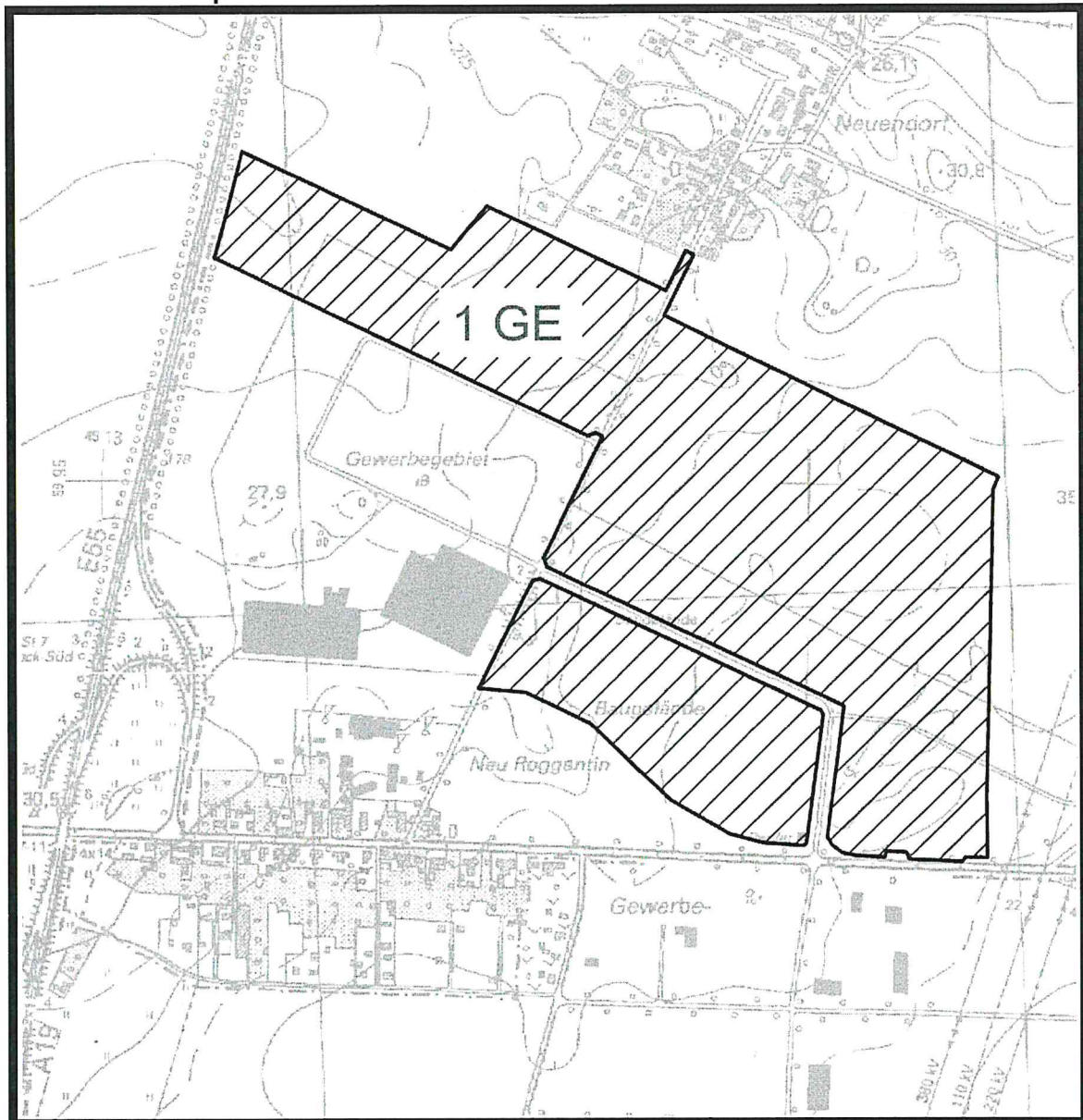




Gemeinde Broderstorf

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5

für das "Gewerbegebiet Neuendorf" westlich der Hochspannungsleitungen, östlich der Autobahn A 19 und der Straße nach Neuendorf, nördlich der Bundesstraße 110 und des Sonder- und Gewerbegebiets "Neuendorf" und südlich der Ortslage Neuendorf, getrennt durch die Erschließungsstraße des Sonder- und Gewerbegebiets "Neuendorf" (Bebauungsplan Nr. 2)

Broderstorf, 21.09.2010



Hanns Lange
Bürgermeister



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5

für das "Gewerbegebiet Neuendorf" westlich der Hochspannungsleitungen, östlich der Autobahn A 19 und der Straße nach Neuendorf, nördlich der Bundesstraße 110 und des Sonder- und Gewerbegebiets "Neuendorf" und südlich der Ortslage Neuendorf, getrennt durch die Erschließungsstraße des Sonder- und Gewerbegebiets "Neuendorf" (Bebauungsplan Nr. 2)

Inhalt:	Seite
I. Angaben zum Ursprungsplan und zur 1. Änderung	3
II. Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplans	4
III. Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
IV. Lage der Änderungsbereiche, Darstellung	7
V. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung	9
VI. Auswirkungen der Planänderung	11
VII. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	12
VIII. Hinweise zur Umsetzung der Planung	13

