

**Bebauungsplan Nr. 3**  
**„Entwicklung des Innovationsparks Vorpommern  
auf dem Gelände des ehemaligen Depots Relzow“**

**ENTWURF**  
**für die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2  
BauGB und die Behördenbeteiligung gem.  
§ 4 Abs. 2 BauGB**

**Begründung  
mit Umweltbericht**

**Gemeinde Murchin**

**Fassung vom 20.10.2017**

Fassung vom 20.10.2017

**Angaben zur Auftragsbearbeitung**

Auftraggeber: Gemeinde Murchin  
Amt Züssow  
OT Murchin  
Dorfstraße 6  
17495 Züssow

Flächeneigentümer Mewako GmbH  
Libnover Landstraße 1  
17390 Murchin

Ansprechpartner Herr Kuhnle  
Geschäftsführer  
Telefon: +49 3971 87690-0  
E-Mail: [uk@mewako.de](mailto:uk@mewako.de)

Auftragsnummer: P160239

Auftragnehmer: GICON Großmann Ingenieur Consult GmbH

Postanschrift: GICON Großmann Ingenieur Consult GmbH  
Tiergartenstraße 48  
01219 Dresden

Projektleiter: Dipl.-Ing. Michael Kühfuss  
Mitglied der Architektenkammer Sachsen  
Telefon: +49 351 47878-7757  
E-Mail: M.Kuehfuss@gicon.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Elena Közle  
Telefon: +49 351 47878-7752  
E-Mail: E.Koezle@gicon.de

Fassungsdatum: 20.10.2017

Fassung vom 20.10.2017

**Inhaltsverzeichnis**

I.	Begründung.....	6
1	Grundlagen .....	6
1.1	Rechtsgrundlagen .....	6
1.2	Planungsgrundlagen .....	7
2	Anlass und Ziel der Planung.....	8
3	Verfahren .....	9
4	Bestandssituation .....	10
4.1	Lage und Größe des Plangebietes .....	10
4.2	Geländesituation .....	12
4.3	Geologie und Baugrund .....	12
4.4	Raumplanerische Einordnung und Vorgaben .....	14
4.5	Vorhandene Nutzungen .....	18
4.6	Erschließung .....	19
4.6.1	Verkehrstechnische Erschließung .....	19
4.6.2	Medientechnische Erschließung.....	20
4.6.3	Schmutzwasser/Niederschlagswasser .....	21
4.6.4	Löschwasser .....	21
4.7	Nutzungsbeschränkungen.....	21
5	Planungskonzept.....	23
5.1	Planungsziele / Beschreibung des Planvorhabens .....	23
5.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8/9 BauNVO) .....	25
5.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO) .....	28
5.3.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	28
5.3.2	Zulässige Höhe der baulichen Anlagen .....	28
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22/23 BauNVO).....	29
5.5	Erschließung .....	30
5.5.1	Verkehrstechnische Erschließung .....	30
5.5.2	Medientechnische Erschließung.....	30
5.5.3	Niederschlagswasserbeseitigung .....	31
5.5.4	Schmutzwasser .....	33
5.5.5	Löschwasser .....	33

Fassung vom 20.10.2017

5.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	35
5.6.1	Lärmschutz .....	35
5.7	Begrünung/Naturräumlicher Ausgleich .....	36
	Artenschutzfachliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG).....	37
	Zuordnungsfestsetzung zur Waldumwandlung .....	38
5.8	Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen .....	39
5.9	Wald.....	39
6	Flächenbilanz .....	41
7	Quellenverzeichnis .....	42
	Anhang 1: Zustimmung 1 .....	43
	Anhang 2: Zustimmung 2 .....	44
II.	Umweltbericht.....	45

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage im Gemeindegebiet .....	11
Abbildung 2:	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 (Quelle: Kataster – und Vermessungsamt für den Landkreis Vorpommern-Greifswald, 05.10.2016).....	12
Abbildung 3:	Raumordnerische Festsetzungen LEP MV 2016.....	15
Abbildung 4:	Raumordnerische Festlegungen RREP Vorpommern (2010).....	16
Abbildung 5:	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Murchin, 1. Änderung (Stand 04.2010) .....	18
Abbildung 6:	Internetleitung.....	20
Abbildung 7:	Schutzgebiete (Kartenausschnitt, unmaßstäblich) .....	22
Abbildung 8:	Archäologische Fundstätten Relzow (Bodendenkmale) .....	23
Abbildung 9:	Löschwasserstandorte .....	34
Abbildung 10:	Waldumwandlung Elektroladestation .....	40

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Generalisierter Schichtenaufbau im Plangebiet.....	14
------------	--	----

Fassung vom 20.10.2017

### **Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1: Entwässerungskonzept  
Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung  
Anlage 3: Grünordnungsplan

### **Abkürzungsverzeichnis**

B-Plan	Bebauungsplan
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches
ehem.	Ehemalig
EW	Einwohnerwerte
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FFW	Freiwillige Feuerwehr
F-Plan	Flächennutzungsplan
GOK	Geländeoberkante
GRZ	Grundflächenzahl
HTC	Hydrothermale Carbonisierung
LEP MV	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
LUNG	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
m ü. NHN	Meter über Normalhöhennull
M-V	Mecklenburg-Vorpommern
Nr.	Nummer
NSG	Naturschutzgebiet
PKA	Pflanzenkläranlage
PV	Photovoltaik
RREP VP	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern
SO	Sondergebiet
SPA	Special Protection Area (Europäisches Vogelschutzgebiet)
tw	teilweise
VTC	Vapothermale Carbonisierung

Fassung vom 20.10.2017

## **I. Begründung**

### **1 Grundlagen**

#### **1.1 Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist<sup>1</sup>

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist<sup>1</sup>

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)<sup>1</sup>

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)** vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

**Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV)** vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440)

**Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)** vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2532)

**Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (WAbst VO M-V)** vom 20. April 2005, zuletzt geändert am 16. Oktober 2014 (GVObI. M-V, S. 601)

**Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (TrinkwV 2001 – Trinkwasserverordnung)** vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2615)

---

<sup>1</sup> Auf Grund des Inkrafttretens des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) am 13. Mai 2017 haben sich BauGB, BauNVO und PlanzVO geändert. Das Planungsverfahren wurde vor dem Inkrafttreten der Städtebaurechtsnovelle eingeleitet und wird daher nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weitergeführt (Überleitungsvorschrift §233 (1) BauGB).

Fassung vom 20.10.2017

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts** (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

**Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern** (LPIG) vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. Nr. 9 S. 258)

**Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 114 S. 777)

**Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVBl. M-V 1992 S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V Nr. 12 S. 431)

**Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V)** vom 6. Januar 1998, GVBl. M-V S. 12, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383)

**Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVBl. Nr. 4 S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V Nr. 12 S. 431)

**Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (LWaldG M-V) vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V Nr. 12 S. 431)

**Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Nr. 19 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V Nr. 6 S. 106)

**Hauptsatzung der Gemeinde Murchin** vom 26. Juni 2012 in der derzeit gültigen Fassung

## 1.2 Planungsgrundlagen

**Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP) von 20.09.2010

**Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016** (LEP MV)

**Erste Fortschreibung des Gutachtliches Landschaftsrahmenplans der Planungsregion 3 Vorpommern.** Karte IV: Ziele der Raumordnung/ Anforderungen an die Raumordnung. Südblatt. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 2009

**1. Änderung des Flächennutzungsplanes** der Gemeinde Murchin von 04.2010

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1** "Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Gelände des ehemaligen Depots Relzow", Stand 11/2010.

Fassung vom 20.10.2017

**Kartengrundlage:** Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Gentz aus Pasewalk von Aug. 2007, Lagesystem 42/83, Höhensystem HN 76.

**DTK 25** Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

## **2 Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeindevertretung Murchin hat am 26.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Entwicklung des Innovationsparks Vorpommern auf dem Gelände des ehemaligen Depots Relzow“ nach den §§ 8 -10 BauGB beschlossen.

Der heutige Innovationspark Vorpommern wird sich auf der Fläche des ehem. Depots Relzow entwickeln. Den Grundstein der Geschäftsphilosophie des Innovationsparks bildet die Verwirklichung der ökologischen Grundsätze in allen Geschäftsbereichen: erneuerbare Energien (z.B. großflächige Photovoltaikanlage, etc.), Lager und Logistik, Forschung und Entwicklung, Businesscenter. Die Grundstückseigentümerin Mewako GmbH hat die ehem. Depotfläche in ihr Eigentum übernommen, die Lagerhallen wurden saniert und werden für weitere Nutzungen mit verschiedenen Zweckbestimmungen (u.a. Lager, gewerbliche und industrielle Produktion, Forschung und Entwicklung) zukünftig im Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens angepasst.

Der Innovationspark wird von 3 Hauptbestandteilen geprägt:

- 1 die mit Lagerhallen bebaute Depotfläche, Fläche ca. 35,1 ha
- 2 der Büro- und Verwaltungsbereich, Fläche ca. 1,65 ha
- 3 die großflächige Photovoltaikanlage, Fläche ca. 23,5 ha.

Hinzu kommen weitere Flächen, z. B. Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsflächen, Elektroladestation, Stellplätze, Flächen für Kompensationsmaßnahmen etc. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt 71,01 ha.

Das Plangebiet beinhaltet den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Gelände des ehemaligen Depots Relzow“, der 2010 in Kraft getreten ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von 27,5 ha und bezieht sich im Wesentlichen auf die großflächige Photovoltaikanlage und den Büro-und Verwaltungsbereich.

Das Planvorhaben des Bebauungsplan Nr. 3 beinhaltet das komplette Gebiet des Bebauungsplan Nr. 1 und zusätzliche Ergänzungsflächen mit bereits vorhandener Bebauung. Die Erweiterung des Planvorhabens begründet sich im Wesentlichen in der geplanten Nutzungsänderung der vorhandenen Bebauung (Lagerhallen) und der zusätzlichen Errichtung einer Elektroladestation mit direktem Anschluss an die B101.



Fassung vom 20.10.2017

Die Textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung werden für die Baufelder B1 und B2 (ehemals B) nicht verändert bzw. ergänzt. Somit erfolgt keine weitere Ausweisung von Flächen für die Photovoltaik sondern lediglich eine Übernahme des Bestands an Anlagen und das geltende Satzungsrecht des Bebauungsplan Nr.1 in den Bebauungsplan Nr. 3.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele und Zwecke angestrebt:

- Entwicklung des Innovationsparks Vorpommern auf den ehemaligen Lagerflächen des Depots, durch:
  - Sicherung und Modernisierung der Erschließung,
  - Sicherung und Weiterentwicklung der Lagerräume und Flächen für das Depot,
  - Sicherung und Entwicklung des Standortes für „Neue Energien“,
  - Sicherung des Standortes für Photovoltaikanlagen,
  - Entwicklung eines Sonderbereiches für Forschung und Entwicklung und „Neue Energien“,
  - Entwicklung von Gewerbe-/Industrieflächen für die Umsetzung der Forschungsvorhaben in die Praxis (Produktion),
  - Aufbau und Betrieb einer Elektroladestation in Verbindung mit einem gastronomischen Angebot (Aufenthaltsbereich mit Imbiss und Sanitäranlagen).
- Schutz und Erhalt der Belange des Umweltschutzes durch Sicherung und Entwicklung vorhandener Grünstrukturen, Ergänzung weiterer Kompensationserfordernisse innerhalb des Geltungsbereiches.

Zum Erreichen dieser Ziele ist die Änderung und Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 erforderlich. Dazu wird der Bebauungsplan Nr. 3 «Entwicklung des Innovationsparks Vorpommern auf dem Gelände des ehemaligen Depots Relzow» im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

### **3 Verfahren**

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 im Rahmen des Bauleitplanverfahrens als qualifizierter Bebauungsplans nach §§ 8-10 BauGB erstellt.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Gelände des ehem. Depots Relzow“ wurde am 29.04.2010 von der Gemeindevertretung Murchin als Satzung beschlossen und ist am 09.12.2010 in Kraft getreten. 2011 wurde die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans von der Gemeinde Murchin beschlossen. Das Verfahren wurde aber nicht weitergeführt.

Fassung vom 20.10.2017

Da sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 1 nur auf einen Teil des heutigen Innovationsparks bezieht, ist eine Erweiterung unter Einbeziehung der Bestandslagerflächen notwendig, um die geplanten Nutzungsanpassungen auf der gesamten Fläche des Innovationsparks Vorpommern planungsrechtlich zu sichern. Daher wurde nach Absprache mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald - Sachgebiet Bauleitplanung – beschlossen, den neu aufzustellenden Bebauungsplan als **Bebauungsplan Nr. 3 „Entwicklung des Innovationsparks Vorpommern auf dem Gelände des ehemaligen Depots Relzow“** zu benennen.

Entsprechend § 2 Abs.4 BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht zusammengefasst, welcher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist.

Am 26.01.2017 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Murchin den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Entwicklung des Innovationsparks Vorpommern auf dem Gelände des ehemaligen Depots Relzow“ gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Züssower Amtsblatt Nr. 04/2017 am 12.04.2017.

