Süden angrenzenden Gebiete sind durch ackerbauliche Nutzungen geprägt. Nördlich und westlich grenzen Siedlungsbereiche der Stadt Malchin an.

14.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes befinden sich 12 Gewerbebetriebe und der Stadtbauhof Malchin; außerdem sind im nördlichen Teil mehrere Einfamilienhäuser von Betriebsinhabern vorhanden. Genauere Angaben zu den Gewerbebetrieben sind dem Kapitel 3.1 „Aktuelle Flächennutzungen und Biotope“ zu entnehmen. Das Plangebiet wird durch die Straße „Mühlenfeld“ erschlossen. An dieser Erschließungsstraße existieren in Parallelaufstellung zahlreiche Parkplätze. Am westlichen Rand des Plangebietes betreibt der Wasserzweckverband Malchin Stavenhagen eine Abwasserpumpstation.

14.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

14.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Baubedingte potenzielle Wirkungen ergeben sich aus der zeitlich begrenzten Inanspruchnahme von Flächen durch Baustelleneinrichtungen, die Einrichtung von Arbeitsstreifen und Lagerplätzen, Erd- und Gründungsarbeiten, Geländemodellierungen sowie für Bauverkehrsflächen. Es können temporäre Scheuchwirkungen für Tiere im naturnahen Umfeld, temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel und temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge auftreten.

Schutzgut Mensch

Durch den B-Plan soll in erster Linie Baurecht für die noch unbebauten Flächen des Plangebietes geschaffen werden. Sollten sich dort wie gewünscht Gewerbebetriebe ansiedeln, entstünden dort Arbeitsplätze. Für die Stadt Malchin ergäben sich voraussichtlich zusätzliche Steuereinnahmen.

Für die im Plangebiet wohnenden Menschen ist bei weiteren Gewerbeansiedlungen unter Umständen mit negativen Auswirkungen durch Lärm zu rechnen, ggf. kommen auch gasförmige Immissionen, Staub und Gerüche dazu. Genauere Angaben sind hierzu nicht möglich, da nicht vorauszusehen ist, ob und wenn ja, welche Betriebe sich im Plangebiet ansiedeln.

Der zentrale, derzeit unbebaute Bereich des Plangebietes wird aktuell regelmäßig von Spaziergängern und Radfahrern für die Naherholung genutzt. Bei Gewerbeansiedlungen in diesem Bereich wird die Erholungseignung gemindert.

Dem Schutzanspruch der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenanlage gemäß den Vorgaben der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) wird durch die Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten im nördlichen Teil des Plangebietes Rechnung getragen. Dort sind nur nicht bzw. nicht wesentlich störende gewerbliche oder vergleichbare Nutzungen zulässig (wie in Allgemeinen Wohngebieten und in Mischgebieten gemäß Baunutzungsverordnung).

Schalltechnische Untersuchungen sind im Rahmen des B-Plan-Verfahrens gemäß der Abstimmung mit dem LK MSE und dem LUNG M-V vom 10.01.2020 nicht erforderlich. Bei Bedarf werden sie von den o. g. Genehmigungsbehörden im Genehmigungsverfahren bei der Ansiedlung oder der Erweiterung von Betrieben gefordert. Und zwar dann, wenn sich Betriebe ansiedeln oder erweitern wollen und von stärkeren Lärmemissionen auszugehen ist. Diese Betriebe müssen sich dann daran orientieren, welche Lärmimmissionen am südlichen Rand der Kleingartenanlage auf Grundlage der bereits vorhandenen Lärmeinwirkungen noch möglich sind, ohne die für die Kleingartenanlage geltenden Richtwerte zu überschreiten. Für sich neu ansiedelnde oder sich erweiternde Betriebe steht dann ggf. nur noch ein eingeschränktes Lärmkontingent zur Verfügung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei vollständiger Umsetzung der Planung würden rund 55.940 m² Landwirtschaftsflächen, 1.720 m² ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte und 960 m² Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte beseitigt werden, um diese Flächen gemäß Baunutzungsverordnung für die in Gewerbe- und Industriegebieten zulässigen Nutzungen zu verwenden.

Auf einer Fläche von rund 3 ha soll die Landwirtschaftsfläche in extensiv genutztes Grünland umgewandelt und darauf eine Photovoltaik-Freiflächenanlage errichtet werden.

Von den in Satz 1 genannten Flächen werden zur Kompensation von Eingriffen bei vollständiger Inanspruchnahme der noch unbebauten Flächen auf rund 9.500 m² Fläche standortheimische Laubgehölze angepflanzt.

Bei Umsetzung der vorgenannten Kompensationsmaßnahme und der in Kapitel 10 (Artenschutz) genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie aufgrund der Anlage einer extensiv genutzten Grünlandfläche im Bereich der PV-Freiflächenanlage kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden. Negative Auswirkungen auf die Tierwelt sind dann nur in geringem Umfang zu erwarten.

Schutzgut Boden

Bei Umsetzung der Planung kommt es durch Bodenauf- und –abtrag, -verdichtung und –versiegelung großflächig zum Verlust von Bodenfunktionen (Speicher- und Pufferfunktionen, Lebensraumfunktion etc.). Dies gilt nicht für den Bereich, in dem die PV-Freiflächenanlage vorgesehen ist und ebenso nicht für das übrige noch unbebaute Gebiet auf einem Flächenanteil von 14 %, da auf diesen Flächen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft standortheimische Laubgehölze anzupflanzen sind.

Bei der Umsetzung der Planung müssen im Bereich der geplanten baulichen Anlagen Mutterbodenschichten und die humifizierte Auffüllungen mit organischen Anteilen und Wurzelresten vollständig entfernt und durch Austauschboden ersetzt werden, da sie minder tragfähig und zur Überbauung nicht geeignet sind.

Schutzgut Wasser

Durch eine flächenmäßig großzügige Ausweisung als öffentliche Grünfläche wird das im Plangebiet befindliche Kleingewässer geschützt. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieses Oberflächengewässers ist durch die angrenzende Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten und die damit verbundene Versiegelung nicht zu befürchten.

Mit größeren negativen Auswirkungen auf das Grundwasser ist bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht zu rechnen.

Schutzgüter Klima und Luft

Mikroklimatisch ergeben sich bei Umsetzung der Planung größere Veränderungen. Die großflächige Versiegelung von Boden führt zu stärkerer Erhitzung der bodennahen Luftschichten. Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Da sie als Standort für Pflanzen ausfallen, fehlen diese auch als Schattenspender. Ausgleichend können die Flächen für die Anlage von Laubgehölzen dienen, die bei den unbebauten Flächen auf einem Flächenanteil von 14 % anzulegen sind. Allerdings ergibt sich erst im Zuge der Umsetzung der Planung, wo diese Pflanzflächen genau entstehen.

Prognosen, welche Auswirkungen sich durch die Planung auf die Luft ergeben, sind nicht möglich, da nicht absehbar ist, ob und welche Arten von Gewerbebetrieben sich im Plangebiet ansiedeln werden. Durch die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ergeben sich mehr Fahrzeugbewegungen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Luftgüte.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild erfährt durch die Umsetzung der Planung im unbebauten Teil des Plangebietes eine grundlegende Neugestaltung. Der bisherige landschaftliche Charakter der unbebauten Flächen geht verloren und verändert sich hin zu einem gewerblich geprägten Siedlungsbereich. Mit der Anlage von Gehölzflächen mit standortheimischen Laubgehölzen ist eine Durchgrünung des Gebietes verbunden.

Über die Alleebäume an der südlich an das Plangebiet angrenzenden Kreisstraße ist in dieser Richtung eine Eingrünung des Plangebietes gegeben.

14.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist damit zu rechnen, dass das Gebiet weitgehend in der bisherigen Form erhalten bleibt. Allerdings können auch ohne Aufstellung des B-Planes bestimmte bauliche Anlagen in denjenigen Bereichen realisiert werden, die vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte baurechtlich als Innenbereich eingestuft werden (vgl. Kap. 12.1).

Für die übrigen unbebauten Flächen bestehen keine rechtlichen Möglichkeiten einer Bebauung.

14.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

14.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Bodens sind bei der Umsetzung der Planung folgende Maßnahmen durchzuführen:

- flächensparende Ablagerungen von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen usw.,
- Sicherung der Umgebung der Baustelle vor Befahren,
- sorgfältige Trennung von abgetragenen Ober- und Unterboden,
- sachgemäße Lagerung des Bodens, eventuell Wiedereinbau,
- Bodenpflege während der Lagerung.

Das Grundwasser soll während der Bautätigkeiten durch folgende Maßnahmen geschützt werden:

- sorgfältige Wartung der Fahrzeuge und Maschinen,
- Vermeidung von Grundwasserfreilegungen,
- Sicherung des Grundwassers vor Ausschwemmung aus Baumaterialien durch Abdeckungen.

Um nachteilige Auswirkungen auf geschützte Tierarten zu vermeiden sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen:

- V1 Amphibien/ Vögel/ Fledermäuse: Das Kleingewässer inklusive deren Ufervegetation und der Gehölzsaum wird erhalten (Flurstück 183/62). Die Verlandung wird regelmäßig, jedoch außerhalb der Vogelbrutzeit und innerhalb eines für Amphibien günstigen Monats, d. h. im Oktober, zurückgenommen, so dass eine freie Wasserfläche von mind. 50 m² dauerhaft zur Verfügung steht.
- V2 Vögel (z. B. Neuntöter)/ Fledermäuse: Die Feldhecke/ Gebüsche entlang der Bahnstrecke wird/ werden erhalten.
- V3 Laubfrosch/ Vögel: Gegebenenfalls notwendige Gehölzrodungen werden nur außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum Oktober bis März, durchgeführt.
- V4 Amphibien: Um Störungen, Verletzungen und Tötungen zu vermeiden, sind während der Haupt-Wanderungszeiten von Amphibien, also im Zeitraum September/ Oktober und März/ April, Amphibienschutzzäune um Baugruben aufzustellen oder es dürfen keine Baugruben angelegt werden.
- V5 Zauneidechse/ Vögel: Fläche der PV-Freiflächenanlage: Nicht bebaute Flächen sind als naturnahe Wiese oder Weide zu entwickeln. Eine jährliche Mahd wird jeweils im August durchgeführt. Es kann auch eine Beweidung (z. B. mit Schafen) ab August erfolgen. Das

Mähgut ist zur Aushagerung zu entfernen, kein Mulchen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

14.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen

Für die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, die der B-Plan Nr. 1 in den als Gewerbe- bzw. Industriegebieten ausgewiesenen Flächen möglich macht, werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz durchgeführt:

- Anlage von Laubgehölzbeständen aus standortheimischen Sträuchern auf 14 % der Grundstücksfläche der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Planes noch nicht bebauten/ gewerblichen Baufläche, keine Verwendung fremdländischer Ziergehölze oder gezüchteter Sorten,
- Anlage der Gehölzbestände, sobald die Flächen/ Grundstücke für die ausgewiesene gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Die Anpflanzungen auf den einzelnen Grundstücken sind spätestens in der nach Beendigung der jeweiligen Baumaßnahme zur Errichtung des Gewerbebetriebes (Hauptgebäude) folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.
- Pflanzdichte: ein Gehölz je 1 m² Fläche,
- Gehölzqualität Sträucher: mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm,
- Fertigstellungspflege inkl. bedarfsweiser Bewässerung bis zu dem nach der Pflanzung folgenden 30.06. eines Jahres,
- Entwicklungspflege inkl. bedarfsweiser Bewässerung: 3 Jahre,
- Eingegangene Gehölze sind in der folgenden Vegetationsperiode mit der gleichen Art und den vorgenannten Qualitäten zu ersetzen.

Die vorgenannten Punkte sind als textliche Festsetzungen im B-Plan enthalten.