Verfasser
2. Änderung:



TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
AKMV 505-91-3-d

TEL.: (0381) 7703 440
FAX: (0381) 7703 450
E-Mail: wschulze@tuev-nord.de

I. Angaben zum Ursprungsplan und zur 1. Änderung

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Broderstorf für das "Gewerbegebiet Neuendorf" westlich der Hochspannungsleitungen, östlich der Autobahn A 19 und der Straße nach Neuendorf, nördlich der Bundesstraße 110 und des Sonder- und Gewerbegebiets "Neuendorf" und südlich der Ortslage Neuendorf, getrennt durch die Erschließungsstraße des Sonder- und Gewerbegebiets "Neuendorf" (Bebauungsplan Nr. 2), begann mit dem Aufstellungsbeschluss vom 08.07.1992 und wurde mit dem Satzungsbeschluss vom 12.01.1994 gemäß § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 83 der Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB beendet.

Die Genehmigung des 1. Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 5 erfolgte mit Bescheid des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 16.03.1994, Az.: II 660b-512.113 - 01.08.03 (5), nach § 246 a Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 83 der Bauordnung (BauO) unter Nebenbestimmungen und Hinweisen. Die Nebenbestimmungen wurden mit Beitrittsbeschluss vom 06.04.1994 erfüllt.

Durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 05.07.1994 bis zum 20.07.1994 erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung.

In der Folge wurde der 1. Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 5 rechtskräftig.

Die Unterlagen des Bebauungsplans (Kartengrundlage) beruhen auf der Vermessung des Ingenieurbüros Lorenz und haben den Stand vom 16.12.1993. Das wurde am 18.01.1994 durch das Kataster- und Vermessungsamt Rostock bestätigt.

1. vereinfachte Änderung

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 04.12.1996, bekanntgemacht durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk am 16.12.1996, begann das Verfahren zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans nach § 13 BauGB. Im Ergebnis des Verfahrens wurde mit dem Satzungsbeschluss vom 05.03.1997 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I Nr. 40, S. 1189), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVObI. M-V Nr. 11 S. 518) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V S. 366, 379), als Satzung erlassen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk am 24.03.1997 ist die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 in Kraft getreten.

Gegenstand der 1. Änderung war die Aufhebung einer örtlichen Bauvorschrift zur zulässigen Dachneigung.

Die Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt.

Daher konnte die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 nach § 13 Abs. 1 BauGB (Vereinfachte Änderung oder Ergänzung des Bauleitplans) vorgenommen werden.

Die Änderung zielte auf die Ermöglichung auch größerer Dachneigungen als bisher mit nur bis zu 27°.

Auf der Grundlage dieser Planungen erfolgte in Verbindung mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2 für das Sonder- und Gewerbegebiet "Neuendorf" eine sehr frühe, bedarfs- und zeitgerechte Bereitstellung von gewerblich zu nutzenden Baugebieten in verkehrsgünstiger Lage.

Diese Flächen wurden von der Wirtschaft gut angenommen und erfuhren eine weitgehende Umsetzung.

II. Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplans

Bei der Ausstattung des Gemeindegebiets und weiterer Gemeinden des Amtsbereichs hat sich ein gesteigerter Bedarf an Kapazitäten zur Kindertagesbetreuung herausgestellt.

Die vorhandene Kindereinrichtung im Ortsteil Broderstorf ist derzeit nicht in der Lage den Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen aus der stark gestiegenen Bevölkerung der Gemeinde und des weiteren Bereichs vollständig abzudecken.

Nach Überprüfung der vorhandenen Flächendargebote und der bauplanungsrechtlichen Situation, in die auch die alsbaldige Verfügbarkeit der Flächen einbezogen wurde, kristallisierte sich ein Standort innerhalb des vorliegenden Bebauungsplangebiets Nr. 5 als geeignet heraus.

Dieser Standort wurde auch von weiten Teilen der Elternschaft und einem entsprechenden Träger favorisiert.

Wenn die Randlage zum Schwerpunkt des Gewerbegebiets, die Nähe zum Wohngebiet Pastow (Bebauungsplan Nr. 6) und die Verkehrsgunst (Lage an einem viel genutzten Verkehrsweg zur B 110) den Standort auch vertretbar erscheinen lassen, und die Gemeinde davon ausgeht, dass soziale Einrichtungen grundsätzlich als Ausnahme zugelassen werden können (Teil B Text des Bebauungsplans i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO), verbleiben hinsichtlich der Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebiets, des gebotenen Immissionsschutzes für die Kindertagesstätte, der Struktur der sonstigen Siedlungsgebiete der Gemeinde Broderstorf und der benötigten planungsrechtlichen Sicherheit, offene Fragen.

Von daher ist die Gemeinde Broderstorf bestrebt, mit der entsprechenden 2. beschleunigten Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 diese offenen Fragen zu klären und die immissionsschutzrechtlichen und planungsrechtlichen Unsicherheiten zu beseitigen.

Ziel ist die Schaffung von planungsrechtlich verbindlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Kindertagesstätte bei Wahrung der Entwicklung der noch unbebauten Gewerbegrundstücke sowie bei Sicherung der allgemeinen Zweckbestimmung und der Aufrechterhaltung der bereits ausgeübten gewerblichen Nutzungen auch hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens.

