

Gemeinde Plate

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25
für das Gebiet
“Gewerbegebiet Am Preisteracker”

Entwurf zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Januar 2026

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1 Einführung.....	3
1.1 Rechtsgrundlagen.....	3
1.2 Planverfasser / Planunterlagen.....	3
1.3 Lage des Planungsgebietes	3
1.4 Planungsanlass und -ziel.....	4
1.5 Planverfahren	4
2 Bestandssituation.....	4
2.1 Baulicher Bestand und Flächennutzung	4
2.2 Straßenerschließung	5
2.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	5
2.4 Topografie.....	5
3 Überörtliche und örtliche Planungen.....	5
3.1 Landesplanung / Raumordnung	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
4 Planinhalt.....	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
4.4 Verkehrsflächen.....	8
4.5 Umweltprüfung/-belange	9
4.6 Gehölzanpflanzungen.....	12
4.7 Ver- und Entsorgung.....	12
5 Flächenbilanz.....	14
6 Hinweise	14

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Bürogemeinschaft Umwelt & Planung, Dipl.-Ing. B. Lebahn, Pinnow OT Godern, Stand 30.06.2025)

Anlage: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bürogemeinschaft Umwelt & Planung, Dipl.-Ing. (FH) B. Schoppmeyer, Heiligenhagen, Stand 24.01.2025

1 Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Plate hat am 06.02.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 25 für das Gebiet "Gewerbegebiet Am Preisteracker" gefasst.

Dem Entwurf liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Es gelten darüber hinaus diverse Fachgesetze, Verordnungen und Satzungen, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung relevant / von Belang sind.

1.2 Planverfasser / Planunterlagen

Mit der Ausarbeitung der Planung ist das Büro Architektur + Stadtplanung, Stadtplanungsbüro Beims, Schwerin, beauftragt.

Die umweltbezogene Planung (Artenschutz, Umweltbericht, Eingiffs-/Ausgleichsbilanzierung) wurde von der Bürogemeinschaft Umwelt & Planung erarbeitet.

Als Planunterlage dient ein Lageplan des Vermessungsbüros Richers und Müller, Hagenow, Stand 22.03.2021. Die jeweiligen Höhenpunktangaben basieren auf dem Höhenbezug HN76.

1.3 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Plate, südlich des Bahnstreckenabschnitts zwischen Schwerin und Parchim und östlich eines vorhandenen Gewerbegebietes entlang der Straße Am Preisteracker.



Lage des Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Plate
(Abbildung aus: © GeoBasis-DE/M-V 2023)

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 488/46 bis 488/50 sowie das Straßenflurstück 488/6 (tlw.), Flur 2, Gemarkung Plate.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 0,85 ha.

1.4 Planungsanlass und -ziel

Die Gemeinde Plate beabsichtigt die bauliche Erweiterung / Ergänzung des vorhandenen Gewerbegebietes an der Strasse Am Preisteracker.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von örtlichen und regionalen Gewerbebetrieben.

Die vorliegende Planung sieht eine bedarfsgerechte und der örtlichen Nachfrage entsprechende Entwicklung vor.

1.5 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 25 wird im Regelverfahren nach dem BauGB aufgestellt.

2 Bestandssituation

2.1 Baulicher Bestand und Flächennutzung

Die Fläche des Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 25 ist unbebaut, wird jedoch im nördlichen Bereich kleinteilig als Lager- und Abstellplatz genutzt.

zentralörtliche Funktion in der regionalen Siedlungsstruktur und liegt zudem in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

