



# Gemeinde Mönchhagen

Landkreis Rostock  
Land Mecklenburg-Vorpommern

## Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.1

für das Misch- und Gewerbegebiet „Am Dorfpark“, nördlich der Straße Unterdorf und westlich der B 105 der Gemeinde Mönchhagen

- Entwurf -

Mönchhagen, Juli 2017

Karl-Friedrich Peters  
Bürgermeister

Arbeitsstand: 12.06.2017

## Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3.1

### - Entwurf -

für das Misch- und Gewerbegebiet „Am Dorfpark“, nördlich der Straße Unterdorf und westlich der B 105 der Gemeinde Mönchhagen

Inhalt:	Seite
1. Angaben zum Ursprungsplan sowie zur 1. und 2. Änderung	3
2. Ziel und Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplans	4
3. Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
4. Lage des Änderungsbereichs	6
5. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung	6
6. Grünordnung	7
7. Auswirkungen der Planänderung	7
8. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	8

**Verfasser**  
**Bauleitplanung:**



TÜV NORD Umweltschutz  
GmbH & Co. KG  
Trelleborger Str. 15  
18107 Rostock  
Herr M. Sc. F. Winter

TEL.: (0381) 7703 533  
FAX: (0381) 7703 450  
E-MAIL: fwinter@tuev-nord.de

## **1. Angaben zum Ursprungsplan sowie zur 1. und 2. Änderung**

### **Ursprungsbebauungsplan**

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 3.1 umfasste das gesamte Misch- und Gewerbegebiet „Am Dorfpark“, nördlich der Straße Unterdorf, westlich der B 105, südlich von Grünflächen der Gemeinde Mönchhagen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans war es, zentrumsnahen Wohnraum für die wachsende Gemeinde Mönchhagen zu entwickeln. In dem Ursprungsplan war eine dorffähliche Struktur vorgesehen, die durch einen zentralen verkehrsberuhigten Platz gekennzeichnet war. Um diesen Platz herum hat sich das Mischgebiet gegliedert. Angrenzend an die Bundesstraße B 105 im Osten wurden eine Grünfläche zum Ausgleich des Eingriffs mit entsprechenden Pflanzgeboten und ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Planungsrechtliche Grundlagen waren das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466), sowie der § 86 der Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 468), berichtigt am 15.06.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 612).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 27.09.1994 eingeleitet.

Der Satzungsbeschluss wurde am 30.06.1998 durch die Gemeindevertretung gefasst.

Die Genehmigung erfolgte durch den Landrat am 23.11.1998.

Die Satzung ist nach Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung am 02.03.1999 in Kraft getreten.

### **1. Änderung des Bebauungsplans**

Am 02.04.2002 wurde der Aufstellungsbeschluss für eine 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

Mit der 1. Änderung wurde der Bebauungsplan Nr. 3.1 der Gemeinde Mönchhagen in allen wesentlichen Punkten geändert. Der Geltungsbereich wurde in seiner Gesamtheit geändert. Dabei wurde die Grünfläche im Nordosten in Richtung Westen verschoben und ein Bereich nordwestlich der Bundesstraße B 105 aus dem Geltungsbereich entlassen. Weiterhin ist die Straße im Süden nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans, wie sich auch insgesamt die Erschließung und damit die Gebietsstruktur verändert hat. Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist in seiner Fläche unverändert geblieben. Allerdings wurden die Baugrenzen innerhalb des Gewerbegebietes erweitert, dass insgesamt eine großzügigere Bebauung möglich wurde.

Planungsrechtliche Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans waren das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) sowie nach § 86 der Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 468 u. 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVOBl. M-V S. 531).

Nach Durchführung des Änderungsverfahrens wurde der Satzungsbeschluss am 07.10.2003 durch die Gemeindevertretung gefasst.

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 30.11.2004 bis zum 15.12.2004 trat die Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Ablauf des 14.12.2004 ein.

## **2. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren**

Am 23.08.2011 wurde der Entwurfsbeschluss für eine 2. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.1 war die Festsetzung einer Parkanlage im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans. Dadurch ist der östliche Abzweig der Planstraße A überplant worden und ein Teil des Mischgebiets im Südosten ist ebenfalls in der Parkanlage aufgegangen. Dafür wurde im Nordwesten der Geltungsbereich erweitert und ein MI 1-5 ergänzt, das sich von Norden nach Süden an dem Ibenweg entlang streckt. Mit diesem Mischgebiet wurden die Zufahrten für die in östlicher Richtung rückwärtig liegenden Grundstücke festgesetzt.