Mit dem Vorentwurf wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertreter Sitzung (24.04.2017) durchgeführt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und bei der Erarbeitung des vorliegenden Entwurfs berücksichtigt.

Die Planaufstellung wird im Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan gemäß §§ 8-10 BauGB durchgeführt.

Auf Grund des Inkrafttretens des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) am 13. Mai 2017 haben sich BauGB, BauNVO und PlanzVO geändert. Das Planungsverfahren wurde vor dem Inkrafttreten der Städtebaurechtsnovelle eingeleitet und wird daher nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weitergeführt (gemäß Überleitungsvorschrift §233 (1) BauGB).

## **4 Bestandssituation**

### **4.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Die Gemeinde Murchin befindet sich im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern, in der Mitte des Landkreises Vorpommern-Greifswald, etwa 7 km nördlich vom Mittelzentrum Anklam und ca. 10 km westlich der Insel Usedom. Sie wird seit dem 1. Januar 2005 vom Amt Züssow mit Sitz in Züssow verwaltet. Die Gemeinde ist flächenmäßig eine der größten im

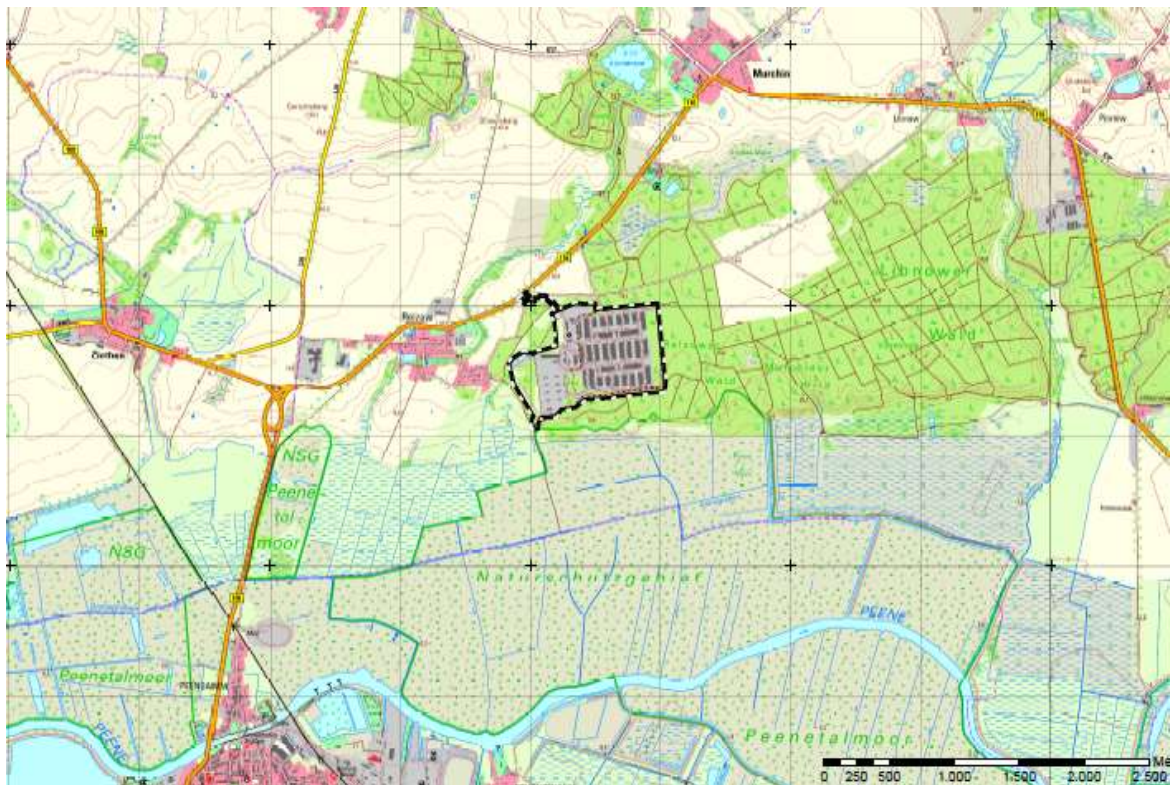
Fassung vom 20.10.2017

Amt (ca. 4028 ha) und hat 949 Einwohner (Stand 2015). Zu der Gemeinde Murchin gehören 5 Ortsteile: Murchin, Lentschow, Libnow, Pinnow und Relzow.

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage Relzow (Abbildung 1) und wird durch folgende Nutzungen begrenzt:

- Im Süden – Waldflächen und anschließend Peenetal
- Im Osten – Waldflächen
- Im Norden – Waldflächen und anschließend Bundesstraße B110 (ca. 300 m Entfernung),
- Im Westen – Waldflächen und anschließend Ortslage Relzow (Entfernung ca. 170 m).

Die zu überplanende Fläche umfasst 71,01 ha.



**Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über die Flurstücke 318/5, 318/14, 318/15, 318/16, 318/17, 318/18, 318/20, 318/21, 484/2, 481/1 vollständig und 318/13 teilweise der Flur 2 der Gemarkung Relzow (Abbildung 2).



**Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 (Quelle: Kataster – und Vermessungsamt für den Landkreis Vorpommern-Greifswald, 05.10.2016)**

#### 4.2 Geländesituation

Die Topographie im Bereich des Plangebietes ist geprägt durch die flachwelligen Hochflächen der weichselzeitlichen Grundmoränenlandschaft. Die Hochflächen begrenzen das von Ost nach West verlaufende Peenetal, das sich südlich des Planungsgebietes befindet. Die Geländehöhen schwanken zwischen 15 m ü. NHN im Bereich der Hochflächen und 1 m ü. NHN im Bereich der Flussniederungen im Peenetal. Der Übergang ist geprägt durch einen deutlichen Geländesprung von 5 m auf einer Länge von wenigen Zehnermetern /1/.

Die Hochflächen im Plangebiet sind weitestgehend bebaut mit Gebäuden oder Photovoltaikanlagen.

#### 4.3 Geologie und Baugrund

Die Geologie im Plangebiet wird geprägt durch zwei geologische Haupteinheiten. Die höher gelegenen Bereiche nördlich des Peenetals werden aufgebaut aus weichselzeitlichen, glazifluvialen Sedimenten. Dabei handelt es sich um kiesige Sande (vorwiegend Feinsand und Mittelsand), die durch die Schmelzwasserströme der abschmelzenden

Fassung vom 20.10.2017

Gletschermassen abgelagert wurden und terrassenförmige, sogenannte Sanderflächen gebildet haben /2/. In diesen Schichten finden sich immer wieder Schluffbänder mit einer Mächtigkeit von wenigen Dezimetern (0,5 bis 3,5 dm) /3/.

In den Flussniederungen des Peenetales südlich des Plangebietes werden die kaltzeitlichen Ablagerungen überdeckt durch holozäne Torf- und Moorböden bzw. Organomudden /2/. Es handelt sich dabei um feinkörnige Böden aus Schluff und Ton mit einem hohen Anteil an organischem Material.

Vereinzelt können auch kaltzeitliche Geschiebemergel und glazilimnische Ablagerungen vorhanden sein. Die glazilimnischen Ablagerungen bestehen im Wesentlichen aus Schluff, der hauptsächlich tonig und feinsandig ist. Der Geschiebemergel enthält neben Schluff nur geringe Anteile an Ton, dafür Sand und Kies teilweise auch geringe Anteile an Steinen.

Anhand vorhandener Aufschlüsse des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) /4/ und einem vorliegenden Baugrundgutachten /3/ lässt sich der in Tabelle 1 generalisierte Schichtenaufbau ableiten. Dabei wurde unterschieden zwischen den Hochflächen und den Flussniederungen. Die Hochflächen sind grundsätzlich als Baugrund geeignet. Die Flussniederungen sind aufgrund der meist wassergesättigten organischen Böden nicht geeignet als Baugrund.

Zwischen den Bereichen sind wechselnde Baugrundverhältnisse zu erwarten. Für weitere Bauvorhaben ist daher eine Baugrunderkundung zur Ermittlung des standortspezifischen Schichtenaufbaus und den bodenmechanischen Eigenschaften der Schichten erforderlich. Die in Tabelle 1 dargestellten Schichtunterkanten und –mächtigkeiten sowie die dargestellten Bodengruppen gelten nur als Richtwerte für die generelle Eignung als Baugrund. Eine genaue Bestimmung muss über entsprechende geotechnische Erkundungen durch Aufschlüsse und bodenmechanische Laborversuche erfolgen.

Die Grundwasserflurabstände schwanken gemäß /5/ im Plangebiet im Bereich der Hochflächen zwischen 5 m und 10 m unter GOK. In den westlichen Randbereichen und im Übergangsbereich zu den Flussniederungen schwanken die Flurabstände zwischen 2 m bis 5 m unter GOK und weniger. Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden im nordwestlichen Teil des Plangebietes Grundwasserstände zwischen 2,85 m und 3,85 m unter GOK erkundet. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes wurde bis in 4 m Tiefe kein Grundwasser angetroffen. In den wassergesättigten Böden der Flussniederungen ist das Grundwasser unmittelbar unterhalb der Geländeoberkante zu erwarten.

Die Durchlässigkeiten ( $k_f$ -Wert) der glazifluvialen Sedimente wurden aus den ermittelten Kornverteilungskurven berechnet /3/ und liegen zwischen  $1 \times 10^{-4}$  m/s und  $1 \times 10^{-6}$  m/s. In den feinkörnigen Schichten sind geringere Durchlässigkeiten zu erwarten.

**Tabelle 1: Generalisierter Schichtenaufbau im Plangebiet**

Schichtbezeichnung	Bodengruppen gemäß DIN 18196	Schicht UK [m u. GOK]	Schicht- mächtigkeit [m]	Eignung als Baugrund
<b>Hochflächen</b>				
glazifluviale Sedimente	SU, SU*, SE	2,0 – 4,5	2,0 – 4,5	geeignet
glazilimnische Sedimente	TL, TM, UL, UM	6,0 – 7,0	2,0 – 4,0	eingeschränkt geeignet
Geschiebelehm/-mergel	TL, TM, UL, UM, ST*, SU*	9,5 – 10,0	3,0 – 4,0	eingeschränkt geeignet
glazifluviale Sedimente	SU, SU*, SE	> 20,0	>10,0	geeignet
<b>Flussniederungen</b>				
Torf- und Muddenböden	OT, OU, TA, UA	6,0 – 7,0	6,0 – 7,0	nicht geeignet
Geschiebelehm / -mergel	TL, TM, UL, UM, ST*, SU*	< 18,0	< 11,0	eingeschränkt geeignet
glazifluviale Sedimente	SU, SU*, SE	> 20,0	> 5,0	geeignet

#### 4.4 Raumplanerische Einordnung und Vorgaben

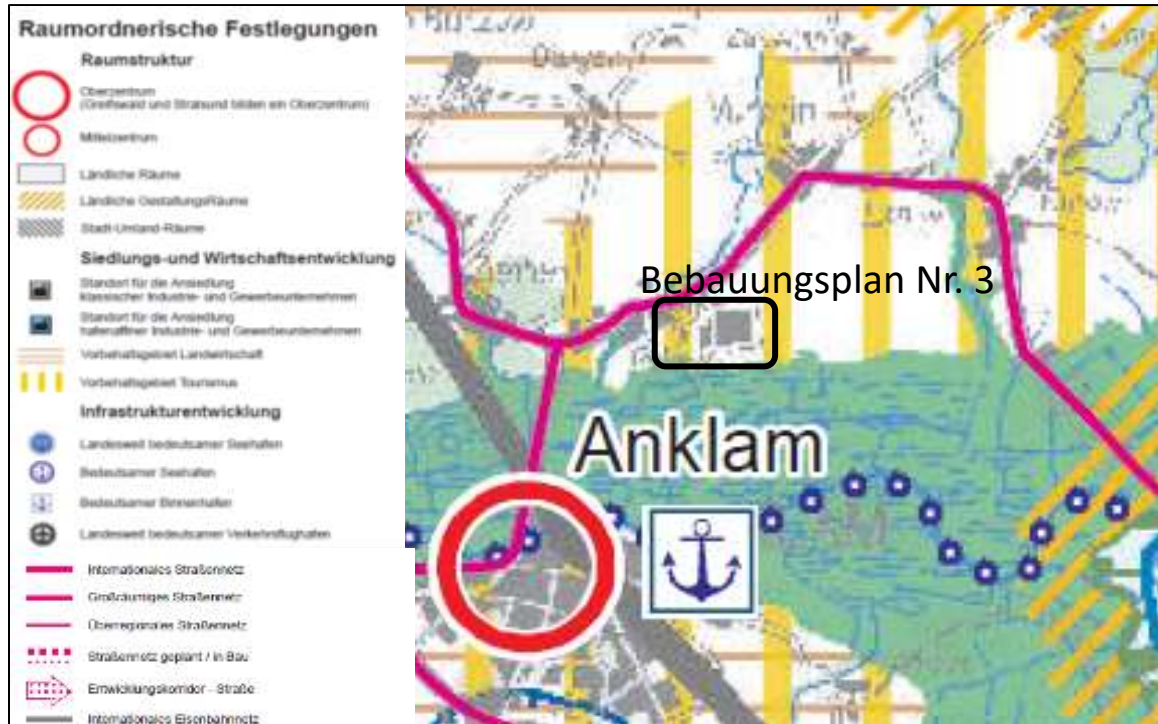
Für die regionalplanerische Entwicklung der Gemeinde Murchin ist der Regionale Planungsverband Vorpommern zuständig. Das nächste Oberzentrum ist Greifswald in ca. 80 km Entfernung. Das Mittelzentrum Anklam liegt ca. 7 km entfernt und zählt zu den regional bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandorten.

