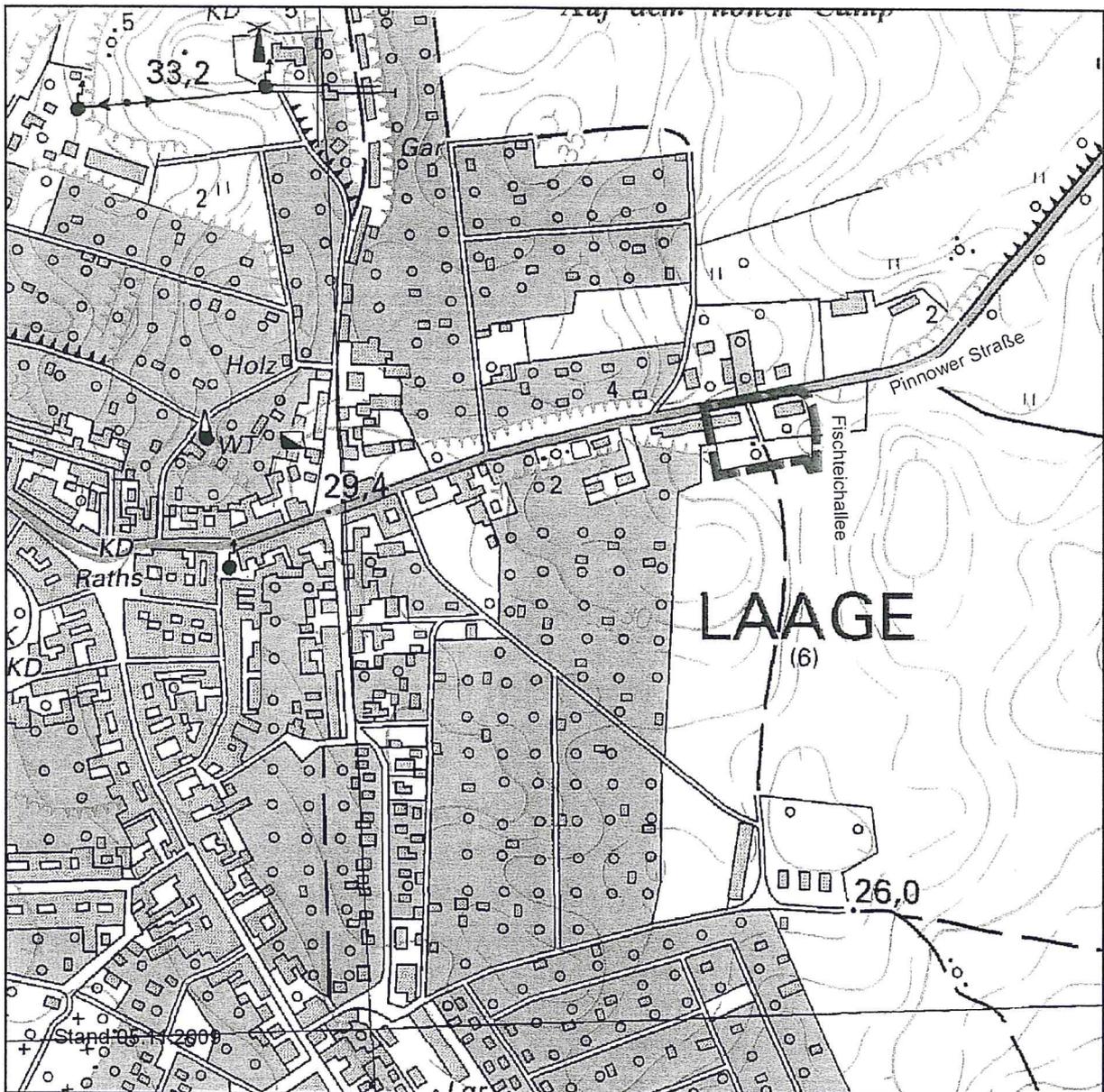


Stadt Laage

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 (Am Fischteich)

„Einzelhandel Pinnower Straße“

(Verfahren nach § 13 a BauGB)



