

BEGRÜNDUNG ZUM

Bebauungsplan Nr. 52

"Neuhof I"

der Stadt Parchim



22. März 2022

Stadt Parchim

Landkreis Ludwigslust -Parchim

**Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“
für das Gebiet der Gemarkung Neuhof, Flur 1, Flurstücke 116/12, 116/14, 116/16,
116/18, 116/20 und 116/25** zwischen der Bundesstraße B 321 im Westen und Wohnbe-
bauung im Norden sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten und Süden

Teil I - Begründung

Planverfasser:

ECO-CERT

Ingenieurgesellschaft
Kremp, Kuhlmann und Partner
Sachverständige im Umweltschutz
Teerofen 3, 19395 Plau am See OT Karow
Tel: 038738-739800
Fax: 038738-739887
info@eco-cert.com
www.eco-cert.com

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Planungsgrundlagen/Verfahren	3
2.	Geltungsbereich	4
3.	Planungsziel/Standortwahl	5
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
5.	Bestand	7
6.	Planinhalt	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
6.4	Verkehrerschließung	11
6.5	Ver- und Entsorgung	12
6.6	Schutz- und Pflegemaßnahmen von Natur und Landschaft	16
6.7	Denkmalschutz	17
7.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	17
7.1	Auswirkungen	19
7.2	Einwirkungen	19
8.	Klimaschutz	19
9.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	19
10.	Städtebaulicher Vertrag	20
11.	Städtebauliche Daten	20
12.	Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V	20
13.	Hinweise	21

Planzeichnung

Teil II - besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht

mit Fachgutachten:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)
- Begehungsbericht

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- 1) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- 2) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 3) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58),), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 4) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- 5) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- 6) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908),

jeweils einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

1.2 Planungsgrundlagen/Verfahren

Die Stadtvertreter der Stadt Parchim haben am 27.05.2020 beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“ aufzustellen. Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Folgenutzung eines seit mehreren Jahren brach gebliebenen, bebauten und ehemals vom Bundessortenamt genutzten Geländes in Parchim, im Ortsteil Neuhof, Gemarkung Neuhof. Die Stadt Parchim hat ein Interesse daran, das an der B 321, An der Schweriner Chaussee, im unbeplanten Außenbereich gelegene Gelände wieder einer städtebaulich geordneten und sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen und ist somit ein qualifizierter B-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2020, sowie ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 1 in der Gemarkung Neuhof verwendet.

Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die Gebäude und Nutzungsartengrenzen nach. Der Gehölzbestand, befestigte Flächen und die verkehrliche Anbindung an die Schweriner Chaussee (B 321) wurden aus dem Luftbild (Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern; über Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V; LUNG M-V) übernommen und durch Ortsbegehung ergänzt.

Der Bebauungsplan Nr. 52 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Parchim für den Bereich des plangegegenständlichen Gebietes eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, ist es erforderlich parallel den Flächennutzungsplan so zu ändern, dass der Bebauungsplan Nr. 52 aus den künftigen Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplans heraus entwickelt sein wird. Die damit in Verbindung stehende vorbereitende Planung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Darstellung gewerblicher Bauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung vor. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB stellt die Stadt Parchim hierfür den Bebauungsplan Nr. 52 „Neuhof I“ auf, mit dem verbindliches Baurecht geschaffen wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 erfolgt im Regelverfahren mit einer zweistufigen Beteiligung. Während der öffentlichen Auslegung können von der Öffentlichkeit und den Behörden Stellungnahmen zum Entwurf vorgelegt werden, die im Rahmen einer Abwägung in den Entwurf eingearbeitet werden.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52 umfasst in der Gemarkung Neuhof aus der Flur 1 die Flurstücke 116/12, 116/14, 116/16, 116/18, 116/20 und 116/25. Die Fläche ist ca. 1,01 ha groß. Die vorgenannten Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

An das Plangebiet grenzt im Norden ein bebautes Grundstück mit Wohnnutzung an. Der Grenze im Nordosten, Osten und Süden folgen landwirtschaftliche Nutzflächen, die einer Ackerbewirtschaftung unterliegen. Die Gehwegkante an der B 321 und die Zufahrt von der B 321 bilden die südliche Begrenzung.