Auf der **Landesebene** wird die Gemeinde Murchin im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016) als Raumkategorie „Ländlicher GestaltungsRaum“ definiert. Mit dieser Kategorie werden in der Raumplanung Räume bezeichnet, die „hinsichtlich ihrer demografischen, ihrer Wohlstands- und Wirtschaftsentwicklung deutlich unterhalb der Entwicklung im Landesdurchschnitt liegen“ (LEP MV 2016: 37). Für diese Kategorie gilt, wie auch für alle Räume, die Zielstellung, gleichwertige Lebensverhältnisse herzustellen, wobei es bei der schwierigen Ausgangslage in erster Linie um eine Sicherungs- und Stabilisierungsstrategie geht. Daher ist die Festlegung der „Ländlichen GestaltungsRäume“ als eine Aufforderung zu sehen für die Gemeinden und alle Beteiligten an der Gestaltung dieser Räume, ihre Planungen und Maßnahmen an die spezifischen Bedürfnisse dieser Räume anzupassen (LEP MV 2016: 37 f.). In diesem Sinne bietet das Vorhaben günstige Voraussetzungen (preisgünstige und umweltfreundliche Strom- und Wasserversorgung, genügend Büro- und Gewerbefläche) für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, was im Endeffekt positive Wirkungen für die regionale Entwicklung bringen soll.

Die Karte der raumordnerischen Festsetzungen der LEP MV (Abbildung 3) enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Festsetzung als *Vorbehaltsgebiet für Tourismus*. Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder

Fassung vom 20.10.2017

Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (§ 8 Abs. 7 Nr. 2 ROG).

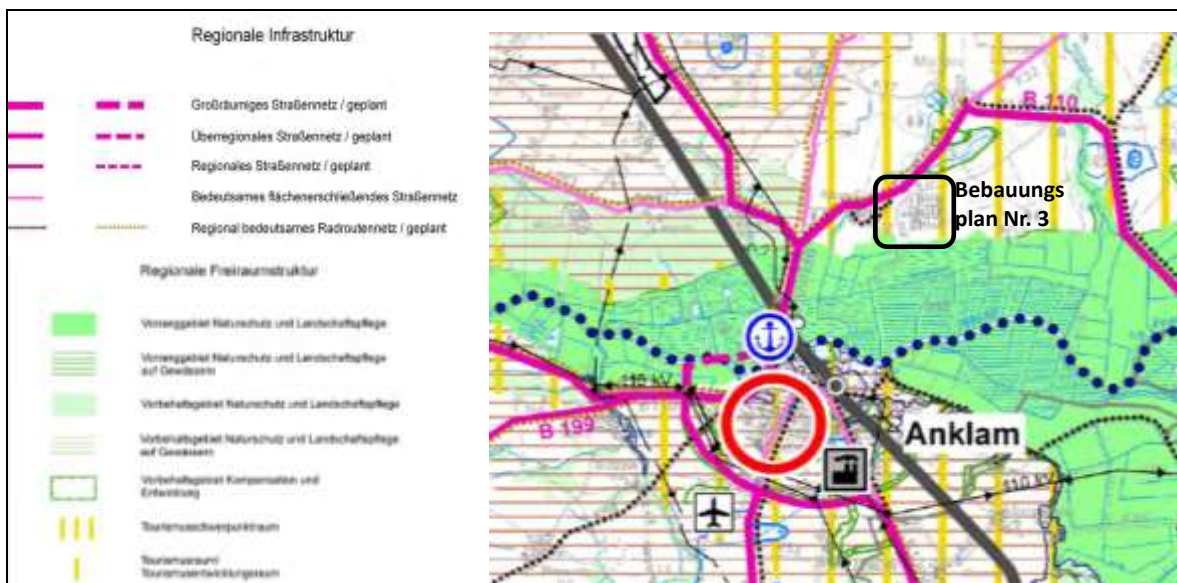


**Abbildung 3: Raumordnerische Festsetzungen LEP MV 2016**

Die **regionalplanerischen** Vorgaben leiten sich dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (2010) ab. Laut den Leitlinien für die Planungsregion Vorpommern soll sich die Region u.a. als Hochtechnologiestandort entwickeln (von besonderer Bedeutung sind dabei u.a. Energietechnik und Umwelttechnik), außerdem soll die Erzeugung und Nutzung von regenerativen Energien sowie ökologische Arbeits- und Produktionsweisen gestärkt werden (RREP VP 2010: 18-19). Das Vorhaben steht im Einklang mit diesen Leitlinien, indem die Erzeugung und Nutzung des Solarstroms sowie umweltorientierte Abwicklung aller Arbeitsvorgänge im Betrieb des Innovationsparks Vorpommern einen Grundbaustein bildet. Die Karte der raumordnerischen Festlegungen des RREP VP (Abbildung 4) enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Festsetzung als *Tourismusentwicklungsraum*. Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden (3.1.3 (6) RREP VP). Das Plangebiet stellt eine Konversionsfläche aus militärischer Nutzung dar. Deren Nutzung durch großflächige Photovoltaikanlage entspricht dem 5.3. (9) des Landesentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern und dem Punkt 6.5 (8) RREP VP (Errichtung von Solaranlagen vorrangig auf versiegelten Standorten wie Konversionsflächen aus militärischer Nutzung). Die gewerbliche Nutzung des Standortes entspricht grundsätzlich dem Punkt 4.3.4 (3) des RREP VP: „...Für die im

Fassung vom 20.10.2017

Tourismusschwerpunkt- bzw. -entwicklungsraum gelegenen Konversionsflächen soll eine touristische Nutzung angestrebt werden. An geeigneten Standorten ist auch eine gewerbliche Nutzung möglich“. Durch die umweltbewusste Arbeitsweise des Innovationsparks Vorpommern mit dem Einsatz von regenerativer Energie, Maschinen mit Elektroantrieben sowie emissionsarmen Gewerbebetrieben steht das Planungsvorhaben der touristischen Entwicklung der Region nicht entgegen; die geplante Elektroladestation wird zudem der umweltfreundlichen Mobilität in der Region beitragen.



**Abbildung 4: Raumordnerische Festlegungen RREP Vorpommern (2010)**

Für die Region Vorpommern wurde auf regionaler Ebene ein **Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan** (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, 1. Fortschreibung Oktober 2009) erarbeitet, dessen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Vorsorge für die Erholung des Menschen in Natur und Landschaft auf der Ebene der Flächennutzungs- und Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Gemäß Karte 3 der Schutzwürdigkeiten von Arten und Lebensräumen grenzt das Untersuchungsgebiet an Landschaftsbereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit. Gleiches gilt für die Schutzwürdigkeit des Bodens (Karte 4). Mit der Peenetallandschaft im Süden grenzen Böden mit sehr hoher Schutzwürdigkeit an. Der Planungsraum selbst weist Böden mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit auf. Karte 5 beinhaltet Angaben zu Gewässer- und Strukturgüte: Die südlich gelegene Peene wird demnach als naturnahes Fließgewässer der Strukturgüteklasse 1 geführt. Der Relzower Graben südlich der B110 ist bereits deutlich bis merklich geschädigt (Strukturgüteklasse 4 und 5), bevor er in die Peene mündet. Gemäß Karte 6 liegt das Untersuchungsgebiet in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers (Teilbewertung: Schutzfunktion der Deckschichten). Gleiches gilt für die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes (Karte 8). In der Karte 13 wird die Peentallandschaft als Gebiet mit herausragender oder



Fassung vom 20.10.2017

besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung des Vorrangs ökologischer Funktionen aufgeführt. Karte 15 zeigt Konfliktschwerpunkte bei Fischotterquerungen auf. Bedingt durch das „Untere Peenetal und Peenehaff“ befindet sich nördlich von Anklam an der B109 / B110 ein Konfliktschwerpunkt mit mehreren Fischottertotfunden.

Der Bebauungsplan ist aus dem **Flächennutzungsplan** zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan (3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Murchin, aufgestellt im Parallelverfahren nach §8 Abs.3 BauGB ) enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen ( Abbildung 5):

- *Sondergebiet für Photovoltaik* (Bestandsflächen SO<sub>PV</sub>) für die großflächig bestehenden Photovoltaikanlagen
- *Mischgebietsfläche* (Planvorhaben M) zur Entwicklung des Bürostandortes der Verwaltung des Innovationsparks
- *Sondergebiet für Forschung und Entwicklung, Neue Energien* (Planvorhaben S) zur Entwicklung eines Forschungsstandortes im Innovationspark
- *Gewerbegebietsfläche für die Umsetzung von Neuerungen zu „Neuen Energien“ und als Lagerflächen* (Planvorhaben G) im Innovationspark
- *Ver-/Entsorgungsflächen*
- *Wasserflächen*
- *Fläche für Wald*

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Demzufolge ist der Bebauungsplan Nr. 3 aus dem Flächennutzungsplan (3. Änderung) entwickelt.



**Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Murchin, 3. Änderung (Stand 10.2010)**

#### 4.5 Vorhandene Nutzungen

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 3 umfasst die ganze Fläche des Innovationsparks Vorpommern. Alle vom Geltungsbereich betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Mewako GmbH (Eintrag im Grundbuch am 22.03.2016, ON: MRCH-40123-4). Das Plangebiet weist zurzeit folgende Nutzungen auf: Gewinnung der Solarenergie (durch Photovoltaik-Flächen- und Dachanlagen), Büro- und Seminarstandort, Standort für Forschung und Entwicklung sowie Lager- und Logistikstandort. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 71,01 ha.

Im Nordwesten des Planbereiches befindet sich ein 3-geschossiges Bürogebäude – das ehemalige Stabsgebäude des Depots ist heute ein Businesscenter, welches derzeit die Betriebsverwaltung, mehrere Büro- und Seminarräume sowie Kundenappartements für den kurzzeitigen geschäftsbedingten Aufenthalt beherbergt. Neben dem Businesscenter befindet sich das alte Feuerwehrhaus, das nach einer Renovierung als Bürogebäude frei zur Vermietung steht.

Fassung vom 20.10.2017

An der Grundstückseinfahrt befinden sich ein Stellplatz für Besucher und gegenüber ein Pförtnerhaus, das rund um die Uhr besetzt ist, sowie das Wasserwerk, das auch weiterhin der eigenen Versorgung des Gesamtgeländes dient.

Die Lagerfläche (Flurstück 318/15) ist ca. 35,1 ha groß, darauf befinden sich 35 Hallen des ehemaligen Depots, die vom Eigentümer renoviert wurden. Einige Lagerhallen werden zurzeit als Agrarlager, Zolllager sowie Palettenlager genutzt, viele Hallen stehen frei zur Vermietung für Lager- bzw. Gewerbezwecke.

Ein großer Teil des Plangebietes (23,5 ha) umfasst die Photovoltaik-Freiflächenanlage. Außerdem wurden Solarmodule auf die Dächer der Lagerhallen installiert. Der erzeugte Strom (elektrische Leistung bis 10 MW) wird vor Ort genutzt und ins Netz eingespeist.

Im Plangebiet sind Flächen für Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen. Der Randstreifen des Geltungsbereichs stellt im Osten einen Kiefern-Mischwald, im Süden – Gehölzflächen sowie Strauch- und Trockenrasenflächen dar.

Im Westen des Geltungsbereiches befinden sich zwei ehemalige Klärteiche, in die das anfallende Regen- und Haushaltsabwasser abgeleitet wird. Die ehemalige Ableitung des Wassers aus den Klärteichen in den Relzower Dorfbach wurde außer Betrieb genommen und durch eine Versickerung in den Klärteichen und der angrenzenden „Schießbahn“ ersetzt. Dabei werden die Klärteiche und die Schießbahn sowie auch angrenzende Waldflächen überstaut.

Innerhalb des Plangebiets sind befestigte Verkehrswege vorhanden, die Anbindung an die B 110 erfolgt über eine Zufahrtsstraße.

Das Gesamtareal des Innovationsparks Vorpommern ist durch eine Einfriedung aus vollflächiger Betonmauer, teilweise ersetzt durch einen Drahtzaun, gesichert. Aus Sicherheitsgründen wird die äußere Einfriedung dauerhaft erhalten bleiben.