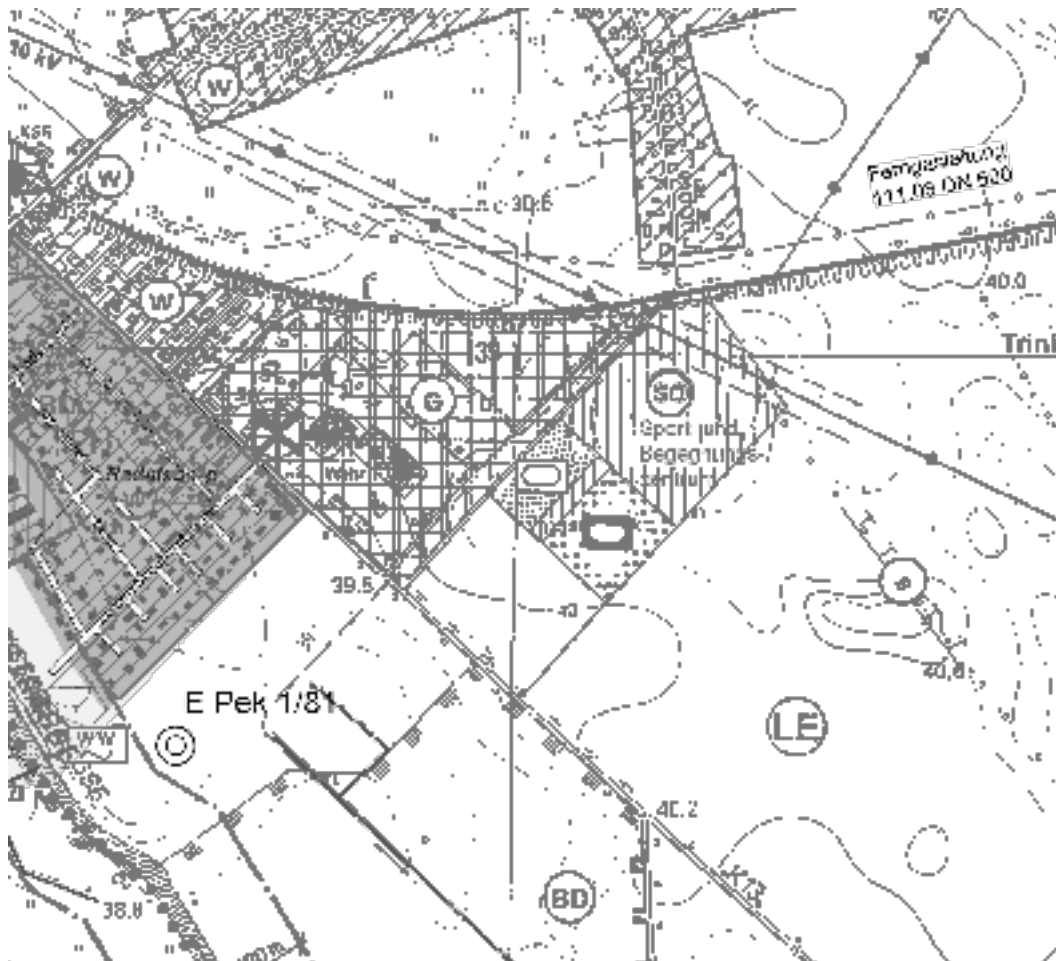
Nach dem LEP M-V 2016 sollen die Stadt-Umland-Räume unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden.

Die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen soll bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte konzentriert werden. In Gemeinden ohne Zentralortfunktion wird die gewerbliche Bauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der Gemeinde auszurichten sein.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte mit Schreiben vom 11.04.2024 mit, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Plate stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 25 entwickelt sich somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.



Flächendarstellung des Plangebiets gemäß wirksamem Flächennutzungsplan

4 Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung setzt der Bebauungsplan Nr. 25 ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest.

Westlich des Plangebietes befindet sich bereits ein Gewerbegebiet, so dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan nunmehr eine siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung / Ergänzung des vorgeprägten gewerblichen Standortes erfolgen wird.

Das Gewerbegebiet dient grundsätzlich der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Plate und soll auch zur Stärkung des Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin beitragen.

Nachfragen zwecks Ansiedlung gewerblicher Betriebe sind offenkundig.

Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dient das Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Gemeinde Plate orientiert sich bei den zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

In dem in Rede stehenden Gewerbegebiet ist die allgemein zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) auf Grundlage § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Beide Nutzungsarten lassen sich an dem Standort nicht städtebaulich abbilden bzw. einfügen und sind an geeigneteren Standorten in der Gemeinde oder im städtebaulich verdichteteren Umland verortet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Höhe der baulichen Anlagen (hier: Oberkante) bestimmt.

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 orientiert sich an dem Orientierungswert für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO und lässt eine angemessene Entwicklung von Gewerbebetrieben auf jeweiligen Gewerbegrundstücken zu.

Damit ist sogleich die so genannte Kappungsgrenze für eine Bebauung / Versiegelung von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erreicht.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Oberkante von zulässigen Gebäuden ist mit 14 m über einem festgesetzten unteren Bezugspunkt bestimmt. Diese Höhe ermöglicht u. a. die Errichtung von Gewerbehallen zwecks Produktion, Lager usw., bspw. mit hallentypischen Seitenhöhen und einem geneigten Dach.

