

Gemeinde Löbnitz

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „Gewerbestandort am östlichen Ortsausgang von Löbnitz, nördlich der Bundesstraße 105“

Datum: Juli 2026

Stand: Vorentwurf zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1 Einführung.....	3
1.1 Rechtsgrundlagen.....	3
1.2 Verfahren.....	3
1.3 Lage des Planungsgebietes.....	3
1.4 Planungsanlass, -ziel	4
2 Bestandssituation.....	4
2.1 Bestand und Nutzung	4
2.2 Verkehrserschließung	5
2.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	5
2.4 Grünstruktur	5
2.5 Topografie.....	6
3 Planungsrechtliche Situation	6
3.1 Überörtliche Planung	6
3.2 Örtliche Planung	7
3.2.1 Flächennutzungsplan	7
3.2.2 Landschaftsplan	7
4 Planinhalt.....	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.2.1 Grundflächenzahl	9
4.2.2 Höhe baulicher Anlagen	9
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
4.4 Verkehrserschließung	9
4.6 Ver- und Entsorgung	9
5 Planbezogene Umweltbelange	10
5.1 Umweltprüfung.....	10
5.2 Artenschutz	11
5.3 Immissionsschutz	11
5.4 Orts- und Landschaftsbild	11
5.5 Boden, Grundwasser und Altlasten	11
5.6 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	12

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung, grünblau Landschaftsarchitektur Kirsten Fuß, Stralsund, Juli 2026

1 Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

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

1.2 Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löbnitz hat in ihrer Sitzung am 17.12.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „Gewerbstandort am östlichen Ortsausgang von Löbnitz, nördlich der Bundesstraße B105“ gefasst.

Das Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren nach dem BauGB mit Umweltprüfung durchgeführt.

1.3 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am östlichen Ortsausgang von Löbnitz, im Ortsteil Redebas, nördlich der Bundesstraße B105.

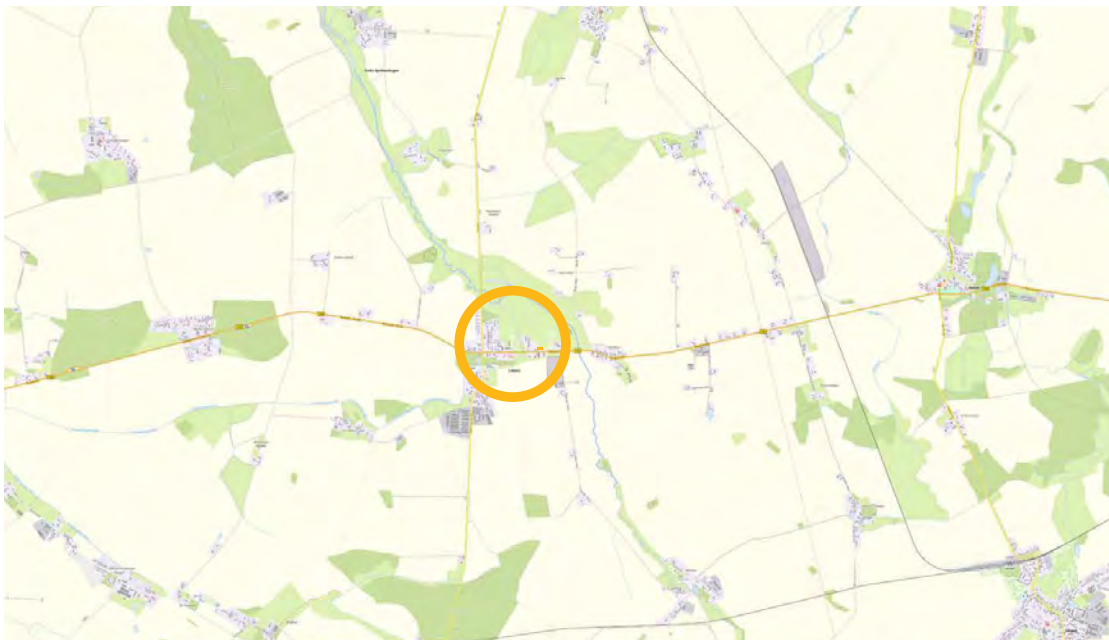


Abbildung aus: © GeoBasis-DE/M-V 2025 / Lage des Bebauungsplan Nr. 4 im Raum

Es umfasst die Flurstücke 14, 15/2 sowie ein Teilstück der Bundesstraße B105, Flur 11, Gemarkung Löbnitz bzw. der Flur 1 der Gemarkung Redebas.