## **4.6 Erschließung**

### **4.6.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Die Hauptzu- und -ausfahrt des Plangebietes erfolgt über die Libnower Landstraße (private Straße, Wegefurstück 318/5 der Flur 2 der Gemarkung Relzow), von der aus die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt. Über die Libnower Landstraße ist das Plangebiet an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen - die nordwestlich verlaufende Bundesstraße 110 befindet sich in ca. 350 m Entfernung. Die innere Erschließung des B-Plangebietes ist durch vorhandene befestigte Wege des ehemaligen Depots gewährleistet.

Auf der Zuwegung zum Innovationspark kreuzt ein Radweg, auf dem drei aufeinanderliegende überregionale Radwege verlaufen, welche die Landschaft erschließen und der touristischen Entwicklung beitragen.

Fassung vom 20.10.2017

#### 4.6.2 Medientechnische Erschließung

Das gesamte Plangebiet ist mit allen Versorgungsmedien erschlossen.

Zu den öffentlichen Versorgungsanlagen gehört eine neue Internetleitung, die entlang der Zufahrtsstraße über die Grundstücksauffahrt von Nordwesten das Gelände erschließt, siehe Abbildung 6 (rote Linie). Auf dem Grundstück wurden die Kabel in Leerrohren verlegt. Von der Hauptstraße bis zum Zaun wurden die Kabel mit Hilfe von Tiefbohrer verlegt. Unter der Wache verläuft der Leerschacht bis zum Hauptgebäude. Vom Hauptgebäude zum alten Bürogebäude (Altes Feuerwehrhaus) verläuft ebenfalls ein Leerrohr.



**Abbildung 6: Internetleitung**

Für die Stromversorgung des Plangebietes besteht zurzeit folgende Konfiguration:

Die Trafostation „Bundeswehr 0“ ist eine im Eigentum der E.dis AG stehende Transformatorenstation zur Versorgung von Letztverbrauchern in Niederspannung.

Die Trafostation „Bundeswehr 2“ ist eine kundeneigene Übergabestation. Hinsichtlich Eigentumsgränze und bereitzustellender Leistung gelten die Regelungen des Netzan-schlussvertrages.

Für die bestehenden Solaranlagen existieren zurzeit folgende Netzverknüpfungspunkte:

Innerhalb des Technologieparks

- Relzow Solar
- Relzow BW3
- Ast. PVA Relzow Dach

Die Einspeisung des Solarstromes aus der Freiflächenanlage erfolgt in 2 km Entfernung über die AST PVA Relzow Freifläche.

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über eigene Anlagen, deren Standorte in der Planzeichnung dargestellt sind. Die neben dem Pfortnerhaus

Fassung vom 20.10.2017

gekennzeichnete Versorgungsfläche für die Wasserversorgung enthält einen Trinkwasserbrunnen sowie eine Wasseraufbereitungsanlage mit Wasserspeicher dar. Von hier aus wird das Grundstück über eigene Leitungssysteme mit Trinkwasser versorgt.

#### **4.6.3 Schmutzwasser/Niederschlagswasser**

Die abwassertechnische Erschließung des Planbereiches ist wie folgt organisiert: Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine biologische Kläranlage aus zwei Klärteichen, der das gesamte bisher am Standort anfallende Schmutzwasser zugeführt wurde. Die Zufahrt zur Kläranlage erfolgt außerhalb des Plangebietes.

Die Regenwasserkanalisation ist zweiteilig aufgebaut: die gering belasteten Niederschläge von den Dächern werden direkt in den Teich abgeleitet. Die Niederschläge von versiegelten Verkehrsflächen werden nach einer Vorklärung ebenfalls in den Teich eingeleitet. Der Überlauf aus den Teichen fließt in die südlich liegende Schießbahn ab. Diese Versickerung erreicht jedoch nicht die erforderlichen Größen, so dass seit längerem Teile des Waldes an den Abwasserklärteichen und der Schiessbahn überflutet sind. Daher ist das Ableitungsvermögen des Entwässerungssystems zu prüfen und ein neues Entwässerungskonzept bzw. eine Fachplanung zur geregelten Ableitung des Regenwassers erforderlich.

#### **4.6.4 Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung wird über eigene Zisternen und Hydranten gesichert. Insgesamt sind es 14 Löschwasserstandorte vorhanden. Die detaillierte Beschreibung des Brandschutzes ist im Kapitel 5.5.5 dargestellt.

#### **4.7 Nutzungsbeschränkungen**

Der Bereich des Plangebietes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

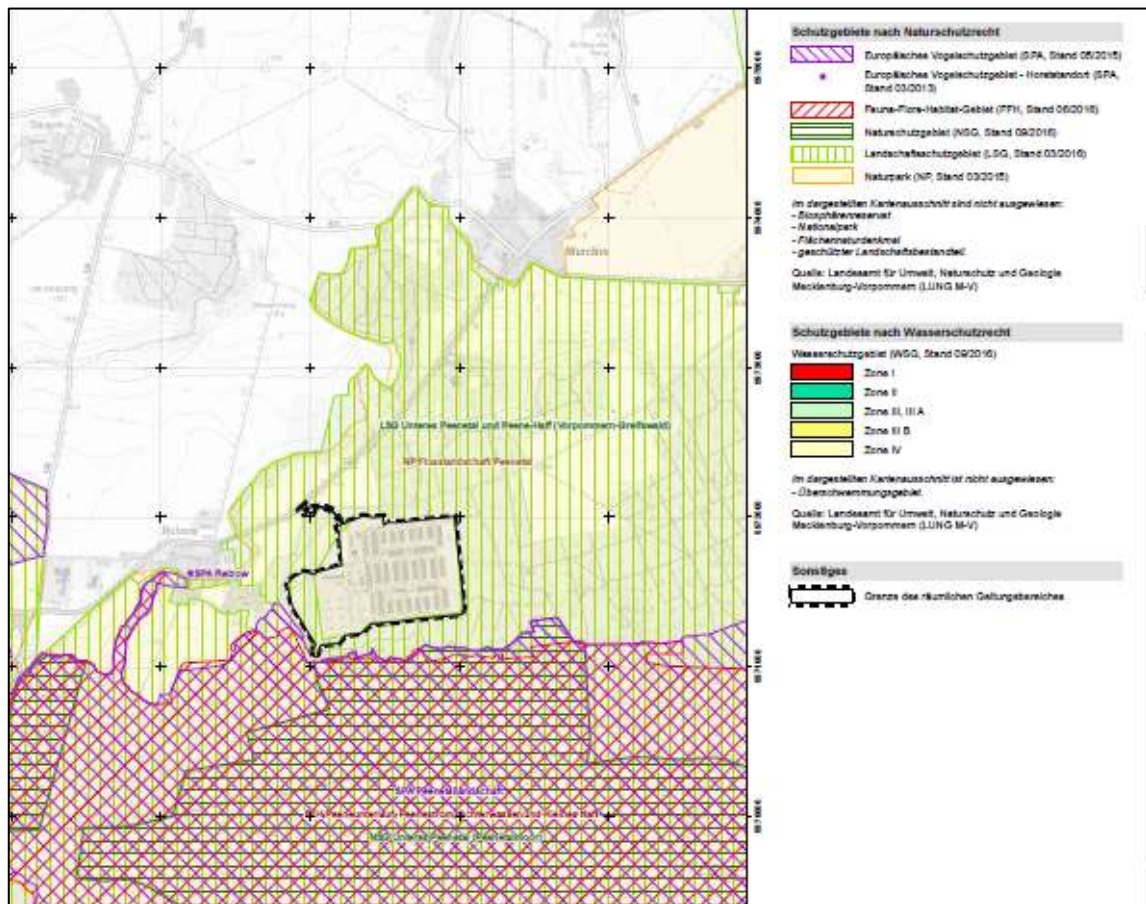
Die früher vorhandenen Altlasten und Munitionsschrott wurden komplett beseitigt.

Das Plangebiet grenzt fast allseitig an das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Peenetal und Peene-Haff Ostvorpommern“ an; der südwestliche Teil des Plangebiets (Fläche für Regenwasserentsorgung und naturschutzfachliche Maßnahmen) sowie die Fläche der geplanten Elektroladestation befinden sich in diesem Landschaftsschutzgebiet.

Das gesamte Plangebiet liegt im Naturpark Flusslandschaft Peenetal.

Südlich des Plangebietes, in ca. 200 m Entfernung, befinden sich ein europäisches Vogelschutzgebiet „Peenetallandschaft“ (SPA-Gebiet 2147-401), ein Fauna-Flora-Habitat Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (FFH-Gebiet DE 2049-302) sowie ein Naturschutzgebiet „Unteres Peenetal (Peenetalmoor)“ (s. Abbildung 7).

Fassung vom 20.10.2017



**Abbildung 7: Schutzgebiete (Kartenausschnitt, unmaßstäblich)**

In der nahen Umgebung südwestlich des Plangebietes befinden sich geschützte Bodendenkmale gem. § 2 Abs. 1 u. 5 DSchG M-V (Abbildung 8) /7/:

- Ein blaues Bodendenkmal (archäologische Fundstätte Nr. 28) außerhalb des Plangebietes, südwestlich der ehem. Schießbahn
- Ein rotes Bodendenkmal (archäologische Fundstätte Nr. 18) am südlichen Ende der ehem. Schießbahn, mit einer Pufferzone von 100 m. Dieses Denkmal sowie seine Pufferzone sind teilweise durch den Geltungsbereich des B-Planes im Südwesten betroffen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr.5 BauGB sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu berücksichtigen.



**Abbildung 8: Archäologische Fundstätten Relzow (Bodendenkmale)**

Quelle: Landkreis Vorpommern-Greifswald, SB Bodendenkmalpflege, Stellungnahme vom 05.04.2017

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich wertvolle Habitate und geschützte Flächen. Die Schutzzone II (100-300 m um den Standort) trifft den südlichen Rand des Plangebietes, hier gilt das Verbot land- und forstwirtschaftlicher Maßnahmen im Zeitraum vom 01. Januar bis 31. Juli; in dieser Zeit muss auch die Jagdausübung innerhalb von 300 m um die geschützten Habitate und Biotope unterbleiben. Es dürfen keine stationären jagdlichen Einrichtungen in den Schutzzonen errichtet werden.

## 5 Planungskonzept

### 5.1 Planungsziele / Beschreibung des Planvorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Entwicklung des Innovationsparks Vorpommern auf dem Gelände des ehemaligen Depots Relzow“ sollen die planungsrechtlichen

Fassung vom 20.10.2017

Voraussetzungen geschaffen werden für die aktuellen Flächennutzungen sowie für die Weiterentwicklung des Innovationsparks in Bereichen: Neue Energien, Lager und Logistik, gewerbliche Produktion, Forschung und Entwicklung.

Das Vorhaben entspricht den regional- und landesplanerischen Vorstellungen, indem es die Erzeugung und Nutzung des Stroms aus den regenerativen Energiequellen fördert (Photovoltaikanlagen) sowie zur Entwicklung der Region in Sektoren Gewerbe und Forschung und Entwicklung beiträgt.

Im Planungsverfahren werden folgende vorhandene und geplante Flächennutzungen berücksichtigt:

1. Die ehem. Depotfläche ist mit Lagerhallen bebaut, die komplett mit Photovoltaik-Dachanlagen ausgestattet sind; diese Fläche wird zweckbezogen in 4 Baufelder unterteilt: gewerbliche Produktion, Industrie, Lager und Logistik, Forschung und Entwicklung:
  - Im nordwestlichen Teil der ehem. Depotfläche ist der Produktionsbereich geplant. In die Hallen dieses Bereiches können beispielweise eine Modulproduktion von solarthermischen Anlagen sowie ein Batteriespeicher-Kraftwerk zur Speicherung der erzeugten Elektroenergie der Photovoltaikanlage angesiedelt werden. Die Mehrzahl der Hallen steht für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben zukünftig zur Verfügung.
  - In dem nordöstlich liegenden Industriebereich können neue Gewerbebetriebe angesiedelt werden, ggf. kann hier eine HTC/VTC-Anlage errichtet werden.
  - Im Lagerbereich (die mittlere Hallenreihe und die an die Maßnahmenfläche M7 angrenzenden Hallen) werden die Hallen weiterhin als Lagerräume genutzt; sie sind speziell ausgestattet für Lagerung von Agrargut und für andere Güter. Hier befindet sich die Schüttgasse, die mit ihrer Höhe von ca. 18 m das höchste Gebäude im Plangebiet darstellt.
  - Im südlichen Bereich werden die Hallen der Forschung und Entwicklung vorbehalten; mögliche Schwerpunkte sind z.B. „Neue Energien“, Wasserreinigung und Karbonisierung. Die günstigen Standortbedingungen sollen zu Forschungszwecken genutzt werden.
  - Geplant ist die Erneuerung der Photovoltaik-Dachanlagen auf einigen bestehenden Lagerhallen.
2. Das Businesscenter befindet sich in dem ehemaligen Stabsgebäude des Depots. Nach der Sanierung und Renovierung wird es weiterhin für Verwaltungszwecke, Büro- und Seminarräume und Betriebswohnungen/Apartments für Betriebsgäste und Mitarbeiter genutzt. Am Eingangsbereich befindet sich eine Stellfläche für Betriebs- und Besucherverfahrzeuge. Es ist ein weiteres Bürogebäude (ehem. Feuerwehrhaus) vorhanden, das zur Vermietung vorgesehen ist. Bei Bedarf kann in diesem Bereich noch ein Gebäude mit Betriebswohnungen entstehen.



