



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdl
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt d
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564
Tel: 0172 96 83 511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel. 03831 203496
Fax: 03831 203498

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Gemeinde Altenkirchen / Rügen

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10a

„Lanckensburg West“
im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Satzung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung.....	2
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	2
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	2
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.4) Bestandsaufnahme.....	3
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	3
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	4
2. Städtebauliche Planung.....	4
2.1) Nutzungskonzept.....	4
2.2) Flächenbilanz.....	5
2.3) Erschließung.....	5
3. Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	5
3.1) Allgemeines.....	5
3.2) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	5

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung umfasst einen kleinen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans. Geändert werden für die Teilfläche in der Planzeichnung (Teil A):

- Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird nach Westen um ca. 13m erweitert.
- Die bisher festgesetzte Maßnahmefläche (Maßnahme A 3) wird nach Westen verschoben. Im Anschluss wird auch die bestehende Gehölzfläche einbezogen und als Fläche mit Bindungen für Bepflanzung gesichert.
- Der Geltungsbereich wird um die neuen Pflanz- und Maßnahmeflächen erweitert.

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) werden bis auf die Festlegung der Ausgleichsmaßnahme A 3 ansonsten unverändert übernommen.

Die Grundzüge der Planung, insbesondere die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung (und damit die zulässige Versiegelung) werden durch die Änderung nicht betroffen. Angesichts des geringen Umfangs der Änderungen kann die Änderung als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB bearbeitet werden.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans soll die Möglichkeit einer Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs (Oppermann Transporte) geschaffen werden. Hierzu soll das bestehende Gebäude auf ganzer Länge um ca. 13m durch eine Anbauhalle verbreitert werden.

Die Planung dient der Sicherung bestehender Arbeitsplätze.

Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, genießen angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern Priorität. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) heißt es: „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage der Planungsregion wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden gemäß der landesplanerischen Zielsetzung vorrangig zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB).

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Altenkirchen liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan analog zu dem Flächenausweisungen im Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 1: Luftbild (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet besteht aus dem gewerblich genutzten Flurstück 9 der Flur 4, Gemarkung Lanckensburg. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein immissionsrechtlich eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung bei einer maximalen Firsthöhe von 12m über Verkehrsfläche und einer Grundflächenzahl von 0,6 fest. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist ein 7m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen (Maßnahme A 3), für den der Umbau von Pflanzungen mit standortfremder Bestockung zu freiwachsenden Gehölzbeständen sowie deren dauerhafter Erhalt festgeschrieben ist. Im gekennzeichneten Bereich ist der Pyramiden-Pappelbestand langfristig

in einen freiwachsenden Gehölzbestand der standortheimischen Vegetation umzustrukturieren. Die angestrebte Pflanzdichte entspricht einem Baum (der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm) je 40 qm. Als Mindestpflanzqualität für Straucharten werden festgesetzt: Strauch, verpflanzt, Höhe 80/100 cm.

Die Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt auf dem westlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flurstück 3 (Intensivgrünland).

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in einem Abstand deutlich größer als einem Kilometer. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgebiete können ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung sind keine Bodendenkmale bekannt. Angesichts zahlreicher Bodendenkmale im näheren Umfeld ist bei Erdarbeiten eine erhöhte Sorgfaltspflicht geboten.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der WF Banz. Diese TVVSZ wurde mit dem Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10.09.1981 festgelegt und hat gemäß § 136 LWaG weiterhin Bestandsschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen. Gemäß Standardisierungsverordnung vom 15.03.1984 i. d. F. der 2.VO vom 01.03.1981 (GBI. I Nr. 7 S. 81) hat der Standard TGL 24 348 und 43 850 Gesetzeskraft erlangt. In den bestandskräftigen Trinkwasserschutzgebieten sind die Nutzungsbeschränkungen und Verbote dieses Standards weiterhin gültig und anzuwenden. In Bezug auf den o.g. Kreistagsbeschluss sind für die TWSZ III Banz geltende Nutzungsbeschränkungen und Verbote in der Tabelle 3 der TGL 43 850 (Ausgabe April 1989) zusammen gefasst. Die Wasserbehörde ist dennoch berechtigt und angehalten, bestimmte Handlungen und Maßnahmen gemäß § 31 Abs. 4 LWaG zu untersagen, wenn die Gefährdung eines für die Wasserversorgung benötigten Grundwasservorkommens zu besorgen ist. Da inzwischen bestimmte verbotene bzw. bedingt zulässige Nutzungen laut der o.g. Standards (Tabelle 3) nicht den heute geltenden Vorstellungen entsprechen, wurde seitens der unteren Wasserbehörde eine Zusammenfassung und Anpassung der Restriktionen, bezogen auf den Geltungsbereich des B-Planes, vorgenommen, die als nachrichtliche Übernahme in die Planung aufgenommen wird.