Planungsrechtliche Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplans waren das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt.

Nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens wurde der Satzungsbeschluss am 03.04.2012 durch die Gemeindevertretung gefasst.

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses trat die Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Ablauf des 09.05.2012 ein.

## **2. Ziel und Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplans**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.1 wurde bereits das eingeschränkte Gewerbegebiet insoweit geändert, dass eine flexiblere Bebauung durch erweiterte Baugrenzen möglich wurde.

Nun besteht die konkrete Absicht, das eingeschränkte Gewerbegebiet durch die Ansiedlung einer Tankstelle abschließend zu entwickeln. Allerdings lassen sich nicht alle notwendigen technischen Anlagen in den derzeitigen Baugrenzen umsetzen, wie auch die festgesetzte Grundflächenzahl für einen Tankstellenbau nicht ausreichend ist.

Um die zwingend erforderliche Löschwasserezisterne, wie auch die notwendigen Treibstofftanks realisieren zu können, ist es notwendig die Baugrenze um 3 m in nördlicher Richtung zu verschieben. Damit könnten alle technischen Anlagen in dem erforderlichen Umfang realisiert und ein problemfreier Betrieb der Tankstelle gewährleistet werden. Da innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes bereits eine Nutzung vorhanden ist, die ebenfalls eine sehr hohe Bodenversiegelung vorweist, ist es notwendig auch die Grundflächenzahl zu ändern. Hier soll von dem aktuellen Wert von 0,6 auf die in Gewerbegebieten üblichen 0,8 angehoben werden. Der dabei entstehende erhöhte Eingriff, soll durch eine Ersatzpflanzung ausgeglichen werden. Diese soll auf einem im Westen angrenzenden, noch herzustellenden Wall von 2 m Höhe erfolgen. Der Wall dient zeitgleich auch der optischen Abgrenzung des Gewerbegebietes von dem übrigen Bebauungsplangebiet.

Da sich das Gewerbegebiet an der stark genutzten Bundesstraße B 105 befindet und durch einen Abbiegeverkehr Konflikte entstehen können, soll eine Verzögerungsspur von nördlicher in südlicher Richtung als Zufahrt festgesetzt werden. Die Ausfahrt hat dann entsprechend in südlicher Richtung auf die B 105 zu erfolgen. Mit dieser Regelung soll der ungehinderte Verkehrsfluss sichergestellt werden, wie auch die problemlose Zufahrt zu dem Gewerbegebiet.

Um die weitere Nutzung und Entwicklung des eingeschränkten Gewerbegebietes sicherzustellen und Konflikte mit anderen Nutzungen zu vermeiden, ist es notwendig eine 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.1 vorzunehmen.

### **3. Rechtsgrundlagen und Verfahren**

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057), kann die Gemeinde Mönchhagen für die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.1 das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Änderungen die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans nicht berühren und wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Der Rahmen der Festsetzungen der 3. Änderung berührt die Grundzüge des Ursprungsplans und auch der 1. und 2. Änderung für den gleichen Teilbereich in keiner Weise.

Die Festsetzungen decken sich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Es sind also die Grundvoraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB für die Verfahrensführung der 3. Änderung des Bebauungsplans gegeben. Das planerische Konzept des Ursprungsplans wird nicht berührt.

Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das den Prüfwert, der eine Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würde, erreicht.

Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken anderer Gebiete außerhalb des Bebauungsplans erkennbar.

Aufgrund des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) abgesehen.

Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.1 wird durch die Gemeindevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird der Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Amt Rostocker Heide und im Internet unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) öffentlich ausgelegt (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die öffentliche Auslegung wird durch Aushang und Veröffentlichung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplans als Satzung unberücksichtigt bleiben können.

Parallel dazu wird von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der 3. Änderung des Bebauungsplans berührt werden kann, nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB anhand des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplans die Stellungnahme eingeholt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Nach Abschluss des Verfahrens mit der Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf soll die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.1 für das Misch- und Gewerbegebiet „Am Dorfpark“, nördlich der Straße Unterdorf und westlich der B 105 der Gemeinde Mönchhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057), nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung als Satzung erlassen werden.