1	Grundlagen des Bebauungsplans	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Verfahrensablauf	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Örtlicher Bestand.....	5
2	Einzelhandelskonzeption.....	5
3	Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Bauweise, Baugrenzen.....	6
3.4	Versiegelung.....	7
3.5	Zufahrten	7
4	Sonstige Auswirkungen der Planung.....	8
4.1	Belange von Natur und Landschaft und Kompensation	8
4.2	Lärmschutz.....	8
5	Verwirklichung des Bebauungsplanes.....	9
5.1	Ver- und Entsorgung	9
5.2	Bodenordnung und soziale Maßnahmen.....	9
5.3	Nachrichtliche Übernahmen	9
5.3.1	Bauschutzbereich	9
5.4	Hinweise	10
5.4.1	Bodenfunde	10
5.4.2	Bodenveränderungen / Altlasten	10
5.4.3	Belange der Straßenausbau- und Erschließungsplanung.....	10
5.4.4	Anschlusszwang Wärmeversorgung.....	10
5.4.5	Telekom-Leitungen.....	10
5.4.6	Abwasserbeseitigung	11
5.4.7	Anfallender Boden, Bodenschutz, Altlasten	12
6	Zusammenfassende Erklärung	12
7	Verfahrensvermerke.....	13

1 Grundlagen des Bebauungsplans

1.1 Planungsanlass

Eine Unternehmensgruppe beabsichtigt an der Pinnower Straße innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Fischteich“ einen Einzelhandelsbetrieb anzusiedeln. Zu diesem Zweck wurde seitens der Unternehmensgruppe eine entsprechende Grundstücksfläche von der Stadt Laage erworben.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Planbereich Mischgebiete sowie öffentliche Verkehrsflächen fest. Um das geplante Objekt auf dem Grundstück optimal anordnen zu können, wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. So werden einerseits die öffentlichen Verkehrsflächen aufgehoben und die interne Erschließung des Geschäftsgrundstückes wird durch private Verkehrsflächen organisiert.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Laage in diesem Bereich zu Sondergebiet Läden in Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO - also keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe – geändert wurde, kann im Sinne des Entwicklungsgebietes hieraus ein Sondergebiet Läden auf derselben Rechtsgrundlage zu entwickelt werden.

Da der B-Plan nach den Vorschriften des § 13 a BauGB aufgestellt werden soll, ist kein Umweltbericht zu erstellen, ein Eingriffs-Ausgleich wird nicht fällig und es ist keine zusammenfassende Erklärung zu erstellen.

1.2 Verfahrensablauf

Da das Verfahren nach den Vorschriften des § 13 a BauGB durchgeführt werden soll, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Bürger zu verzichten.

Am 10.03.2010 hat die Stadtvertreterversammlung der Stadt Laage beschlossen, die 4. Änderung des B-Plans Nr. 7 aufzustellen.

Ein Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist gerechtfertigt, da der Plan im Wesentlichen die Nutzbarmachung eines Innenbereichsgrundstücks vorsieht. Der Bebauungsplan unterliegt daher nicht der förmlichen Umweltprüfung.

Der Bebauungsplan wurde vom 12.04.2010 bis 26.04.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Aufgrund des § 13 a - Verfahrens wurde die Frist verkürzt. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 19.05.2010.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