14.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage am südöstlichen Stadtrand und aufgrund seiner bisherigen Ausprägung prädestiniert für die vorgesehenen Nutzungen. Mit Ausnahme der PV-Freiflächenanlage wurde es bereits in den 1990er Jahren in dieser Form als B-Plan für gewerbliche Ansiedlungen konzipiert und in großen Teilen entsprechend umgesetzt. Nicht aus inhaltlichen, sondern lediglich aus formalen Gründen hat der in den 1990er Jahren begonnene B-Plan keine Rechtskraft erlangt. Auf Grundlage der Ausweisungen des B-Planes wurden Bauvorhaben über viele Jahre vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte genehmigt. Die Erschließungsstraßen wurden bereits hergestellt und die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. Mit der leichten Modifizierung durch die PV-Freiflächenanlage kann das Gebiet nun seiner ursprünglichen, sinnvollen Bestimmung zugeführt werden.

15 Zusätzliche Angaben

15.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

- Bestandsaufnahme, Kartieren und Bewerten des Plangebietes, teilweise auch angrenzender Flächen,
- Beachten fachgesetzlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlicher Standards,
- Auswerten vorliegender Planungen und Fachgutachten zum Plangebiet bzw. zur näheren Umgebung,
- Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation,
- Bewerten der ausgewerteten Quellen, Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Festsetzungen im Bebauungsplan oder vertraglicher Regelungen.

Zu den Methoden der durchgeführten Bearbeitungsschritte gehören u.a. die empirische Bestandsaufnahme vor Ort, Fotodokumentation, verbal-argumentative Bewertung und weitere fachlich übliche Methoden.

Bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetretene Schwierigkeiten:

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

15.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im in diesem Gliederungspunkt angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Mögliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des B-Planes auf die Artenschutzbelange sollen durch Überprüfung der Wirksamkeit der dargestellten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen überwacht werden.

Zu prüfen ist auch, ob die im Teil B des B-Planes festgesetzten Gehölzpflanzungen entsprechend der getroffenen Festsetzungen ausgeführt wurden und ihre Funktion voraussichtlich erfüllen.

Zur Überprüfung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sollte bei Umsetzung der Planung jedes Jahr eine Begehung zwischen Mai und September durchgeführt werden. An den Begehungen sollten das Bauamt der Stadt Malchin und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte teilnehmen. Ergeben sich unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden im gegenseitigen Einvernehmen Abhilfemaßnahmen festgelegt.

Die geplanten Begehungen sollten über die artenschutzrechtlichen Belange hinaus auch dazu genutzt werden, um zu überprüfen, ob die umgesetzten Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ihren Zweck erfüllen.

Die Ergebnisse der Begehungen und Begutachtungen sollten in Bild und Text dokumentiert werden.

Zur Überwachung möglicher unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen des B-Planes auf den Artenschutz werden auch die Informationen genutzt, die die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB den Gemeinden nach der Aufstellung des Bauleitplanes zukommen lassen, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, wie die Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Mittels der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird sichergestellt, dass sich die Maßnahmen sachgerecht entwickeln und ihre ökologischen Funktionen aufnehmen und erfüllen können. Mit einer dauerhaften Pflege der Flächen ist ihre Funktionserfüllung gewährleistet.

Unabhängig von den genannten Begehungen kann die Untere Naturschutzbehörde z. B. durch stichprobenartige Kontrolluntersuchungen überprüfen, ob die geplante Funktionserfüllung der verschiedenen Maßnahmen tatsächlich greift. Bei festgestellten Abweichungen von den Maßnahmenzielen können erforderliche Maßnahmenkorrekturen und -ergänzungen vorgenommen werden, um möglichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

16 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben des Umweltberichtes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Stadt Malchin und hat eine Größe von rund 27 ha. Es wird durch die Straße „Mühlenfeld“ erschlossen und ist über die Kreisstraße K 3 an die Bundesstraße B 104 angebunden. Große Teile des Plangebietes sind bereits bebaut. Es handelt sich überwiegend um Gewerbebetriebe, teilweise auch um Wohngebäude, die von Betriebsinhabern, -leitern etc. genutzt werden. Große Flächen stehen für weitere Gewerbeansiedlungen zur Verfügung. Die bislang nicht bebauten Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Vorhanden sind außerdem u. a. ein Kleingewässer, kleinere Gehölzflächen und Staudenfluren und eine größere Altlastenfläche, auf der seit mehreren Jahren alte Autoreifen lagern.

Es sollen mehrere Gewerbe- und Industriegebiete gemäß § 8 und § 9 BauNVO und am östlichen Rand auf einer rund 3 ha großen Fläche ein Sonstiges Sondergebiet für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage gemäß § 11 BauNVO entstehen. Außerdem werden öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Aus dem Baugesetzbuch, dem Bundesnaturschutzgesetz, dem Naturschutzausführungsgesetz M-V und weiteren Gesetzen und Fachplanungen (z. B. Landschaftsprogramm und Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan) resultieren für den B-Plan zu beachtende Ziele des Umweltschutzes, die u. a. die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft betreffen.

Die Berücksichtigung dieser Umweltziele erfolgt bei der Aufstellung des B-Planes u. a. über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (z. B. Erhalt und Sicherung der vorhandenen Gehölzbestände und des Kleingewässers/ geschützten Biotops) und im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung zur Vermeidung unnötiger Eingriffe in den Naturhaushalt (z. B. durch Auswahl eines Gebietes, das Bestandteil des Siedlungsbereiches ist und schon seit langer Zeit für gewerbliche Nutzungen vorgesehen ist) sowie der Kompensation unvermeidbarer Eingriffe (z. B. Festsetzungen für Gehölzanpflanzungen auf den zukünftig gewerblich genutzten Grundstücken). Ziele z. B. des Grundwasser- und des Bodenschutzes sollen bei der Umsetzung des B-Planes auch durch entsprechend geregelte Baudurchführungen berücksichtigt werden.

Im Plangebiet haben sich bislang rund ein Dutzend Gewerbebetriebe und der Stadtbauhof Malchin angesiedelt, dazu sind einige Wohngebäude entstanden. Der zentrale Bereich des Plangebietes wird von Spaziergängern für die Naherholung genutzt.

Im Plangebiet kommen als Biotoptypen Siedlungsflächen, Landwirtschaftsflächen, Straßen und Wege (inkl. Begleitgrün), Ruderale Gras- und Staudenfluren (tlw. mit einzelnen Gehölzen), Kleingewässer mit Verlandungsbereich und Ufergehölzen, Laubgehölzflächen aus einheimischen Arten, Hochstaudenfluren stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte und Laubgehölzflächen aus Ziersträuchern vor. Mit rund 43 % und rund 36 % nehmen die Siedlungs- und die Landwirtschaftsflächen die größten Flächenanteile ein.

Aus geologischer Sicht besteht der größte Teil des Plangebietes in der oberen Schicht aus Geschiebemergel der Hochflächen. Zungenartig ragen feine Beckenablagerungen in der Endmoräne von Westen aus kommend in nördlicher und in östlicher Richtung in das Plangebiet hinein).

Das Plangebiet wird im Hinblick auf den Grundwasserflurabstand in etwa mittig durch eine von Nordosten nach Südwesten verlaufende Diagonale geteilt. Während der östliche Teil ein Gebiet ohne nutzbares Grundwasser ist, beträgt der Abstand im westlichen Teil mehr als 10 m. Die Geschütztheit des Grundwassers im westlichen Teil ist „hoch“.

Der größte Teil des Plangebietes weist Höhen zwischen ca. 9 und ca. 14 m über NHN (Normalhöhennull) auf. Das Gelände steigt in südöstliche und nordöstliche Richtung hin leicht an. Im Bereich des Kleingewässers ist eine Senkenlage vorhanden.

In Richtung Osten und Richtung Süden angrenzende Gebiete sind durch ackerbauliche Nutzungen geprägt. Nördlich und westlich grenzen Siedlungsbereiche der Stadt Malchin an.

Bei Durchführung der Planung ergäben sich bei Ansiedlung von Gewerbebetrieben neue Arbeitsplätze und ggf. Steuereinnahmen für die Stadt Malchin. Negative Auswirkungen auf die nördlich angrenzende Kleingartenanlage oder andere schutzbedürftige Nutzungen sind nicht zu befürchten.

Bei vollständiger Umsetzung der Planung würden rund 55.940 m² Landwirtschaftsfläche, 1.720 m² ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte und 960 m² Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte beseitigt werden, um diese Flächen gemäß Baunutzungsverordnung für die in Gewerbe- und Industriegebieten zulässigen Nutzungen zu verwenden. Auf einer Fläche von rund 3 ha soll die Landwirtschaftsfläche in extensiv genutztes Grünland umgewandelt und darauf eine Photovoltaik-Freiflächenanlage errichtet werden.

Von den genannten Flächen werden zur Kompensation von Eingriffen bei vollständiger Inanspruchnahme der noch unbebauten Flächen auf rund 9.500 m² Fläche standortheimische Laubgehölze angepflanzt.

Bei Umsetzung der vorgenannten Kompensationsmaßnahme und der in Kapitel 10 (Artenschutz) genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie aufgrund der Anlage ei-

ner extensiv genutzten Grünlandfläche im Bereich der PV-Freiflächenanlage kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden. Negative Auswirkungen auf die Tierwelt sind dann nur in geringem Umfang zu erwarten.

Das Landschaftsbild erfährt durch die Umsetzung der Planung im unbebauten Teil des Plangebietes eine grundlegende Neugestaltung. Der bisherige landschaftliche Charakter der unbebauten Flächen geht verloren und verändert sich hin zu einem gewerblich geprägten Siedlungsbereich. Mit der Anlage von Gehölzflächen mit standortheimischen Laubgehölzen ist eine Durchgrünung des Gebietes verbunden.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist damit zu rechnen, dass das Gebiet in der bisherigen Form erhalten bleibt. Ausgenommen hiervon sind diejenigen Teilflächen des Plangebietes, die baurechtlich dem Innenbereich zuzuordnen sind. In diesen Bereichen sind bestimmte Bauvorhaben ohne B-Plan möglich.

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Schutzgütern, z. B. des Bodens und des Grundwassers, enthält der Umweltbericht verschiedene Maßnahmen, die bei der Umsetzung der Planung durchzuführen sind. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind auch für die möglicherweise betroffenen Tierarten vorgesehen.

Zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft ist die Anlage von Laubgehölzbeständen aus standortheimischen Sträuchern auf 14 % der Grundstücksfläche der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Planes noch nicht bebauten/ gewerblichen Baufläche vorgesehen. Der B-Plan enthält genauere Angaben dazu, wie die Kompensationsmaßnahme konkret umzusetzen ist.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage am südöstlichen Stadtrand und aufgrund seiner bisherigen Ausprägung prädestiniert für die vorgesehenen Nutzungen. Mit Ausnahme der PV-Freiflächenanlage wurde es bereits in den 1990er Jahren in dieser Form als B-Plan konzipiert und in großen Teilen entsprechend umgesetzt.

Der Umweltbericht enthält Angaben zu den wichtigsten Merkmalen der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des B-Planes auf die Umwelt. Als Überwachungsmaßnahme ist z. B. eine jährliche Begehung und Begutachtung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen durch die Stadt Malchin und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vorgesehen.

17 Quellenverzeichnis

Literatur

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2009): Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von PV-Freiflächenanlagen – Endbericht.

LUELF & RINKE SICHERHEITSBeratung GMBH 2019: Brandschutzbedarfsplan für das Amt Malchin am Kummerower See. – Viersen.

LUNG - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung – Güstrow.

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

MINISTERIUM FÜR ARBEIT, BAU UND LANDESENTWICKLUNG M-V (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern – Schwerin.

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

STAATLICHES AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MITTLERES MECKLENBURG (Hrsg.) (2014): Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2341-302 Malchiner See und Umgebung – Rostock.

STADT MALCHIN (2017): Landschaftsplan Malchin (Stand: 17.05.2017) – Unveröffentlicht, Malchin.