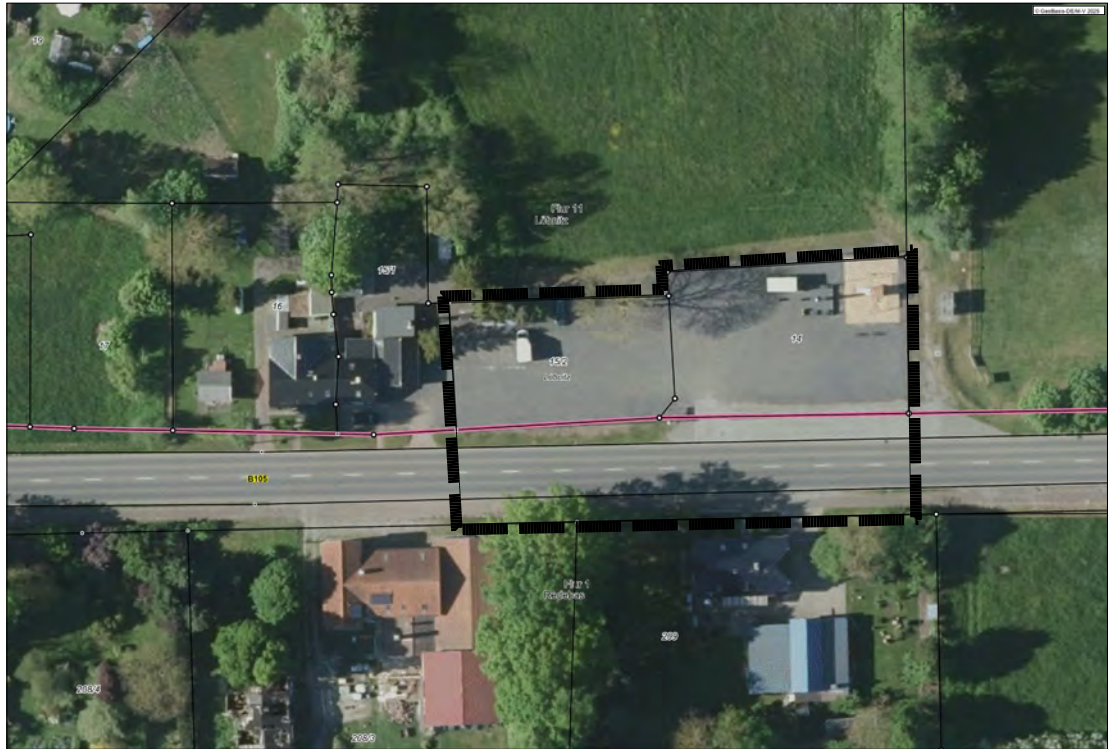


Abbildung aus: © GeoBasis-DE/M-V 2025 / Lage des Bebauungsplan Nr. 16 im Raum

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 0,3 ha und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: landwirtschaftlich genutzte Flächen
- östlich: Sportplatzfläche
- südlich: Bundesstraße B105 sowie südlich anliegende Wohnbebauung
- westlich: Wohnbebauung

1.4 Planungsanlass, -ziel

Die Gemeinde möchte an dem Standort an der Bundesstraße B105 eine örtlich angepasste, gewerbliche Bauflächenentwicklung ermöglichen. Der Planungsanlass ergibt sich u. a. daraus, dass im Plangebiet bereits ein Gewerbebetrieb mit gastronomischem Hintergrund verortet ist und durch die direkte Anbindungsmöglichkeit an die Bundesstraße B105 sehr gute Standortbedingungen gegeben sind. Vormalig befand sich auf der Fläche bereits ein Autohandel.

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Rahmen des raumordnerisch vorgegebenen Eigenbedarfs zu schaffen und dadurch sogleich die örtliche Wirtschaft zu stärken sowie Arbeitsplätze schaffen zu können.