Die Bebauung im Plangebiet ist durch die historisch entstandene, ehemals landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Gelände diente seit den 60-er Jahren zur Durchführung von Pflanzensortenprüfungen und wurde zuletzt durch das Bundessortenamt als Prüfstelle genutzt. Das der Straße zugewandte Gebäude diente als Büro- und Sozialgebäude für den landwirtschaftlichen Betrieb. Die baulichen Anlagen im hinte-

ren Bereich waren auf eine Nutzung als Saatgutlager, Werkstatt- und Garagennutzung für landwirtschaftliche Geräte und Fahrzeuge ausgerichtet. Alle Gebäude befinden sich in sehr gutem baulichem Zustand.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden, in dem sich die zu bebauenden und die für die verkehrliche bzw. technische Erschließung erforderlichen Flächen sowie die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft befinden.

3. Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 52 beabsichtigt die Stadt Parchim die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erneute gewerbliche Nutzung der leer stehenden Bebauung zu schaffen, wobei die gewerbliche Nutzung auf Gewerbe- und Handwerksbetriebe bzw. gewerbliche Unternehmen beschränkt bleibt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Künftig soll das Plangebiet vordergründig als Standort eines Online-Handels genutzt werden. Das Kerngeschäft des Vorhabenträgers sieht den Verkauf von Arbeitsschutzprodukten vor, der online über diverse Plattformen und eigene Webshops erfolgen soll. Die vorhandenen Lagerhallen sollen zum gewerblichen Einlagern der zu vermarktenden Produkte genutzt werden. Darüber hinaus erfolgt das Kommissionieren von Waren, das Verpacken und Vorbereiten für den Versand, einschließlich An- und Abtransport der Waren. Auch die Vermietung von Lagerflächen, Büro- und Geschäftsräumlichkeiten sowie auch die Um- bzw. Weiternutzung des auf dem Gelände vorhandenen Garagengebäudes und des Werkstattgebäudes soll darüber hinaus ermöglicht werden.

Die Stadt Parchim unterstreicht mit den Planungen ihre Bedeutung als Gewerbestandort. Gleichzeitig werden bereits vorhandene Entwicklungspotentiale genutzt und keine neuen unversiegelten Flächen in Anspruch genommen. In jüngster Vergangenheit hat der Versandhandel auf grund besonderer Bedingungen gesamtwirtschaftlich grundlegend an Bedeutung gewonnen. Diese Handelsform hat einen sehr weiten Einzugsbereich und betrifft das Gebiet der Stadt Parchim nicht ausschließlich. Dem Versandhandel wird durch diesen Bebauungsplan daher Vorschub geleistet.

Stadtnahe, ländliche Räume stabilisieren und integrieren, Bereitstellung von Handels- und Gewerbeflächen für die unterschiedlichen Bedürfnisse verschiedener Branchen, hohe eigene Identität des Gewerbes stärken, sind wichtige Entwicklungsziele der Stadt Parchim (Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Parchim; ISEK 2015).

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Parchim gehört administrativ zum Landkreis Ludwigslust-Parchim, sie ist Kreisstadt des Landkreises. Das Gemeindegebiet befindet sich ca. 40 km südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin. Zur amtsfreien Stadt Parchim gehören neun Ortsteile, auch der Ortsteil Neuhof.

Per 31.12.2019 hatte die Stadt Parchim mit seinen Ortsteilen 17.773 Einwohner.

An das Gemeindegebiet grenzen die Nachbargemeinden Domsühl, Groß Godems, Lewitzrand, Obere Warnow, Rom, Spornitz, Siggelkow, Tessenow und die Städte Lübz und Neustadt-Glewe an.

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011) vorgegeben.

Nach dem LEP M-V vom Juni 2016 ist die Stadt Parchim als eines der 18 Mittelzentren in M-V (nach Programmsatz 3.2 (3) Z LEP M-V) bzw. 3.2.1 (3) Z RREP WM eingestuft und damit als Standort der mittelzentralen Versorgung der Bevölkerung, als regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort und als Einkaufszentrum für den gehobenen Bedarf auch für den Ortsteil Neuhof von Bedeutung (gem. 3.2.1 (4) RREP WM). Gewerbeflächen sind vorrangig durch Umnutzung bzw. Erneuerung bebauter Gebiete zu entwickeln. Das Planungsvorhaben zur Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes entspricht dem Programmsatz 4.1 (4) RREP WM, wonach die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen auf die zentralen Orte konzentriert werden soll.