Da der Bebauungsplan und auch die hier vorliegende 3. Änderung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Mönchhagen übereinstimmen, die Planung also nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist keine Genehmigung erforderlich. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses durch Aushang erlangt die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.1 für das Misch- und Gewerbegebiet „Am Dorfpark“, nördlich der Straße Unterdorf und westlich der B 105 der Gemeinde Mönchhagen, Rechtskraft.

#### **4. Lage des Änderungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 61/30a, 61/30b, 61/60ga, 69/9a und Teile der Flurstücke 61/60gb, 69/9b der Flur 2, Gemarkung Mönchhagen.

Damit wird hauptsächlich das eingeschränkte Gewerbegebiet erfasst sowie einzelne angrenzende Flächen für die Erschließung und den Ausgleich.

Das Teilgebiet liegt an der Bundesstraße B 105 und wird auch von dieser ausgehend erschlossen.

#### **5. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung**

##### **Maß der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird eine Anpassung der Baugrenzen im eingeschränkten Gewerbegebiet und der Grundflächenzahl vorgenommen.

Weiterhin wird ein Baufeld (GEe 2) für eine Werbetafel festgesetzt, in der die maximal zulässige Bauhöhe der Gebäudeoberkante 7 m über der zugehörigen Straße beträgt. Diese Festsetzung entspricht der geltenden Festsetzung zu der Gebäudehöhe in dem eingeschränkten Gewerbegebiet.

##### **Überbaubaren Grundstücksflächen**

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich ebenfalls am Bestand der angrenzenden Grundstücke gleicher Prägung. Damit wird die Baugrenze weiter nach Norden verschoben.

### **Straßenverkehrsflächen**

Zur konfliktfreien Erschließung der gesamten Gewerbefläche wird von der Bundesstraße B 105 abgehend eine Verzögerungsspur zur Auffahrt festgesetzt. Eine Ausfahrt wird nur in südlichen Abzweig auf die B 105 ermöglicht werden, um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen.

### **Grünflächen**

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl ist eine Eingriff-Ausgleichsbilanzierung notwendig. Der entsprechend Ausgleich erfolgt teilweise auf einem 2 m hohen Wall, der als Sichtschutz gefordert wird.

## **5. Grünordnung**

### **Grünordnung**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

In diesem Sinn hat das Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan eine Bestandsaufnahme durchgeführt, eine Eingriff-Ausgleichsbilanzierung vorgenommen und Maßnahmen zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs vorgeschlagen. (Stand: Juli 2016)

Zum Entwurf wird demnach folgende Festsetzung getroffen:

„Zum Ausgleich der Eingriffe in dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein 2 m hoher Wall anzulegen und mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.“

Allerdings können die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt über weitere Maßnahmen im Gemeindegebiet.

## **6. Auswirkungen der Planänderung**

Gegenüber dem Stand der Planung mit der 3. Änderung des Bebauungsplans werden Änderungen an der Grundflächenzahl und den Baugrenzen vorgenommen. Weiterhin wird eine neue Erschließung des Gewerbegebietes ergänzt und der Grünausgleich für die geplanten Änderungen geregelt. Dies führt insgesamt zu einer besseren Nutzbarkeit des Gewerbegebietes.

Dies erfolgt aufgrund einer konkreten Bauanfrage für das betroffene Flurstück.

Damit wird eine Praxisnähe und Bedarfsgerechtigkeit der Planung angestrebt und vor allem der Planungs- und Gestaltungswille der Gemeinde für das gesamte Gebiet erhalten.

Die grundlegenden Ziele und Zwecke der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.1 sowie die Erforderlichkeit der Planung wurden in Kapitel 2. dargelegt.

Die einzelnen Gegenstände der Planung in Kapitel 5.

Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplans sind lediglich in der erleichterten Umsetzung der Planung zu erwarten.

Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen erkennbar, da das Bebauungsplangebiet im Übrigen bereits vollständig bebaut ist.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange sind ebenfalls nicht erkennbar.

## **7. Maßnahmen zur Sicherung der Planung**

Die Gemeinde Mönchhagen sieht sich in vollständiger Übereinstimmung mit dem Eigentümer der Fläche im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans. Von daher sind keine speziellen Maßnahmen zur Sicherung der Planung etwa nach §§ 45 ff BauGB (Umlegung) vorgesehen oder beabsichtigt.

# Auslegungsexemplar

gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Ausgelegt

am: 01.08.2017

Abzunehmen

am: 06.09.2017

Siegel

Unterschrift

Abgenommen

am:

Siegel

Unterschrift