STADT MALCHIN (2017): Flächennutzungsplan der Stadt Malchin (Stand: 2017) – Unveröffentlicht, Malchin.

Internetquellen

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, verschiedene Daten von 2018 - 2020 – Güstrow.

GAIA-MV, Geodatenportal des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, verschiedene Daten von 2018 - 2020 – Schwerin.

Abwägungsprotokoll

zu den Stellungnahmen und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

(ausgelegte Unterlagen: Vorentwurf B-Plan Nr. 1 der Stadt Malchin, Planzeichnung und Begründung, vom 06.03.2018)

| Nr. | Verfasser/in, Datum und Inhalt der Stellungnahme | Abwägung und Sachaufklärung |
|-----|---|---|
| | Bundes- und Landesbehörden | |
| 1 | <p>Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte (27.03.2018)</p> <p>„[...] Im Rahmen der Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V erfolgte zu den Planungsinhalten des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 21.09.2017 eine ausführliche landesplanerische Stellungnahme. Hierin wurde unter anderem festgestellt, dass auch ohne endgültige Rechtskraft des ursprünglichen B-Planes Nr. 1 in der Vergangenheit einige zumeist kleinteilige Bauvorhaben auf der Grundlage von § 33 Abs. 1 BauGB im Plangebiet realisiert wurden. Bestandteil dieser Vorhaben waren auch zulässige Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebswohnungen). Ursprünglich war das Plangebiet „Mühlenfeld“ für eine Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet (GE, GI) geplant. Zur Vermeidung von immissionsbezogenen Nutzungskonflikten infolge von Lärm und Geruch gegenüber der Wohnnutzung entsprechend Programmsatz 5.1.4(5) RREP MS sollte daher sichergestellt werden, dass unzulässige Beeinträchtigungen durch gewerbliche Nutzungen vermieden werden.</p> <p>Die von Wohnnutzung betroffenen Flächen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sind in der aktuellen Planfassung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Hier sind somit nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Damit wird den raumordnerischen Erfordernissen zum siedlungsbezogenen Immissionsschutz ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Darüber hinaus gehende raumordnerische Sachverhalte haben sich im Rahmen der erneuten Beteiligung nicht ergeben.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 1 „Mühlenfeld“ (Neuaufstellung) der Stadt Malchin entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.“</p> | <p>Es sind keine Planänderungen und keine Einarbeitung von Hinweisen/Anregungen erforderlich.</p> |
| 2 | <p>Bergamt Stralsund</p> <p>Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p> | <p>-----</p> |

| | | |
|----|--|--|
| 3 | Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V, Zentrale Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. | ----- |
| 4 | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBW) (21.03.2018) Es wurden keine Bedenken geäußert oder Anregungen gegeben. | Keine Abwägung und keine Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen erforderlich. |
| 5 | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. | ----- |
| 6 | BVVG Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH (15.03.2018) „[...] uns liegen derzeit keine Informationen über Sachverhalte vor, die aus grundsätzlichen Erwägungen heraus gegen eine Realisierung Ihres Vorhabens sprechen würden. Auf Grund des Umgangs und der Lage des hier betroffenen Planungsgebietes (Gemarkung Malchin, Flur 11 und Flur 14) ist es wahrscheinlich, dass keine BVVG-Vermögenswerte von den geplanten Maßnahmen und den späteren Vorhaben betroffen sind bzw. konnten wir bisher keine solchen identifizieren. Sollte sich dieser Umstand im Zuge der weiteren Plankonkretisierung als zutreffend erweisen und tatsächlich keine BVVG-Vermögenswerte betroffen sein, erklären wir für diesen Fall bereits hiermit unseren Verzicht auf eine weitere Beteiligung an der von Ihnen betriebenen Beteiligungsverfahren und der ggf. später von Dritten betriebenen Realisierung des Vorhabens. [...]“. | Keine Abwägung und keine Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen erforderlich. Es ist keine weitere Verfahrensbeteiligung erforderlich. |
| 7 | Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit (22.03.2018) Es wurden keine Bedenken geäußert oder Anregungen gegeben. | Keine Abwägung und keine Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen erforderlich. |
| 8 | Landesamt für innere Verwaltung M-V Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. | ----- |
| 9 | Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. | ----- |
| 10 | Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (26.04.2018) „[...] wird aus Sicht des Lärmschutzes nachfolgend Stellung genommen. | |

| | | |
|-----------|---|--|
| | <p>1. Der beabsichtigten Nutzung und Gliederung des Plangebietes wird zugestimmt.</p> <p>2. Auf die Schutzwürdigkeit der Kleingartenanlage i.S. der DIN 18005-1 Beiblatt 1 und der TA Lärm wird hingewiesen.</p> <p>Der Schutzanspruch für Friedhöfe, Kleingartenanlagen, soweit sie keine Gebiete sind und Wohnnutzung nach Bebauungsplan nicht zugelassen ist, und für Parkanlagen ergibt sich i.d.R. nur für die Tageszeit (06.00-22.00 Uhr). Das Schutzinteresse ist i.d.R. hinreichend gewahrt, wenn ein Immissionsrichtwert von 60 dB (A) für die Tageszeit nicht überschritten wird. (LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm (Fragen und Antworten zur TA Lärm) in der Fassung des Beschlusses zu TOP 9.4 der 133. LAI-Sitzung am 22. und 23. März 2017).</p> <p>Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 können zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung in einer Kleingartenanlage im Rahmen einer gerechten Abwägung als Orientierungshilfe herangezogen werden. Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 sieht einen Wert von 55 dB(A) vor. Je weiter der dort empfohlene Orientierungswert von 55 dB(A) überschritten wird, desto mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um Auswirkungen zu verhindern.</p> <p>3. Nach Ansicht des LUNG sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ggf. die bereits vorhandenen Vorbelastungen durch Geräusche ausgehend von GEe/GE-Gebieten zu ermitteln und die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Bebauung/ Kleingartenanlage im Beurteilungszeitraum „tags“ mittels einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 sicherzustellen.“</p> | <p>Zu 1.: kein Abwägungsbedarf</p> <p>Zu 2.: Der Hinweis wird berücksichtigt; die Schutzwürdigkeit der Kleingartenanlage wird sichergestellt. Gemäß den Ergebnissen der Beratung des Landkreises MSE, des LUNG M-V, der Stadt Malchin und dem Planungsbüro Pulkenat vom 10.01.2020 kann der Schutzanspruch der Kleingartenanlage gewährleistet werden, wenn, wie im Vorentwurf des B-Plans Nr. 1 geschehen, die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen werden. In diesen beiden eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur nicht bzw. nicht wesentlich störende gewerbliche oder vergleichbare Nutzungen zulässig (wie im WA und im MI). Die Gewerbegebiete 5 und 6 können als normale Gewerbegebiete ausgewiesen werden. Anders als im Vorentwurf des B-Plans Nr. 1 dargestellt, ist es nicht notwendig, diese als eingeschränkte Gewerbegebiete auszuweisen, da ein ausreichender Abstand zur Kleingartenanlage gegeben ist.</p> <p>Zu 3.: Gemäß den Ergebnissen der Beratung des Landkreises MSE, des LUNG M-V, der Stadt Malchin und dem Planungsbüro Pulkenat vom 10.01.2020 sind schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des B-Plan-Verfahrens nicht erforderlich. Bei Bedarf werden sie von den Genehmigungsbehörden im Genehmigungsverfahren bei der Ansiedlung von Betrieben gefordert. Und zwar dann, wenn sich Betriebe ansiedeln wollen, bei denen von stärkeren Lärmemissionen auszugehen ist. Diese Betriebe müssen sich dann danach richten, welche Lärmimmissionen am südlichen Rand der Kleingartenanlage auf Grundlage der bereits vorhandenen Lärmeinwirkungen noch möglich sind, ohne die für die Kleingartenanlage geltenden Richtwerte zu überschreiten. Für sich neu ansiedelnde Betriebe steht dann also nur noch ein eingeschränktes Lärmkontingent zur Verfügung. Diese Angaben werden in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.</p> |
| <p>11</p> | <p>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Abteilung Munitionsbergungsdienst (21.03.2018)</p> <p>„[...] Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. [...] Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.“</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p> |

12 **Landesforst M-V, Forstamt Stavenhagen (10.04. und 26.06.2018)**

„[...] Von Seiten der Forstbehörde wird dem Bebauungsplan Nr. 1 „Mühlenfeld“ in der vorgelegten Form nicht zugestimmt. Die Planungsunterlagen sind dahingehend zu ändern, dass Waldflächen entsprechend des § 2 LWaldG M-V und Waldabstandsflächen entsprechend § 20 LWaldG M-V nicht baurechtlich überplant werden. Die als Kompensation festgelegte Pflanzung von 9.500 Laubgehölzen auf 9.500 m² ist räumlich genau festzulegen.

Begründung:

Im Ergebnis der eingehenden Prüfung wurde festgestellt, dass die in der Karte (siehe Anlage) dargestellten Flächen dem § 2 LWaldG M-V unterliegen. Die Voraussetzungen zur Inanspruchnahme der Waldflächen im Zuge des Bebauungsplans sind nicht gegeben.

Der Wald und seine Funktionen wurden in den Planungsunterlagen nicht berücksichtigt. Auch in der Alternativenprüfung wurde sich mit der Thematik Wald nicht auseinandergesetzt. Es ist daher davon auszugehen, dass forstrechtliche Belange in der Ausweisung nicht berücksichtigt wurden. Einer Inanspruchnahme von Waldflächen für das o.g. Vorhaben kann in der dargelegten Form nicht zugestimmt werden.

Als Kompensationsmaßnahme ist die Anlage eines 9.500 m² großen Bestandes aus standortheimischen Laubgehölzen geplant. In welchem Bereich und in welcher Form die Pflanzung erfolgt, wird im B-Plan nicht ausreichend geregelt. Somit ist eine forst-

1. Der Einwand zu den Waldabstandsflächen wird berücksichtigt.

2. Die Forderung zur Kompensation wird nicht berücksichtigt.

Zu 1.:

Die Flächen des Plangebietes, die sich innerhalb von Waldabstandsflächen befinden, sollen auch weiterhin überplant werden. Der Einwand des Forstamtes Stavenhagen wird in der Form berücksichtigt, dass innerhalb der Waldabstandsfläche in baulicher Hinsicht durch zeichnerische und textliche Festsetzungen nur diejenigen Ausnahmen möglich sind, die der § 2 der Waldabstandsverordnung M-V (WAbstVO M-V) vom 20.05.2005 zulässt. Hierbei handelt es sich gemäß Punkt 1 des § 2 um Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Bootsschuppen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) geändert worden ist. Weiterhin sind gemäß Punkt 2 des § 2 Gebäude mit einer traufseitigen Wandhöhe bis zu 5 m zulässig, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und § 201 des Baugesetzbuches dienen, höchstens 150 m² Brutto-Grundfläche haben und zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind. Zulässig sind gemäß Punkt 3 und 4 ebenfalls unterirdische Bauten, soweit sie ausreichend tragfähig und im Bereich des Waldabstandes vollständig überdeckt sind sowie Masten, Antennen und ähnliche Bauten. Abschließend sind zusätzlich Anlagen zulässig, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird. Außerdem gilt die Pflicht zur Einhaltung des Waldabstandes nicht für die in § 4 WAbstVO aufgeführten baulichen Anlagen.

Über die vorgenannten Ausführungen hinaus werden Angaben zu der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Waldfläche in der Begründung ergänzt.