Das Plangebiet, ca. 3,5 km vom Stadtzentrum entfernt, direkt an der B 321, liegt laut der Kartendarstellung M. 1:250.000 des LEP M-V sowie nach der Karte M. 1:100.000 des RREP WM in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (4.5 (3) LEP M-V, 3.1.4 (1) RREP WM), im Vorbehaltsgebiet Tourismus (4.6 (4) LEP M-V) und im Tourismusentwicklungsraum (3.1.3 (3) RREP WM), außerhalb von Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege. Die Programmsätze für die Belange der Tourismus- und Landwirtschaftsräume sind bei der Planung berücksichtigt worden.

Gemäß Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 14.08.2020, vom 29.10.2020 sowie vom 06.01.2022 stehen somit raumordnerische Belange der Planung nicht entgegen. Vielmehr ist der B-Plan Nr. 52 „Neuhof I“ der Stadt Parchim i.V.m. der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Parchim ist der Bereich des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, so dass bei geplanter gewerblicher Nutzung der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern ist. Der Beschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim wurde von den Stadtvertretern am 27.05.2020 gefasst.

Großräumige Planungen für das Stadtgebiet, wie der Landschaftsplan der Stadt Parchim (Entwurf, 2007) der Verkehrsentwicklungsplan sowie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

In der Nähe des Plangebiets bestehen keine Bebauungspläne, deren Einwirkungen zu berücksichtigen sind.

5. Bestand

Im Plangebiet befinden sich vier Gebäude. Entsprechend der bisherigen Nutzung handelt es sich dabei um je ein Verwaltungsgebäude, Wirtschaftsgebäude, Werkstattgebäude und Garagengebäude.

Das Verwaltungsgebäude wurde ca. 1968 in massiver Bauweise errichtet und ist im Jahre 1998/2000 vollständig saniert worden. Das eingeschossige Verwaltungsgebäude ist voll unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss sowie einen Spitzboden zu Lagerzwecken. Das Erdgeschoss (Hochparterre) verfügt über diverse Büroräumlichkeiten. Im Dachgeschoss befinden sich Räumlichkeiten, in denen zuvor eine Wohnung eingerichtet war. Alle Etagen (Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss) sind durch ein Treppenhaus miteinander verbunden. Neben dem Verwaltungsgebäude befindet sich ein Brunnenschacht. Die Fenster haben allseitig eine Isolierverglasung.

Dem von West nach Ost abfallenden Geländeniveau folgend ist das Hauptgebäude des bestehenden Wirtschaftsgebäudes in zwei Teile gegliedert. Der vordere Teil des Gebäudes ist ein massiver eingeschossiger Baukörper mit Flachdach und einer Raumhöhe von ca. sechs Metern. Darin befindet sich die ca. 950 m² große Halle mit zehn großen Rolltoren, sechs davon hofseitig und vier rückwärtig. Im hinteren Teil der Halle ist eine Unterflurbelüftung eingebaut, die mit einer über Klappen regelbaren Lüftungsanlage im Fußboden ebenerdig ausgestattet und mit befahrbaren, großmaschigen Gitterrosten belegt ist. Der hintere, ca. 1/3 einnehmende Gebäudeteil besteht aus einem Erdgeschoss und einem sichtbaren Untergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich ein Lastenaufzug, große Räumlichkeiten mit diversen Luftfilteranlagen und moderne Mehrzweckräume sowie ein Sanitärtrakt. Im Untergeschoss sind mehrere Lagerräume, ein Kühlraum, eine Lüftungs- und Luftfilteranlage, die Unterverteilung der Heizungsanlage und ein Technikraum für den Aufzug sowie ein Zugang zum Lastenaufzug vorhanden. Ein Torelement kann zum hinteren Grundstücksbereich geöffnet werden. Mit den großflächigen Fensterelemente, Doppelflügeltüren, große Schiebetürelemente sowie großzügige Flure und einen geräumigen Treppenabgang zum Untergeschoss sind die Voraussetzungen für den heutigen Standards entsprechende Arbeitsbedingungen bereits gegeben. Die Fußböden sind mit Betonestrich, Spezial-Kunststoffbelägen und teilweise mit Fliesen ausgestattet. Als Fenster wurden Aluminium- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut.