2 Bestandssituation

2.1 Bestand und Nutzung

Die Flurstücke 14 und 15/2 sind derzeit im überwiegenden Maße als unversiegelte Fläche (Schotterfläche) gekennzeichnet, die zum Parken geeignet sind. Auf dem Flurstück 14 ist aktuell eine Speiseeis-Verkaufsstätte nebst Terrassenbereich und Kinderspielfeld etabliert.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich die Bundesstraße B 105, ein Rasensportfeld, Wohnhäuser, wobei sich in einem zugleich eine Reparaturwerkstatt für Handy und andere Unterhaltungselektronik befindet sowie Dauergrünlandflächen.

2.2 Verkehrserschließung

Straßenerschließung

Der Plangeltungsbereich liegt unmittelbar an der Bundesstraße B 105 (Hauptstraße).

Ruhender Verkehr

Die Fläche des Plangebietes steht größtenteils als umzäunte Stellplatzfläche zur Verfügung. Sie wird über eine mittige Zufahrt an die Bundesstraße angebunden.

2.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist erschlossen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Einrichtungen der technischen Infrastruktur für Trinkwasser, Abwasser und Elektrizität usw. vorhanden.

2.4 Grün- und Biotopstruktur

Im Plangeltungsbereich befindet sich eine - nachweislich geschädigte und Gefahren hervorrufende - Esche. Der Laubbaum unterlag einer „Begutachtung einer Gemeinen Esche (*Fraxinus excelsior*) auf dem öffentlich zugänglichen Parkplatz am Eisverkaufsstand der Hauptstraße 7 in Löbnitz nach der „, Visual Tree Assessment-Methode" nach C. Mattheck sowie der Feldanleitung für Baumkontrollen in Zuge der Verkehrssicherungspflicht im Wald der Landesforst M-V“ (siehe Anlage). Das Fazit des Gutachtens lautet: „Nach Maßgabe aller Bewertungskriterien ist eine sofortige, ja sogar unverzügliche Fällung des Baumes geboten. Hier stellt sich unstrittig nicht mehr die Frage ob, sondern nur noch wann es zum Schadensfall und der Gefährdung an Wohl und Leben eines Menschen kommt“. Der Laubbaum wird angesichts der gutachterlichen Bewertung als künftig fortfallend zu bewerten sein und entsprechend im Bebauungsplan dargestellt.

Europäische oder nationale Schutzgebiete sind weder innerhalb des Geltungsbereichs noch im Wirkungsbereich des geplanten Vorhabens vorhanden.

Die spezielle Betrachtung der vorhandenen Biotoptypen ist dem nachfolgenden Lageplan des Büros -grünblau Landschaftsarchitektur Kirsten Fuß- zu entnehmen.