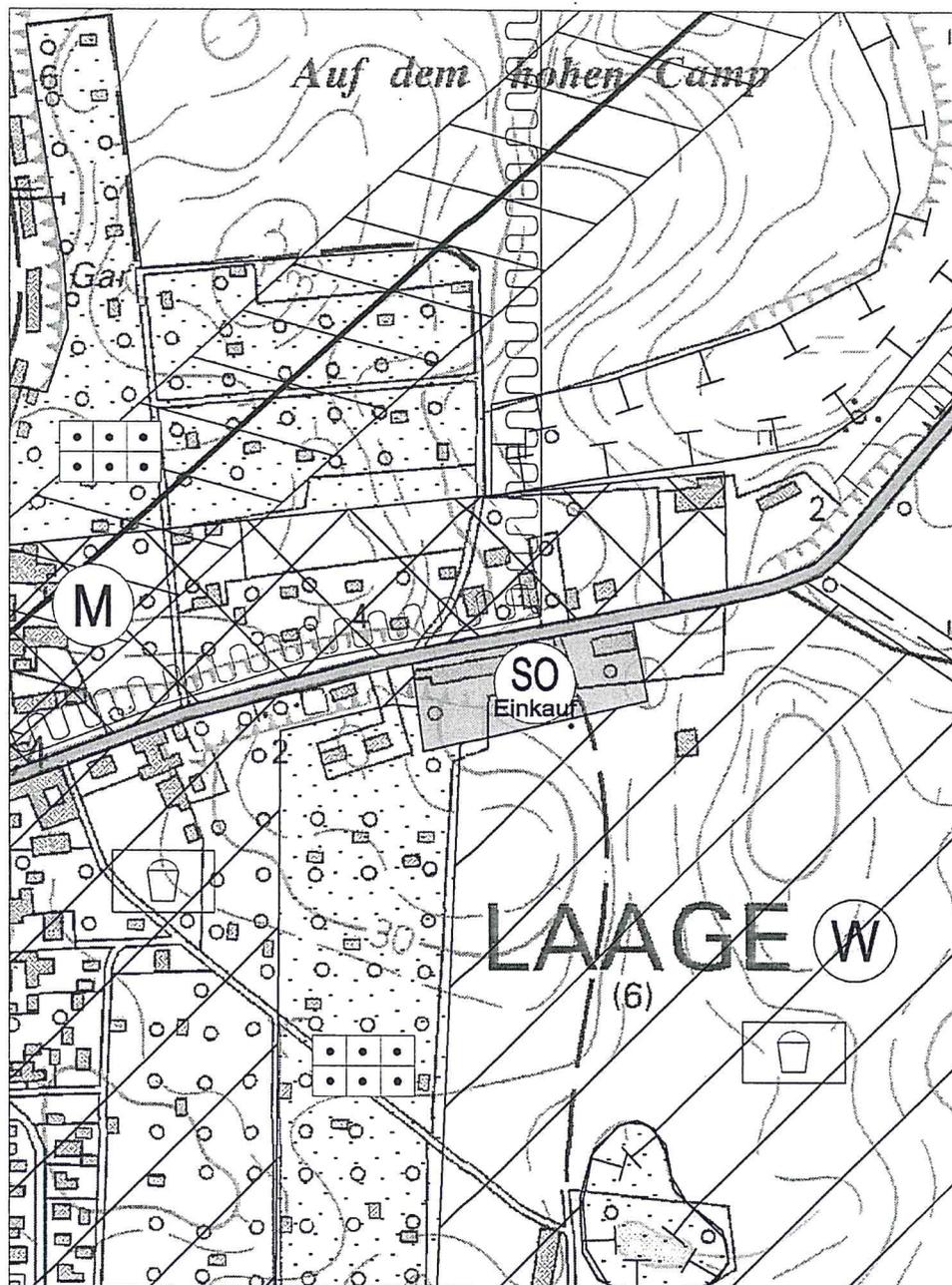
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche südwestlich des Einmündungsbereiches Pinnower Straße und Fischteichallee.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt. Er hat eine Größe von rd. 0,4 ha. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Laage, 1. Änderung, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einkauf“ dar. Die Bebauungsplan-Änderung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Laage



1.5 Örtlicher Bestand

Im Änderungsbereich befindet sich eine Brachfläche mit vereinzelter Spontanvegetation. Hier befindet sich kein Baumbestand.

2 Einzelhandelskonzeption

Das der Stadt vorliegende Einzelhandelskonzept wurde bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. In der Begründung zur FNP-Änderung heißt es hierzu:

Die zurzeit ansässigen Lebensmittelversorger befinden sich im südlichen und südöstlichen Teil des Stadtgebietes. Angestrebt wird eine Verbesserung der Versorgungssituation für das nördliche Stadtgebiet mit den hier bereits entstandenen bzw. noch wachsenden Wohngebieten und für das gesamte nördliche Einzugsgebiet der Stadt Laage. Eine Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen ist hier jedoch nur für Sortimente möglich, die nicht innenstadtrelevant sind. Geplant ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und Getränkemarktes. (...) Der Standort soll die Versorgung der angrenzenden Wohngebiete und der Altstadt langfristig sichern. Die fußläufige Verbindung ist derzeit für das sich entwickelnde Wohngebiet „Am Fischteich“, sowie für Teile der Nordaltstadt gegeben. Zudem ist der Standort an der Landesstraße gut mit dem Auto für den Einzugsbereich nördlich von Laage zu erreichen.