Zur besseren Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke werden im westlichen Teil des 5 GE die Baugrenzen etwas weiter gefasst, um die Flexibilität der Grundstücksnutzung zu erweitern.

Ebenso wird im mittleren Teil des 5 GE die Grundflächenzahl auf 0,8 erhöht, um dort z.B. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien effektiv einzuordnen.

Von geringerer planungsrechtlicher Bedeutung sind beabsichtigte Änderungen der örtlichen Bauvorschriften zur Zulässigkeit von Werbeanlagen.

Diese angestrebten Änderungen werden mit einer Überprüfung der Aktualität des gesamten Festsetzungsgefüges, sowohl des Textes als auch der Planzeichnung, verbunden.

Allein aufgrund des frühen Entstehungszeitraums besteht naturgemäß ein allgemeines Aktualitätsdefizit hinsichtlich der planrelevanten Randbedingungen sowie weiterentwickelter Planungsgrundlagen und eines weiterentwickelten Planungsverständnisses.

Bisherige textliche Festsetzungen nehmen Bezug auf die Begründung und einige weitere Festsetzungen finden keine Rechtsgrundlage bzw. sind sie aufgrund anderer bestehender Regelungen entbehrlich.

Diese allgemeinen Defizite im Festsetzungsgefüge sollen behoben und den derzeitigen Bedingungen, Anforderungen und Planungsgrundlagen angepasst werden.

III. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Mit dem § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) steht unter bestimmten Voraussetzungen ein Instrument der städtebaulichen Planung zur Verfügung, das in Anlehnung an § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung beitragen soll.

Damit soll es den Gemeinden auch erleichtert werden, eine Verminderung des Flächenverbrauchs zu sichern.

Das rechtspolitische Ziel ist die Begünstigung einer Entwicklung des Gemeindegebiets "nach innen", d.h. von Bebauungsplänen zugunsten der Innenentwicklung.

Insbesondere hinsichtlich des teilweise überschießenden Umgangs mit der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird durch § 13a BauGB eine Begünstigung der Innenentwicklung bewirkt.

Die vorliegende Planung entspricht eindeutig der Innenentwicklung.

Das "beschleunigte Verfahren" ist nach § 13a Abs. 4 BauGB ausdrücklich auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans anzuwenden.

Alternativ wäre nämlich die Neufestsetzung bisheriger Außenbereichsflächen mit all ihren negativen Auswirkungen für die benötigten Gemeinbedarfsflächen notwendig.

Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist u.a. dass in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

- Mit der vorliegenden Änderung wird der Umfang an Gewerbegebietsflächen um ca. 9.900 m² reduziert und im gleichen Umfang durch Flächen für den Gemeinbedarf ersetzt.

Damit kommt es zu keiner Veränderung von baulich nutzbaren Flächen da die Grundflächenzahl 0,6 für die Gemeinbedarfsflächen beibehalten wird.

Aufgrund der Nutzungsart ist allerdings von weit weniger befestigten Nebenflächen auszugehen.

- Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) unterliegen können.

Diese Zulässigkeiten bestehen bereits jetzt und werden lediglich räumlich konkretisiert.

- Der Gemeinde Broderstorf sind keine Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im vorliegenden Raum bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt würden.

Somit liegen hier die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen wurden beachtet.

Der Aufstellungsbeschluss zur vorliegenden 2. Änderung wurde am 03.02.2010 durch die Gemeindevertretung gefasst. Er wurde durch Beschluss vom 02.06.2010 um zwei Ziele ergänzt.

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 21.06.2010 wurde auch bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.

- Hier wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen. Allerdings erhielt die Öffentlichkeit in der Zeit vom 28.06.2010 bis zum 06.07.2010 Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Äußerung innerhalb der genannten Frist (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
- Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 28.07.2010 bis zum 31.08.2010 durchgeführt. Dies wird durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak am 20.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, dass jedermann Stellungnahmen zum Entwurf während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen kann, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB holte die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 07.07.2010 ein.
In dieses Verfahren wurde die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) und die Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) technisch integriert.
- Im Ergebnis der Behördenbeteiligung gingen Hinweise ein, die zu einer korrigierenden Ergänzung der Unterlagen des Entwurfs während der öffentlichen Auslegung führten.
Die für einen Teilbereich des bisherigen 5 GE vorgesehene Änderung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 war nicht eindeutig abgegrenzt.
Zu dieser Ergänzung, die in keiner Weise in die Grundzüge der Planung eingriff, wurde von der davon betroffenen Öffentlichkeit mit Schreiben vom 13.08.2010 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Stellungnahme eingeholt. Der überwiegende sonstige Teil der Flächen befindet sich im Eigentum der Gemeinde Broderstorf.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wurde abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, wurde die Änderung des Bebauungsplans vorgenommen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, obwohl die Gegenstände der 2. Änderung nicht vollständig von den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans gedeckt werden.
Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 dritter Halbsatz). Dies soll möglicherweise mit dem Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans verbunden werden.
Da es aber nicht um eine Änderung der Grundzüge der Darstellungen des Flächennutzungsplans zur Lage der Gewerbegebiete geht, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets somit nicht als beeinträchtigt verstanden.
Nach Auffassung der Gemeinde Broderstorf sind sozialen Zwecken dienende Einrichtungen ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig.

- Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, werden nicht gesehen und gelten ohnehin als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).
D.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen.

Nach abschließender Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB) wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für das "Gewerbegebiet Neuendorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung als Satzung erlassen.

Der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben wird in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen.

Mit der Bekanntmachung des Beschlusses tritt die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 in Kraft.

Auf die Möglichkeiten des § 33 Abs. 3 BauGB wird ausdrücklich hingewiesen.

Danach kann im vorliegenden Fall ein Vorhaben zugelassen werden, wenn der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans gefasst ist und

- anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
- der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
- die Erschließung gesichert ist.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist vor Erteilung der Genehmigung nach § 33 Abs. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur 2. Änderung des Bebauungsplans gegeben worden.

Nach Abschluss des Verfahrens ist vorgesehen, für den Bebauungsplan Nr. 5 eine so genannte interne Arbeitsfassung zu erarbeiten, die die geänderten Festsetzungen (Ursprungsplan, 1. und 2. Änderung) redaktionell zusammenfasst und leichter lesbar macht.

IV. Lage der Änderungsbereiche, Darstellung

Die Festsetzungen der 2. Änderung beziehen sich einmal auf neu festzusetzende Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung "Kindertagesstätte".

Zu Lasten der bisherigen Gewerbegebietsfläche 6 GE im östlichen Randbereich des Bebauungsplangebiets und entlang der Planstraße E (Am Beistensoll) verlaufend, in einem Umfang von etwa 9.900 m², soll die Errichtung einer Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert und schnellstmöglich umgesetzt werden.

Die neu festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" soll in verkehrsgünstiger Lage, in der Nähe zum größeren Wohnstandort Pastow und in der häufig genutzten Bewegungsrichtung der Eltern zu den Arbeitsstätten ein dringend benötigtes Angebot zur Kindertagesbetreuung im östlichen Raum des Landkreises Bad Doberan machen.

Daneben werden im Bereich der Neuendorfer Allee im Umfang von etwa 45 m² Flächen für Versorgungsanlagen zugunsten von Gewerbegebietsflächen auf den tatsäch-

lich benötigten Umfang zurückgeführt und die Möglichkeiten der Grundstücksanutzung etwas erleichtert.

In gleichem Sinne werden die Flächen für Versorgungsanlagen im Zufahrtsbereich von der B 110 aus im Umfang von etwa 353 m² zulasten bisheriger Grünflächen korrigierend der tatsächlich entstandenen Situation angepasst.

Aufgrund von Änderungen in der Lage werden die Festsetzungen zu flächenbeanspruchenden Anlagen der Verbundnetz Gas AG korrigiert und bisher vernachlässigte Anlagen der YARA Rostock, Zweigniederlassung der YARA GmbH & Co. KG, aufgenommen.

In Straßenverkehrsflächen oder Grünflächen (Erweiterung um etwa 96 m² zulasten bisheriger Versorgungsflächen und etwa 136 m² bisheriger Straßenverkehrsflächen) wird mit der 2. Änderung nur korrigierend eingegriffen, um die ursprünglich festgesetzte, nun aber nicht mehr benötigte Wendeanlage einer entsprechenden Nutzung zuzuführen und die Verkehrsflächen auf das tatsächlich benötigte Maß zurückzuführen und die Versorgungsflächen zu korrigieren.

Im mittleren Bereich des bisherigen 5 GE wird die zulässige Grundflächenzahl von bisher 0,6 auf 0,8 angehoben. In diesem Zusammenhang entstehen die neuen Baugebiete 5.1, 5.2 und 5.3 GE.

Überlagernde Festsetzungen wie die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), die zulässigen Grundflächenzahlen, Straßenbegrenzungslinien, die Zweckbestimmung von Grünflächen, die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote, die Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten und sonstige Darstellungen wie die Bezeichnungen von Baugebieten und entfallende Bemaßungen folgen den Veränderungen an den Grundnutzungen.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird geringfügig für einen Bereich an der Bundesstraße 110 geändert.

Weiterer Gegenstand der Änderungen ist die allgemeine Überprüfung der textlichen Festsetzungen, auch der örtlichen Bauvorschriften, auf ihren Aktualitätsgrad hin sowie die Notwendigkeit und Berechtigung ihrer Aufrechterhaltung.

Vorgenommen wird die 2. Änderung auf einer schwarz-weißen Fassung des Bebauungsplans Nr. 5, die er durch die 1. Änderung erfahren hat.

Diese Planfassung enthält die Zusammenfassung aller bisher rechtskräftigen Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet.

Die einzelnen Festsetzungen der 2. Änderung werden durch farbige Darstellung und unter Verwendung der entsprechenden Planzeichen der Planzeichenverordnung 1990 (-PlanzV 90-) vorgenommen.

Die davon überlagerten Festsetzungen werden weitgehend beibehalten.