Zu 2.:

Eine Zustimmung des Forstamtes zur geplanten naturschutzrechtlichen Kompensation ist planungsrechtlich nicht erforderlich. Deshalb muss die

| | | |
|-----------|--|---|
| | <p>rechtliche Bewertung der Kompensation in der dargelegten Form nicht möglich.“</p> | <p>Kompensation forstrechtlich nicht bewertet werden. Bezüglich der naturschutzrechtlichen Kompensation werden, soweit noch nicht vorhanden, zum besseren Verständnis noch folgende Erläuterungen in die Begründung zum B-Plan aufgenommen: Eine Anpflanzung von Laubgehölzen gemäß der im Ursprungs-B-Plan Nr. 1 „Mühlenfeld“ enthaltenen Ausgleichsverpflichtung erfolgte bisher auf ca. 1.008 m². Da gemäß der textlichen Festsetzung des B-Planes von 1991 die Anpflanzung erst erfolgen muss, wenn die Inanspruchnahme des jeweiligen Grundstücks für die im B-Plan festgesetzte Nutzung erfolgt ist, liegt kein oder allenfalls ein geringes Umsetzungsdefizit vor. Große Flächen des Plangeltungsbereiches sind für eine Bebauung bisher noch nicht in Anspruch genommen worden. Dort musste also auch keine Kompensation erfolgen. Bei weiterer/ vollständiger Inanspruchnahme der Grundstücke wäre noch eine Fläche in einer Größe von 8.462 m² flächig mit Gehölzen zu bepflanzen. Um zu einer kompletten Anpflanzung der genannten Gehölzfläche zu gelangen, wurde in den neuen B-Plan Nr. 1 eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach bei Inanspruchnahme der noch nicht baulich genutzten Grundstücke auf 14 % der gewerblichen Bauflächen (Gewerbegebiete – GE bzw. Industriegebiete - GI) ein Bestand aus standortheimischen Laubgehölzen gemäß den damaligen Festsetzungen hinsichtlich Pflanzdichte und Gehölzqualität anzulegen ist. Je Grundstück, das bebaut wird, sind also 14 % der jeweiligen Grundstücksfläche zu bepflanzen. Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan überwiegend um eine Angebotsplanung handelt, würde eine genaue Festlegung der Pflanzstreifen auf den einzelnen Grundstücken möglicherweise zu unnötigen Beschränkungen der Grundstücksnutzung führen und bei einzelnen Gewerbeansiedlungen Änderungen des B-Plans erforderlich machen. Die Festsetzungen 6.6 bis 6.8 verpflichten zur Kompensation und gewährleisten eine aus betrieblicher Sicht geeignete Form der Gliederung und Nutzung der einzelnen Baugrundstücke.</p> |
| <p>13</p> | <p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (17.04.2018)</p> <p>„[...] nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten sowie integrierte ländliche Entwicklung</p> <p>In dem Plangebiet befinden sich folgende Feldblöcke:</p> | <p>Zu 1.: Die Forderung wird nicht berücksichtigt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Malchin, den in den Jahren 1990/91 aufgestellten B-Plan Nr. 1 „Mühlenfeld“ für gewerbliche Nutzungen neu aufzustellen, da der alte Bebauungsplan zwar teilweise umgesetzt wurde, aber bisher keine Rechtskraft erlangt hat.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>DEMVL1074DC10114, DEMVL1074DC10115, DEMVL1074DC10116, DEMVL1074DC10117</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Nach den Richtlinien des LEP M-V sollen diesen Gebieten „dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden“ (Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern, Juni 2016, S. 570. Hier soll dem weiteren Entzug von Flächen durch andere Raumnutzungen in landwirtschaftlich geprägten Regionen entgegengewirkt werden. Ich bitte Sie, diese Belange bei der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Des Weiteren ist es sinnvoll, die Bewirtschafter in die Planung mit einzubeziehen. Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen.</p> <p>Darüber hinaus sollte die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sichergestellt werden.</p> <p>2. Naturschutz, Wasser und Boden</p> <p>Das Vorhaben wurde im Rahmen der Zuständigkeit der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) geprüft. Es berührt weder ein meiner Zuständigkeit unterliegendem Gewässer noch liegt es innerhalb eines FFH- oder Vogelschutzgebietes. Auch erfolgt gegenwärtig keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung durch das StALU MS im Bereich des geplanten Vorhabens. Durch mich wahrzunehmende Belange sind deshalb nicht betroffen. Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seeplatte zu erfragen.</p> <p>3. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft des StALU MS gibt es zum o.g. Vorentwurf keine Einwände, aber folgende Hinweise:</p> <p>Im Planungsgebiet befindet sich folgende immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlage:</p> | <p>Diese Planungsabsicht entspricht dem Ziel der Raumordnung, wonach das „Gewerbe- und Industriegebiet Mühlenfeld“ als regional bedeutsamer Standort für Gewerbe- und Industrie festgelegt wurde (vgl. RREP MS, Programmsatz 4.3.1 (2)). Das Gewerbe- und Industriegebiet kann gemäß der raumordnerischen Festlegung nicht zugleich ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft darstellen. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte unterliegt hier einem Irrtum. Die aktuell auf Teilflächen des Plangebietes vorhandene landwirtschaftliche Nutzung muss dementsprechend zurücktreten, wenn sich Gewerbebetriebe ansiedeln möchten. Bis zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe können die Flächen wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden.</p> <p>Die Hinweise werden im weiteren Planverfahren und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Zu 2.:</p> <p>Keine Abwägung und keine Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen erforderlich.</p> <p>Zu 3.:</p> <p>Die gegebenen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p> |
|---|--|

| | | |
|---------------------|--|---|
| | <p>Abfallaufbereitungsanlage der Georg Koch GmbH & Co. KG Straßen- und Tiefbau (Mühlenfeld 12, Gemarkung Malchin, Flur 11, Flurstücke 192/3, 205/9, 183/7 u.a.)</p> <p>Zuständige Behörde für die Überwachung der Anlage im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist das StALU MS. Von der Anlage können Lärm- und Staubemissionen ausgehen. Der Bestandschutz der Anlage ist zu berücksichtigen.</p> <p>Die Abfälle, insbesondere die in der Begründung auf Seite 12 unter Nr. 3.4 Altlasten und Altlastverdachtsflächen benannten Altreifen, sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (05 KrWG).“</p> | |
| 14 | <p>Straßenbauamt Neustrelitz (26.03.2018)</p> <p>Es wurden keine Bedenken geäußert oder Anregungen gegeben.</p> | Keine Abwägung und keine Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen erforderlich. |
| 15 | <p>Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund</p> <p>Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p> | ----- |
| Kreisbehörde | | |
| 16 | <p>Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (24.05.2018)</p> <p>[...] „3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 - 4 BauGB).</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Malchin hat mit Ablauf des 02. Dezember 2017 Rechtswirksamkeit erlangt. Darin werden für den o. g. Geltungsbereich überwiegend Industriegebiete dargestellt, so dass festzustellen ist, dass die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Malchin derzeit nicht vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht bzw. nicht dem Entwicklungsgebot gerecht wird.</p> <p>Um diesem Entwicklungsgebot gerecht zu werden, führt die Stadt Malchin gleichzeitig zur Aufstellung des Bebauungsplans die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Sie nutzt damit die Möglichkeit des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB. Entsprechend dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB wird der o. g. Bebauungsplan entsprechend zukünftig aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt sein. Die</p> | <p>Es besteht kein Abwägungsbedarf. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Aussagen in der Begründung werden in Bezug auf den Flächennutzungsplan entsprechend der Darstellung in der Stellungnahme des Landkreises geändert.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Aussagen in der Begründung hierzu sollten insofern dahingehend geändert bzw. überarbeitet werden.</p> <p>Darauf hinweisen möchte ich, dass das Parallelverfahren eine verfahrensrechtliche Besonderheit des Entwicklungsgebotes ist. Soll von der Möglichkeit des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht werden, muss dabei mit hinreichender Sicherheit feststehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Im Ergebnis muss das Entwicklungsgebot eingehalten werden.</p> <p>Auf die Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – vor Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung in dieser Verfahrenskonstellation weise ich vorsorglich hin.</p> <p>4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Mühlenfeld“ der Stadt Malchin auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen.</p> <p>4.1 Die Stadt Malchin möchte mit o. g. Bebauungsplan ihren raumbedeutsamen Gewerbestandort festigen und entwickeln. Festgesetzt werden neben Gewerbegebieten auch Industriegebiete.</p> <p>Industriegebiete dienen gemäß § 9 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar solchen, die in den anderen Baugebieten der BauNVO unzulässig sind.</p> <p>Industriegebiete dienen gemäß § 9 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar solchen, die in den anderen Baugebieten der BauNVO unzulässig sind. Das bedeutet, dass diese Betriebe nach ihrem Störgrad nicht beschränkt sind und daher mehr als „nicht erheblich belästigend“ sein können. Dieser über den zulässigen Störgrad in Gewerbegebietes hinausgehende und nach oben nicht begrenzt Störgrad ist nicht nur grundsätzlich zulässiger Störgrad für Gewerbebetriebe in Industriegebieten, sondern ist zugleich prägendes Element für den Gebietscharakter des Industriegebietes: Gewerbebetriebe, die mehr als nicht belästigend sind, stellen die Hauptnutzung im Industriegebiet dar. (Kommentierung Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauNVO, § 9 Rn. 8)</p> <p>Den vorliegenden Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Malchin ist insbesondere hierzu keine Auseinandersetzung mit der Thematik des Störgrads zu entnehmen. Auch fehlen insgesamt Aussagen zum Sachverhalt der Immissionen.</p> <p>Auf Folgendes möchte ich daher in diesem Zusammenhang vorsorglich hinweisen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Planung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis zur Genehmigungspflicht wird im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.</p> <p>Es besteht kein Abwägungsbedarf. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es besteht kein Abwägungsbedarf. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Angaben hierzu werden in der Begründung zum B-Plan ergänzt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |
|---|---|

Grundsätzlich besteht nach BauNVO auch die Möglichkeit einzelne Betriebe/ Betriebsarten in den Baugebieten gänzlich auszuschließen, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Eine Auseinandersetzung im Aufstellungsverfahren zu o.g. Bebauungsplan wird daher empfohlen, ansonsten wäre quasi der **Worst-Case ansetzbar (und auch zulässig!)**.

Die Planunterlagen bedürfen insofern noch einer Ergänzung zu dieser Thematik.

4.2 Hinsichtlich der textlichen wie auch zeichnerischen Festsetzungen der **Zwischennutzung** eines SO mit der Zweckbestimmung ‚Photovoltaik-Freiflächenanlage‘ (‚PV-FA‘) nach § 11 BauNVO gebe ich auch im Hinblick auf die festgesetzte Folgenutzung zu bedenken, dass es sich nach aktueller Bestandssituation insgesamt um ein Gewerbegebiet handelt.

Auch vor dem Hintergrund der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen im SO ‚PV-FA‘ mache ich darauf aufmerksam, dass umgehend nach Ablauf der Zeit der Zwischennutzung sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach der Folgenutzung richtet. Zu bedenken wäre dann laut vorliegendem Plan aber weiterhin das im Bebauungsplan für dieses Baugebiet festgesetzte Maß (hier: max. Höhe baulicher Anlagen), da sich dies nicht automatisch mit Zulässigkeitsgrundlage der Folgenutzung ändert.

Grundsätzlich denkbar wäre meines Erachtens daher die Festsetzung eines GE mit zusätzlicher Festsetzung für die Zwischennutzung – einschließlich begrenzter max. Höhe baulicher Anlagen hierfür.

Grundsätzlich können Planzeichen nach § 2 PlanzV aber auch ergänzt werden, soweit dies zur eindeutigen Darstellung des Planinhalts erforderlich ist. Insofern wäre **auch bspw. eine kombinierte zeichnerische Darstellung** (für GE und Zwischennutzung gleichzeitig) möglich.

Des Weiteren genügt der in der Festsetzung 1.5 festgesetzte Zeitraum von maximal 25 Jahren nicht dem Bestimmtheitsgebot einer städtebaulichen Festsetzung. Entsprechend ist ein konkretes Enddatum zu benennen. Die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2 BauGB ist hierfür Grundlage und entsprechend auch mit anzugeben.

Darüber hinaus ist die Festsetzung 1.6 entbehrlich, da sich die Berechnung bereits aus dem Gesetz heraus ergibt.