Es liegt ein „Einzelhandelskonzept für die Stadt Laage“ von April 2007 vor, das von der Gesellschaft für Service und Marketing des Einzelhandels mbH (GSM) Kiel erstellt wurde. Dieses Konzept beinhaltet die Bestandserhebung des Einzelhandels, die Bewertung des derzeitigen Einzelhandelsangebotes und die Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels. Entsprechend der Gegenüberstellung von Nachfrage- und Angebotspotenzial besteht beim

- *kurzfristigen Bedarf ein Nachfrageüberhang von 2,7 Mio. €,*
- *mittelfristigen, eher zentrenrelevanten Bedarf ein Nachfrageüberhang von ca. 0,7 Mio. € und*
- *langfristigen/aperiodischen Bedarf ein Nachfrageüberhang von 0,1 Mio. €. Zur Bindung dieses Nachfrageüberhanges wird die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters unterstützt. Der Standort „Am Fischteich“ wird befürwortet. Trotz der nicht unwesentlichen Veränderungen der Verkaufsflächenstruktur werden negative raumordnerische Wirkungen nicht gesehen. Auch eine gravierende Schwächung des Hauptgeschäftszentrums in der Breesener Straße kann weitestgehend ausgeschlossen werden.*

3 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Vorgabe des F-Plans wird im B-Plan ein Sondergebiet „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, womit klargestellt ist, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig werden.

Zugleich wird das „erlaubte Angebot“ auf nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt, und zwar:

- Lebensmittel, Getränke, Reformwaren, Arzneimittel, Drogeriebedarf, Schnittblumen und Zeitschriften.

Auf maximal 20% der Verkaufsfläche sind andere Sortimente als Randsortiment zulässig.

Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass hinsichtlich der Emissionssituation nur Betriebe und Anlagen zulässig werden sollen, die „das Wohnen nicht wesentlich stören“, also grundsätzlich auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Hieraus resultierend kann auf Einzelfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, wie Beschaffenheit der Parkplatzbefestigung und der Einkaufswagen, Lärmschutzwände u.a. verzichtet werden. Der Nachweis über die Einhaltung des „nicht wesentlichen Störens“ ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit gutachterlicher Unterstützung zu erbringen, wobei der Vorhabenträger in der evtl. Wahl lärmindernder Maßnahmen frei ist, solange die Schutzansprüche gewahrt sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Marktgebäude erreicht mit einer derzeit geplanten Höhe von etwas über 8,00 m eine Größenordnung, die nicht über die Dachlandschaft der benachbarten bereits vorhandenen und in Zukunft zu errichtenden Einfamilienhäuser hinausragt. Insoweit konnte im B-Plan dieses Höhenniveau konfliktfrei mit 9,00 m maximaler Gebäudehöhe allgemein „gedeckelt“ werden, ohne den künftigen Vorhabenträger übermäßig einzuschränken. Außerdem besteht noch ausreichender Spielraum für den hochbaulichen Entwurf. Um die Höhenfestsetzung zum Einen absolut rechtssicher und zum Anderen einschätzbar für Dritte, insbesondere Nachbarn und andere Betroffene, zu treffen, wurde als unterer Bezugspunkt die mittlere Höhe der Pinnower Straße an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Die mittlere Höhe wurde auf 26,00 m ü.NN festgelegt.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Da die im B-Plan Entwurf beabsichtigte überbaubare Grundstücksfläche in die Bauverbotszone hineinreichte, musste diese um den „Überschneidungsbereich“ verkleinert („Verschmälerung“ des Bauteppichs um 12 m) werden. In die Planzeichnung wurde eine textliche Festsetzung eingeführt, die eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze für den Fall der Erweiterung der Ortsdurchfahrt zulässt.¹

Die anhängigen Planungen werden hierbei zur Kenntnis genommen, aber nicht für optimal gehalten. Aus städtebaulich gestalterischer Sicht wäre ein Baukörper

¹ Die parallel zur Pinnower Straße festgesetzte Baugrenze darf um bis zu 12 m überschritten werden, wenn das Straßenbauamt Güstrow zustimmt (Ausnahme von der Bauverbotszone gemäß nachrichtlicher Übernahme Nr. 2).

in der Flucht parallel zur Pinnower Straße bestehender Baulichkeiten zu bevorzugen, wenn von den Vorgaben der Bauverbotszone eine Ausnahme erteilt werden kann, bzw. die Verbotszone später entfällt. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine von der Pinnower Straße abgerückte Lage des Marktgebäudes die nördlich angeordneten Stellplätze von einer später entstehenden Wohnbebauung abschirmt.