Da aufgrund der umfangreichen formalen Änderungen der textlichen Festsetzungen die Anwendung der sonst üblichen Änderungsbefehle nicht sinnvoll erscheint, wird der Teil B Text der Satzung vollständig "neu gefasst". Ziel ist eine grundlegende Verbesserung der Rechtssicherheit und -systematik der Festsetzungen, ohne dabei in die Grundzüge einzugreifen.

Insbesondere zum Immissionsschutz werden weitergehende textliche Festsetzungen getroffen und die Gewerbegebiete entsprechend gegliedert.

Die örtlichen Bauvorschriften werden dabei weitgehend gestrafft.

V. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung

Aufgrund des o.g. Bedarfs und der gegebenen Möglichkeiten am vorliegenden Standort werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" neu festgesetzt.

Die vorgesehene planungsrechtliche Sicherung der Errichtung einer Kindertagesstätte zielt auf eine Form der Kinderbetreuung, die besonders eine Verbindung zum Umgang mit Tieren, insbesondere Pferden, entwickelt.

Die Größe der Gemeinbedarfsfläche erlaubt auch die Errichtung von Anlagen der Tierhaltung für diesen Zweck.

Die im reduzierten Baugebiet 6 GE verbleibenden Gewerbegebietsflächen dienen derzeit bereits der Unterbringung von Gebäuden für freie Berufe (§ 13 BauNVO) und könnten sinnvoll in diesem Sinne eine weitere Nutzung aufnehmen.

Aufgrund der natürlich bestehenden Immissionsbelastungen der Gemeinbedarfsfläche aus den angrenzenden Gewerbegebieten waren umfangreiche immissionsschutzrechtliche Untersuchungen notwendig.

In einer entsprechenden Schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans vom 11.05.2010 der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG wurden die Möglichkeiten der Ansiedlung einer tagsüber schutzwürdigen Nutzung wie der Kindertagesstätte untersucht und die einschränkenden Randbedingungen ermittelt.

Es wurde insbesondere geprüft, ob die Ansiedlung der Kindertagesstätte innerhalb einer Fläche für den Gemeinbedarf möglich ist, ohne bestehende gewerbliche Nutzungen durch die Ansiedlung der Kindertagesstätte schalltechnisch einzuschränken und wie sich die Entwicklungsmöglichkeiten für die derzeit ungenutzten Gewerbegebietsflächen in der Nachbarschaft darstellen.

Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgt geräushtypabhängig für den Geräushtyp Gewerbe entsprechend der DIN 18005 in Verbindung mit der DIN 45691 und für den Geräushtyp Straße nach den RLS-90.

Die schalltechnische Prüfung erfolgt über die Betrachtung von maßgebenden Immissionsorten in der Nachbarschaft der geplanten Kindertagesstätte. Die Geräuschemissionen wurden für die derzeit vorhanden gewerblichen Nutzungen entsprechend der gegenwärtigen Genehmigungslage berechnet (Vorbelastung).

Die derzeit ungenutzten Flächen in der Nachbarschaft der geplanten Kindertagesstätte wurden so kontingiert, dass die schalltechnische Verträglichkeit des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Kindertagesstätte sicher gestellt ist.

Die Berechnungen zeigen, dass im relevanten Tagzeitraum aufgrund der gegenwärtigen Genehmigungslage die Orientierungswerte an schutzwürdigen Nutzungen bereits ausgeschöpft werden. Unter Berücksichtigung des geplanten Kindertagesstättenstandortes sowie auf der Grundlage des in der DIN 18005 genannten Orientierungswertes für Gewerbegebiete von 60 dB(A) ist im Tagzeitraum in den derzeit ungenutzten Gewerbegebietsteilflächen GE 6.2 und 7.4 eine gewerbegebietstypische Nutzung möglich. Eingeschränkte gewerbliche Nutzungen sind in den derzeit ungenutzten Gewerbegebietsteilflächen GE 6.3 und 7.3 tags möglich. Innerhalb der Teilfläche GE 6.1 ist tagsüber eine lärmintensive gewerbliche Nutzung nicht möglich. Für die bestehenden Gewerbebetriebe ergeben sich schalltechnisch keine Veränderungen zu der gegenwärtigen Situation.

Für den Nachtzeitraum ergeben sich durch die geplante Ansiedlung der Kindertagesstätte im Vergleich zu der bestehenden Situation im gesamten Plangebiet keine weiteren schalltechnischen Einschränkungen.

Hinsichtlich der Verkehrsgeräuschemissionen zeigen die Berechnungen, dass die von der Bundesstraße ausgehenden Verkehrsgeräusche im Bereich des geplanten Kindertagesstättenstandortes den Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete unterschreiten.

Die vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen wurden in die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 entsprechend übernommen.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbegebiete wird durch die aufgrund der entsprechenden gutachterlichen Untersuchungen und Empfehlungen vorgenommenen Lärm-Kontingentierung nicht beeinträchtigt.

Für die weiteren Festsetzungen des bisherigen Gewerbegebiets (Baugrenzen, Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen) werden keine Veränderungen vorgenommen.

Damit bleibt ein erheblicher Gestaltungsspielraum für die Kindertagesstätte erhalten.

Der tatsächliche Standort der Kindertagesstätte hinsichtlich der Anordnung tagsüber schutzbedürftiger Aufenthaltsräume wird durch die Festsetzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wesentlich eingegrenzt.