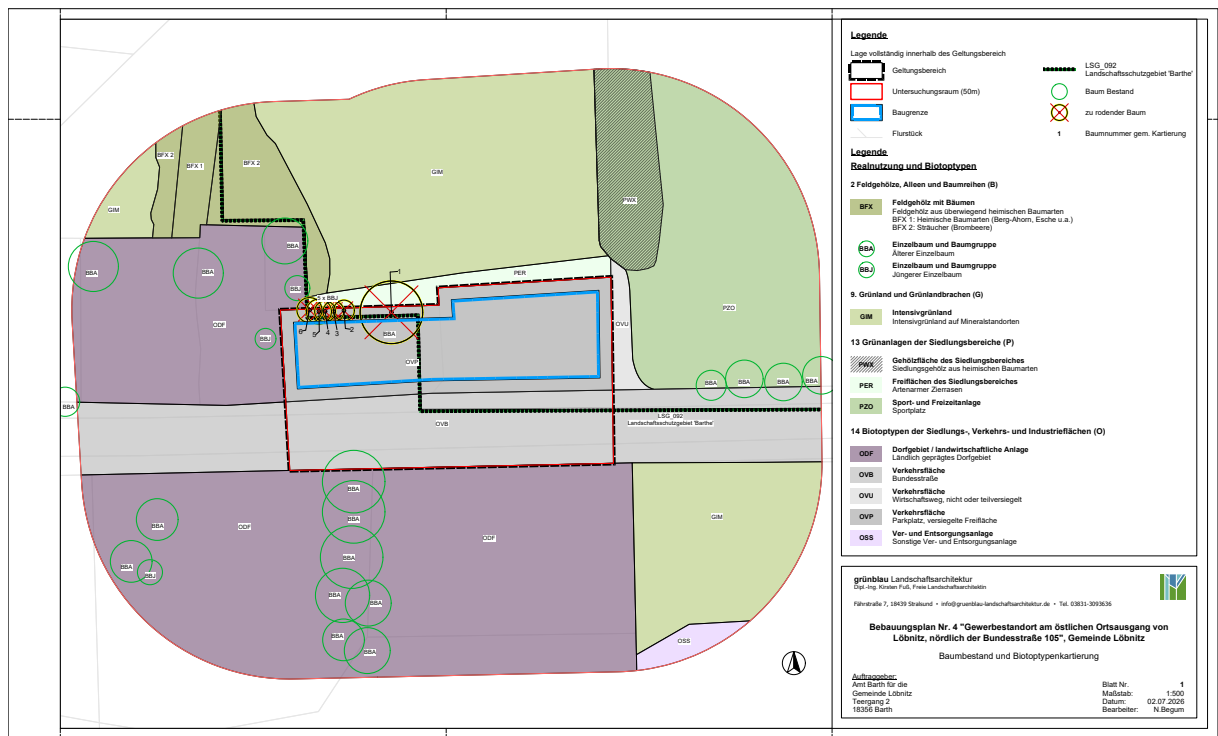


Abbildung: Baumbestand und Biotoptypen, grünblau Landschaftsarchitektur Kirsten Fuß, Juli 2026

2.5 Topografie

Das Plangebiet weist keine topografisch relevante Bewegung auf.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Überörtliche Planung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg - Vorpommern (LEP M-V) aus dem Jahr 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, der momentan fortgeschrieben wird.

Laut LEP M-V befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, am äußersten Rand eines nördlich gelegenen Vorbehaltsgebiets Naturschutz und Landschaftspflege sowie direkt an einem überregionalen Straßennetz.

Die Gemeinde Löbnitz ist dem Grundzentrum Barth zugeordnet.

Gemäß RREP VP 2010 als auch im 2. Entwurf 2026 liegt das Plangebiet ebenfalls in den o. g. Vorbehaltsgebieten und an einem überregionalen Straßennetz sowie im äußeren Bauschutz- / Siedlungsbeschränkungsbereich des Regionalflughafens Barth.

Gesamträumliche Entwicklung / Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Löbnitz und damit auch das Plangebiet sind dem ländlichen Raum zugehörig. Die ländlichen Räume sind grundsätzlich als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln.

Vorbehaltsgebiete

Aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes werden das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie das Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege in ihrer Wirkung durch die Planung nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet bereits anthropogen beeinflusst ist sowie eine unmittelbare Verbundenheit mit der Trasse der Bundesstraße

B105 besteht. Das Planvorhaben ist für die beiden Vorbehaltsflächen nicht von Relevanz

Bauschutz- / Siedlungsbeschränkungsbereich des Regionalflughafens

Aufgrund der Planungskonzeption ist davon auszugehen, dass die künftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes die Flugsicherheit im Siedlungsbeschränkungsbereich des Regionalflughafens Ostsee nicht beeinträchtigen werden.

3.2 Örtliche Planung

3.2.1 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Löbnitz existiert kein wirksamer Flächennutzungsplan.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dies kann im vorliegenden Fall bestätigt werden, da auf einem bereits anthropogen vorbelasteten, kleinen Flächenareal von rd. 0,3 ha eine gewerbliche Nutzung entwickelt werden soll, die im Dialog mit der örtlichen Gesamtentwicklung der Gemeinde steht.

Der Bebauungsplan bedarf nach dessen Satzungsbeschluss der Genehmigung.

3.2.2 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Löbnitz existiert kein Landschaftsplan.

3.3 Schutzgebiete

Nordöstlich des Plangebiets, in ca. 630 m Entfernung, befinden sich Flächen des Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG) DE 1542 – 401 Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund. Auf Grund der Entfernung, der geringen baulichen Ausmaße des Vorhabens und der bestehenden anthropogenen Überprägung, unmittelbar angrenzend an eine Bundesstraße, ist von keiner vorhabenbedingten Beeinträchtigung des Schutzgebietes auszugehen.