Von der Fischteichhalle sollte der Baukörper einen größeren Abstand wahren, um hier den Einmündungsbereich von einer zu eng angrenzenden Bebauung freizuhalten.

Da Baukörperlängen über 50 m nicht zulässig werden sollen und besondere Regelungen zur Bauweise nicht beabsichtigt sind, wurde die offene Bauweise festgesetzt.

3.4 Versiegelung

Typischerweise müssen Einzelhandelsvorhaben großflächige Stellplatzanlagen, Rangierbereich für den Lieferverkehr und diverse Abstellbereich vorhalten, die i.d.R. vollversiegelt herzustellen sind. Um diesem Bedürfnis entgegenzukommen, wurde eine Gesamtversiegelung von 95 % im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen. Zu einer vollen Inanspruchnahme der Versiegelungsmöglichkeit wird es voraussichtlich nicht kommen, weil mindestens 10 Pflanzbeete mit Baumpflanzungen anzulegen sind.

3.5 Zufahrten

Der rechtswirksame B-Plan setzt unweit der jetzig konzipierten Zufahrt die Einmündung einer Erschließungsstraße fest. Daher war davon ausgegangen worden, dass sich die konzipierte Zufahrt innerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, was im Übrigen durch das Ortseingangsschild unterstrichen wird (vgl. auch Stellungnahme des Straßenbauamtes Schwerin vom 11.12.1996). Außerdem wird durch die vorhandene und durch die in rechtswirksamen B-Plänen festgesetzte Bebauung ein Siedlungszusammenhang erzeugt, der einer geschlossenen Ortschaft entspricht. Daher ist ein Antrag auf Verlegung der Ortsdurchfahrt in den Bereich des Ortseingangsschildes gestellt worden. Da absehbar zum Zeitpunkt des geplanten Inkrafttretens des vorliegenden B-Plans eine Entscheidung über den Antrag nicht vorliegen dürfte, wird in den B-Plan vorsorglich ein Zu- und Abfahrtsverbot und eine Bauverbotszone nachrichtlich übernommen. Die nachrichtliche Übernahme wird mit dem Hinweis verknüpft, dass ein Verfahren zur Verlegung der Ortsdurchfahrt anhängig ist und dass für den Fall, dass der Antrag erfolgreich ist, die nachrichtliche Übernahme unwirksam wird. Hiernach entscheidet die Stadt Laage im Benehmen mit dem Straßenbauamt über die Zulässigkeit von Zufahrten. Die Bauverbotszone entfällt.

Die in diesem Bereich (ursprünglich) festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche wird durch den vorliegenden B-Plan aufgehoben.

4 Sonstige Auswirkungen der Planung

4.1 Belange von Natur und Landschaft und Kompensation

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, der eine Grundfläche zulässt, die deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt. Insofern ist die Durchführung einer formellen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in die Abwägung einzustellen. Vor diesem Hintergrund ist das Plangebiet im Hinblick auf die vorhandenen Grünstrukturen untersucht und bewertet worden.

Das Plangebiet wird derzeit zur Hälfte als Füllboden-Lagerplatz und Abstellplatz genutzt. Im übrigen Bereich hat sich ein lückiger Krautaufruchs eingestellt. Hier befindet sich außerdem eine größere Linde.