Die Oberkante (OK) wird von dem gemäß Textziffer 2.1 bestimmten Bezugspunkt bis zur obersten Grenze der Hauptdachfläche definiert. Die festgesetzte Oberkante ist somit die zulässige Gebäudehöhe. Überdimensionierte Gebäudehöhen können ausgeschlossen werden.

Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (hier: Oberkante) wird mit 40,90 m über HN76 bestimmt und ergibt sich aus den topografischen Gegebenheiten im Plangebiet.

Für technisch notwendige Dachaufbauten und für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis höchstens 1,50 m zulässig. Gerade im Gewerbebau sind dies öftere technische Dachaufbauten erforderlich. Zudem soll die Möglichkeit eröffnet werden, auf den Dachflächen Solarmodule errichten zu können und damit einer klimabewussten Haustechnik entgegen kommen zu können.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der genannten Hausformen darf dabei höchstens 50 m betragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzte Baugrenze definiert und bilden so genannte „Baufenster“. Die „Baufenster“ orientieren sich vom Grundsatz her an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und der Erschließungsstraße. Eine individuelle Baukörperstellung auf den einzelnen Baugrundstücken wird gewährleistet.

4.4 Verkehrsflächen

Straßenerschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über öffentliche Straßen der Gemeinde Plate.

Das Plangebiet wird durch eine neue, private Erschließungsstraße erschlossen, die an die Straße „Am Preisteracker“ angebunden wird. Die Stichstraße schließt im nördlichen Bereich mit einer Wendeanlage ab, die u. a. das Wenden von dreischachsigen Fahrzeugen zulässt.

Die Straßenbreite von 7,00 m stellt die Minimalanforderung für eine Straße in einem Gewerbegebiet dar.

Aufgrund der privaten Straßenerschließung bedarf es bei Umsetzung der Planung dinglicher Sicherungen, so dass die jeweiligen Anlieger diese Straße befahren können/dürfen und die technische Infrastruktur für die möglichen Baugrundstücke geschaffen werden kann.

Grundsätzlich bedarf es auch besonderer Vereinbarungen mit den Ver- und Entsorgungsbetrieben. Sollte hier bspw. eine Befahrung der privaten Straße nicht durch den Müllentsorgungsbetrieb vereinbart werden können, müssen die Müllsammelbehälter gezwungenermaßen an den Abfuhrtagen an die Straße „Am Preisteracker“ verbracht werden. Der Breite des öffentlichen Strassenraumes bzw. des vorhandenen Straßenseitenraums an der Straße „Am Preisteracker“ ermöglicht das Aufstellen von Müllbehältern an den Abfuhrtagen.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Flächen für notwendige private Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen hat den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen bzw. Vorgaben und

den grundsätzlichen Anforderungen an einen geordneten Betriebsablaufs zu entsprechen. Der Nachweis hierfür ist im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen.

Gem. städtebaulichen Prinzipien sollen - rein rechnerisch gesehen - 1/3 der erforderlichen Stellplätze als Parkplätze im Straßenraum zur Verfügung stehen, um z. B. den Besucherverkehr mit abdecken zu können. Im Bereich nordwestlich der Wendeanlage können bis zu 5 private Parkplätze geschaffen werden. Aufgrund der vorgesehenen minimalen Straßenbreite und der geringen Anzahl an künftigen Anliegern wird auf zusätzliche, straßenbegleitende Parkplatzstreifen verzichtet.

4.5 Umweltprüfung/-belange

Umweltbericht

Die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht dargelegt. Er bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Auf die Darlegungen im Umweltbericht wird an dieser Stelle verwiesen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für die durch die Planung ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen worden.

Zwecks Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB wird das Ökokonto LUP-010 „Naturwald Gallin“ genutzt (Ökokontomaßnahme: Sicherung von Alt- und Totholzflächen im Wirtschaftswald mit dauerhaftem Nutzungsverzicht junger Laubwälder auf Mineralstandorten).

Das Kompensationserfordernis mit einem Flächenäquivalent von 13.025 m² wird den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet.

Artenschutz

Insofern artenschutzrechtliche Verbotsnormen des § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen wären und durch Maßnahmen nicht eingehalten werden könnten, stünden der Umsetzung der Planung zwingende Vollzugshindernisse entgegen. Daher ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt worden, in dem eine Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen nach § 44 BNatSchG vorgenommen wurde.

Auf die Darlegungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird an dieser Stelle verwiesen.