Das neben dem Wirtschaftsgebäude und parallel zum Verwaltungsgebäude stehende Werkstattgebäude hat ein Erdgeschoss und ein etwas kleineres Untergeschoss. Wegen der Hanglage ist das Untergeschoss von Osten aus vollständig sichtbar. Im Erdgeschoss befinden sich eine ehemalige Metallwerkstatt mit Staub- und Gasabzugsanlage, eine Krananlage, die Unterverteilung der Heizungsanlage, ein Sanitärbereich und ein Kfz-Grubenbereich. Von der ehemaligen Metallwerkstatt aus besteht der Zugang zur Holzwerkstatt mit Abluftanlage. Weiterhin verfügt das Erdgeschoss über einen großen Lagerraum, der separat von außen betreten oder befahren werden kann. Im Kellergeschoss befinden sich mehrere Lagerräume sowie ein ehemaliger Lagerraum für Pflanzenschutzmittel, eine Druckluftanlage und das Tanklager der ehemaligen Tankstelle.

Ehemals wurde eine Eigenverbrauchstankstelle für Dieselkraftstoff betrieben. Der für die Dieselkraftstofflagerung installierte Tankbehälter sowie die Betankungsanlage sind noch vorhanden. Die Tankanlage ist stillgelegt und ist zukünftig vollständig zurückzubauen.

Hinter dem Werkstattgebäude befinden sich ein Waschplatz für Landtechnik sowie ein Leichtflüssigkeitsabscheider. Eine Wiederinbetriebnahme des Leichtflüssigkeitsabscheiders bedarf der Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde.

Das eingeschossige, massive Garagengebäude mit flachem Pultdach beinhaltet drei Einzelgaragen und drei zusammenhängende Garagen ohne Trennwände. Jede Garage verfügt über ein eigenes Schwingtor.

Der gesamte Bereich zwischen den Gebäuden ist als Wirtschaftshof mit mehreren Kfz-Stellplätzen und grünem Innenhof angelegt, vollständig gepflastert, teilweise vor dem Werkstattgebäude betoniert und mit Straßenlaternen beleuchtet.

Das Gelände ist vollständig umzäunt. Eine Toreinfahrt führt von der Bundesstraße B 321 "An der Schweriner Chaussee" direkt auf das Gelände. Ein weiteres Tor befindet sich ackerseitig im östlichen Bereich.

Teilflächen des Plangebietes, insbesondere die Flurstücke 116/16 und 116/25, befinden sich außerhalb des umzäunten Bereiches. Diese umsäumen das Gebiet nord-, ost- und südseitig und weisen derzeit Ruderalvegetation auf. Es handelt sich hier demnach nicht um Flächen, die als Grünland oder Acker genutzt werden. Die Flächen wurden in der Vergangenheit durch das Bundessortenamt genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde aufgegeben, sodass das Belange der landwirtschaftlichen Nutzung im Weiteren nicht in Betracht zu ziehen sind. Dieser Bereich wird von einer zukünftigen Bebauung freigehalten und ist als Grünfläche zu entwickeln.

Straßenseitig befinden sich an der Südspitze des Flurstückes 116/12 eine Trafostation und ein anteiliger Schutzstreifen mit dazugehörigen Nebenanlagen und Anschlussleitungen, die von der Stadtwerke Parchim GmbH betrieben werden.

An der Ostseite der B 321 verlaufen mehrere Versorgungsleitungen der Stadtwerke Parchim GmbH und eine Abwasserdruckrohrleitung des Abwasserentsorgungsbetriebes der Stadt Parchim.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über einen direkten, asphaltierten Zufahrtsbereich von der B 312 über den Geh- und Radweg. Das Plangebiet liegt damit verkehrlich günstig direkt an der Bundesstraße B 321, die Parchim mit Schwerin verbindet.