Das Plangebiet befindet sich anteilig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 92 Barthe. Dies betrifft den östlichen Teil des Plangebiets, nördlich der B 105, und umfasst ca. 1.418 m². Das Vorhaben zielt auf die Entwicklung von gewerblicher Nutzung, einschließlich durch gastronomische Betriebe, der Fläche ab. Die bestehenden und vorherigen Nutzungsformen (Stellplatz für Fahrzeuge eines Autohandels) führten zu keiner negativen Beeinträchtigung auf das LSG. Auf Grund der bestehenden Nutzungen und der baulichen Überprägung der Fläche (geschotterter Parkplatz) ist von keiner erheblichen Veränderung der Nutzung hinsichtlich des LSG auszugehen.

4 Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde beabsichtigt die Entwicklung eines Gewerbegebietes, welches über gute Lage-/Standortbedingungen innerhalb des Gemeindegebiets verfügt, ohne jedoch die Wohnqualität im Umfeld wesentlich zu mindern. Der Bebauungsplan setzt von daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) fest. Grund hierfür ist die unmittelbare Nachbarschaft von Gebäuden mit Dauerwohnnutzung, deren Bewohner/Bewohnerinnen einen Schutzanspruch gegenüber heranrückende Gewerbeansiedlungen haben.

Die Hauptbegründung für die Einschränkung liegt im Immissionsschutz. Während ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO primär "nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe" zulässt, soll das eingeschränkte Gewerbegebiet sicherstellen, dass keine unzumutbaren Immissionen die benachbarte Wohnnutzung beeinträchtigen.

Um die Wohnnutzung vor unzumutbaren Immissionen zu schützen, wird das Gewerbegebiet auf Betriebe und Einrichtungen beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich

stören. Die Einschränkung ist erforderlich, da die im klassischen Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen das Maß der für die Nachbarschaft verträglichen Störungen überschreiten würden. Mit der Festsetzung im Bebauungsplan wird dem Gebot der Rücksichtnahme entsprochen und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Hinsichtlich der Gebietstypik ist darauf zu achten, dass das Gebiet durch die Einschränkung nicht seinen Charakter als Gewerbegebiet verliert. So sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, beispielsweise auch in einem Mischgebiet (MI) zulässig. Im Mischgebiet liegt der Fokus allerdings auf einem Miteinander von Wohnen und Gewerbe in einem Gebiet (Stichwort Gemengelage). Dieses ist im vorliegende Fall jedoch nicht das gemeindliche Planungsziel.

Die Rechtsprechung bestätigt kontinuierlich, dass ein Gewerbegebiet auch bei stärkeren Einschränkungen in seinem Kern ein Gewerbegebiet bleiben muss. Es darf hingegen so weit eingeschränkt werden, dass nur noch Betriebe zulässig sind, die das Wohnen „nicht wesentlich stören“ (ähnlich dem Schutzniveau eines Mischgebiets).

Das Bundesverwaltungsgericht hat zuletzt (u. a. Beschluss vom 15.12.2022, Az. 4 B 12.21) bekräftigt, dass die allgemeine Zweckbestimmung des § 8 BauNVO gewahrt bleibt, solange das Gebiet vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient. Diesem richterlichen Ansatz wird mit dem Bebauungsplan Nr. 4 Rechnung getragen.

Die BauNVO ermöglicht es Gemeinden, allgemeine Vorschriften zur Gliederung anzuwenden. Die Gemeinde macht hiervon durch Anwendung des § 1 Abs. 4, Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO Gebrauch und gliedert das eingeschränkte Gewerbegebiet wie folgt:

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Schank- und Speisewirtschaften
- Gebäude und Räume für freie Berufe i. S. d. § 13 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- 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 gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Lagerplätze
- Einzelhandelsbetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze, Einzelhandelsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen sowie die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätte sind nicht zulässig bzw. werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Anlagen und Einrichtungen entsprechen nicht der städtebaulichen Zielsetzung für diesen Standort oder sind zudem an anderen, dafür günstigeren Standorten verortet.