Die Planung berücksichtigt den Artenschutz auf Grundlage der fachlichen Bewertung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wie folgt:

CEF-Maßnahme

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktionen. Im vorliegenden Fall sind folgende Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Vorkommen von Zauneidechsen zu treffen:

Auf dem Flurstück 488/42, Flur 2 der Gemarkung Plate sind kleinere Steinriegel, Totholz- und Reisighaufen als optimale Habitate für Zauneidechsen anzulegen. Es können auch Wurzelstöcke und -stubben als Sonnenplätze eingebracht werden. Diese sind gleichmäßig und in ausreichender Anzahl (min. 6 Stk. Lesestein-/Reisighaufen) über den nördlich des Plangebietes gelegenen Erdwall (Habitatanbindung) zu verteilen. Die Haufen sind in West-Ostausrichtung so anzulegen, dass eine größtmögliche Erwärmung stattfinden kann (max. 2 m breit x max. 3 m lang). Die Steinriegel sind vorzugsweise bis 1 m tief und 1 m hoch auszubilden und kleinräumig mit nährstoffarmen Substrat anzufüllen. Vor Beginn der Brutsaison ist die angrenzende Baufläche

mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen, dieser ist über die Bauphase des Gewerbegebietes und Besatzfähigkeit der CEF-Fläche funktionstüchtig zu halten.

Dieses bedeutet im Rahmen des Vollzugs der Planung, dass ein mobiler Reptilienschutzzaun vor und während der Bauphase mit anschließendem Abfangen und Umsetzen von Reptilien vorzunehmen ist.

Das Abfangen und die Umsiedlung der Zauneidechsen ist vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen, einschl. der Beseitigung oberster Vegetationsschicht oder Beseitigung von Habitaten der Zauneidechsen vorzunehmen. Für das Abfangen der Tiere ist mind. eine Vegetationsperiode (April bis Mitte Oktober) vorzusehen. Ggf. ist das Abfangen im darauffolgendem Frühjahr fortzusetzen.

Die dauerhafte Sicherung der CEF-Maßnahme ist planungsrechtlich vorbereitet und dementsprechend zu vollziehen. Eine Zustimmungserklärung des Grundstückseigentümers des Flurstücks 488/42 liegt seit dem 21.08.2025 vor. Zwecks dauerhafter Sicherung wird vor Rechtskraft des B-Planes eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen bei Vollzug der Planung

Um verbotstatbeständige Beeinträchtigungen von geschützten Arten bei Vollzug der Planung zu vermeiden, sind ergänzend folgende Vermeidungsmaßnahmen seitens des Flächeneigentümers zu berücksichtigen bzw. zu befolgen:

- Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen dem 01. September und dem 28./29. Februar des Folgejahres
- Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zur Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen

Hinweis auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes

Ungeachtet der planungsrechtlichen und bauleitplanerischen Würdigung artenschutzrechtlicher Belange gelten darüber hinaus uneingeschränkt die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes.

Immissionsschutz

Schallschutz

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befinden sich ein Gewerbegebiet sowie eine Sportplatzanlage. Die nächstliegende Wohnbebauung (hier: Preuscher Str. 17a) liegt in einer Entfernung von rd. 150 m nordöstlich des Plangebietes, abgeschirmt durch einen bis zu 4 m hohen, bahngleisbegleitenden Wall.

Der Wall mindert den bahnverkehrsbezogenen Außenlärm im Plangebiet bereits auf Erdgeschossniveau.

Nach der BauNVO dient ein Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe sind solche, die i. d. R. keine großen Störungen oder Belastungen für ihre Umgebung hervorrufen. Das bedeutet, sie produzieren in der Regel wenig Lärm, Abgase oder andere Emissionen, die die Lebensqualität von Anwohnenden erheblich beeinträchtigen könnten.

Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – benennt für Gewerbegebiete Orientierungswerte von

- tags (06.00 – 22.00 Uhr) 65 dB (A)
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr) 50 dB (A)

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem Gewerbegebiet von

- tags (06.00 – 22.00 Uhr) 65 dB (A)
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr) 50 dB (A)

nicht überschritten werden.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Derzeit sind konkret keine Betriebe bekannt, die sich im Gewerbegebiet ansiedeln werden. Anhand betriebsbezogener, konkreter Bauvorlagen ist deshalb bei Vollzug des B-Planes zu ermitteln, ob Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen, hervorgerufen durch schädliche Umwelteinwirkungen, für die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit zu erwarten und ggf. durch Auflagen zu vermeiden sind. Insofern ist im Baugenehmigungsverfahren für Einzelvorhaben nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - an entsprechend nächstgelegenen fremdgenutzten schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden.