4.3 Im Hinblick auf das **Maß der baulichen Nutzung** wird bezogen auf die maximale Höhe baulicher Anlagen als **unterer Bezugspunkt** jeweils die Mitte der gemeinsamen Grenze des jeweiligen Baugebietes mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt.

Danach wäre für das Baugebiet **GI1 kein** unterer Bezugspunkt vorhanden. Dies gebe

Wie bereits im Vorentwurf des B-Plans geschehen, werden auch im Entwurf des B-Plans im nördlichen Teil des Plangebietes zwei eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen, in denen hinsichtlich des Störgrades Beschränkungen für sich ansiedelnde bzw. sich erweiternde Betriebe bestehen. Grund dafür ist der Schutzanspruch der nördlich benachbarten Kleingartenanlage. Diese Vorgehensweise ist das Ergebnis der Beratung des Landkreises MSE, des LUNG M-V, der Stadt Malchin und des Planungsbüros Pulkenat vom 10.01.2020. Angaben hierzu werden in der Begründung zum B-Plan ergänzt.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage wird im Entwurf des B-Plans zeitlich nicht mehr begrenzt; es erfolgt also keine Festsetzung als Zwischennutzung. Die Festsetzung einer Nachfolgenutzung entfällt damit ebenfalls.

Da die zeitliche Begrenzung des Sondergebietes Photovoltaik-Freiflächenanlage entfällt, muss auch ein konkretes Enddatum nicht festgesetzt werden.

Der Hinweis wird berücksichtigt; die Festsetzung 1.6 wird fallengelassen.

Der Hinweis wird berücksichtigt und im gesamten Plangebiet eine Bezugnahme auf das amtliche Höhensystem DHHN2016 vorgenommen

ich noch einmal zu prüfen und ggf. anderweitig festzusetzen, bspw. die Bestimmung eines konkreten Festpunktes o.Ä.

Alternativ wäre auch die Bezugnahme auf das amtliche Höhensystem HN im gesamten Plangebiet denkbar.

Eine **Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlagen** soll laut Festsetzung 2. Für technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig sein.

Dies stellt insoweit eine Ausnahmefestsetzung im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB dar, welche im konkreten Fall aber nicht dem Bestimmtheitsgebot einer Festsetzung genügt, da gemäß § 31 Abs. 1 BauGB nur solche Ausnahmen von den Bebauungsplanfestsetzungen zugelassen werden können, die darin nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzbelange für die Umweltprüfung erforderlich ist (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.

Durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ergeht im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB folgende Stellungnahme im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB.

1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht ergeht nach Prüfung des vorliegenden Vorentwurfs zu o.g. Bebauungsplan nachfolgende Stellungnahme.

Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 „Mühlenfeld“ der Stadt Malchin werden gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Entsprechend § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 06. März 2018 sind im Teil B der textlichen Festsetzungen unter den Punkten 5. Bzw. 6.6 bis 6.8 des Bebauungsplans Nr. 1 „Mühlenfeld“ festgesetzt worden und werden zugestimmt.

Artenschutz

Der Hinweis wird berücksichtigt; die Festsetzung wird fallengelassen. Abweichungen von den Festsetzungen des B-Planes richten sich somit nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Es besteht kein Abwägungsbedarf.
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es besteht kein Abwägungsbedarf.
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es besteht kein Abwägungsbedarf.
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Prüfung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ergab, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind. Den textlichen Festsetzungen im Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Artenschutz wird aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (V1 bis V5) sind unter den Punkten 6.1 bis 6.5 der textlichen Festsetzungen im Teil B des Bebauungsplans festgesetzt worden und werden zugestimmt. Dazu erfolgten am 24. November 2017 und am 10. Januar 2018 entsprechende Abstimmungen mit der Stadt Malchin.

EU-Vogelschutzgebiet

Das SPA-Gebiet DE 2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ liegt ca. 350 m nördlich vom Bebauungsplan entfernt. Durch die Festsetzung des B-Planes Nr. 1 „Mühlenfeld“ der Stadt Malchin sind keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes des SPA-Gebietes zu erwarten.

4. Von Seiten der unteren Wasserbehörde wird wie folgt Stellung genommen.

„Das anfallende Niederschlagswasser soll in ein bestehendes Kleingewässer mit Ablauf über den Vorfluter L360/20 eingeleitet werden. Alte wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Unterlagen über vorhandene Entwässerungssysteme liegen der Wasserbehörde aber nicht vor.

Aus diesem Grund ist im Vorfeld abzu prüfen, ob die **Kapazität der Regenrückhaltung** gewährleistet ist. Insbesondere ist der Nachweis zu erbringen, dass die hydraulische Kapazität des Vorfluters und die Aufnahmekapazität des Kleingewässers ausreichend für die geplante Einleitung sind.

Nach Vorlage dieser Unterlagen ergeht die abschließende Stellungnahme der Wasserbehörde.

Hinweis:

Wenn die o.g. Voraussetzungen gegeben sind, ist für die Gewässerbenutzung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK MSE als zuständige Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen. (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).“

Es besteht kein Abwägungsbedarf.
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es besteht kein Abwägungsbedarf.
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden berücksichtigt.
Die Unterlagen von Anfang der 1990er Jahre wurden der unteren Wasserbehörde inzwischen zur Verfügung gestellt.
Die Stadt Malchin geht davon aus, dass die Kapazität der Regenrückhaltung gegenwärtig gewährleistet ist. Aus den in der Stadt Malchin vorliegenden Akten zum B-Plan von 1991 geht hervor, dass die Genehmigung für die Erschließung des Plangebietes erteilt wurde. Die damalige Erschließungsplanung beinhaltete:

- die Ableitung des anfallenden Abwassers,
- die Fassung und Ableitung des Niederschlagswassers im Einzugsbereich,
- die Wasserversorgung,
- den Ausbau der Erschließungsstraßen,
- die Straßenbeleuchtung,
- das Straßenbegleitgrün und
- die Regenwasserrückhaltung zur Entlastung des unterliegenden Vorfluters.

Die Erschließungsplanung von 1991 wurde genehmigt (Genehmigungsschreiben vom 19.09.1991) und baulich umgesetzt. Der B-Plan Nr. 1 „Müh-

lenfeld“ von 1991 erlangte nur deshalb keine Rechtskraft, weil die Bekanntmachung der Genehmigung des B-Planes nicht vorgenommen wurde.

Der Entwurf des B-Planes Nr. 1 „Mühlenfeld“ aus dem Jahr 1991 (Ursprungs-B-Plan) und der sich derzeit im Planverfahren befindliche Vorentwurf vom 06.03.2018 weisen bezüglich der Grundflächenzahl in den Baugebieten das gleiche Maß der baulichen Nutzung auf, nämlich 0,8.

Die beschriebene Situation bei der Niederschlagswasserableitung im Plangebiet soll beibehalten werden.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 1 erfolgt zurzeit eine aktuelle Rohrnetzberechnung, die das Regenrückhaltebecken (RRB) des B-Planes Nr. 1 (Flurstück 183/62) und das westlich angrenzende RRB (Flurstück 200/24, B-Plan Nr. 7 „Am Strauchwerder“) sowie die zu- und abführenden Rohrleitungen umfasst. Es wird überprüft, ob die vorhandenen RRB und Rohrleitungen für die aktuelle und zukünftige Flächenentwässerung ausreichend bemessen sind und ob ggf. (Pflege-) Maßnahmen zur Sicher-/Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit im Bereich der RRB erforderlich sind. Nach Durchführung dieser Untersuchung werden die Ergebnisse in den

B-Plan Nr. 1 eingearbeitet.

In Abstimmung mit dem WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen (WZV) und dem Wasser- und Bodenverband „Obere Peene“ (WBV) wird zeitnah entschieden, in welches RRB diejenigen Flächen entwässern sollen, die zukünftig neu bebaut werden.

Für das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ wird keine Flächenentwässerung benötigt.

Das Gebiet des B-Planes Nr. 1 hat für die Regelung der Vorflut eine Bedeutung, die über das Plangebiet hinausgeht. Zurzeit endet der aus südlicher Richtung kommende Vorfluter L 404 (Gewässer 2. Ordnung), der sich in der Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Peene“ (WBV) befindet, am südöstlichen Rand des Plangebietes. Das Wasser fließt von dort über eine Rohrleitung zum RRB im Plangebiet und – wie beschrieben – weiter zum RRB im Gebiet des B-Planes Nr. 7. In diesem Bereich liegt die Zuständigkeit bei der Wasserableitung beim WZV. Sie reicht westlich der B 104 bis zum Vorfluter L 360/20. Ausgenommen davon sind die RRB selbst, für die die Stadt Malchin zuständig ist.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des B-Planes Nr. 1 haben sich der WZV, der WBV und die Stadt Malchin darauf geeinigt, dass die Strecke zwischen dem jetzigen Ende des L 404 und dem Beginn des L 360/20 zukünftig in die Zuständigkeit des WBV übergehen soll. Ausgenommen hier-

5. Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass sich auf der o.g. Fläche (Flur 11, Flurstück 183/63) ein ehemaliges Reifenlager mit Anlagencharakter befindet. Dabei handelt es sich um eine Anlage zur Behandlung von Abfällen. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) in Neubrandenburg als zuständige Behörde ist daher zu beteiligen, wovon ich aber grundsätzlich ausgehe.

6. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu o.g. Bebauungsplan.

Hinsichtlich des Grundsatzes des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach bei raumbedeutsamen Planungen Flächen die für bestimmte Nutzungen vorgesehen sind, einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Es wird empfohlen, die textliche Festsetzung im Teil B zu den eingeschränkten Gewerbegebieten – GEE-Gebiete im Punkt 1.2 zu überdenken. Hier ist festgesetzt, dass in den GEE 1,2,5 und 6 nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

Diese Festsetzung ist bedenklich, weil es sich dabei nicht um eine Gliederung nach den Merkmalen des § 1 Abs. 4 BauNVO handelt, insbesondere nicht etwa nach den besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften der Betriebe und Anlagen. (s. Fickert/ Fieseler: Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften“, 9. Auflage, Rn 18.2 zu § 8 BauNVO).

Werden Gewerbegebiete hingegen in Anlehnung an die bundesweit als Leitorientierung anerkannte Abstandsliste NRW („Immissionsschutz in der Bauleitplanung Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ – Abstandserlass des Ministeriums für Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen von 2007) gegliedert und zwar nicht als einzelne Betriebsarten, sondern jeweils als komplette Abstandsklassen nach dem Abstandserlass und als zulässig bzw. als ausnahmsweise zulässig bezeichnet (formulierter POSITIVKATALOG), kann die Auslegung, dass damit die Anlagen aller anderen Abstandsklassen un-

von sind die RRB, da der WBV grundsätzlich keine Standgewässer in seinem Anlagenbestand hat. Hier verbleibt die Zuständigkeit bei der Stadt Malchin. Der WZV wird zukünftig im Plangebiet nur noch für diejenigen Leitungen zuständig sein, die dem Gewässer 2. Ordnung des WBV (Vorfluter) zufließen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Das StALU MS wurde beteiligt.

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Gemäß den Ergebnissen der Beratung des Landkreises MSE, des LUNG M-V, der Stadt Malchin und dem Planungsbüro Pulkenat vom 10.01.2020 kann der Schutzanspruch der Kleingartenanlage gewährleistet werden, wenn, wie im Vorentwurf des B-Plans Nr. 1 geschehen, die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen werden. In diesen beiden eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur nicht bzw. nicht wesentlich störende gewerbliche oder vergleichbare Nutzungen zulässig (wie im WA und im MI). Die Gewerbegebiete 5 und 6 können als normale Gewerbegebiete ausgewiesen werden. Anders als im Vorentwurf des B-Plans Nr. 1 dargestellt, ist es nicht notwendig, diese als eingeschränkte Gewerbegebiete auszuweisen, da ein ausreichender Abstand zur Kleingartenanlage gegeben ist.