Auch wenn gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, grundsätzlich nicht ausgleichspflichtig werden, da sie im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als bereits erfolgt oder derzeit schon zulässig gewertet werden, sollen dennoch Anpflanzungen im Plangebiet durchgeführt werden:

*Es ist je 5 Stellplätze ein großkroniger standortheimischer Laubbaum (Stammumfang 16 – 18 cm; es wird die Verwendung von Linden - *tilia cordata* - empfohlen) in einem mindestens 4 qm großem Pflanzbeet zu pflanzen; die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen.*

4.2 Lärmschutz

Die von einem Einzelhandelsvorhaben der vorliegenden Größenordnung ausgehenden Lärmemissionen werden als mischgebietsverträglich eingeschätzt. Zudem soll die „Hauptlärmquelle“ PKW-Parkplatz mit etwas über 60 Stellplätzen nördlich an der Pinnower Straße angesiedelt werden und wird durch das Marktgebäude von der südlich zulässigen Wohnbebauung abgeschirmt. Zwischen Sondergebiet und angrenzender Wohnbebauung ist im Übrigen noch ein rd. 10 m breiter Grünstreifen im B-Plan Nr. 7 festgesetzt.

Um die Lärmemissionen auch rechtssicher zu begrenzen, werden nur „das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen“ für zulässig erklärt. Hierdurch können sich nur mischgebietsverträgliche Betriebe und Anlagen im Plangebiet ansiedeln. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung dieser Festsetzung mit gutachterlicher Hilfe nachzuweisen. Nach derzeitigen Erkenntnissen sind besondere lärmindernde Maßnahmen nicht erforderlich. Falls hier jedoch wider Erwarten Handlungsbedarf besteht, stehen dem Bauwilligen eine Reihe von Möglichkeiten zur Lärminderung zur Verfügung, wie z.B.:

- Einhausung der Anlieferungs- bzw. Verladezone

- Kein An- und Abfahren von Lieferverkehrs außerhalb der Zeiträume 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr
- Lärmschutzwand
- Fasen freie Oberflächenbefestigung der Fahrwege auf dem Parkplatz

Die Geräuschabstrahlung der im Zusammenhang mit der Nutzung des Betriebes erforderlichen Kühl- und Lüftungsgeräte muss so ausgelegt werden, dass die in der Nachbarschaft einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nachts erfüllt werden, da Kühl- und Klimageräte temperaturabhängig laufen und in Abhängigkeit von der Witterung auch nachts in Betrieb sein können.

5 Verwirklichung des Bebauungsplanes

5.1 Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet zur Nutzung vorbereitet ist, sind alle Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden.

In der Stadt Laage herrscht kein Anschlusszwang bezüglich Regenwasserableitung. In der Vergangenheit wurden die anfallenden **Oberflächenwässer** auf den Grundstücken versickert; dies wird auch in Zukunft angestrebt, wobei Überlaufvorrichtungen zu den, in den Straßen vorhandenen Regenwasserkanälen vorgesehen werden können.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt über das Schmutzwasserkanalsystem der Stadt Laage mit Anschluss an die zentrale Kläranlage in Laage.

5.2 Bodenordnung und soziale Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da er sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Bebauungsplangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht in unzumutbarer Form nachteilig auswirkt.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

5.3.1 Bauschutzbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Plans Nr. 7 liegt zur Gänze im Bauschutzbereich des Flugplatzes Laage. Sollte die Aufstellung von Baukränen erforderlich werden, ist dies bei der Wehrbereichsverwaltung Nord, Militärische Luftfahrtbehörde, Hans-Böckler-Allee 16, 30173 gesondert zu beantragen. Seitens der Wehrbereichsverwaltung wird darauf hingewiesen, dass Beschwer-

den und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz ausgehenden Emissionen wie z.B. Fluglärm beziehen, nicht anerkannt werden.

5.4 Hinweise

5.4.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen dem Landkreis Güstrow als unterer Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

5.4.2 Bodenveränderungen / Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden ist unverzüglich der Landkreis Güstrow - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

5.4.3 Belange der Straßenausbau- und Erschließungsplanung

Auch wenn das Plangebiet im Ortsdurchfahrtsbereich der Pinnower Straße liegt, sind hier verkehrliche Belange zu berücksichtigen. Im Bereich der neuen Zufahrt ist darauf zu achten, dass bei der Herstellung der Parkplätze, Anpflanzungen und Werbeanlagen die erforderliche Sicht auf die Verkehrsanlagen und hier insbesondere auch auf den Geh- und Radweg nicht beeinträchtigt wird. Die Anlage der neuen Zufahrt und der Rückbau der vorhandenen Zufahrt sollte rechtzeitig vor Baudurchführung mit der Straßenmeisterei abgestimmt werden.