Fassung vom 20.10.2017

3. Im Nordwesten des Planbereiches, nahe der Einmündung der Zufahrtstrasse in die B110, ist eine Elektroladestation in Verbindung mit einer Wasserstoffversorgungsanlage für ca. 10-12 Standplätze und einer gastronomischen Versorgungseinrichtung für die Kunden der Station (sog. „E-Lounge“) geplant. Die Gesamtfläche dafür beträgt ca. 1,6 ha.
4. Für die bestehende Photovoltaikanlage werden die Festsetzungen und Darstellungen aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 1 nachrichtlich übernommen, mit Ausnahme für die Baufläche A, welche nicht mehr als Sondergebietsfläche SO<sub>PV</sub> sondern zukünftig als Mischgebietsfläche (MI, Flächengröße ca. 1,4ha) entwickelt werden soll. Eine Neuausweisung von Photovoltaikanlagen ist damit nicht verbunden.

Weiterhin werden folgende Inhalte neu in den Bebauungsplan Nr.3 Entwurf aufgenommen:

- Entwässerungskonzept für die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Neuberechnung und -ausweisung einer Lärmkontingentierung um weiterhin die Einhaltung der Grenzwerte sicherzustellen.

Die verkehrstechnische und medientechnische Erschließung des Gesamtstandortes wird ebenfalls überarbeitet.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8/9 BauNVO)

Dem aktuellen Stand und dem beabsichtigten Nutzungskonzept entsprechend werden im Plangebiet 9 Baufelder neu definiert, davon ein Mischgebiet, ein Industriegebiet, drei Gewerbegebiete und vier sonstige Sondergebiete.

Die Bebauungsplanfläche wird wie folgt festgesetzt:

- Baufeld A Flur 318/17, teilweise:

*Mischgebiet* gemäß § 6 BauNVO: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den bestehenden Verwaltungs- und Bürobereich sowie Beherbergungsbetrieb mit Betriebswohnungen/Apartments für Betriebsgäste und Mitarbeiter des Technologieparks.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO).

Fassung vom 20.10.2017

- Baufeld B1, Flur 318/14, 318/16

*Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage gem. § 11(2) BauNVO:*

*Planungsrechtliche Bestandssicherung ausschließlich mit den geltenden Festsetzungen und Darstellungen aus dem Bebauungsplan Nr. 1, zusätzliche Ausweisungen (Erweiterung, Ergänzung) von Photovoltaikflächen sind damit nicht verbunden.*

*Die Zulässigkeit beschränkt sich auf den vorhandenen Bestand an Solaranlagen mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ und somit auf den Bestand an Modultische mit Solarmodulen sowie die dazu notwendigen Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Wege und Wartungsflächen.*

- Baufeld B2, Flur 318/18, 318/21, 318/15 teilweise:

*Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage gem. § 11(2) BauNVO:*

*Planungsrechtliche Bestandssicherung ausschließlich mit den geltenden Festsetzungen und Darstellungen aus dem Bebauungsplan Nr. 1, zusätzliche Ausweisungen (Erweiterung, Ergänzung) von Photovoltaikflächen sind damit nicht verbunden.*

*Die Zulässigkeit beschränkt sich auf den vorhandenen Bestand an Solaranlagen mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ und somit auf den Bestand an Modultische mit Solarmodulen sowie die dazu notwendigen Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Wege und Wartungsflächen.*

- Baufeld C, Flur 318/15 teilweise:

*Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben aller Art, vorwiegend solcher, die in reinen Gewerbegebieten nicht zulässig sind.*

*In den Hallen dieses Bereiches sind beispielweise Karbonisierungsanlagen zur Verarbeitung von Biomasse zu Biokohle, sowie Batteriespeicherkraftwerke zur Speicherung von Solarenergie aus Photovoltaikanlagen möglich.*

*Es sind hier Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).*

- Baufeld D, Flur 318/15 teilweise, 318/17 teilweise:

*Gewerbegebiet für Produktion gemäß § 8 BauNVO: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, z.B. eine Modulproduktion von solarthermischen Anlagen.*

Fassung vom 20.10.2017

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BauNVO). Ausnahmsweise können Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden.

- Baufeld E1, Flur 318/15 tw

*Gewerbegebiet für Lager* gemäß § 8 BauNVO: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das bestehende Lager.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BauNVO). Ausnahmsweise können Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden.

Für die an die Maßnahmenfläche M7 anliegenden Hallen wird aufgrund der Waldgrenze ausschließlich die Nutzung als Lagerhäuser/Lagerplätze zugelassen.

- Baufeld E2, Flur 318/17 tw

*Gewerbegebiet für Lager* gemäß § 8 BauNVO: Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das bestehende Lager.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO). Ausnahmsweise können Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden.

- Baufeld F, Flur 318/17 tw , 318/15 tw

*Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Forschung und Entwicklung* gemäß § 11 (2) BauNVO: Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Einrichtungen und Anlagen, die vorwiegend der Forschung und Entwicklung bis zur Kleinserienproduktion dienen. Mögliche Richtungen sind u. a.:

- Neue Energien,
- Wasserreinigung,
- Karbonisierung sowie
- Produktion von Spezialkulturen für Forschungszwecke.

- Baufeld G, Flur 318/13 tw

*Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Elektroladestation“* gemäß § 11 (2) BauNVO. Zulässig sind sowohl herkömmliche Ladeinfrastruktureinrichtungen als auch Schnellladesäulen zur Aufladung der Elektrofahrzeuge in Verbindung mit einer Wasserstoffversorgungsanlage. Es sind bis zu 12 Stellplätze, eine baulichen Anlage zur Erho-

Fassung vom 20.10.2017

lung und gastronomischen Versorgung der Gäste der Station und einer dazu notwendigen Sanitäreinrichtung. Eine Werbetafel mit dem Hinweisen auf den Innovationspark Vorpommern ist in diesem Bereich zulässig.

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Baugebiete sind die jeweils festgesetzten immissionsbezogenen Schalleistungspegel einzuhalten. Damit soll den bestehenden angrenzenden Schutzgütern (Mensch, Fauna) Rechnung getragen werden.

Das Aufstellen von Ausstellungsexponaten (H<20m) aus dem Bereich "Forschung und Entwicklung" zu Demonstrationszwecken, jedoch ohne gewerbliche Nutzung, ist in allen Baufeldern zulässig.

In allen Baufeldern sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baufeld liegenden Grundstücke oder dem Baufeld selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Der im Eingangsbereich des Innovationsparks vorhandene Besucherparkplatz wird als Nebenanlage für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt.

Darüber hinaus werden in der Feinplanung die vorhandenen Wege als Wege mit eingebunden und zum Teil als Verkehrsfläche festgesetzt.

Städtebaulich und funktionell wird somit das Gesamtkonzept des Innovationsparks Vorpommern gesichert.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)**

#### **5.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Für die als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzten Baufelder werden *Grundflächenzahlen (GRZ)* festgesetzt. Diese orientieren sich an den Vorgaben des § 17 der BauNVO hinsichtlich der Obergrenze für unterschiedliche Typen von Baugebieten.

Die Grundflächenzahlen für alle Baufelder des Geltungsbereiches sind anhand der bisherigen und der geplanten Nutzung festgesetzt und der Planzeichnung zu entnehmen.

*Im Sonstigen Sondergebiet für Photovoltaik lässt die geltende Regelung zu, dass die GRZ wegen der überdachungsartigen Modultischen bis auf maximal 0,8 überschritten werden kann.*

#### **5.3.2 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen**

Für die Dimensionierung der Baukörper werden maximal zulässige Gebäudehöhen über der Bezugshöhe festgesetzt.

Fassung vom 20.10.2017

Als Bezugspunkt für die Baufelder A, C, D, E1, E2 und F wird die Geländeoberkante (GOK) am Standort zwischen den Hallen 171 und 109, östlich der Schüttgasse, wo die Grenze zwischen den Baufeldern C und D auf die Verkehrsfläche trifft, bestimmt. Diese Bezugshöhe liegt nach aktuellen Vermessungen bei 16,11 m NHN.

Die maximale Gebäudehöhe wird folgendermaßen festgesetzt:

- Im Baufeld A auf 20 m ü. Bezugspunkt
- in den Baufeldern D und F auf 10 m ü. Bezugspunkt
- im Baufeld C auf 20 m ü. Bezugspunkt
- in den Baufeldern E1 und E2 auf 10 m ü. Bezugspunkt, dabei ist für die Schüttgasse die Höhenüberschreitung bis zu 20 m ü. Bezugspunkt ausnahmsweise zulässig
- Als Bezugsniveau für das Baufeld G (Elektroladestation) wird die Geländeoberkante (GOK) der Verkehrsfläche der Zufahrtstraße genommen. Für das Baufeld G wird die maximale Gebäudehöhe auf 8 m ü. Bezugsniveau begrenzt.
- *In den Baufeldern B1 und B2 bleibt die nach geltendem Planrecht festgesetzte maximale Höhe für die Modultische von 3,5 m über dem natürlichen Gelände an jeder jeweiligen Stelle des Baufeldes weiterhin gültig.*

Für die Bauhöhenbeschränkung ist maßgeblich, dass das Gelände insgesamt relativ eben ist und das Baugebiet so im Einklang mit der vorhandenen Bebauung steht und eine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Planvorhaben nicht zu erwarten ist.

Um den Anforderungen moderner, umweltbewusster Gewerbebetriebe gerecht zu werden, darf die technische Gebäudeausrüstung die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

#### **5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22/23 BauNVO)**

Die Bauweise bestimmt, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Baugrundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. der angrenzenden Bebauung stehen.

Für Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete ist die Festsetzung der Bauweise nicht zweckmäßig. Im Mischgebiet (Baufeld A) entfällt die Festsetzung der Bauweise ebenfalls. Dadurch wird eine maximale Flexibilität bei der Anordnung von Bauwerken und baulicher Anlagen auf den Baufeldern ermöglicht. Der Betreiber des Innovationsparks kann dadurch individuell, unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Maßgaben der Landesbauordnung, die Standorte konzipieren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden (§ 23 BauNVO).

Fassung vom 20.10.2017

Im Plangebiet werden die Baugrenzen gemäß den Darstellungen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Das Baufeld G wird durch Baugrenzen definiert, die zu den äußeren Grundstücksseiten 3 m (bezogen auf das Mindestabstandsmaß für bauliche Anlagen nach Landesbauordnung M-V) ausmachen und zu den Seiten die an das vorhandene Restgrundstück angrenzen keinen Abstand einhalten müssen.

*Die Baufelder B1 und B2 bleiben gemäß geltendem Recht durch Baugrenzen definiert, die zu den äußeren Grundstücksseiten 3 m (bezogen auf das Mindestabstandsmaß für bauliche Anlagen nach Landesbauordnung M-V) ausmachen und zu den Seiten die an das vorhandene Restgrundstück angrenzen keinen Abstand einhalten müssen.*

Nach § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

Im Plangebiet werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen.

Bei der Bebauung sind die Vorschriften der Landesbauordnung M-V einzuhalten.

## 5.5 Erschließung

### 5.5.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Libnower Landstraße (Flurstück 318/5), die als Zufahrtsstraße für das ehemalige Depot Relzow privatrechtlich als Verkehrsanlage im B-Plan festgesetzt ist.

Unzumutbare Auswirkungen für die Umgebung durch den verursachten Verkehr sind nicht zu erwarten. Der Zustand und der Ausbaugrad der bestehenden Verkehrsstraße sind für die beabsichtigte Nutzung ausreichend.

Zur Sicherung der Erschließung der Depotfläche werden einige im Planbereich schon vorhandene befestigte Wege als Verkehrsfläche festgesetzt und mit der Libnower Straße verbunden. Die Trassenbreiten wurden dem vorhandenen Logistikbetrieb entsprechend geplant.

Auf der Zuwegung zum Innovationspark kreuzt ein Radweg, auf dem drei aufeinanderliegende überregionale Radwege verlaufen. Es ist darauf zu achten, dass der Radverkehr nicht behindert wird und die Leichtigkeit und Sicherheit durch geeignete Maßnahmen gesichert und entsprechend ausgewiesen sind.

### 5.5.2 Medientechnische Erschließung

Für die **elektrotechnische Versorgung** des Plangebietes besteht zurzeit folgende Konfiguration:

Fassung vom 20.10.2017

Die Trafostation „Bundeswehr 0“ (Eigentümer E.DIS) zur Versorgung von Letztverbrauchern in Niederspannung. Die Trafostation „Bundeswehr 2“ ist eine kundeneigene Übergabestation. Hinsichtlich Eigentumsgrenze und bereitzustellender Leistung gelten die Regelungen des Netzanschlussvertrages.