Es ist umfangreicher Baumbestand im Plangebiet vorhanden. Einige der Bäume haben den Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V erreicht. Die detaillierte Beschreibung des Biotop- und Baumbestandes im Plangebiet sowie im 250 m umfassenden Umfeld erfolgt im Umweltbericht auf der Grundlage des Begehungsberichtes zur Bestandsaufnahme (Anlage 2 zum Umweltbericht). Nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Biotope (Alleen und Baumreihen) befinden sich nicht im Plangebiet.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen, ist der Grundstückseigentümer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Bei Anfall von Überschussboden bzw. Auf- oder Einbringen von Bodenmaterial auf dem Grundstück ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen.

Es sind bisher keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) abgefordert werden.

Im Plangebiet befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Dabei handelt es sich um einen Nivellementpunkt 2. Ordnung NivP(2), der sich als horizontal eingebrachter Mauerbolzen (HFP) an der nördlichen Giebelwand des im Bestand vorhandenen Verwaltungsgebäudes in einer Höhe von 59,213 m über DHHN (Deutsches Haupthöhennetz 2016) befindet (0,14 m über Betonboden).

Der im Plangebiet vorhandene Festpunkt ist nachrichtlich in den Bebauungsplan (Planzeichnung Teil A), übernommen worden. Hinweise zum Umgang mit Vermessungsmarken werden unter Abschnitt 13 - Hinweise - beschrieben.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Schwerin-Parchim. Für das Bebauungsplangebiet sind die Bestimmungen gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 1 Buchst. b) Luftverkehrsgesetz (LuftVG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2021 (BGBl. I S. 2287)) relevant, wonach in der weiteren Umgebung eines Flughafens (im Umkreis von 4 km bis 6 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt) die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich ist, wenn Bauwerke folgende Begrenzung überschreiten sollen: die Verbindungslinie, die von 45 m Höhe bis 100 m Höhe (Höhen bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) ansteigt. Die Höhe des Flughafenbezugspunktes Schwerin-Parchim beträgt 45,27 m über NN. Die Höhe des Bauschutzbereiches am Standort des Plangebietes liegt bei rund 91 m über NN. Einer Zustimmung der Luftfahrtbehörde bedarf es für den vorliegenden Bebauungsplan nicht, da gem. der im Weiteren beschriebenen Festsetzung (sh. Abschnitt 6.2, Planzeichnung Teil B, textliche Festsetzung 2.2) zum Maß der baulichen Nutzung (maximal zulässige Firsthöhe von 10,0 m über den unteren Bezugspunkt von 59,21 m über DHHN2016) sowie der zulässigen Überschreitung der Firsthöhe von bis zu 2,0 m für technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Schächte von Filter- und Klimaanlage, Anlagen der solaren Energiegewinnung die maximale Bebauungshöhe < 72,0 m beträgt und damit deutlich unter der Höhe des Bauschutzbereiches von

91 m über NN liegt.

Hinweise zum Umgang bei zeitweiliger Überschreitung der Vorlagegrenze (rund 91 m über NN) durch baubedingte Hindernisse (z.B. Baukräne, Baugeräte) sh. unter Abschnitt 13 – Hinweise.

Es befinden sich die folgenden Anlagen in der immissionsschutz- sowie abfallrechtlich relevanten Umgebung des Plangebietes, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden, Bestandschutz haben und im Rahmen von Planungen zu genehmigungsbedürftigen Anlagen nach dem BImSchG zu berücksichtigen sind:

Autoverwertung Heye (Autowrackentsorgung), GKM Güstrower Kies und Mörtel GmbH (Abfallbehandlungsanlage), Parchimer Schützengilde 1410 e.V. (Schießstand), Chris Matrin GmbH (Bauschuttrecyclinganlage), Essing Sprengtechnik GmbH (Sprengstofflager).

6. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 52 ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 sind die Zweckbestimmung des Gebietes sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert. Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes GEe sind Lagerhäuser mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden und -einrichtungen für Zwecke des Online-Handels zulässig. Darüber hinaus sind im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe nur Gewerbebetriebe oder Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die ansonsten allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art, hier insbesondere Einzelhandelsbetriebe, Läden oder Baumärkte, öffentliche Betriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Betriebsbedingtes Wohnen (Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) wird auf maximal eine Wohneinheit beschränkt. Mit dieser Eingruppierung sind wesentliche Festsetzungen bei der Nutzung der geplanten baulichen Anlagen verbunden.