Im gesamten Grenzbereich zum nicht zur Genehmigung vorgelegten Teilbereich des Bebauungsplans werden die Baugrenzen neu festgesetzt.

Bislang war ohne diese Festsetzung eine erhebliche Rechtsunsicherheit gegeben, da die Baugrenzen keine fest umrissene überbaubare Grundstücksfläche bestimmten.

Dies wird mit der Neufestsetzung behoben.

Im östlichen Randbereich war im Ursprungsplan eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die der Errichtung einer Wendeanlage dienen sollte, die scheinbar zwischenzeitlich benötigt wurde, da der östlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 6 für das Wohngebiet Pastow noch keine entsprechende Planreife aufwies.

Da nun eine entsprechende durchgängige Straßenführung hergestellt ist und für die Wendeanlage jeder Bedarf fehlt, wird sie aus den Festsetzungen entlassen und die gewonnenen Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt.

Dabei werden die Straßenbegrenzungslinie, die Grünflächen, deren Zweckbestimmung, die Flächen für den Gemeinbedarf, die Baugrenzen, die Pflanzgebote und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend angepasst.

Die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen vorgenommene Lärm-Kontingentierung wird durch die entsprechende Festsetzung von unterschiedlichen Nutzungen von Baugebieten nachvollzogen. Damit werden Gewerbegebietsflächen hinsichtlich der Eigenschaften der in ihnen zulässigen Betriebe und Anlagen gegliedert.

Im Bereich der Neuendorfer Allee werden bislang festgesetzte Flächen für Versorgungsanlagen auf den tatsächlich benötigten Umfang reduziert und die so gewonnenen Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Baugrenzen werden in diesem Bereich der geänderten Flächenfestsetzung folgend angepasst. In enger Verbindung dazu werden die überbaubaren Grundstücksflächen im betroffenen bisherigen Baugebiet 5 GE ausgedehnt. Damit werden die Möglichkeiten zur Ausnutzung der Baugrundstücke verbessert.

Im Bereich der Zufahrt von der Bundesstraße aus, werden aufgrund der Angaben der Verbundnetz Gas AG die Flächen für Versorgungsanlagen der neu entstandenen Situation angepasst und korrigiert.

Ebenso wird die Lage der Ferngasleitung 93 den aktuellen Bestandsunterlagen des Unternehmens angepasst und in der Lage korrigiert.

Dazu wird die begleitende Kabelschutzrohranlage mit einliegenden LWL-Kabel/n neu aufgenommen.

Anlagen der YARA Rostock Zweigniederlassung der YARA GmbH & Co. KG, waren bislang nicht festgesetzt worden. Sie werden nun bestandssichernd neu festgesetzt.

Im mittleren Teil des bisherigen 5 GE wird die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 erhöht, um dort z.B. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien effektiv einzuordnen. Durch diese Gliederung entstehen anstelle des bisherigen 5. GE die neuen Baugebiete 5.1, 5.2 und 5.3 GE, die sich durch unterschiedliche Grundflächenzahlen unterscheiden.

Im Rahmen der Neustrukturierung des Teil B Text der Satzung werden gegenüber dem restlichen Bebauungsplangebiet Werbeanlagen im durch die Gliederung neu entstan-

denen Baugebiet 7.4 GE außerhalb des 20 m Anbauverbotszone der B 110 Werbeanlagen allgemein zulässig gemacht.

Ziel ist es, Werbeanlagen an ungeeigneten Standorten im Gemeindegebiet an diesem attraktiven Standort zu ersetzen.

Die textlichen Festsetzungen erfahren eine weitgehende Neufassung.

Dies zielt nicht auf inhaltliche Neufestsetzungen sondern dient allein dem Nachvollziehen der Änderungen als auch der Schaffung einer angemessenen Rechtssicherheit und -systematik.

Neben redaktionellen Mängeln und unzulässigen Bezügen von Festsetzungen zum Begründungstext, werden unnötige Festsetzungen oder Festsetzungen, deren Anliegen bereits durch andere gesetzliche Regelungen gesichert sind, aufgehoben.

Unnötige und teilweise unzulässige Verquickungen mit dem Bauordnungs- und Wasserrecht werden beseitigt.

Ebenso werden unzweckmäßige Festsetzungen wie die Dachbegrünung in Gewerbegebieten, unbestimmte Abstimmungsgebote mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Rostock-Warnemünde sowie des Amtes für Umweltschutz und Landschaftspflege des Kreises Rostock-Land, und zur Ausgestaltung von öffentlichen Verkehrsanlagen und zu den notwendigen Stellplätzen aufgehoben.

Die Vielzahl der Änderung lässt es sinnvoll erscheinen, den gesamten Teil B Text redaktionell neu zu fassen.

Die ursprünglich beabsichtigte Änderung von Teilflächen des Baugebiets 5 GE in ein sonstiges Sondergebiet Photovoltaik wurde zwischenzeitlich mangels Bedarf aufgehoben.

Die Änderung zielte auf die Überwindung der Unzulässigkeit von selbständigen Photovoltaikanlagen in Gewerbegebieten ausgelöst durch die kürzlich verbreitete Rechtsauffassung des Ministeriums für Verkehrs Bau und Landesentwicklung.