5.4.4 Anschlusszwang Wärmeversorgung

Auf die Verpflichtung zum Anschluss der Baugrundstücke an die Versorgungsleitungen zur Wärmeversorgung gemäß § 4 Satzung über die Wärmeversorgung in der Stadt Laage wird hingewiesen.

5.4.5 Telekom-Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass für den rechtzeitigen Ausbau bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger im Bebauungsplan Voraussetzung ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (TTI 23) in 18198 Kritzmow, Biestower Weg 20 so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen, z. B. im

Falle von Störungen, jederzeit ungehinderter Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG spätestens zwei Wochen vor Baubeginn beim zuständigen PTI 23, PuB 4 aktuelle Informationen einholen. Die Übergabe der Bestandspläne durch die Deutsche Telekom Netz Produktion GmbH an die bauausführende Firma ist kostenpflichtig.

Eine kostenlose Trassenauskunft kann über die Internetadresse <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> eingeholt werden. Dieser Service der Deutschen Telekom Netz Produktion GmbH bietet registrierten Anwendern die Möglichkeit, Lagepläne der Deutschen Telekom AG einzusehen und nach entsprechender Anforderung als pdf-Datei herunterzuladen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

5.4.6 Abwasserbeseitigung

Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie Regenwasserableitung
Alle Fragen der Wasserver- und Abwasserentsorgung sind zuständigkeitshalber mit dem WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg, der unteren Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis Güstrow als Genehmigungsbehörde für öffentliche Schmutzwasser-, Regenwasser- und Trinkwasseranlagen und der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Güstrow als Erlaubnisbehörde für Einleitungen in Gewässer zu klären.

Schmutzwasser

Die anfallenden Abwässer sind der zentralen Kläranlage Laage zuzuführen. Entsprechend der Herkunft des Abwassers müssen vor Einleitung in das öffentliche Entwässerungsnetz Vorbehandlungsanlagen errichtet werden (z.B. Schlammfang, Ölabscheider, Koaleszenzabscheider).

Sofern Abwasser anfällt, für das in der Abwasserverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 9. Februar 1999 (BGBl. I S. 86) in der jeweils geltenden Fassung Anforderungen für den Ort des Anfalls oder vor seiner Vermischung festgelegt sind, ist für die Einleitung in eine öffentliche Abwasseranlage gemäß § 42 des LWaG eine Genehmigung bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Güstrow einzuholen.

Regenwasser

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen.

Über Erlaubnispflicht und weitergehende Forderungen zur Rückhaltung und Vorbehandlung von Niederschlagswasser entscheidet die untere Wasserbehörde beim Landkreis Güstrow.

Nicht auf dem Grundstück versickerbares Regenwasser kann in die am Plangebiet vorhandenen Gräben abgeleitet werden. Falls eine Drosselung der Ableitung erforderlich wird, kann die Ableitung auch in das benachbarte Rückhaltebecken

erfolgen. Hierfür sind die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen. Auf weitergehende Forderungen (z.B. Ölabscheider), die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erhoben werden können, wird hingewiesen.

5.4.7 Anfallender Boden, Bodenschutz, Altlasten

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Der bereits in der Planzeichnung vorhandene Hinweis wird durch nebenstehenden Hinweis ersetzt.

Bodenschutz/Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffallender Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.01.2004 (BGBl. I S. 82), verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

6 Zusammenfassende Erklärung

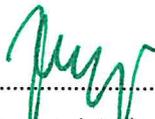
Da das Verfahren nach den Vorschriften des § 13 a BauGB durchgeführt wurde, bedarf es gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB keiner zusammenfassenden Erklärung.

7 Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Einzelhandel Pinnower Straße" der Stadt Laage hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2010 bis 26.04.2010 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat die Stadtvertreterversammlung der Stadt Laage in ihrer Sitzung am 19.05.2010 den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

18299 Laage, den 20.05.2010


.....
(Bürgermeister)



Entwurf und Verfahrensbetreuung



INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER
Thalen Consult GmbH - Urwaldstraße 39 - 26340 Neuenburg

Neuenburg, im Mai 2010

Dipl.-Ing. L. Winter