Für die bestehenden Solaranlagen existieren zurzeit 3 Netzverknüpfungspunkte innerhalb des Technologieparks. Die Einspeisung des Solarstromes aus der Freiflächenanlage erfolgt in 2 km Entfernung über die „AST PVA Relzow Freifläche“.

Eine Erweiterung oder Veränderung des regenerativen Anlagenparks ist aufgrund der begrenzten bzw. ausgelasteten Netzkapazität voraussichtlich mit Maßnahmen verbunden. Der netzverträgliche Verknüpfungspunkt gemäß EEG wird durch die zuständige Fachabteilung der E.DIS AG im Rahmen der netztechnischen Bewertung benannt und muss nicht im Plangebiet liegen.

Der Anlagenbestand der E.DIS AG ist bei der konkreten Planung zu berücksichtigen.

**Die Trink- und Brauchwasserversorgung** erfolgt über eine eigene Anlage. Die Fläche für die Versorgungsanlage Wasser wurde aus dem rechtskräftigen B-Plan übernommen. Die Ausführung von Anschlussarbeiten der ggf. neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen ist nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

Für die **telekommunikationstechnische Erschließung** des B-Plangebietes wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten. Die Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

### 5.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die bestehende Regenwasserkanalisation innerhalb des ehem. Lagers Relzow befindet sich wie im ursprünglichen Zustand errichtet und entwässert alle Dach- und Straßenflächen störungsfrei.

Die ehemalige Ableitung der Regenwasserkanalisation und die Abläufe aus den Klärteichen in den Relzower Dorfbach wurden außer Betrieb genommen und durch eine Versickerung in den ehemaligen Klärteichen und deren Umfeld ersetzt. Dazu liegt die wasserrechtliche Erlaubnis mit Datum vom 27.08.2013 vor.

In den vergangenen Jahren zeigte sich, dass die beanspruchten Sickerflächen der Klärteiche überlastet sind und die erforderliche Sickerleistung nicht erreicht wird. In Folge dessen kommt es gegenwärtig im Bereich der ehem. Klärteiche zum Einstau bzw. teilweise zur Überflutung von Waldflächen. Das Wasser der überfluteten Bereiche ist künftig durch Gräben abzuleiten.

Die Zuführung des Niederschlagswassers aus dem B-Plangebiet erfolgt über die vorhandene Regenwasserkanalisation bis zur Übergabe in ein vorhandenes Grabensystem. Die weiterführende Ableitung über die Entwässerungsgräben führt bis in die ehemalige

Fassung vom 20.10.2017

Schießbahn. Das Profil der Entwässerungsgräben ist entsprechend der hydraulischen Belastung durch die Regenwasserableitung wiederherzustellen, auszubauen und dauerhaft zu befestigen.

Die Schießbahn soll künftig als Pufferspeicher für die Regenwasserableitung (Regenrückhaltung) genutzt werden. Das Speichervolumen resultiert aus der Einstauhöhe über den Flächen der Schießbahn (Länge  $\approx$  300 m, Breite  $\approx$  10 m). Die maximale Einstauhöhe ist so festzulegen, dass keine Überflutungen oder Störungen im Zustrombereich (Entwässerungsgräben, Regenwasserkanal B-Plangebiet) auftreten. Zur Entleerung des Rückhalteriums ist es vorgesehen ein geeignetes Auslassbauwerk am südwestlichen Ende in der Schießbahn zu errichten. Der Auslauf aus dem Rückhalterium erfolgt gedrosselt über ein in den Dammkörper einzubringendes Rohr mit Drosselfunktion (DN300). Für einen Notüberlauf wird der Umgebungswall der Schießbahn in diesem Bereich seitlich bis zur erforderlichen Überlaufhöhe geöffnet. Weiterführende Angaben hierzu werden im Rahmen des nachfolgend zum Planrecht zu erarbeitenden wasserrechtlichen Verfahrens beschrieben. Die für das Planrecht erforderlichen Beschreibungen sind in der Anlage 1 zur Begründung zu finden. Mit Ausnahme des beschriebenen Auslaufbauwerkes wird die ehem. Schießbahn ohne baulichen Veränderungen als Rückhaltebecken genutzt.

Im Unterwasser des Auslassbauwerkes wird eine Ableitung in Form einer offenen Mulde auf ca. 80 m Länge in das Gelände modelliert. Diese Mulde verläuft von der Luftseite des Auslassbauwerkes in südliche Richtung bis an einen für die Versickerung geeigneten Standort im Waldgebiet. Das Profil der Mulde im Auslassbereich ist erosionssicher auszubilden (Steinschüttung, Querriegel o.ä.) und die Mulde ist so zu gestalten, dass ein flächiges Abfließen und Versickern gewährleistet ist. Bei der Herstellung der Mulde ist im Rahmen der Bauüberwachung im Besonderen darauf zu achten, dass das in der Planzeichnung (Teil A) rot gekennzeichnete Bodendenkmal, welches sich am südlichen Ende der Schießbahn befindet, nicht beeinträchtigt wird.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers von Verkehrsflächen des ehemaligen Depots über die vorhandene Regenwasserkanalisation und letztendlich in das Peenetal ist eine qualitative Bewertung erforderlich. Es ist das dafür vorgesehene Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) anzuwenden. Im Ergebnis dessen wurde seitens der Wasserbehörde angewiesen, dass für den Abflussanteil der Verkehrsflächen eine Vorbehandlung erforderlich ist. Die Vorbehandlung ist in einer Sedimentationsanlage möglich, wofür die ehemaligen Leichtflüssigkeitsabscheider (Fläche D) nutzbar sind. Diese werden mit einer leichten Trennwand nachgerüstet, um den Schlammspeicherraum so zu gestalten, dass kein Feinschlamm ausgetragen wird. Zur Bestätigung der Unschädlichkeit des abzuleitenden Niederschlagswassers erbringt der Antragsteller den Nachweis mittels Wasserproben über ein unabhängiges, anerkanntes Labor.

Für die geplante Regenwasserableitung mit Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ist eine neue wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde, unter Beteiligung der Forstbehörde, zu beantragen.



Fassung vom 20.10.2017

Grundsätzlich wird angestrebt, an einigen Hallen, an deren Stirnseite oder an deren Längsseite Grünflächen anliegen, die Regenwasserableitung auf RW-Versickerung in diese Grünflächen umzustellen. Damit wird die Menge des Regenwassers reduziert, die aus dem Objekt abgeleitet wird. Die Umsetzbarkeit dieser Maßnahmen wird im Rahmen der Erarbeitung des Antrages zur wasserrechtlichen Erlaubnis geprüft und sofern möglich festgelegt.

#### **5.5.4 Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung im Objekt beschränkt sich auf die Erfassung und Behandlung von fäkalisch verschmutztem Abwasser mit kommunalem Charakter. Das Abwasser wird aufgrund der räumlichen Trennung der Anfallorte in drei Anlagen behandelt: eine Anlage an der geplanten Elektroladestation, eine zweite Anlage innerhalb des ehem. Lagers unter Nutzung der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation im Bereich der ehem. Feuerwache und an einem dritten Standort für die Prozessabwasserbehandlung der geplanten Industrieanlagen im Ostteil des Industrieparks.

An der Elektroladestation wird eine vollbiologische Kleinkläranlage für 50 Einwohnerwerte mit Versickerung des Kläranlagenablaufes errichtet.

Innerhalb des ehem. Lagers wird die vorhandene Schmutzwasserkanalisation im Bereich des ehem. Feuerwachegebäudes aufgenommen und auf eine neue vollbiologische Pflanzenkläranlage umgebunden. Die PKA wird für eine Kapazität von 100 EW ausgelegt und mit einer Pumpstation (unterirdisch im Schachtbauwerk), einer Vorklärung und einem Pflanzenversickerungsbecken errichtet. Der Standort des Versickerungsbeckens liegt nordwestlich des ehem. Feuerwehrgebäudes.

Für die Behandlung des Prozessabwassers im Industriegebiet gilt, dass eine Vorbehandlung des Prozessabwassers als Bestandteil von industriell-gewerblichen Anlagen errichtet wird. Die Vorbehandlungsanlage hat das Prozessabwasser soweit aufzubereiten, dass es entweder in die Regenwasserkanalisation eingeleitet oder in der Nähe des Anfallortes versickert werden kann. Nach dem gleichen Prinzip kann die Prozesswasserbehandlung im Sonstigen Sondergebiet für Forschung und Entwicklung organisiert werden.

Alle angeführten Arten der Abwasserbehandlung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die in einem gesonderten Verfahren zu beantragen ist.

Derzeit besteht kein Anschlusszwang an das öffentliche Abwassernetz.

#### **5.5.5 Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend § 2 Abs. 1 Buchstabe C des Gesetzes über den Brandschutz in M-V durch die Gemeinde zu sichern. Die Bemessung des Löschwasserbedarfes hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Die im Plangebiet vorhandenen Zisternen und Hydranten sind zur Löschwasserversorgung weiterhin zu nutzen.

Die vorhandene Löschwasseranlage für das gesamte ehemalige Depot wurde unter den Bedingungen einer hohen Brandgefahr durch aufgetankte bzw. abgestellte Fahrzeuge u. ä.

Fassung vom 20.10.2017

Gerätschaften der Nationalen Volksarmee der DDR errichtet. Die Brandsicherheit muss auch bei der Nachfolgenutzung gewährleistet bleiben. Der Brandschutz hat insbesondere bei der Lagerung von Getreide und Schuttgütern in dem gewerblichen Lager eine ähnlich hohe Bedeutung wie in einem militärischen Objekt.

Auf dem Gelände befinden sich drei Wasserbecken mit je 300 m<sup>3</sup> Wasser, eine Zisterne mit Ansaugstutzen mit 100 m<sup>3</sup> Wasser, ein Oberflurhydrant und mehrere Unterflurhydranten (siehe Abbildung 9). Die Wasserbecken, die Zisterne und die Hydranten können zur Löschwasserentnahme genutzt werden.

Das Objekt verfügt über eine eigene Wasserversorgungsanlage. Diese ist mit den Zisternen und den Hydranten verbunden, so dass die Wasserversorgung und die Löschwasserbereitstellung ständig gesichert sind.

Laut Ausrückverordnung des Landkreises Ostvorpommern kommt im Brandfall neben der Freiwilligen Feuerwehr Murchin die Freiwillige Feuerwehr Lassan zum Einsatz. Beide Feuerwehren führen auf ihren Fahrzeugen ca. 4800 Liter Wasser mit, Nachrücker ist die FFW Anklam mit ihrem Tanklöschfahrzeug. Auf diesem befinden sich nochmals 4800 Liter Wasser.

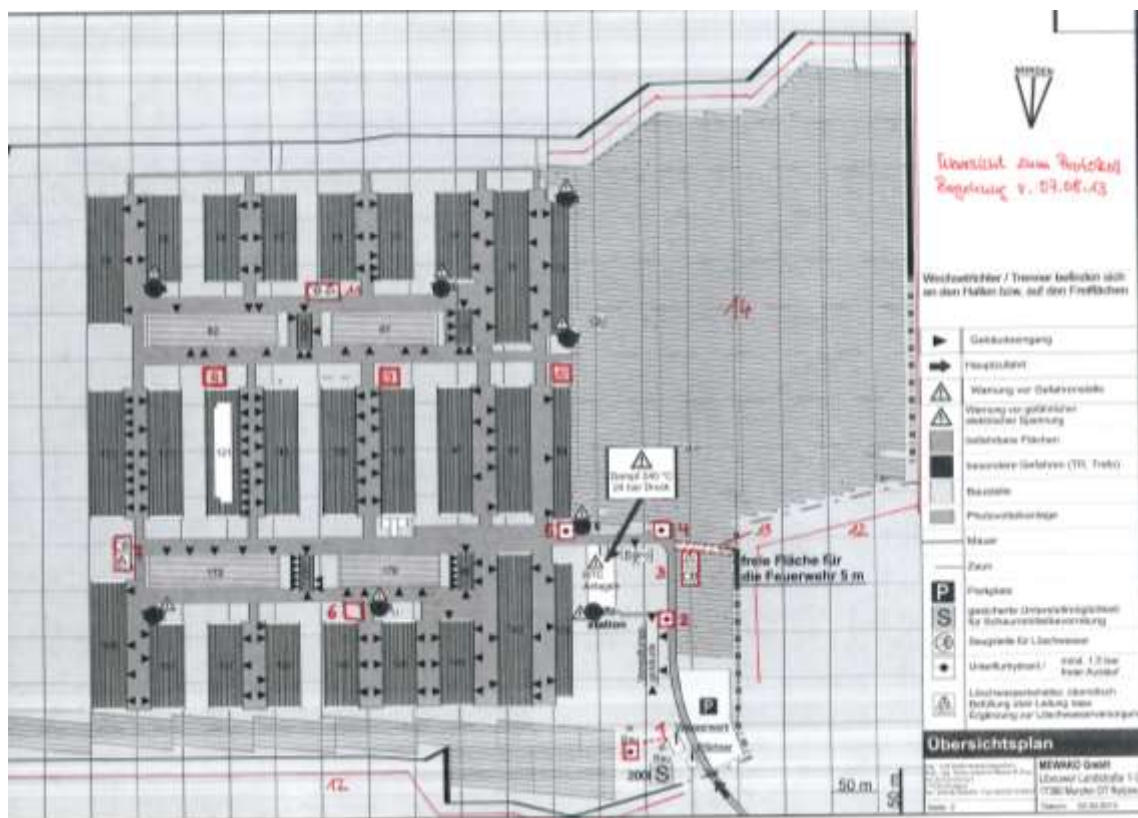


Abbildung 9: Löschwasserstandorte

Fassung vom 20.10.2017

Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung August 2006“ herzustellen.