Die differenzierten Festsetzungen sollen die angestrebten gewerblichen Nutzungen im Sinne der städtebaulichen Ziele der Gemeinde steuern. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind bereits in ausreichendem Maße im Stadtgebiet vorhanden bzw. an geeigneteren Standorten auszuweisen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Planung entscheidendes, prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeit und Grenzen, ein bestimmtes Vorhaben im Plangebiet zu realisieren. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 19 BauNVO geregelt.

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation im Plangebiet ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen und des Gebäudebestandes gewährleistet werden kann.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Fläche von baulichen Anlagen auf dem Grundstück überdeckt werden darf. Gemäß BauNVO wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet in Anbetracht des bereits vorhandenen Versiegelungsgrades eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

In Anlehnung an die vorhandene und umgebende Bebauung, wird die maximale Firsthöhe festgelegt. Es ist eine maximale Firsthöhe von 10,0 m über den unteren Bezugspunkt zulässig. Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage oder Solaranlagen, dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 2,0 m überschreiten. Die für eine gewerbliche Nutzung vergleichsweise restriktive Begrenzung auf 10,0 m im eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} soll visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermeiden bzw. minimieren.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise ist die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und zwar im Hinblick auf die seitliche Grundstücksgrenze. Die Bauweise in diesem Sinne ist gekennzeichnet durch den seitlichen Grenzabstand der Gebäude.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen erfolgt auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung, der Abstandserfordernisse zur Bundesstraße B 321 und der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten.

Das Nutzungskonzept mit Einbeziehung des Gebäudebestandes macht es erforderlich, eine abweichende Bauweise festzusetzen, um in einer grundsätzlich offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO auch Baukörper von über 50 m Länge zuzulassen. So weist das Wirtschaftsgebäude im Bestand bereits eine Länge von ca. 65,6 m auf.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung M-V einzuhalten.

6.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des außerhalb der geschlossenen Ortslage gelegenen Plangebietes ist derzeit über eine Zufahrt von der Bundesstraße B 321 auf Grundlage einer Sondernutzungserlaubnis gegeben. Dazu wird der Einfahrtbereich als solcher festgesetzt. Die künftige verkehrliche Erschließung bedarf der Abstimmung mit der Bundesstraßenverwaltung, vertreten durch das Straßenbauamt Schwerin.

Es sind die Voraussetzungen nach § 4 Abs. 1 LBauO M-V erfüllt, wonach aus Sicht der Bauordnung Gebäude nur errichtet oder geändert werden dürfen, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtliche Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

Im Geltungsbereich sind Hofflächen, Wege, Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dafür können z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ein großporiges- bzw. offenfugiges (versickerungsfähiges) Pflaster verwendet werden. Die bereits versiegelten Flächen im Bestand bleiben davon unberührt. Damit wird der zusätzliche Versiegelungsgrad auf ein Minimum beschränkt. Die Herstellung von neuen Asphalt- und Betonflächen für Stellplatzflächen und sonstige Befestigungen soll ausgeschlossen werden.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird gesichert über die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme. Das Plangebiet ist ortsüblich erschlossen. Hierzu zählen die vorhandenen Anschlüsse:

- Elektroanschluss,
- Wasseranschluss,
- Schmutzwasseranschluss (zentrales Netz),
- Erdgasanschluss,
- Telefonanschluss.

Hauptversorgungsleitungen für Strom, Wasser und Gas sowie eine Schmutzwasserdruckleitung verlaufen im Bereich des Geh- bzw. Radweges an der Ostseite der B 321 und damit außerhalb des Plangebietes unmittelbar an diesem vorbei.

Die Ver- und Entsorgung wird damit durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt und im Zuge der Umsetzung der Planung mit den Ver- und Entsorgungsbetrieben/-unternehmen abgestimmt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsgeregelten Vorgaben der Stadt Parchim sowie der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/-unternehmen. Dieses gilt auch für die Abfallentsorgung. Überwiegend kann vorhandener Medienbestand mit den entsprechenden Anschlussmöglichkeiten weiter genutzt werden.