Erheblicher Verkehrslärm ist nicht zu erwarten. Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über öffentliche Straßen, die grundsätzlich auch örtlichen gewerblichen Verkehr aufzunehmen haben.

Bei der Bahnstrecke Schwerin-Parchim handelt es sich um eine eingleisige Strecke des regionalen Personenverkehrs. Diese wird im Bereich Plate wochentäglich zwischen 4:30 bis 22:45 Uhr und mit rd. 20 Zügen befahren. Die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind aufgrund der gewerblichen Nutzungsausrichtung des Plangebiets nicht als erheblich belastend anzusehen. Zum Schutz von Büroräumen und so genannten, ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen können Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe greifen, z. B. durch die Anordnung von Büro- und Wohnräumen auf der bahnabgewandten Seite eines Gewerbevorhabens oder die Verwendung von schallschützenden Hausöffnungen usw.

Reflexionen

Solarmodule sind ausschließlich als nicht spiegelnde und nicht reflektierende Solarmodule zulässig. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module der Solaranlage kann damit für die Umgebung ausgeschlossen werden. Es können u. a. Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung verwendet werden.

Beleuchtung

Anlagen für künstliche Beleuchtung sollten nur solange wie notwendig betrieben werden. Dies gilt insbesondere bei Anlagen, wo eine Begrenzung der Lichtabstrahlung in den unteren Halbraum nicht möglich ist und daher eine Fernwirkung der Lichtquellen unvermeidlich ist. Diese sollten in den späteren Nachtstunden, während deren die gewünschte Wirksamkeit wegen des fehlenden Publikums ohnedies gering ist, abgeschaltet werden (Licht-Richtlinie). Dies gilt auch für Beleuchtungsanlagen für Werbezwecke.

Zum Schutz der Nachbarschaft darf die mittlere Beleuchtungsstärke in einem Gewerbegebiet von

- tags (06.00 – 22.00 Uhr) – 15 lx
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr) – 5 lx

nicht überschritten werden.

Auf eine insektenfreundliche Beleuchtung ist zu achten.

Boden- und Gewässerschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt. Ergeben sich während der Erdar-

beiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.

Dacheindeckungen und Fassadenelemente aus Metall sind ausschließlich in witterungs- und abriebfester Beschichtung zulässig. Dieses dient dem Boden- und Grundwasserschutz.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der Wasserschutzzone III des (älteren) Wasserschutzgebietes Banzkow. Derzeit erfolgt eine Überarbeitung dieses Wasserschutzgebietes mit der Ausweisung neuer Schutzzonengrenzen. Bis zu deren förmlichen Festsetzungen gelten weiterhin die Festlegungen im bestehenden Wasserschutzgebiet. Die Gemeinde geht davon aus, dass ihre städtebaulichen Ziele sogleich bei der Ausweisung neuer Schutzzonengrenzen Berücksichtigung finden.

4.6 Baumpflanzung

Zwischen dem Wall entlang der Bahnstrecke sowie der geplanten Wendeanlage ist ein Laubbaum anzupflanzen. Im Zusammenhang mit dem Straßenraum trägt dieser, wenn auch nur marginal, zur Gliederung des Plangebietes bei und wirkt sich positiv auf das Ortsbild sowie auf die kleinklimatischen und faunistischen Verhältnisse aus.

Die Anpflanzung des Einzelbaumes gilt zugleich als Kompensationsmaßnahme.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde Plate und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen.

Abwasser/Trinkwasser

Die innere Erschließung Abwasser/Trinkwasser ist durch den Eigentümer der Flächen durchzuführen. Der Anschlusspunkt für Abwasser befindet sich am südlichen Ende des Flurstückes 488/8 (Abwasserpumpwerk).

Abfall

Die in Betrieben und Anlagen entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu beseitigen.

Elektrische Energie / Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Zwecks Absicherung der Erschließung des Plangebietes mit elektrischer Energie bedarf es im südwestlichen Bereich (hier: Flurstück 488/48) einer ergänzenden Kabeltrasse, die durch ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht in Vorbereitung einer dinglichen Sicherung zunächst planungsrechtlich bestimmt wird.

