

**Bekanntmachung der Gemeinde Murchin
zum Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.11.2017
über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 3
„Entwicklung des Innovationsparks Vorpommern
auf dem Gelände des ehemaligen Depots Relzow“
in der Fassung vom 20.10.2017**

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst die in beigefügtem Übersichtplan gekennzeichneten 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, welche sich alle im Besitz der Mewako GmbH befinden.

Die Gesamtfläche beträgt rd. 71,01 ha.

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage Relzow 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

1.

Die Gemeindevertretung Murchin hat in der Sitzung am 01.11.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Entwicklung des Innovationsparks Vorpommern auf dem Gelände des ehemaligen Depots Relzow " mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 20.10.2017 gebilligt.

2.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Entwicklung des Innovationsparks Vorpommern auf dem Gelände des ehemaligen Depots Relzow " in der Fassung vom 20.10.2017 bestehend aus

Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
Begründung mit Umweltbericht,
Ergänzende Aktualisierung der FFH-Vorprüfung
Artenschutzfachbeitrag,
Entwässerungskonzept
Schalltechnisches Gutachten
Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie,
den nach Einschätzung der Gemeinde Murchin wesentlichen, bereits
vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

liegt gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

vom 16.11.2017 bis 18.12.2017 (jeweils einschließlich)

im Bau- und Grundstücksmanagement des Amtes Züssow, Bürgerbüro Gützkow in 17506 Gützkow, Pommersche Str. 27, Zimmer 7 während folgender Zeiten:

dienstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist kann jedermann Auskunft über die Inhalte des Entwurfes erhalten und Anregungen und Hinweise zum Entwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorbringen. Darüber hinaus können innerhalb der Auslegungsfrist Stellungnahmen auch per Post (Amt Züssow, Bau- und Grundstücksmanagement, Dorfstr. 6 in 17495 Züssow) eingereicht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Murchin unberücksichtigt bleiben.

Gemäß § 47 Abs. 2a der Verwaltungsgerichtsordnung (VWGO) ist ein Antrag unzulässig, wenn die den Antrag stellende Person Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

3.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

In der **Planzeichnung (Teil A)** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im **Text (Teil B)** durch Festsetzungen konkret definiert.

In der **Begründung** werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

Der heutige Innovationspark Vorpommern wird sich auf der Fläche des ehem. Depots Relzow entwickeln.

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.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Murchin (1. Änderung, 2010) ist das Plangebiet als SO PV und SO Logistik dargestellt, so dass sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 mit der gesamtgemeindlichen Planung noch nicht in Übereinstimmung befinden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Innovationsparkes Vorpommern wird daher im Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Murchin aufgestellt.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen keine Beeinträchtigungen. Mögliche Lufthygienische Belastungen können durch geeignete Maßnahmen gemindert werden, sodass die Einwirkungsintensitäten begrenzt sind. **Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind bei der Planumsetzung auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten.**

Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt

Im Bereich des geplanten Bauvorhabens können Verluste von Habitaten und Lebensraumpotentialen sowie Störungen vorkommender Tierarten auftreten. Im Zuge der Planung werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen festgelegt, sodass **erhebliche nachteilige Auswirkungen bei der Planumsetzung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt nicht zu erwarten sind.**

Schutzgut Boden

In kleinräumigen Bereichen des geplanten Bauvorhabens können infolge der Versiegelungen funktionale Verluste von Böden und damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden verzeichnet werden. Insbesondere während der Bauphase können Beeinträchtigungen empfindlicher Böden durch Verdichtung, Umlagerung oder Veränderung des Bodenaufbaus entstehen. **Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind bei der Planumsetzung auf das Schutzgut Boden nicht zu**

erwarten.

Schutzgut Wasser

Die mit dem Bauvorhaben verbundenen Bodenversiegelungen betreffen kleinräumige Bereiche und haben keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und damit auf das Schutzgut Wasser. Mögliche bau- und betriebsbedingte Einträge von Schadstoffen in das Grundwasser sowie der Verlust von Retentionsflächen für Oberflächenwasser gelten als wenig bzw. nicht erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser. Belange des Trinkwasserschutzes sowie des Küsten- und Hochwasserschutzes werden nicht berührt. **Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind bei der Planumsetzung auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.**