Im Ergebnis der oben genannten Beratung hat der Landkreis inzwischen Abstand von der Forderung aus seiner Stellungnahme vom 24.05.2018 genommen, die Gewerbegebiete in Anlehnung an die Abstandsliste NRW zu gliedern (Abstandsklassen).

zulässig sind und somit eine NEGATIVLISTE festgesetzt ist, gerechtfertigt sein.
Eine zu den Abstandsklassen getroffene zusätzliche textliche Festsetzung, dass „Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad oder Störgrad“ einbezogen sind, ist rechtlich nicht zu beanstanden. Sie ist im Zusammenhang mit einer solchen Gliederung eine unbedenkliche Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe. (Quelle: s.o. Kommentar Fickert/ Fieseler § 8 Rn. 18.21, 18.3, § 1 Rn. 97, OVG NW, U. v. 24.04.1996 – 11aD 6/93. NE, OVG NW, U v. 17.10.1996 – 7a D 122/94 NE)

Bei der in der vorliegenden Satzung unter 1.2 jetzt getroffenen festlegenden Formulierung wäre zudem die Zulässigkeit der bereits in den GEe 1, 2, 5 und 6 angesiedelten Gewerbebetriebe zu hinterfragen.

Eine Konkretisierung der in den GEe zugelassenen Gewerbebetriebe und Anlagen in Anlehnung an die Abstandsklassen der Abstandserlasses NRW ist auch vor dem Hintergrund der Zulässigkeit einer bereits für das Flurstück 183/52 der Flur 11 hier anhängigen Bauvoranfrage für die Errichtung einer Logistikhalle im Brief-/ Paketdienst ange-regt.

7. Aus umweltmedizinischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass bei Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben mögliche negative Auswirkungen für die Anwohner durch Lärm, Staub und Gerüche so gering wie möglich zu halten sind.

8. Von Seiten des bautechnischen Brandschutzes wird darauf aufmerksam gemacht, dass die in der Begründung unter Punkt 5.2 (S. 15) angegebenen Hydranten durch das örtliche Wasserversorgungsunternehmen zu überprüfen und schriftlich zu bestätigen sind, dass die entsprechende Löschwasserversorgung abgesichert ist.

Im Ergebnis der oben genannten Beratung hat der Landkreis inzwischen Abstand davon genommen, die Zulässigkeit der bereits in den GEe 1, 2, 5 und 6 angesiedelten Gewerbebetriebe zu hinterfragen.

Der Hinweis aus umweltmedizinischer Sicht wird in die Begründung zum B-Plan aufgenommen und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Aus den vorhandenen Trinkwasserleitungen stehen nach Angaben des WasserZweckVerbandes Malchin Stavenhagen vom 13.12.2019 durch die acht an der Erschließungsstraße „Mühlenfeld“ vorhandene Hydranten 48 m³ Löschwasser über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung. Zur Ergänzung der aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung stehenden Löschwassermenge sind zwei Löschteiche vorhanden. Zum einen handelt es sich um das Kleingewässer im Plangebiet auf dem Flurstück 183/62, das auch als Regenrückhaltebecken dient. Der zweite Löschteich befindet sich auf dem Flurstück 200/24 unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet (Gebiet des B-Plans Nr. 7 „Am Strauchwerder“). Dieses Kleingewässer hat ebenfalls zusätzlich die Funktion eines Regenrückhaltebeckens.

Die beiden genannten Löschteiche sind im Brandschutzbedarfsplan für das Amt Malchin am Kummerower See vom 21.01.2019 als offene Wasserentnahmestellen der Gemeinde Malchin gekennzeichnet (LU ELF & RINKE SICHERHEITSBERATUNG GMBH 2019).

Aus dem im Plangebiet vorhandenen Löschteich kann von der nordöstlich angrenzenden Erschließungsstraße „Mühlenfeld“ aus Löschwasser entnommen werden. Beim anderen Löschteich erfolgt die Entnahme vom befestigten Weg aus, der nordöstlich an den Löschteich angrenzt. Dort befin-

Für das zu beurteilende Plangebiet sind außerdem keine Aussagen zum Brandschutz, wie z.B. Aufstellflächen für die Feuerwehr, Erstellung eines Feuerwehrplanes nach DIN 14095 usw. erarbeitet. Diese müssen bis zur Inbetriebnahme erstellt werden und eine Einweisung der FFW Malchin ist vorzunehmen. Aussagen hierzu sind entsprechend zu ergänzen.

9. Denkmalpflegerische Belange von Bau- und Bodendenkmalen werden nicht berührt.

Bei jeglichen Erdarbeiten und eingriffen in den Erdboden, so auch innerhalb des Plangebietes, können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen neu entdeckt werden.

Ich empfehle daher, in die Begründung, Abschnitt 3.3.1. und in Teil B des Planes – Textliche Festsetzungen – folgenden Hinweis mit aufzunehmen:

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden während Erd- und Tiefbauarbeiten zufällig Funde oder auffällige Bodenverfärbungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, die von nicht mehr selbständig erkennbaren Bodendenkmalen hervorgerufen worden sind oder sein können, entdeckt, sind die Forderungen des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) zu beachten. In diesem Fall ist über den Fund unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten

det sich auch die Abwasserpumpstation des WZV, die durch Fahrzeuge angefahren wird.

Zur Kompensation des erhöhten Zeitbedarfs, der sich für die Feuerwehr bei der Nutzung offener Löschwasserentnahmestellen durch den Aufbau der Wasserversorgung über Schläuche ergibt, wird durch die Feuerwehr Malchin ein Tanklastfahrzeug TLF 4000 vorgehalten (LU ELF & RINKE SICHERHEITSBERATUNG GMBH 2019).

Gibt es im Einzelfall erhöhte Brandlasten oder Brandgefährdungen, die durch die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle festgestellt werden, so hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder sonstige Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen (Objektschutz) (LU ELF & RINKE SICHERHEITSBERATUNG GMBH 2019).

Zurzeit werden für die genannten Löschteiche von der ibn Ingenieurbüro Neukalen GmbH aktuelle hydraulische Berechnungen vorgenommen. Die daraus gewonnenen Kenntnisse werden dafür genutzt, bis zur Ansiedlung neuer Betriebe im Gebiet des B-Planes Nr. 1 Maßnahmen an den Kleingewässern zu entwickeln und durchzuführen, die deren Funktionsfähigkeit als Regenrückhaltebecken und als Löschteiche gewährleisten.

Konkrete Aussagen zum Brandschutz (Aufstellflächen, Feuerwehrplan etc.) sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Diese Angaben sind zusammenzustellen, wenn sich auf den freien Flächen des Plangebietes neue Gewerbebetriebe ansiedeln. Bei der Umsetzung der Planung wird dieser Hinweis berücksichtigt.

Der Empfehlung wird dahingehend gefolgt, dass die Hinweise zu archäologischen Funden und Fundstellen in die Begründung zum B-Plan aufgenommen werden. Ein Kurzhinweis und ein Verweis auf die Begründung zum B-Plan werden auch in die Planzeichnung aufgenommen..

des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erforderlich macht.“

III. Sonstige Hinweise

Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Mühlenfeld“ der Stadt Malchin folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben:

1. Von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei der Verkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.

2. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung einschließlich aller Anlagen (z.B. Grünordnungspläne, Gutachten) und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Wesentliche Stellungnahmen sind u.a. die der Behörden und anerkannten Naturschutzverbände.

Ort und Dauer der öffentlichen Bekanntmachung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Im Rahmen der Bekanntmachung ist weiterhin anzugeben, welche **Arten umweltbe-**

1. Die Hinweise der unteren Straßenverkehrsbehörde werden in die Begründung zum B-Plan aufgenommen und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

2. Die Hinweise zum weiteren Ablauf des Bauleitplanverfahrens werden berücksichtigt.

zogener Informationen ausgelegt werden.

Dies erfordert eine **schlagwortartige Zusammenfassung und Charakterisierung derjenigen Umweltinformationen, die u.a. in den verfügbaren Stellungnahmen behandelt werden.**

Die Informationen sollen der Öffentlichkeit eine erste inhaltliche Einschätzung darüber ermöglichen, ob die Planung weitere, von den verfügbaren Stellungnahmen nicht abgedeckten Umweltbelange berührt, denen sie durch eigene Stellungnahmen Gehör verschaffen will. Eine bloße Auflistung der verfügbaren Stellungnahmen einzelner Träger öffentlicher Belange ohne inhaltliche Charakterisierung verfehlt diese Anstoßwirkung.

Auf das Schreiben des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 11. Oktober 2013 verweise ich hierzu.

Sofern zum Zeitpunkt der Bekanntmachung noch keine wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen oder andere Informationen vorliegen, ist dazu ebenfalls eine entsprechende Aussage zu treffen.

Es ist zwar unbeachtlich, wenn im Auslegungsverfahren bei der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, einzelne Angaben gefehlt haben. Das schlichte Unterlassen dieser Angaben bleibt jedoch ein beachtlicher Fehler gemäß § 214 BauGB.

3. Auf *Redaktionelles* mache ich außerdem wie folgt aufmerksam.

Plan- und Zeichenerklärung:

- Mit o.g. Bebauungsplan Nr. 1 trifft die Stadt nach Prüfung des Vorentwurfes keine örtlichen Bauvorschriften. Insoweit ist die Benennung der LBauO M-V in der Präambel entbehrlich.
- Das Planzeichen für die Flurgrenze ist abzugleichen.
- Das Planzeichen am südlichen Plangebietsrand, offensichtlich „Fuß-/ Radweg“ ist zu erklären.
- Wo sind die in der Zeichenerklärung aufgeführten und in der textlichen Festsetzung 4. geregelten Leitungsrechte in der Planzeichnung?
- Nicht die Festsetzung 4. bestimmt den Inhalt des Planzeichens „V1“.

Der Hinweis wird berücksichtigt und die Präambel geändert.

Der Hinweis wird berücksichtigt und der Plan diesbezüglich überprüft.

Der Hinweis wird berücksichtigt und das Planzeichen in die Planzeichenerklärung aufgenommen.

Die Leitungsrechte betreffen die Schmutzwasserleitung (400 AZ), die das Plangebiet von Norden nach Süden quert; das Planzeichen wird in der Planzeichnung ergänzt.

Der Hinweis wird berücksichtigt und die Angabe zum Planzeichen „V1“ in der Planzeichenerklärung geändert.

| | | |
|-------------------------------|--|---|
| | <p><u>Textliche Festsetzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Festsetzung 3. ist in der Formulierung irreführend, da es sich hier insgesamt um einen Bebauungsplan für Gewerbebetriebe handelt. Insofern sollte die Formulierung entsprechend dahingehend auch angepasst werden. • Hinsichtlich der in Festsetzung 5. bestimmten Erhaltungsgebote sollte eine zeichnerische Darstellung im Plan geprüft werden. <p><u>Begründung:</u></p> <p>S. 17 Im letzten Absatz ist offensichtlich bei der Aufzählung der Gewerbegebiete nicht 4, sondern 3 gemeint.“</p> | <p>Der Hinweis wird berücksichtigt und die Formulierung der Festsetzung 3. geändert.</p> <p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Eine zeichnerische Darstellung im Plan ist nicht möglich, da die vorhandenen Bäume nicht eingemessen wurden.</p> <p>Die Anmerkung ist richtig; der Fehler wird korrigiert.</p> |
| Versorgungsunternehmen | | |
| 17 | <p>50Hertz Transmission GmbH (15.03.2018) Es wurden keine Bedenken geäußert oder Anregungen gegeben.</p> | Keine Abwägung und keine Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen erforderlich. |
| 18 | <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur NL Ost Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p> | ----- |
| 19 | <p>E.DIS AG, Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern (09.04.2018) „Im Bereich des o.g. Vorhabens befinden sich: Gas-Verteilungsanlagen: HD-/ND-Gasleitungen Elt.-Verteilungsanlagen: 0,4- und 20-kV-Kabel sowie 110-kV-Freileitungen der E.DIS Netz GmbH. Als Anlage erhalten Sie die Bestandspläne mit unseren eingezeichneten Verteilungsanlagen. Bitte überprüfen Sie die beigefügten Bestandspläne gemäß Tabelle im Formular "Bestandsplan-Auskunft" auf Vollständigkeit und beachten Sie die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH. Die Hinweise sind Bestandteil dieser Bestandsplan-Auskunft. Eine Kopie der als Anlage beiliegenden "Bestandsplan-Auskunft" senden Sie uns bitte unterzeichnet als Empfangsbestätigung zu. Die Bestandsplanauskunft hat eine Gültigkeit von 8 Wochen. Die Bestandsplan-Auskunft beschränkt sich auf das in der Anfrage angegebene Bau- feld. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestands- plan-Auskunft erforderlich.</p> | Die Hinweise werden in die Begründung zum B-Plan aufgenommen und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt. |

Diese Unterlagen dienen als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten.

Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen.

Im dargestellten Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten. Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen halten wir deshalb eine Rücksprache mit uns erforderlich.

Bei Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Niederspannungsnetz werden innerhalb geschlossener Bebauungen grundsätzlich Kabel verlegt. Dabei ist unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit nicht davon auszugehen, dass auch vorhandene Ortsnetze in Freileitungsbauweise generell verkabelt werden.

Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorstationen errichtet.

Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.

Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen und Stationsstandorte berücksichtigt und gesichert werden.

Die Lage unserer Verteilungsanlagen ist vor Baubeginn mittels handgeschachteter Quergrabungen genau zu ermitteln.

Vor Beginn von Arbeiten ist eine Vororteinweisung erforderlich. Bitte stimmen Sie sich bis 14 Tage vor Baubeginn mit uns ab. Für die Einweisung vor Ort wird das Formblatt der E.DIS Netz GmbH "Einweisung" verwendet.

Wir übergeben Ihnen folgende Richtlinien und Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Verteilungsanlagen:

- "Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH"
- "Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Freileitungen der E.DIS Netz GmbH"
- "Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von

| | | |
|----|---|---|
| | <p>Verteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH"</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Hinweise zu Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110 kV-Freileitungen und 110-kV Kabelanlagen der E.D1S Netz GmbH" - "Hinweise und wichtige Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH" - "Hinweise zum Verhalten bei Beschädigungen an Gasverteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH" <p>Für Rückfragen stehen Ihnen in unserem Regionalbereich unsere Mitarbeiter gern zur Verfügung. Ansprechpartner sind für:</p> <p>Stromversorgungsanlagen: Herr Beyer Telefon 03994/2097-3912, Gasversorgungsanlagen: Herr Thurm Telefon 03994/2097-3970, Hochspannungsanlagen: Herr Leske Telefon 03998/2822-2123.“</p> | |
| 20 | <p>GASCADE Gastransport GmbH (03.04.2018)</p> <p>Die GASCADE Gastransport GmbH teilt mit, dass deren Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Es wurden keine Bedenken geäußert oder Anregungen gegeben.</p> | Keine Abwägung und keine Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen erforderlich. |
| 21 | <p>GDMcom mbH (16.04.2018)</p> <p>Es wurden keine Bedenken geäußert oder Anregungen gegeben.</p> | Keine Abwägung und keine Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen erforderlich. |
| 22 | <p>HanseGas GmbH (31.03.2018)</p> <p>Es wurden keine Bedenken geäußert oder Anregungen gegeben.</p> | Keine Abwägung und keine Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen erforderlich. |
| 23 | <p>Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH (07.05.2018)</p> <p>Es wurden keine Bedenken geäußert oder Anregungen gegeben.</p> | Keine Abwägung und keine Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen erforderlich. |
| 24 | <p>WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen (13.12.2019)</p> <p>„Dem WZV obliegen die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung in diesem Gebiet. Unsere Bestandspläne liegen Ihnen seit dem 14.09.2017 vor. Änderungen sind zwischenzeitlich nicht erfolgt.“</p> <p>Grundstücksbelastungen</p> <p>Unseren Anlagenbestand außerhalb der Straßenverkehrsflächen bitten wir Sie vollständig in die Planzeichnung einzuarbeiten. Das betrifft sehr viele Flurstücke und einen Großteil der Wasserleitungen und Abwasserkanäle. Darunter Regenwasserkanäle von</p> | Der Hinweis wird berücksichtigt. |

| | |
|---|---|
| <p>DN 300 bis DN 800.</p> <p>Alle Anlagen müssen frei und zugänglich bleiben. Dafür werden Schutzstreifen in Abhängigkeit vom Leitungsquerschnitt festgelegt. Im DVGW Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 finden Sie dazu die entsprechenden Festlegungen. So wird z.B. für eine Leitung ab DN 600 ein 10 m breiter Schutzstreifen erforderlich. (Jeweils 5 m rechts und links über dem Rohrscheitel.) Bitte beachten Sie die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Baugrenzen.</p> <p>In der uns vorliegende Planzeichnung vom 23.07.1991 werden diese Anlagen noch als "Leitungsrecht der Versorgungsträger" ausgewiesen.</p> <p>Bei der Leitung "AZ 400" handelt es sich um eine Abwasserdruckrohrleitung, nicht um eine "Wasserleitung, unterirdisch". Neben dieser Leitung befindet sich noch ein Steuerkabel. Leitung und Kabel sind mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des WZV in den jeweiligen Grundbüchern eingetragen. Ihre Darstellung des Schutzstreifens mit einer Breite von insgesamt 6 Metern entspricht dem Grundbucheintrag.</p> <p>Sie haben unsere Anmerkung "lageunsicher" für die AZ-Leitung übernommen, vielen Dank. Es muss erkennbar sein, dass wir die genaue Lage und Tiefe dieser Leitung erst durch Suchschachtungen ermitteln können.</p> <p>Regenwasserbeseitigung</p> <p>Die Stadt Malchin hat die Erschließung dieses Gebietes veranlasst und auch selbst vorgenommen. Alle Anlagen, die der Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung dienen, wurden dem WZV übertragen.</p> <p>Nicht in unserem Eigentum befindet sich das der Regenwasserrückhaltung dienende "Becken" bzw. die im Bebauungsplan als gesetzlich geschütztes Biotop, V1, ausgewiesene Grünfläche.</p> <p>Den Bestandsplänen können Sie entnehmen, dass ein Zu- und Ablauf für das "Becken" vorhanden sind. Bislang entwässern nur die bebauten Grundstücke Mühlenfeld 1, 2 und 4 sowie eine Straße in dieses Becken. Sollten weitere befestigte Flächen hinzukommen, ist eine ordnungsgemäße Regenwasserbeseitigung vermutlich nicht mehr zu gewährleisten.</p> | <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Schutzstreifen werden in Abhängigkeit vom Leitungsquerschnitt in die Planzeichnung eingetragen und Baugrenzen ggf. angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt; die Bezeichnung der Leitung wird korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt und in der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Kein Abwägungsbedarf. Diese Angabe wird in die Begründung übernommen.</p> <p>Kein Abwägungsbedarf. Diese Angabe wird in die Begründung übernommen.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 1 erfolgt eine aktuelle Rohrnetzberechnung, die das Regenrückhaltebecken (RRB) des B-Planes Nr. 1 (Flurstück 183/62) und das westlich angrenzende RRB (Flurstück 200/24) sowie die zu- und abführenden Rohrleitungen umfasst. Es wird überprüft, ob die vorhandenen RRB und Rohrleitungen für die aktuelle und die zukünftige Flächenentwässerung ausreichend bemessen sind und ob ggf. (Pflege-) Maßnahmen zur Sicher-/ Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit im Bereich der RRB erforderlich sind. Nach Durchführung dieser Untersuchung werden die Ergebnisse in den B-Plan Nr. 1 eingearbeitet. Die Planungen zur Regenwasserbeseitigung wurden am 10.03.2020 ein-</p> |
|---|---|

Für eine genauere Beurteilung des Regenrückhaltebeckens fehlen uns die Planungsunterlagen. Diese haben wir bei der Stadt Malchin angefordert.

Löschwasserversorgung

Wir gehen davon aus, dass das "Becken" auch für die Löschwasserbereitstellung vorge-sehen war. Dieser Anforderung kann mit dem Status "geschütztes Biotop" nicht ent-sprochen werden. Auch der Bewuchs schließt eine Wasserspeicherung und Entnahme

vernehmlich mit dem WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen und dem Wasser- und Bodenverband „Obere Peene“ abgestimmt. Zwischen den genannten Beteiligten wird zeitnah entschieden, in welches RRB die-jenigen Flächen entwässern sollen, die zukünftig neu bebaut werden. Für das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ wird keine Flächenentwässerung benötigt.

Das Gebiet des B-Planes Nr. 1 hat für die Regelung der Vorflut eine Be-deutung, die über das Plangebiet hinausgeht. Zurzeit endet der aus südli-cher Richtung kommende Vorfluter L 404 (Gewässer 2. Ordnung), der sich in der Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Peene“ (WBV) befindet, am südöstlichen Rand des Plangebietes. Das Wasser fließt von dort über eine Rohrleitung zum RRB im Plangebiet und – wie be-schrieben – weiter zum RRB im Gebiet des B-Planes Nr. 7. In diesem Be-reich liegt die Zuständigkeit bei der Wasserableitung beim WZV. Sie reicht westlich der B 104 bis zum Vorfluter L 360/20. Ausgenommen davon sind die RRB selbst, für die die Stadt Malchin zuständig ist.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des B-Planes Nr. 1 haben sich der WZV, der WBV und die Stadt Malchin darauf geeinigt, dass die Strecke zwischen dem jetzigen Ende des L 404 und dem Beginn des L 360/20 zu-künftig in die Zuständigkeit des WBV übergehen soll. Ausgenommen hier-von sind die RRB, da der WBV grundsätzlich keine Standgewässer in sei-nem Anlagenbestand hat. Hier verbleibt die Zuständigkeit bei der Stadt Malchin. Der WZV wird zukünftig im Plangebiet nur noch für diejenigen Lei-tungen zuständig sein, die dem Gewässer 2. Ordnung des WBV (Vorfluter) zufließen.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 1 erfolgt eine aktuelle Rohr-netzberechnung, die das Regenrückhaltebecken (RRB) des B-Planes Nr. 1 (Flurstück 183/62) und das westlich angrenzende RRB (Flurstück 200/24) sowie die zu- und abführenden Rohrleitungen umfasst. Es wird überprüft, ob die vorhandenen RRB und Rohrleitungen für die aktuelle und die zu-künftige Flächenentwässerung ausreichend bemessen sind und ob ggf. (Pflege-) Maßnahmen zur Sicher-/ Wiederherstellung der Funktionsfähig-keit im Bereich der RRB erforderlich sind. Nach Durchführung dieser Un-tersuchung werden die Ergebnisse dem WZV zur Verfügung gestellt und in den B-Plan Nr. 1 eingearbeitet.

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Aus den vorhandenen Trinkwasserleitungen stehen nach Angaben des WasserZweckVerbandes Malchin Stavenhagen vom 13.12.2019 durch die

aus.

Für die Löschwasserversorgung ist die Stadt Malchin zuständig. Über die Hydranten im Trinkwassernetz können wir lediglich eine Wassermenge von **insgesamt 48 m³/h** über einen Zeitraum von maximal 2 Stunden bereitstellen. Die dafür zu nutzenden Hydranten haben wir noch einmal im Bestandsplan Trinkwasser hervorgehoben.

Bitte beachten Sie, dass im Falle einer Havarie oder bei Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten an unseren Anlagen (Wasserwerk, Rohrnetz) keine Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz möglich ist.

Die Stadt Malchin möchte das Regenrückhaltebecken, im B-Plan Nr. 7 "Am Strauchwerder", siehe Punkt 5.2. Löschwasserentnahme, dem WZV übertragen. Bis dahin muss sich die Stadt Malchin zur Nutzung dieser Anlage äußern.