Ansonsten sind alle weiteren Nutzungsarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig, jedoch immer unter dem Aspekt, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

4.2.1 Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,6 fest. Die Festsetzung ermöglicht die Umsetzung der am Standort gewollten gewerblichen Entwicklung und nimmt dabei zugleich Rücksicht auf die Bebauungsstruktur im Ortsteil Redebas.

Der Ordnungsgeber ermöglicht gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zudem eine Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 (so genannte Kappungsgrenze). Diese greift hier.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan festgesetzte Oberkante von 12,00 m erfolgt unter Berücksichtigung einer angemessenen Einbindung des Baugebietes in die Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild. Sie ermöglicht die Errichtung gewerblicher Funktions- und Zweckbauten, die in einem Gewerbegebiet vorrangig gebaut werden.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Oberkante (OK) ist das Straßenniveau der Hauptstraße maßgebend. Aufgrund der Tatsache, dass die Fahrbahnhöhe der Hauptstraße keine gravierende Änderung erfahren wird, kann der festgesetzte Bezugspunkt (Oberkante der Fahrbahn in Fahrbahnmitte) für die Ermittlung der Oberkante (OK) von Gebäuden herangezogen werden.

Für untergeordnete Bauteile sowie technisch erforderliche Anlagen, wie Aufbauten für Aufzugsanlagen, Telekommunikationsanlagen (hier: Antennen, Satellitenanlagen), Schornsteine, Anlagen zur Gebäudereinigung, Lüftungs- und Klimaanlage, Ansaug- und Abluftrohre sowie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sowie weitere eingebaute technische Anlagen, ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis höchstens 2,00 m zulässig (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise fest. Gemäß § 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 höchstens 50 m betragen. Die offene Bauweise ist im Zusammenhang mit Gewerbebauten praktikabel.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzten Baugrenzen definiert und bilden so genannte „Baufenster“. Die „Baufenster“ orientieren sich unter Berücksichtigung der Planungskonzeption an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, mit einem Abstand von 3,00 m zu diesem.

Die Baugrenzen lassen im Interesse einer möglichst hohen Flexibilität zugunsten eines Gewerbebetriebs und dessen möglicher Entwicklungen eine entsprechende Bebauung im Plangebiet zu.

4.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung und Anbindung des Baugebiets an die Hauptstraße (B105) bleibt unverändert.

4.6 Ver- und Entsorgung

Allgemeines

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

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet - aufgrund der Bestandssituation - bereits über Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Leitungsnetze und Einrichtungen verfügt. Im Plangebiet sind insofern die Voraussetzungen für eine gesicherte und ordnungsgemäße Erschließung gegeben.

Löschwasserversorgung und Brandschutz

Die Löschwasserversorgung obliegt der hoheitlichen Aufgabe der Gemeinde Löbnitz. Für das Plangebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW-Arbeitsblatt 405 bei mindestens 96 m³ (gilt bei Gewerbegebieten bis zu einer Zahl von weniger als 3 Vollgeschossen), die jeweils für eine Löscheinheit 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 erforderliche Löschwasserversorgung wird durch geeignete Maßnahmen (z. B. Teufung von Löschwasserbrunnen, Zisternenlösung) bis zum Vollzug des B-Planes im Sinne der hoheitlichen Pflichtaufgabe der Stadt zu gewährleisten sein.

Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten.

Niederschlagswasser

Der Umgang mit Niederschlagswasser in Gewerbegebieten ist dadurch gekennzeichnet, dass i. d. R. große versiegelte Flächen mit potenziellen Schadstoffbelastungen zusammentreffen können.

Das Prinzip des aktuellen Regenwassermanagements beruht darauf, dass:

- die Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird,
- das anfallende Niederschlagswasser vor Ort belassen oder gebraucht wird und
- das eine Einleitung in ein Kanalnetz erst dann vollzogen wird, wenn die o. g. 2 Aspekte nicht greifen können.

Gering verschmutztes, unbelastetes Niederschlagswasser ist generell im Plangebiet zu versickern. Hierzu können technische Lösungen, wie bspw. Rigolen auf einem Baugrundstück, beitragen. Sofern sich Betriebe ansiedeln, die das Wasser belasten können, sind Absetzanlagen, Abscheider usw. zum Einsatz zu bringen. Das Niederschlagswasser muss letztlich nach den anerkannten Regeln der Technik vorbehandelt werden.