Auch wenn davon auszugehen ist, dass es sich bei Photovoltaikanlagen um gewerbliche Anlagen handelt, die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zunächst allgemein zulässig sind, kann jedoch von der Unzulässigkeit der Anlagen ausgegangen werden, da die Eigenart der Baugebiete möglicherweise nicht mehr gewahrt wird.

Dem entsprechenden Ansiedlungsbegehren wurde mit der Erweiterung der Grundflächenzahl auf 0,8 nachgekommen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ von 0,8 bereits durch die entsprechenden Nebenanlagen erreichbar und zulässig war.

VI. Auswirkungen der Planänderung

Die grundlegenden Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplans sowie die Erforderlichkeit der Planung wurden ausführlich in den vorigen Kapiteln dargelegt.

Die einzelnen Gegenstände der Änderung in Kapitel V.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans werden in seinem östlichen Randbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte geschaffen.

Unstimmigkeiten in den örtlichen Bauvorschriften und im sonstigen Festsetzungsgefüge werden weiter eingegrenzt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine negativen Auswirkungen auf andere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange durch die vorliegende 2. Änderung erkennbar.

Es ist von einer allgemeinen Optimierung auszugehen.

Auch wenn im vorliegenden Fall von der förmlichen Umweltprüfung und dem Umweltbericht gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird, sind die Umweltbelange aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Hinsichtlich umweltrelevanter Belange ist festzustellen, dass keine Widersprüche zu oder negative Auswirkungen

- auf die Darstellungen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes,
- Auf den Umweltzustand und die Umweltmerkmale des durch die Planung beeinflussten Gebiets,
- zu den Schutzgütern Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Biotop, Schutzgebiete, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt und Kultur- und sonstige Sachgüter

erkennbar sind.

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wird durch die entsprechenden Festsetzungen nachgekommen.

Die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung und die Befriedigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien und der jungen Menschen, sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung und die Nutzung erneuerbarer Energien, werden in hohem Maße befördert.

Negative Auswirkungen z.B. auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes, die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Strukturen sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, können nicht erkannt werden.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange werden nicht gesehen.

VII. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die Gemeinde Broderstorf sieht sich als Eigentümer weiter Teile der von der Änderung betroffenen Flächen und unter Kenntnis der Ansiedlungsbegehrenden in Übereinstimmung mit den Vorhabenträgern.

Spezielle Maßnahmen zur Sicherung der Planung etwa nach den §§ 45 ff BauGB (Umlegung) sind daher nicht vorgesehen oder beabsichtigt.

VIII. Hinweise zur Umsetzung der Planung

Bezüglich der **Kampfmittel** ist davon auszugehen, dass im Bereich der Gemeinde Broderstorf keine nennenswerten Kampfhandlungen stattgefunden haben und aufgrund weniger Ziele keine Luftangriffe der alliierten Streitkräfte im Zweiten Weltkrieg erfolgten.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt des Amtes Carbak hinzuzuziehen.

Für die Belange des **Bodendenkmalschutzes** ist festzustellen, dass jederzeit Funde möglich sind.

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

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde (Landrat des Landkreises Bad Doberan) zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Anfallende **Abfälle** sind gemäß Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705) FNA 2129-27-2, zuletzt geändert durch Art. 3 RechtsbereinigungG Umwelt vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723), dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V, S. 43, GS M-V Gl. Nr. 2129-1), zuletzt geändert durch Art. 7 Verwaltungsmodernisierungsgesetz vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194) sowie der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Bad Doberan (Abfallsatzung) vom 27. September 2006 und Beschluss-Nr. 116-13/2006 zu entsorgen.

Die Bereitstellungsplätze/Stellplätze müssen auch allen Erfordernissen des Arbeitsschutzes „Verhalten bei der Müllsammlung“ BGV C 27 insbesondere §§ 10 und 11 genügen. Die Abfallentsorgung erfolgt nur aus dem öffentlichen Bereich - private Flächen/Straßen werden nicht befahren und eine Mülltonne wird höchstens 10 m von der Bereitstellung bis zum Müllwagen von den Müllwerkern ungehindert transportiert.

Hausmüll und alle anderen in Haushalten anfallenden Abfälle sowie gewerblicher Siedlungsabfall zur Beseitigung nach § 3 Abs. 7 GewAbfV sind durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen. Für Grundstücke, die gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden, besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Gewerbliche Einrichtungen sichern den Anschluss durch einen Vertrag mit der zuständigen Entsorgungsfirma als Drittbeauftragten des Landkreises ab. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass anfallende Abfälle zur Verwertung im gewerblichen Bereich vom Abfallbesitzer eigenständig ordnungsgemäß einer Verwertung zu zuführen sind.

Produktionsspezifische Abfälle zur Beseitigung unterliegen ebenfalls der Entsorgungspflicht des Abfallbesitzers.

Die Abfuhr von Hausmüll/Gewerbeabfällen erfolgt grundstücksbezogen. Bei der verkehrstechnischen Erschließung von Grundstücken ist zu berücksichtigen, dass Müllfahrzeuge nicht rückwärtsfahren.

Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen, als Drittbeauftragten, schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen. Bei Versäumnis dieser Meldepflicht trägt der Antragsteller alle zusätzlichen Kosten.