Löschwasser

Für das Plangebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW-Arbeitsblatt 405 bei mindestens 96 cbm/h (gilt bei Gewerbegebieten bis zu einer Zahl von weniger als 3 Vollgeschossen), die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen. Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Die Löschwasserversorgung wird mit mindestens 1600 l/min (96m³/h) über 2 Stunden sichergestellt. Im Umkreis von 300 m zum Plangebiet befindet sich ein uneingeschränkt nutzbarer und ausreichend dimensionierter Saugbrunnen (Standort Am Preisteracker / südliche Einfahrt zum Sportgelände).

Für Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll grundsätzlich vor Ort zurückgehalten werden und versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein wichtiger Ansatz, um den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, die Kanalisation zu entlasten und Kosten zu senken. Sie ist jedoch an strenge rechtliche und technische Voraussetzungen gebunden, um eine Verunreinigung des Grundwassers zu verhindern. Das von den Dach-, Hof- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken nach einer nachweislich ausreichenden Reinigung gemäß dem DWA-Merkblatt M153 über Sickermulden oder flach verlegte Rigolenanlagen zu versickern. Für die ausreichende Dimensionierung und Planung der Versickerungsanlagen unter ggf. Verwendung von Regenwasserzisternen zur Zwischenspeicherung sind die Vorgaben im DWA-Regelwerk - Arbeitsblatt A138 - zu beachten und einzuhalten.

Bei allen Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass nach derzeitigem Kenntnisstand der Grundwasserspiegel bereits ab 1,5 m unter Gelände ansteht und von der Sohle der Versickerungsanlage bis zum Grundwasserspiegel grundsätzlich ein Mindestabstand von 1m gemäß DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt A138 einzuhalten ist.

Die Versickerung von Niederschlagswasser aus Gewerbegebieten ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Die geführte Nachweisrechnung und die im Ergebnis vorgesehene Regenwasserbehandlungsanlage ist zusammen mit den gemäß DWA-Arbeitsblatt A138 durchgeführten Dimensionierungsnachweisen für die jeweils vorgesehenen Versickerungsanlagen der unteren Wasserbehörde des Landkreises LUP mit den Antragsunterlagen für eine wasserrechtliche Erlaubnis einzureichen.

Der B-Plan lässt eine GRZ von 0,8 zu. Dieses bedeutet sogleich die so genannte Kappungsgrenze nach der BauNVO. 20 % der jeweiligen Fläche eines Baugrundstückes bleiben somit von einer Be-/Überbauung frei. Hier sind Möglichkeiten gegeben, die Versickerung von Niederschlagswasser vornehmen zu können, ggf. auch mit Hilfe o. g. technischer Möglichkeiten. Darüber hinaus können jederzeit Vorkehrungen zur Versickerung auf den gesamten Baugrundstücken ermöglicht werden, soweit es für die jeweilige örtliche Situation erforderlich ist.

Entsprechend der Größe der geplanten Dachflächen sowie der zu befestigenden Hof- und Verkehrsflächen sind gemäß dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt A138 auf der Grundlage eines 5-jährigen Starkregenereignis und einem Bodendurchlässigkeitsbeiwert von höchstens $1 \cdot 10^{-4}$ m/s für die örtlich oberflächennah verbreiteten Mittelsande die Versickerungsanlagen bzgl. ihres Zwischenspeichervolumens zu dimensionieren.

Wasserschutz

Da sich das Plangebiet im Randbereich der Wasserschutzzone III eines älteren, aber noch rechtskräftigen Wasserschutzgebietes befindet und eine großflächige Bebauung mit Gewerbehallen und befestigten Lager- und Hofflächen nicht auszuschließen ist, kann eine erlaubnisfreie Versickerung über die B-Plansatzung nicht geregelt werden. Eine Brauchwassernutzung bleibt hiervon unberührt.

5 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	rd. 6.796 m²
Grünfläche	rd. 195 m²
Verkehrsflächen	rd. 1.514 m²
Plangebiet insgesamt	rd. 8.505 m²

6 HinweiseBodendenkmalpflegerischer Aspekt

Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind keine in die Denkmalliste nach § 5 DSchG MV eingetragene bekannte bzw. vermutete Bodendenkmale bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Bodenschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich möglicher Erdarbeiten keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt. Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen. Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Müllablagerungen, etc., die im Zuge der Erdarbeiten freigelegt werden, sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.

Die Begründung nebst Umweltbericht wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Plate am gebilligt.

Plate,

.....
(Bürgermeisterin)