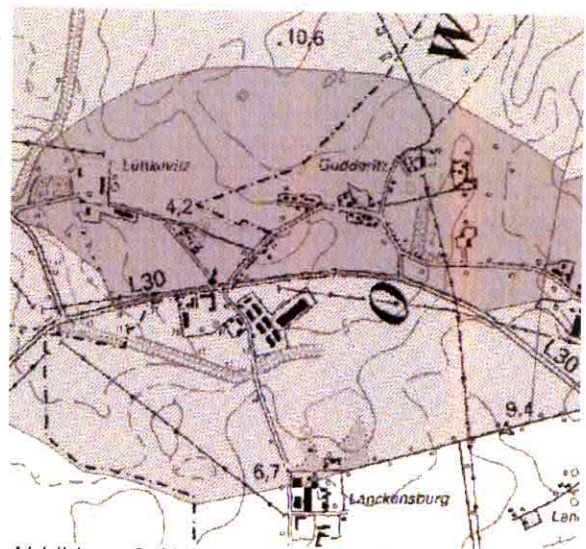


Abbildung 2: Wasserschutzgebietszone IIIa und II

2. Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Das Plangebiet besteht aus dem gewerblich genutzten Flurstück 9 der Flur 4, Gemarkung Lanckensburg. In der großen Halle ist seit Jahren ein lokales Transportunternehmen ansässig (Oppermann Transporte). Der früher ebenfalls vom Betrieb genutzte westliche Abschnitt des Flurstücks Nr. 10 steht nach einem Verkauf nicht mehr zur Verfügung.

Um eine Erweiterung der bestehenden Halle zu ermöglichen, soll das Baufenster nach Westen bis kurz vor die Grundstücksgrenze erweitert werden. Hierzu muss der Pflanzstreifen (Maßnahme A 3) nach Westen auf das angrenzende Flurstück verschoben werden. Zur Sicherung der Maßnahme wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans um den entsprechenden Streifen auf dem bisher

landwirtschaftlich genutzte Flurstück 3 ergänzt.

2.2) Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des ursprünglichen Bebauungsplans wird durch die Planung (1. Änderung und Ergänzung) nicht verändert, da die Änderung weder die Abgrenzung / Größe des Gewerbegebiets noch des Maßes der baulichen Nutzung berührt.

2.3) Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Durch die Änderung ergeben sich gegenüber der Ursprungsplanung keine geänderten Anforderungen an die Erschließung.

3. Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Alternativen: Planerische Alternativen zur geordneten Weiternutzung des Grundstücks bestehen nicht. Der Sicherung bestehender Arbeitsplätze ist im Rahmen der Abwägung höchste Priorität zuzuweisen.

Methoden: Angesichts der Geringfügigkeit der Planänderung (Beibehaltung der Grundzüge der Planung, vgl. § 13 BauGB) ist keine Umweltprüfung erforderlich. Die zulässige Überbauung bzw. Versiegelung wird nicht erhöht. Die Maßnahme A 3 wird auch am neuen Standort die bisher angestrebte Wertigkeit erreichen können. Auf das Landschaftsbild wirkt sich die geringfügige Verschiebung der Randeingrünung nicht nachteilig aus.

Durch die Änderung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Mensch und seine Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung: Mit Realisierung des Vorhabens wird die bisher geplante Maßnahme A 3 verschoben und inhaltlich an den neuen Standort angepasst.

3.2) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Durch die Planung entsteht angesichts des beibehaltenen Maßes der baulichen Nutzung kein zusätzlicher Eingriff. Die bestehenden Pappeln sollten auch bisher im Zuge der Maßnahme abgenommen werden; sie sind als Pappeln im Innenbereich nach § 19 NatSchAG nicht geschützt.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die ursprünglich festgesetzte Maßnahme A 3 (Umbau Pappelbestand in mehrschichtige Hecke aus heimischen Gehölzen auf 900 qm wird hinsichtlich der Pflanzung dem neuen Standort angepasst (freiwachsende Hecke mit Überhältern).

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensations- -wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
-----------	-----------------------------	-----------	-----------------------------	-----------------	-------------------

A 3 Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke mit Überhältern	1012,00	2	2,5	0,8	2.024,00
Gesamtumfang der Kompensation (Flächenäquivalent für Kompensation):					
2.024,00					

Angesichts der Verbreiterung der Hecke auf 10m entsteht durch die 1. Änderung und Ergänzung ein geringer Kompensationsüberschuss in Höhe von 224 Flächenäquivalenten.

Gemeinde Altenkirchen, September 2011



J. Sell

 Bürgermeisterin