Die Leistungsfähigkeit des Hydrantennetzes und das Vorratsvolumen der Zisternen sowie die Funktionstüchtigkeit der Entnahmestellen sind nachzuweisen. Dasselbe trifft auf die Bewegungs- und Abstellflächen für die Feuerwehr zu.

Zu berücksichtigen ist, dass die maximal zulässigen Entfernungen zwischen den Objekten bzw. Anlageteilen und den Löschwasserentnahmestellen:

- 300 m zu offenen Löschwasserentnahmestellen und
- 80 m zu Hydranten eingehalten werden.

Kann die geforderte Löschwassermenge nicht durch die Wasserversorgung abgedeckt werden (Bestätigung des zuständigen Trägers bzw. Betreibers des Leitungsnetzes notwendig), kann das Löschwasser auch durch:

- Wasserbehälter nach DIN 14230 (Zisterne),
- Feuerlöschbrunnen nach DIN 14220 mit einer entsprechenden Entnahmeleistung,
- Feuerlöschteiche nach DIN 14210,
- Entnahmestelle (n) aus öffentlichen wasserführenden Gewässern mit vorbereitendem Löschwassersauganschluss gemäß DIN 14244

vorgehalten oder durch eine Kombination der Varianten realisiert werden.

Hinweis: die örtlich zuständige Feuerwehr ist in Besonderheiten von eventuellen Einsatzmaßnahmen der Brandbekämpfung und Hilfeleistung in der Photovoltaikanlage (Gesamtanlage) durch den zukünftigen Betreiber einzuweisen.

Das Brandschutzkonzept ist mit der Bauvorlage durch den Bauherrn zu erstellen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

## **5.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **5.6.1 Lärmschutz**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde eine schalltechnische Untersuchung in Form einer Geräuschkontingentierung nach dem Verfahren der DIN 45691 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für das Plangebiet ermittelt, die eine dauerhafte Einhaltung der an den maßgeblichen Immissionsorten für die jeweilige Gebietskategorie gemäß DIN 18005 geltenden Orientierungswerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung gewährleisten. Außerdem wurden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für die Bauflächen

Fassung vom 20.10.2017

innerhalb des Plangebietes ermittelt, mit denen bei Errichtung schutzbedürftiger Bebauungen innerhalb des Plangebietes die schalltechnische Bemessung der Außenbauteile erfolgen kann.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind im beiliegenden Gutachten zusammengefasst (Anlage 2).

## 5.7 Begrünung/Naturräumlicher Ausgleich

Die grünordnerischen Maßnahmen zielen darauf ab, eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sicher zu stellen, die landschaftsgerechte Einbindung von vorhandenen und geplanten Baukörpern zu gewährleisten und Habitatfunktionen für Tierarten im Umfeld des Plangebietes dauerhaft zu gewährleisten. Die im Grünordnungsplan beschriebenen Maßnahmen erhalten Eingang in die Satzung des Bebauungsplans über grünordnerische Festsetzungen nach den zulässigen Inhalten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB und werden wie folgt begründet:

### **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):**

#### Befestigung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen auszubilden. Die Befestigung der genannten Flächen ist so auszuführen, dass das in den jeweiligen Bereichen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder direkt angrenzend versickern kann.

#### Maßnahme M1- Erhalt und Entwicklung von Artenschutzhilfen

Die am Schlauchturm umgesetzten Artenschutzhilfen, wie Einflugschlitze, Nisthilfen für Rauchschwalben und Fledermauskästen, sind zu erhalten und bei Bedarf, in Abstimmung mit der ökologischen Bauüberwachung, zu warten.

#### Maßnahme M2 – Schutz, Pflege und Entwicklung eines Biotopkomplexes

Die mit M 2 bezeichneten Flächen sind zu schützen und einer naturnahen Entwicklung zu überlassen. Verbuschungserscheinungen im Randbereich der Stillgewässer sind zur Förderung eines abwechslungsreichen Biotopkomplexes durch Herausnahme von Sämlingsaufwuchs entgegenzuwirken. Die Pflegemaßnahme ist alle 3 Jahre durchzuführen. Stehendes und liegendes Totholz ist zu belassen.

#### Maßnahme M3 – Entwicklung einer standortgerechten Gehölzfläche

Die auf der mit M3 bezeichneten Fläche bereits vorgenommene Anpflanzung ist durch Lückenpflanzungen zu verdichten. Je 5 m<sup>2</sup> ist ein Strauch der Arten der Pflanzliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandene Mauer erhält im Abstand von 10 m Kleintierdurchlässe auf Geländehöhe in einer Durchlassgröße von 20 x 20 cm.

#### Maßnahme M4 – Entwicklung und Erhalt eines Erdwalles

Fassung vom 20.10.2017

Die Erdstoffauflagerungen auf der mit M4 bezeichneten Fläche sind aus artenschutzrechtlichen Gründen zu erhalten. Einer Verbuschung ist durch Entfernung von Sämlingsaufwuchs entgegenzuwirken. Die Pflegemaßnahme ist aller 3 Jahre durchzuführen. Die vorhandene Mauer erhält im Abstand von 10 m Kleintierdurchlässe auf Geländehöhe in einer Durchlassgröße von 20 x 20 cm.

#### Maßnahme M5 – Förderung von Laub- / Nadelmischbeständen

Innerhalb der mit M5 bezeichneten Fläche sind Spätblühende Traubenkirschen (*Prunus serotina*) einschließlich der Wurzeln 1 x jährlich zu roden. Die vorhandenen Einzelgehölze aus Gemeiner Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Stiel- Eiche (*Quercus robur*) sind aller 3 Jahre freizustellen. Offene Bereiche erhalten eine 2-jährige Pflegemahd im Zeitraum September / Oktober einschließlich Abtransport des Mähgutes (kein Mulchen). Die vorhandene Mauer erhält im Abstand von 10 m Kleintierdurchlässe auf Geländehöhe in einer Durchlassgröße von 20 x 20 cm.

#### Maßnahme M7 – Schaffung eines Biotopkomplexes mit Artenschutzfunktion

Im Anschluss an die Einfassungsmauer wird westlich der vorhandenen flächenhaften Kieferbestände ein gestufter Waldrand angelegt. Für die ca. 10 m breite Strauchzone werden standortgerechte Gehölze der Pflanzliste A verwendet. Eine Höhenabstufung erfolgt von niedrigen Gehölzen zu höheren Sträuchern angrenzend an die beginnenden Waldflächen außerhalb der Mauer-/Zaunabgrenzung. Die Gehölze werden in Gruppen mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,50 m locker gepflanzt.

Auf den bestehenden offenen Flächen sind die mageren Standorte zu schützen und zu erhalten. Die Flächen sind mit einer 2-jährigen Pflegemahd im Zeitraum September / Oktober sowie einem Abtransport des Mähgutes (kein Mulchen) dauerhaft zu pflegen.

Das Mahdgut ist abzutransportieren. Zusätzlich werden insgesamt je 5 Lesestein- und Totholzhaufen im Grenzbereich zu der anzupflanzenden Strauchzone hergestellt. Die vorhandene Mauer erhält im Abstand von 10 m Kleintierdurchlässe auf Geländehöhe in einer Durchlassgröße von 20 x 20 cm.

### **Artenschutzfachliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)**

#### Schutz europäischer Vogelarten mittels Bauzeitenregelung

Zum Schutz europäischer Vogelarten ist eine Bauzeitenregelung festzulegen. Die Durchführung der Bauarbeiten hat im Zeitraum Oktober bis Februar (außerhalb der Brutzeiten, vgl. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) zu erfolgen.

#### Beschränkung der Bautätigkeiten / Errichtung von Bau- Tabuzonen

Sämtliche Bautätigkeiten sind auf den unmittelbaren Baubereich zu beschränken. Für Bauverkehr und Baustelleneinrichtungen dürfen nur vorhandene befestigte Flächen bzw. dafür

Fassung vom 20.10.2017

speziell ausgewiesene Flächen genutzt werden. Besonders gefährdete Bereiche sind mittels Schutzzaun vor negativen Auswirkungen der Baumaßnahme zu schützen. Im Vorfeld der Bauarbeiten ist die Lage und Ausdehnung der Bau- Tabuzonen auf Grundlage der aktuellen Bestandsdaten abzustimmen. Die beauftragten Baufirmen sind über die zu schützenden Flächen zu informieren.

#### Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung

Bauarbeiten erheblichen Umfangs und Intensität sind durch einen von Seiten des Auftraggebers und den Fachbehörden anerkannten Fachgutachter zu begleiten.

Die ökologische Bauüberwachung umfasst die Einweisung der Ausführungsbeteiligten, die Überwachung der Bauarbeiten hinsichtlich ökologischer und artenschutzrechtlicher Aspekte und die Dokumentation der Ergebnisse.

Während der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass die Schutzmaßnahmen eingehalten werden. Wird ein Vorkommen geschützter Tierarten während der Baumaßnahme festgestellt, sind Abstimmungen mit den zuständigen Vertretern des Umweltamtes zu notwendigen Maßnahmen zu treffen.

Die ökologische Bauüberwachung beinhaltet eine regelmäßige Protokollierung und Fotodokumentation.

#### **Pflanzliste A - Sträucher** (Pflanzqualität: Str., 2xv., 60-100 cm)

Eingriffiger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wildrosen in Sorten	<i>Rosa in Sorten</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

#### **Zuordnungsfestsetzung zur Waldumwandlung**

Für die durch das Planvorhaben umzuwandelnde Waldfläche wird eine Ersatzaufforstung auf Flurstücken der Gemarkung Murchin Flur 2, Flurstück Nr. 241 mit einer Fläche von 0,7990ha, Flurstück Nr. 242 mit einer Fläche von 0,7640 ha und Flurstück Nr. 243 mit einer Fläche von 0,7640 ha, zusammengefasst mit einer Gesamtfläche von 2,3505 ha, festgesetzt. Hierzu ist nachgeordnet zum Bebauungsplanverfahren ein Genehmigungsverfahren zur Waldumwandlung bei der Forstbehörde durchzuführen. Den genauen Umfang und die zu verwendenden Baumarten der Aufforstungsfläche werden von der Forstbehörde im Rahmen des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens auf Grundlage einer abgestimmten Waldbilanz festgelegt.

Fassung vom 20.10.2017

## **5.8 Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen**

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenbefunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige /7/.