Schutzgut Klima/ Luft

Der Verlust von Biotopflächen kann zur Verringerung der Kaltluftproduktion und Luftfeuchte führen. Das Bauvorhaben umfasst jedoch nur kleinräumig bauliche Veränderungen und Versiegelungen, sodass lediglich geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft entstehen können. Mögliche bau- und betriebsbedingte Emissionen sind weniger erheblich. **Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind bei der Planumsetzung auf das Schutzgut Klima/Luft nicht zu erwarten.**

Schutzgut Landschaft und Erholungsfunktion

Mit dem geplanten Bauvorhaben kann durch die Neuanlage von Baukörpern eine Veränderung des Landschaftsbildes erfolgen. Bauliche Veränderungen finden nur in kleinräumigen Bereichen statt, sodass für das Schutzgut Landschaft und Erholungsfunktion nur geringfügige Beeinträchtigungen entstehen können. Es können potentielle Gefährdungen von archäologischen Kulturdenkmalen durch Bodeneingriffe im Rahmen von begrenzten Baumaßnahmen vermieden werden. Die baulichen Arbeiten sind räumlich und zeitlich sehr begrenzt, sodass **erhebliche nachteilige Auswirkungen bei der Planumsetzung auf das Schutzgut Landschaft und Erholungsfunktion Vielfalt nicht zu erwarten sind.**

Im Rahmen einer **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** wurden die Biotopverluste und funktionalen Beeinträchtigungen von Böden ermittelt und ein entsprechendes Kompensationserfordernis ausgewiesen. Als Ausgleich für das Kompensationsflächenäquivalent ist die grünordnerische Maßnahme M2 – Schutz, Erhalt, Pflege und Entwicklung eines Biotopkomplexes geeignet und ausreichend.

Im Rahmen einer **ergänzenden Aktualisierung der FFH-Vorprüfung** wurde festgestellt, dass sich Lebensräume des Anhangs I und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie sowie der Vogelarten des Anhangs I u. Art. 4 Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie und deren Habitate nicht im Plangebiet (Bruthabitate) befinden oder nicht erheblich beeinträchtigt (Nahrungshabitate) werden.

Die Erhaltungsziele der Natura - Gebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.

Im Ergebnis der fachlichen Untersuchung des **Artenschutzfachbeitrages** wurde festgestellt, dass für alle durch die Umsetzung der Planung betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der

Europäischen Vogelarten unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungs- und Minderungs- und Ersatzmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

Eine Prüfung der Voraussetzungen einer Ausnahme von den Verboten des § 44 (1) BNatSchG entfällt entsprechend, da bereits unter Einbeziehung von Vermeidungs- und Minderungs- und Ersatzmaßnahmen sowie Maßnahmen des Risikomanagements die Rechtskonformität in Bezug auf die Vorgaben des § 44 (1) BNatSchG herzustellen war.

Für das Plangebiet wurde das **Entwässerungskonzept** erstellt zum Umgang mit dem anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser. Aufgrund der räumlichen Trennung der Anfallorte sind zur Behandlung des Abwassers drei Anlagen geplant. Das Niederschlagswasser wird durch die vorhandene Regenwasserkanalisation der ehemaligen Schießbahn zur Rückhaltung zugeführt. Alle angeführten Anlagen zur Abwasserbehandlung sowie zur Regenwasserableitung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die in einem gesonderten Verfahren zu beantragen ist.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde zur zukünftigen Konfliktvermeidung eine **Schalltechnischen Untersuchung** mit der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 sowie der Ermittlung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 durchgeführt.

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Murchin wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:

- Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau und Naturschutz 15.06.2017: SB Bodendenkmalpflege: *Im Bereich des rot gekennzeichneten Bodendenkmals ist eine Überbauung nicht zustimmungsfähig. Inwieweit eine Überbauung der 100 m Pufferzone möglich ist, muss mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abgestimmt werden.* SB Bodenschutz: *die Untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung der Auflagen zu.* SB Immissionsschutz: *aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.* SG Wasserwirtschaft: *Zustimmung unter Berücksichtigung von Hinweisen und Auflagen: für die Abwasserbehandlungsanlagen sowie für die geplante Regenentwässerung sind wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen.*
- Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Jägerhof, 19.06.17: *Waldflächen im Geltungsbereich des B-Planes sind in der Satzungskarte darzustellen; der Waldabstand von 30 m ist einzuzeichnen, die Baugrenze ist daran anzupassen. Die Baubeschreibungen sind ausführlicher darzulegen. Die Maßnahmen*