Umweltbericht

Die als V1 unter Punkt 13.3 geplante Maßnahme bezieht sich auf die Grünfläche bzw. das "Becken". Wie beschrieben, können wir nicht einschätzen, ob eine freie Wasserfläche von 50 m² (Angabe zur Wassertiefe fehlen) ausreicht, um die Regenrückhaltung und die Löschwasserversorgung zu ermöglichen. Diese Prüfungen muss die Stadt Malchin durchführen. Bitte teilen Sie uns die Ergebnisse mit, denn wir sind für die Niederschlagswasserbeseitigung der angeschlossenen Grundstücke zuständig. Wir bitten um eine Mitteilung bis zum 31.12.2020.

acht an der Erschließungsstraße „Mühlenfeld“ vorhandene Hydranten 48 m³ Löschwasser über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung. Zur Ergänzung der aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung stehenden Löschwassermenge sind zwei Löschteiche vorhanden. Zum einen handelt es sich um das Kleingewässer im Plangebiet auf dem Flurstück 183/62, das auch als Regenrückhaltebecken dient. Der zweite Löschteich befindet sich auf dem Flurstück 200/24 unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet (Gebiet des B-Plans Nr. 7 „Am Strauchwerder“). Dieses Kleingewässer hat ebenfalls zusätzlich die Funktion eines Regenrückhaltebeckens.

Die beiden genannten Löschteiche sind im Brandschutzbedarfsplan für das Amt Malchin am Kummerower See vom 21.01.2019 als offene Wasserentnahmestellen der Gemeinde Malchin gekennzeichnet (LU ELF & RINKE SICHERHEITSBERATUNG GMBH 2019).

Aus dem im Plangebiet vorhandenen Löschteich kann von der nordöstlich angrenzenden Erschließungsstraße „Mühlenfeld“ aus Löschwasser entnommen werden. Beim anderen Löschteich erfolgt die Entnahme vom befestigten Weg aus, der nordöstlich an den Löschteich angrenzt. Dort befindet sich auch die Abwasserpumpstation des WZV, die durch Fahrzeuge angefahren wird.

Zur Kompensation des erhöhten Zeitbedarfs, der sich für die Feuerwehr bei der Nutzung offener Löschwasserentnahmestellen durch den Aufbau der Wasserversorgung über Schläuche ergibt, wird durch die Feuerwehr Malchin ein Tanklastfahrzeug TLF 4000 vorgehalten (LU ELF & RINKE SICHERHEITSBERATUNG GMBH 2019).

Zurzeit werden für die genannten Löschteiche von der ibn Ingenieurbüro Neukalen GmbH aktuelle hydraulische Berechnungen vorgenommen. Die daraus gewonnenen Kenntnisse werden dafür genutzt, bis zur Ansiedlung neuer Betriebe im Gebiet des B-Planes Nr. 1 Maßnahmen an den Kleingewässern zu entwickeln und durchzuführen, die deren Funktionsfähigkeit als Regenrückhaltebecken und als Löschteiche gewährleisten.

Nach Durchführung dieser Untersuchung werden die Ergebnisse dem WZV zur Verfügung gestellt und in den B-Plan Nr. 1 eingearbeitet.

Der Hinweise wird berücksichtigt.

Wie bereits dargestellt, wird im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 1 eine aktuelle Rohrnetzrechnung durchgeführt, die das Regenrückhaltebecken (RRB) des B-Planes Nr. 1 (Flurstück 183/62) und das westlich angrenzende RRB (Flurstück 200/24) sowie die zu- und abführenden Rohrleitungen umfasst. Es wird überprüft, ob die vorhandenen RRB und Rohrleitungen für die aktuelle und die zukünftige Flächenentwässerung

| | | |
|----|--|--|
| | <p>Alle Anpflanzungen, auch auf den gewerblichen Grundstücken, sind uns frühzeitig anzuzeigen und bedürfen unserer gesonderten Zustimmung. In Abhängigkeit der zu erwartenden Wurzel Ausbildung und der Lage und Tiefe unserer Anlagen müssen Mindestabstände festgelegt werden.“</p> | <p>ausreichend bemessen sind und ob ggf. (Pflege-) Maßnahmen zur Sicher-/Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit im Bereich der RRB erforderlich sind. Nach Durchführung dieser Untersuchung werden die Ergebnisse dem WZV zur Verfügung gestellt und in den B-Plan Nr. 1 eingearbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung zum B-Plan aufgenommen und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p> |
| | Sonstige Träger öffentlicher Belange | |
| 25 | <p>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p> | ----- |
| 26 | <p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien – Region Ost Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p> | ----- |
| 27 | <p>Handelsverband Nord e. V. (13.04.2018) Es wurden keine Bedenken geäußert oder Anregungen gegeben.</p> | Keine Abwägung und keine Einarbeitung von Hinweisen/Anregungen erforderlich. |
| 28 | <p>Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern (11.04.2018) Es wurden keine Bedenken geäußert oder Anregungen gegeben.</p> | Keine Abwägung und keine Einarbeitung von Hinweisen/Anregungen erforderlich. |
| 29 | <p>IHK Neubrandenburg (20.04.2018) [...] „Nach Prüfung der Unterlagen gibt es aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern folgende Hinweise zum vorliegenden Planungsstand: 1. Laut Planzeichnung und Begründungsunterlagen sollen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, abweichend von den ursprünglichen Ausweisungen des ehem. Bebauungsplanes Nr. 1, eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1, 2, 5 und 6) festgesetzt werden. In den betroffenen Gebieten (insbesondere im vorgesehenen GEe 2 und 6) haben sich, u. a. auf Grundlage der Ausweisungen des ehem. Bebauungsplans Nr. 1, zahlreiche Betriebe unterschiedlicher Branchen angesiedelt (vgl. auch Begründung S. 8). Die Betriebe sind hinsichtlich der Standortsicherung und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten im Regelfall auch auf eine Gewerbegebietsausweisung angewiesen. Aufgrund der vielfältigen gewerblichen Nutzungen sind bei Umsetzung der Planungsabsicht künftig Konflikte bzw. Einschränkungen für die bestehenden Betriebe nicht auszuschließen.</p> | <p>1. Die Ansiedlung der Gewerbebetriebe im Gebiet des B-Plans Nr. 1 erfolgte ab Anfang der 1990er Jahre während des Aufstellungsverfahrens des B-Plans gemäß § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Plan aufstellung). Da der B-Plan Nr. 1 keine Rechtskraft erlangt hat, besteht inzwischen nur noch sehr eingeschränkt die Möglichkeit, Bauvorhaben im Plangebiet zu realisieren (Ansiedlung bzw. Erweiterung). Offensichtlich ist, dass ein Schutzanspruch der auch schon damals bestehenden Kleingartenanlage in Bezug auf Lärm während des damaligen</p> |

Dass die zwischenzeitlich im Gewerbegebiet etablierten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (vgl. S. 16 der Begründung), die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ohnehin nur ausnahmsweise zulässig sind, nun zur Einschränkung des Gewerbegebietes führen, kann nicht nachvollzogen werden.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich beim Gewerbebestandort "Mühlenfeld" um einen langjährig bestehenden und regional bedeutenden Malchiner Industrie- und Gewerbebestandort handelt, sehen wir die Planungsabsicht zur Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten kritisch. Aus unserer Sicht muss umfänglich dafür Sorge getragen werden, dass es durch die Planung nicht zu nachteiligen Auswirkungen für den Gewerbebestand kommt. Darüber hinaus müssen bestehende Betriebsstandorte gesichert werden, was auch Erweiterungsmöglichkeiten einschließt. In diesem Zusammenhang regen wir an, Planunterlagen auch um konkrete Aussagen zur Nutzungs- und Immissionssituation (Verkehr, Gewerbe) zu ergänzen.

2. Aufgrund der einschränkenden Wirkungen des bereits etablierten sog. "Betriebsleiterwohnen" im Geltungsbereich regen wir an, die in der textlichen Festsetzung 1.1 vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von "Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ..." zu streichen.

3. Überdies regen wir an, die Unternehmen im Geltungsbereich im weiteren Planungs-

Planaufstellungsverfahrens keine Rolle gespielt hat bzw. vernachlässigt wurde. Dies ist beim laufenden B-Plan-Verfahren anders. Die Reglementierung bzw. in diesem Fall die Ausweisung eingeschränkter Gewerbegebiete erfolgt gemäß der Forderung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V und des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zum Schutz der Kleingartenanlage vor Lärm.

Die im Plangebiet etablierten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter entfalten keinen eigenen Schutzanspruch. Sollten die Ausführungen der Begründung zum B-Plan diesbezüglich missverständlich sein, so wird dies korrigiert.

Da die Ausweisung von zwei eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE1 und GEE2) zum Schutz der Kleingartenanlage ausreicht, wird die Einschränkung der Gewerbegebiete 5 und 6 im Entwurf des B-Plans fallengelassen. Im Entwurf des B-Plans werden also nur noch zwei eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen.

Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe und die Ansiedlung neuer Betriebe sind nach Abschluss des B-Plan-Verfahrens nur in dem Maße möglich, wie die für Kleingartenanlagen geltenden Richtwerte im Sinne der DIN 18005-1 Beiblatt 1 und der TA Lärm eingehalten werden. Dies gilt sowohl für die eingeschränkten Gewerbegebiete als auch für die anderen Baugebiete.

Bei Bedarf werden schalltechnische Untersuchungen von den Genehmigungsbehörden im Genehmigungsverfahren bei der Ansiedlung von Betrieben oder Betriebserweiterungen gefordert werden. Und zwar dann, wenn sich Betriebe ansiedeln wollen oder sich Betriebe erweitern wollen, bei denen von stärkeren Lärmemissionen auszugehen ist. Diese Betriebe müssen sich künftig danach richten, welche Lärmimmissionen am südlichen Rand der Kleingartenanlage auf Grundlage der bereits vorhandenen Lärmeinwirkungen noch möglich sind, ohne die für die Kleingartenanlage geltenden Richtwerte zu überschreiten. Für sich neu ansiedelnde Betriebe oder sich erweiternde Betriebe stehen dann nur noch ein eingeschränktes Lärmkontingent zur Verfügung.

Die Ausführungen zu diesem Thema werden in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.

2. Da Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter keinen eigenen Schutzanspruch in Bezug auf Lärm entfalten, kann die Festsetzung 1.1 bestehen bleiben. Die Ausführungen in der Begründung zum B-Plan zu diesem Thema werden überprüft und ggf. überarbeitet.

3. Die Stadt Malchin hält es für ausreichend, die Unternehmen im Plange-

| | | |
|----|--|---|
| | verlauf direkt zu informieren und einzubeziehen.“ | biet in der üblichen, vorgeschriebenen Art und Weise über das B-Plan-Aufstellungsverfahren zu informieren (Bekanntmachungen im Internet und im amtlichen Mitteilungsblatt gemäß BauGB). |
| 30 | Kirchenkreisverwaltung des Kirchenkreises Güstrow Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. | ----- |
| 31 | Landesanglerverband M-V e.V. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. | ----- |
| 32 | Landesjagdverband M-V e. V. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. | ----- |
| 33 | Naturschutzbund Deutschland, Landesverband M-V e. V. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. | ----- |
| 34 | Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband M-V e. V. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. | ----- |
| 35 | Wasser- und Bodenverband „Obere Peene“ Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. | ----- |
| | Nachbargemeinden | |
| 36 | Reuterstadt Stavenhagen, Der Bürgermeister (29.03.2018) Es wurden keine Bedenken geäußert oder Anregungen gegeben. | Keine Abwägung und keine Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen erforderlich. |
| 37 | Stadt Teterow, Der Bürgermeister (26.03.2018) Es wurden keine Bedenken geäußert oder Anregungen gegeben. | Keine Abwägung und keine Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen erforderlich. |