Hinweisgebend ist zu erwähnen, dass auf Ebene des B-Planverfahrens grundsätzlich keine Nachweise (wasserrechtliche Erlaubnisse / Genehmigung) vorgelegt werden müssen. Der Bebauungsplan regelt zunächst die planungsrechtlichen Grundlagen für das Bauvorhaben und legt dabei zugleich die dafür notwendige Ver- und Entsorgung dar. Dabei ist auch die künftige Regelung zwecks Niederschlagswasserbeseitigung aufzuzeigen, die beim Vollzug der Planung unter Berücksichtigung und Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik, angewendet werden kann bzw. erforderlich wird.

5 Planbezogene Umweltbelange

5.1 Umweltprüfung-/belange

Die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind in dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargelegt. Er bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Weiteren werden auch die Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu berücksichtigen sein.

Auf die Darlegungen im Umweltbericht wird an dieser Stelle verwiesen.

Der Umweltbericht stellt sogleich einen gesonderten Teil der Begründung da

5.2 Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf den Artenschutzfachbeitrag, der Anhang des Umweltberichts ist, verwiesen.

5.3 Immissionsschutz

Das geplante Gewerbegebiet rückt u. a. an vorhandene Wohnbebauung heran. Insofern sind mögliche Betriebe dahingehend zu betrachten, ob sie rücksichtsvoll, in direkter Nachbarschaft zu Wohnungen, existieren können. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest.

Der Begriff „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“, ist rechtlich fest verankert, insbesondere in der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Er beschreibt Betriebe, die gewerblich arbeiten, aber hinsichtlich Lärm, Geruch oder Abgasen so rücksichtsvoll sind, dass sie in direkter Nachbarschaft zu Wohnungen existieren können. Exemplarisch fallen nicht störende Handwerksbetriebe und gewerbliche Dienstleistungen, gastronomische Betriebe (ohne Nachtbetrieb) usw. unter Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. So gesehen ist auch die bereits vorhandene Speiseeis-Verkaufsstätte nebst Terrassenbereich und Kinderspielbereich planungsrechtlich zulässig. Da diese bzw. zulässige Schank- und Speisewirtschaften aber auch am Wochenende und an Feiertagen öffnen, müssen die Betriebe u. a. bestimmte Ruhevorgaben einhalten. Diese Ruhevorgaben sind regelmäßig bei der Baugenehmigung zu berücksichtigen und nachzuweisen. Sie fußen auf der TA Lärm und sind am tatsächlichen Bauobjekt auszurichten.

5.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets ist anthropogen vorgeprägt. Das Plangebiet befindet sich zudem in einem Zusammenhang mit vorhandenen Siedlungs-/Nutzungsstrukturen entlang der Hauptstraße (Bebauung, Sportplatzgelände, Solarpark). Eine ergänzende bauliche Entwicklung weist von daher eine geringe Wertigkeit bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes auf.

Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen ist anzunehmen, dass sich Vorhaben in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügen und keine zusätzlichen visuellen Störreize auf die Wahrnehmung des Ortes sowie der Landschaft in diesem Bereich befürchten lassen.

5.5 Boden, Grundwasser und Altlasten

Der Boden im Plangebiet ist durch die bereits vorhandenen Nutzungen anthropogen beeinflusst. In diesem Sinne wird das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Wertvolle Flächen, wie beispielsweise wertige Ackerböden, werden nicht in Anspruch genommen.

Wesentliche Veränderung der Geländestruktur durch Aufschüttungen und / oder Abgrabungen werden durch die Planung ebenfalls nicht vorbereitet.

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Altlasten innerhalb des Plangebietes bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. In Mecklenburg - Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Der Bauherr hat die allgemeinen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Ergeben sich während

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

Falls Fremdboden / Recyclingmaterial unter der durchwurzelbaren Bodenschicht eingebaut wird, ist nachweislich geeignetes Material unter Beachtung der LAGA1 zu verwenden.

5.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach aktuellem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden sowie keine Bodendenkmale bekannt. Generell gilt, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist 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.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Löbnitz am gebilligt.

Löbnitz, ...

.....
(Bürgermeister)