Bis auf die Fläche für die bestehende Trafostation ist die Ausweisung von Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung nicht erforderlich.

Elektroenergie

Die Versorgungsmöglichkeiten mit Elektroenergie können aufgrund der vorhandenen Erschließung als gesichert angesehen werden. Die Bereitstellung von Elektroenergie kann durch die Stadtwerke Parchim GmbH gewährleistet werden. Bei Bauausführungen sind die Maßnahmen zum Schutz bestehender Versorgungsanlagen zu beachten (vorhandene Trafostation). Es ist sicherzustellen, dass der Zugang zur bestehenden Trafostation (in der Planzeichnung ausgewiesene Versorgungsfläche von 14 m²) jederzeit für War-

tungsarbeiten zugänglich bleibt.

Im Sinne einer ressourcenschonenden Energiegewinnung und des Klimaschutzes ist der Einsatz von Solarenergie zu empfehlen. Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Solarenergieerzeugung sind im Plangebiet zulässig.

Wasser- und Löschwasserversorgung

Trink- und Löschwasserversorgung können über das öffentliche Netz der Stadtwerke Parchim GmbH sichergestellt werden. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z. B. Brauchwasseranlagen, ggf. unter Ertüchtigung der Brunnenanlage am Verwaltungsgebäude) bevorzugt werden. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z. B. zur Regenwassernutzung) sind gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) gesondert zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Für die Löschwasserversorgung stehen außerhalb des Plangebietes in der näheren Umgebung Hydranten mit einem Durchsatz von mindestens 48 m³ pro Stunde zur Verfügung, wie z.B. ein Unterflurhydrant (DN 80, Leistung 56 m³/h) im Gehwegbereich unmittelbar südlich der Zuwegung. Die Bestätigung der Leistungsfähigkeit des Hydranten sowie die Nutzungserlaubnis zur Löschwasserbereitstellung wird gegenwärtig vom Trinkwasserversorger (Stadtwerke Parchim GmbH) eingeholt und vor Satzungsbeschluss dem Fachdienst vorbeugender Brandschutz des Landkreises Ludwigslust vorgelegt.

Gasversorgung

Das Stadtgebiet, einschließlich aller Ortsteile, ist an das Gasversorgungsnetz (Erdgas) der Stadtwerke Parchim GmbH angeschlossen. Im gesamten Stadtgebiet, auch im Planbereich, betreiben die Stadtwerke ein leistungsfähiges Netz.

Fernmeldeversorgung

Die telekommunikative Erschließung (Übertragung von Sprache, Bild, Text und Daten) ist über die bestehenden Einrichtungen und Anschlüsse der entsprechenden Träger sichergestellt. Bei der Umsetzung der Planung sind die im Planbereich vorhandenen TK-Anlagen der Telekom zu berücksichtigen. Es ist zu beachten, dass erforderliche Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am ober- oder unterirdischen Kabelnetz der Telekom jederzeit möglich sind. Weitere durchführungsrelevante Hinweise sh. Abschnitt 13. Hinweise.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist schmutzwasserseitig erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene zentrale Abwassernetz des Abwasserentsorgungsbetriebes der Stadt einzuleiten. Das Plangebiet kann nur mittels Druckentwässerung schmutzwassertechnisch entsorgt werden.

Die Verlegung von ggf. erforderlichen Schmutzwasserleitungen auf den Grundstücken erfolgt durch den Grundstückseigentümer. Die Kosten hierfür sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Plangebiet ist niederschlagswasserseitig erschlossen. Im Plangebiet befinden sich Anlagen zur Oberflächenentwässerung. An der Ostseite des Plangebietes verläuft das verrohrte Gewässer-Nr. E25 aus Betonrohren DN 300, in welches das Niederschlagswasser der Gebäude- und Freiflächen entwässert.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Abfälle, einschließlich anfallender Gewerbe- und Bauabfälle, erfolgt entsprechend des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) bzw. im Rahmen der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust-Parchim (01.01.2017). Siedlungsabfall wird ortsüblich entsorgt. Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen.