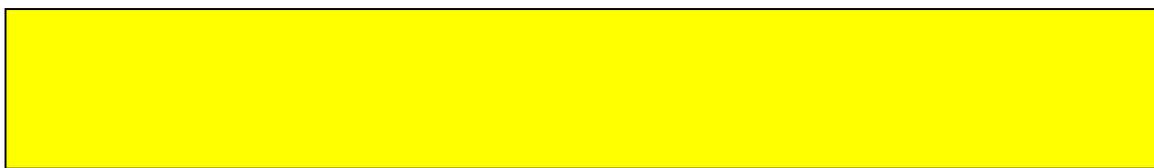
M6, M7 sind zu überarbeiten. Die Waldumwandlungen sind zu begründen; die Waldbilanz ist dem B-Plan beizulegen. Der pauschalen Zulässigkeit von Windkraftanlagen wird nicht zugestimmt.

- Landkreis Vorpommern-Greifswald, Untere Naturschutzbehörde: Nachtrag zur Gesamtstellungnahme, AZ 02476-17-46 07.07.2017 : Die temporäre Zulassung von Windkraftanlagen ist auszuschließen. Die Betroffenheit von Waldflächen ist mit dem Forstamt zu klären. Maßnahmen zum Abbruch von Gebäuden sind mit der UNB abzustimmen. Zwei Arten der Pflanzliste sind zu ersetzen. Die geplante Niederschlagsentwässerung wird mit Bedenken versehen: ein Ausbau von Gräben im NSG ist nicht zulässig; das abschließende Ableitungsbauwerk liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes; im Sinne der Eingriffsminimierung ist die Einleitung des Niederschlagswassers in den Relzower Dorfbach erneut zu prüfen. Die Ausführungen des Umweltberichtes sind zu ergänzen (Schutzgut Boden, Tiere und Pflanzen). Die Aufarbeitung der Betroffenheit des NSG und LSG im Umweltbericht vorzunehmen. Es bedarf einer FFH-Vorprüfung der Beeinträchtigung der besonderen Schutzgebiete; die Unterlagen aus dem Jahr 2010 sind veraltet. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist zu überarbeiten, Auszüge aus dem Beitrag von 2010 sind aufgrund der veralteten Datengrundlage nicht rechtssicher.
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, 23.06.2017: Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden: Sofern 2011 bei der Errichtung der Photovoltaikanlage keine ordnungsgemäße Abfallentsorgung stattgefunden hat, sollten die betroffenen Flächen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet werden. Immissionsschutz- und Abfallrecht: zur o. a. Planungsabsicht bestehen keine Bedenken. Hinweis: im B-Plan-Gebiet befindet sich eine gem. BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage zum Umschlag staubender Güter. Die Umnutzung der Lagerhallen ist anzeigepflichtig gem. § 15 BImSchG. Im Rahmen der Umweltprüfung empfehle ich Zustand sowie potenzielle Wirkungen hinsichtlich immissionsschutzrelevanter Belange wie Staubemissionen darzustellen. Im Schalltechnischen Gutachten der Fa. GICON wurden die Lärmpegelbereiche für das Plangebiet ermittelt und Empfehlungen für Festsetzungen getroffen. Ich empfehle die ermittelten Lärmpegelbereiche auch im Plan und im Textteil zu übernehmen. Hinweis: Einige der erwähnten geplanten Gewerbeanlagen bedürfen einer Genehmigung nach dem BImSchG (z.B. die HTC-Anlage). Dementsprechend kann auch nur im BImSch-Verfahren abschließend geklärt werden ob bspw. Geruchsmissionen in erheblichen Umfang auftreten können.

- Landesamt für Gesundheit und Soziales MV
16.06.2017: zu dem o.g. B-Plan gibt es keine Bedenken.
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, 20.06.2017: das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 17.05.2017 keine Stellungnahme ab.

4. Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Murchin, den 01.11.2017



Dinse

Bürgermeister

Verfahrensvermerk:

Diese Bekanntmachung wird am 08.11.2017 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Züssow „Züssower Amtsblatt“ veröffentlicht.



Dinse

Bürgermeister

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Murchin „Entwicklung des Innovationsparks Vorpommern auf dem Gelände des ehemaligen Depots Relzow“