## **5.9 Wald**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt fast allseitig an Wald. Einige Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten als Wald im Sinne des LWaldG. Entsprechend der aktuellen Vegetation wird die Waldgrenze sowie die 30 m Waldabstandslinie in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Für die geplante Baufläche G (SO Elektroladestation) wird eine Waldfläche von 4.754m<sup>2</sup> dauerhaft in Anspruch genommen und ist somit umzuwandeln. Die Flächeninanspruchnahme entspricht einer Waldumwandlung gemäß §15 LWaldG und ist in dieser Höhe im Rahmen einer Waldbilanz im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

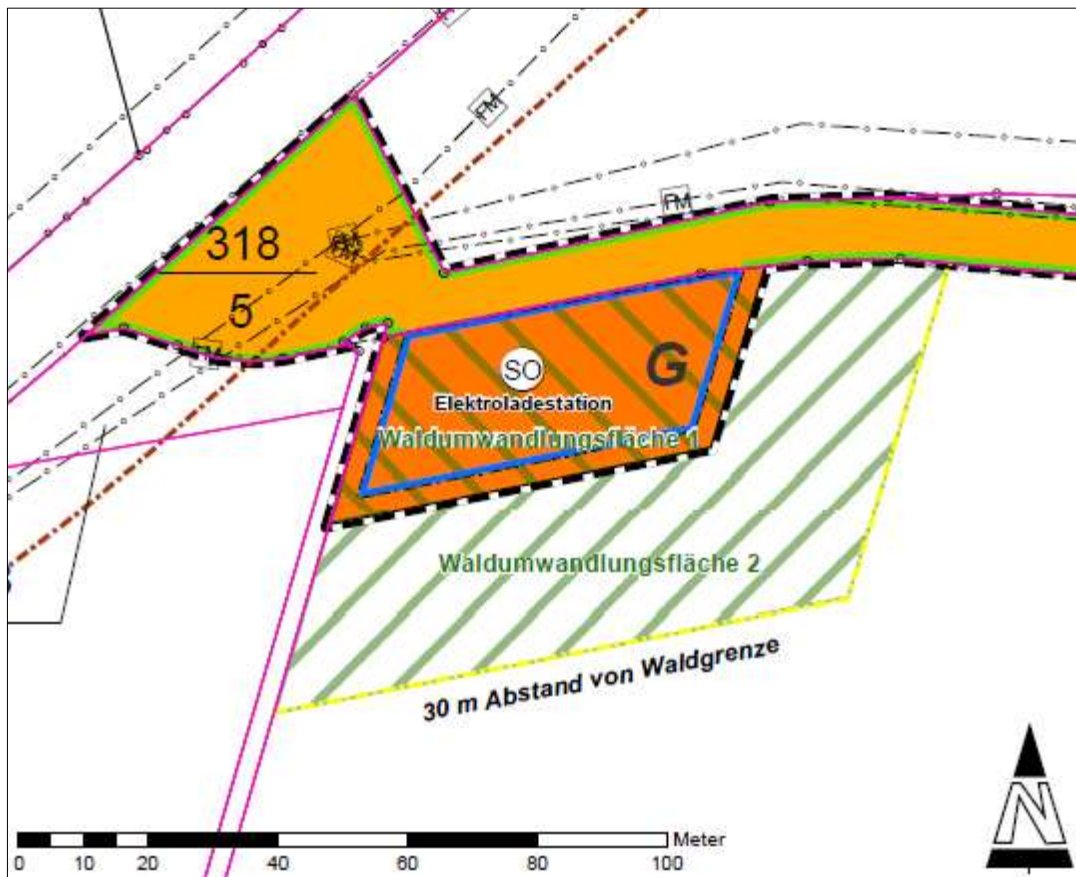
Waldflächen dürfen nur in Anspruch genommen werden soweit die Maßnahmen nicht auf anderen Flächen verwirklicht werden können. Durch die Nähe und die damit verbundene direkte Anbindung der Fläche G zur Bundesstraße B110 bietet die Versorgungsstation eine räumlich günstige Gelegenheit zum Aufladen der auf der Bundesstraße sich befindlichen Fahrzeuge an, ohne den fließenden Verkehr der Straße zu behindern. Aufgrund der vorhandenen Aufweitung der Verkehrsfläche der Anbindungsstraße ist zusätzlich ein günstiges Ein- und Ausfädeln in Bezug auf den laufenden Verkehr auf der Bundesstraße bereits gegeben. Der Straßenabstand für bauliche Anlagen von mind. 20 m von der Straßenkante B110 wird dabei eingehalten.

Die räumliche Nähe der Ladestation zum bestehenden Innovationspark mit seinen Entwicklungen im Bereich der Solarstromerzeugung und -speicherung ist von großer Bedeutung. Somit ist der festgesetzte Standort mit der geplanten Elektroladestation lagemäßig sehr günstig angebunden.

Mit der Errichtung der Station soll ein Beitrag der nachhaltigen Entwicklung in Form von Solarenergiegewinnung und deren Nutzung für die nachhaltige und umweltfreundliche Mobilität geleistet werden.

Fassung vom 20.10.2017

Die Baufläche G gehört der Grundstückseigentümerin Mewako GmbH und befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Auf alternativen Flächen kann die Maßnahme nicht ohne einen Verlust an Wirtschaftlichkeit und Effizienz realisiert werden.



**Abbildung 10: Waldumwandlung Elektroladestation**

Für die Umwandlung der Waldfläche erfolgt die Herleitung des Kompensationsfaktors anhand von Kategorien für die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen in Anlehnung an § 15 Abs. 5 und 11 LWaldG und die Bewertung der Waldumwandlungsfläche in Bezug auf ein hohes Wuchspotenzial des Standortes, einer hohen Bedeutung hinsichtlich Lärmschutzfunktion sowie einer hohen Bedeutung als Waldfläche in Tourismusentwicklungsräumen. Die Faktoren leiten sich u.a. aus ökologischer Wertigkeit, Art des Eingriffes, Landschaftsbild, Alter, Flächengröße, Erholungsleistungen, Bestockung und Waldverteilung in Verbindung mit der grundsätzlichen Erhaltungswürdigkeit des Waldes ab.

Der Waldäquivalenzwert der umzuwandelnden Waldfläche liegt nach Angaben der zuständigen Forstbehörde bei 2,67 Punkte/m<sup>2</sup>. Es ergeben sich damit für die Waldumwandlungsfläche 12.693 Waldpunkte die mit einer entsprechenden Ersatzaufforstungsfläche oder Punkten aus einem anerkannten Waldflächenpool zu kompensieren sind.



Fassung vom 20.10.2017

Zur Sicherung von ausreichend Ausgleichsflächen enthält der vorliegende Bebauungsplan eine Zuordnungsfestsetzung (gemäß den Textlichen Festsetzungen Pkt. I.5.3) für die Sicherung der für die Waldumwandlung erforderlichen Kompensationsflächen in Höhe von 2,29 ha.

## 6 Flächenbilanz

Nutzung	Baufeld	Fläche [ha]	Anteil [%]
Mischgebiet	A	1,41	2,0
Sonstige Sondergebiete	B1	4,89	6,9
	B2	17,32	24,4
	G	0,16	0,2
	F	9,05	12,7
Gewerbegebiete	D	4,98	7,0
	E1	10,78	15,2
	E2	0,38	0,5
Industriegebiet	C	3,01	4,2
Verkehrsfläche		2,53	3,6
Ver/Entsorgung		1,51	2,1
Maßnahmenflächen		8,88	12,5
Fläche für den Wald		5,71	8,0
Stellfläche		0,22	0,3
Frei von Bebauung		0,18	0,3
<b>Gesamtfläche</b>		<b>71,01</b>	<b>100,0</b>

Dresden, 20.10.2017

GICON

Großmann Ingenieur Consult GmbH

Dipl.-Ing. Michael Kühfuss  
 Projektleiter  
 Fachbereich Regional- und Bauleitplanung  
 Mitglied der Architektenkammer Sachsen

Fassung vom 20.10.2017

## **7 Quellenverzeichnis**

- /1/ Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen (LAIV): Digitales Geländemodell (DGM5), <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>, zuletzt abgerufen am 03.01.2017
- /2/ Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR): Geologische Übersichtskarte 1 : 200.000, Blatt CC 2342 Stralsund. Hannover, 2001
- /3/ Erdbaulabor Regine Nehmzow: Geotechnischer Bericht – Errichtung eines PV-Parkes. Züssow, 06.06.2011
- /4/ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG): Landesbohrdatenspeicher, <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>, zuletzt abgerufen am 03.01.2017
- /5/ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG): Grundwasserflurabstand, <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>, zuletzt abgerufen am 03.01.2017
- /6/ SCHÜTZE / WAGNER (2010): Begründung zum B-Plan Nr. 1 "Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Gelände des ehemaligen Depots Relzow", Stand 11/2010
- /7/ Landkreis Vorpommern-Greifswald. Gesamtstellungnahme im Zusammenhang mit einer Planungsanzeige nach § 17 LPIG M-V vom 05.04.2017, AZ. 01086-17-46

Fassung vom 20.10.2017

**Anhang 1: Zustimmung 1****Zustimmungserklärung**

16.10.2017

Zur Erlangung des Planrechtes zum Bebauungsplan Nr. 3 „Entwicklung des Innovationsparks Vorpommern auf dem Gelände des ehemaligen Depots Relzow“ ist eine gesicherte Erschließung zwingend erforderlich. Die Erschließung beinhaltet die Ableitung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers, welches auf dem Gelände des Bebauungsplanes entsteht. Die Lösung zur Ableitung des Niederschlagswassers besteht in einer Hochleitung in der ehemaligen Schießbahn und einer Versickerung ins Grundwasser im Rahmen einer gedrosselten Abgabe in das südwestlich angrenzende Waldgebiet.

Im Rahmen von unregelmäßig wiederkehrenden Starkregenereignissen, kann es insbesondere im Rahmen von längeren Regenereignissen zu einer temporären Sättigung des Grundwasserkörpers kommen. Infolge dessen können die abfließenden Wassermengen (gedrosselt) in Ausnahmefällen nicht versickern und gelangen ggf. auf die im Peenetal anschließenden Grundstücke Dritter. Nach Ende der Regenereignisse versickern diese zusätzlichen Wassermengen schadlos auf den Flächen.

Die Ableitung des zurückgehaltenen Niederschlagswassers im Rahmen von Hochwasserereignissen erzeugt weder auf den anschließenden Waldflächen noch in den daran angrenzenden Bereichen (Peenetalwiesen) erhebliche bau-, anlage- oder betriebsbedingte Eingriffe und entspricht der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis vom 27.08.2013.

Der Eigentümer bestätigt hiermit von dem Sachverhalt Kenntnis genommen zu haben und wird einverstanden.

v. Bornstaedt  
Fierabacher Str. 18  
57635 Kircheib  
Tel. (02693) 61 92  
Ort, Datum

17. OKT. 2017

Unterschrift/Eigenhändig

E-Mail:  
hans-wilhelm@vonbornstaedt.de  
Fierabacher Straße 18  
57635 Kircheib

Bitte beachten Sie unsere neue Tel.- und Fax-Nr., danke.

17390 Murchin OT Relzow  
Ubnower Landstr. 1  
Telefon: +49 3971 87690-0  
Fax: +49 3971 87690-50

Steuernummer: 084/114/04189  
Ust.-ID: DE 189749446  
Geschäftsführer: Uwe Kuhnle

Konto-Nr: 0102 0391 94  
BLZ: 150 50 500  
BIC (Swift T): NOLADE21GRW  
IBAN: DE 88 1505 0500 0102 0391 94

Fassung vom 20.10.2017

**Anhang 2: Zustimmung 2****Zustimmungserklärung**

18.10.2017

Ein Planungsbestandteil des Bebauungsplan Nr. 3 „Entwicklung des Innovationsparks Vorpommern auf dem Gelände des ehemaligen Depots Relzow“ stellt die Neuerrichtung einer Elektroladestation an der B101 dar. Die vorgesehene Fläche ist nur auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Bestandswaldfläche möglich. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind dadurch die Belange der Forstbehörde berührt.

Im Rahmen einer ausreichenden Begründung kann für die Fläche (ca. 1.000 m<sup>2</sup> Baunutzungsfläche, zzgl. Waldabstandsfläche in Höhe von ca. 3.200 m<sup>2</sup>) in Größe von ca. 0,5 ha eine Waldumwandlungserklärung nach §15 a LWaldG durch die Forstbehörde erteilt werden.

Vor Abgabe der Umwandlungserklärung muss eine geeignete Erstaufforstungsfläche festgelegt und im Bebauungsplan durch eine Zuordnungsfestsetzung verankert werden. Die Forstbehörde legt den Kompensationsfaktor eigenständig unter bestimmten Kriterien bis zu einem Verhältnis von 1:3 fest. Voraussetzung für eine Erstaufforstungsfläche ist die Anerkennung der unteren Naturschutzbehörde zur Aufforstung der Fläche.

Somit ist eine Erstaufforstungsfläche als Kompensationsfläche von mind. 1,5 ha im Bebauungsplan festzusetzen. Die Zuordnungsfestsetzung beinhaltet die genauen Angaben zur Aufforstungsfläche in Form von Angaben zur Gemarkung, Flurstücksnummer und Flächengröße. Weiterhin ist ein Auszug aus dem Flurverzeichnis erforderlich.

Das Genehmigungsverfahren ergeht nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren unter Erarbeitung einer Waldbilanz. Das Ergebnis der Waldbilanz ergibt dann die tatsächlich aufzuforstende Fläche als Kompensationsleistung durch die Gemeindeverwaltung bzw. den Vorhabenträger.

Herr Wolfgang Peters stellt für oben benötigte Kompensationsfläche in der Gemarkung Murchin Flur 2 die Flurstücke Nr. 241 mit 0,7990 ha, Nr. 242 mit 0,7640 ha und Nr. 0,7575 ha in einer Gesamtgröße von 2,3505 ha als langfristige Überführung zur Verfügung.

Relzow 18.10.17  
Ort, Datum

[Handwritten Signature]  
Unterschrift Eigentümer

Bitte beachten Sie unsere neue Tel.- und Fax-Nr., danke.

MEWAKO GmbH  
17390 Murchin OT Relzow  
Libnower Landstr. 1  
Telefon: +49 3971 87690-0  
Fax: +49 3971 87690-50

Amtsgericht Stralsund HRB 8134  
Steuernummer: 084/114/04189  
Ust.-ID: DE 189749446  
Geschäftsführer: Uwe Kühnle

Sparkasse Vorpommern  
Konto-Nr: 0102 0391 94  
BLZ: 150 50 500  
BIC (Swift T): NOLADE21GRW  
IBAN: DE 88 1505 0500 0102 0391 94

Fassung vom 20.10.2017

## **II. Umweltbericht**