Im Bebauungsplangebiet sind Versorgungsanlagen der **E.ON Hanse AG** vorhanden. Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.

Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Hoch-, Mittel- und Niederdruckgasleitungen, der Druckregelanlagen, der mit der HDL mitverlegten Informations-/Steuerkabel sowie der Hausanschlüsse sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.

Überbauungen mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material sind außer im direkten Kreuzungsbereich unzulässig. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern. Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.

Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen bedürfen einer gesonderten Klärung.

Die Durchführung von Baumaßnahmen (z.B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5 verlaufen folgende Anlage/n der **Verbundnetz Gas AG (VNG)** und der **GasLINE** Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen:

Eigentümer	Anlage/n	DN	Schutzstreifen
VNG	Ferngasleitung (FGL) 93	400	6 m
VNG	Ferngasleitung (FGL) 93.06	150	4 m
GasLINE	Kabelschutzrohranlage (KSR) mit einliegenden LWL-Kabel/n		1 m bzw. im Schutzstreifen der FGL 93
VNG	Sonstiges: - Armaturengruppe mit Entspannungseinrichtung - Schilderpfahl (SPf), Messsäule (SMK) und -kontakte (K),		

Die Angaben zur Lage der Anlage/n sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit durch den zuständigen Betreiber/Dienstleister festgestellt wurde.

Bei Planungen im Näherungsbereich der Anlage/n ist die Broschüre „Allgemeine Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen der VNG“ zu berücksichtigen.

Die Errichtung der VNG-Anlagen erfolgte auf der zur Bauzeit geltenden gesetzlichen Grundlage. Die VNG hat nach § 9 des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG - Artikel 2 des Gesetzes zur Vereinfachung und Beschleunigung registerrechtlicher und anderer Verfahren

- RegVVG, BGBL. Teil I S. 2182 ff) für alle Ferngasleitungen und Anlagen, die der Fortleitung unmittelbar dienen, die vor dem 03.10.1990 verlegt wurden und zu diesem Zeitpunkt in Betrieb waren, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an den Grundstücken, die nicht öffentliche Verkehrswege oder Verkehrsflächen sind, kraft Gesetzes außerhalb des Grundbuches.

Weitere beschränkte persönliche Dienstbarkeiten sind durch §§ 1090-1092 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) begründet.

- Die FGL und KSR liegen in der Regel mittig in einem Schutzstreifen.
Für die Dauer des Bestehens der Anlage/n dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden.
- Neben den Schutzstreifen für die Anlage/n bestehen Sicherheitsabstände zu bestimmten Objekten und Maßnahmen, die bei der Planung und Realisierung entsprechender Vorhaben zu berücksichtigen sind.
Die Sicherheitsabstände zu Armaturengruppen mit Entspannungseinrichtungen werden unter dem Aspekt des Explosionsschutzes, bei Vorliegen konkreter Planungen, vorhabensbezogen ermittelt.
- Arbeiten im Schutzstreifen der Anlage/n bedürfen einer schriftlichen Genehmigung (allgemeines Genehmigungsschreiben, Einweisungsprotokoll, Kreuzungsprotokoll, Genehmigung für Schachtarbeiten). Liegt diese Genehmigung nicht auf der Baustelle vor, dürfen keinerlei Aktivitäten im Schutzstreifen sowie im Nahbereich der Anlage/n erfolgen.
- Der Bauherr wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Neuplanungen, wie z.B. Hochbauten, Straßenbau, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen, Bepflanzungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (trassennah- und trassenfern) etc. im Bereich der Anlage/n rechtzeitig bei der GDMcom zur Stellungnahme einzureichen sind.

Durch das Baugebiet 5.1 GE verläuft das **Gewässer II. Ordnung** mit der Bezeichnung NR1.

Die etwaige Lage ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Das Gewässer darf nicht überbaut werden, ggf. ist es auf Kosten des Vorteilsnehmers an den Rand der Bebauung umzuverlegen.

In den §§ 36 und 38 des WHG wird innerhalb geschlossener Ortschaften die Einhaltung eines Gewässerrandstreifens von angemessener Breite gefordert. Innerhalb dieses Streifens sollten keine baulichen Anlagen, die nicht wasserwirtschaftlich gebunden sind, errichtet werden, um u. a. die Gewässerunterhaltung nicht zu erschweren.

Der Gewässerrandstreifen sollte nicht nur entlang offener, sondern auch entlang zeitweilig verrohrter Gewässer freigehalten werden. Für die Gewässerunterhaltung bzw. im Havariefall für die Reparatur von verrohrten Gewässern ist ein Abstand von mindestens 5m von jeglicher Bebauung zum Rohrleitungsscheitel unbedingt erforderlich.

Eine Einleitgenehmigung (wasserrechtliche Erlaubnis gem. §§ 8 und 10 WHG) ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan einzuholen.

Mit der teilweisen Neustrukturierung von Baugebieten und den darauf aufbauenden Baugrundstücken sind gegebenenfalls Veränderungen an den vorhandenen Anschlüssen für Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser der **EURAWASSER NORD GmbH** notwendig. Alle hierzu erforderlichen Aufwendungen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. Erschließungsträger zu finanzieren.