Es besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gemäß der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist gesondert zu vereinbaren. Die Müllentsorgung erfolgt durch den Eigenbetrieb des Landkreises Ludwigslust-Parchim ALP, Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim.

Für die Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge der kommunalen Abfallentsorgung sind Fahrflächen ausreichend zu bemessen. Lichtraumprofile und Überhanglängen der Müllfahrzeuge sind entsprechend den berufsgenossenschaftlichen Unfall-Verhütungsvorschriften zu beachten.

Es ist zu gewährleisten, dass eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle sind vorrangig zu vermeiden oder der Verwertung zuzuführen und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung zu entsorgen.

Das Baugrundstück ist gegenwärtig über ausreichend dimensionierte öffentliche Straßen - hier Zufahrt von der B 321 - erreichbar. Die innerbetrieblichen Fahrflächen müssen eine ausreichende Tragfähigkeit für die Entsorgungsfahrzeuge (3-Achs-Abfallsammelfahrzeuge) gewährleisten. Aufgrund der vorherigen Nutzung des Plangebietes (Bewirtschaftung mit schweren landwirtschaftlichen Transportfahrzeugen) ist anzunehmen, dass die vorhanden befestigten Hofflächen diesen Anforderungen bereits genügen.

Erdarbeiten

Aufgrund der vorherigen Nutzung der Flächen im Geltungsbereich ist hinsichtlich Altlasten oder dem Verdacht auf altlastenverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) von keiner Vorbelastung auszugehen.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auf, ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu benachrichtigen.

Für Geländemodellierungen und zur Planierung von Flächen wird vordergründig das anstehende Bodenmaterial verwendet. Bei Verwendung von Fremdböden ist ausschließlich unbelasteter Bodenaushub zu verarbeiten. Die Herkunft des Erdmaterials muss dabei bekannt sein. Falls Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll, sind die gültigen Rechtsvorschriften zu berücksichtigen.

Das natürliche Gelände ist nur soweit zu verändern, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

Verunreinigungen von Grundwasser und Boden sind zu vermeiden. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist Vorsorge zu treffen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden.

Bei Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Brand- und Katastrophenschutz

Für die innere Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes ist zu beachten, dass sich einige Gebäude gänzlich oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt befinden. Es sind deshalb nach § 5 LBauO M-V Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Zu- und Durchfahrten müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind derart zu kennzeichnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind. Für die innere Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes ist zu beachten, dass sich einige Gebäude gänzlich oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt befinden. Es sind deshalb nach § 5 LBauO M-V Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Mit der bereits vorhandenen Hofflächenbefestigung werden diese Anforderungen im ausreichenden Maße erfüllt.

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung der Vorhaben einvernehmlich mit den zuständigen Behörden / Versorgungsträgern sowie der Stadt Parchim geregelt. Gemäß § 2 (1) 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Dezember 2015 ist auch die Stadt Parchim verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Hoheitsgebiet sicherzustellen. Um im Brandfall schnell reagieren zu können, müssen der Feuerwehr ausreichende Informationen über die Nutzung, die Größenordnung, die Zugänglichkeit sowie besondere Gefahrenquellen vorliegen.

Im Rahmen nachgeordneter baurechtlicher Genehmigungsverfahren kann ein Feuerwehrplan erforderlich werden, der nach DIN 14095 erstellt wird und der Brandschutzdienststelle zur Prüfung und Freigabe vorgelegt wird.

Sonstige

Beginn und Ablauf von Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind entsprechend dem Genehmigungsbescheid schriftlich neben der Baubehörde bei allen relevanten Versorgungsbetrieben anzuzeigen.

Die Sicherheitshinweise bzw. Merkblätter zum Schutz von vorhandenen und entstehenden Versorgungsleitungen/-anlagen sind bei Bauarbeiten strikt einzuhalten.

6.6 Schutz- und Pflegemaßnahmen von Natur und Landschaft

Umweltbericht

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht im Ergebnis der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführten Umweltprüfung begründet und festgelegt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, des Artenschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierzu werden im Umweltbericht zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter beschrieben. Zum anderen werden auf der Grundlage einer Eingriffs-Ausgleichbilanzierung erforderliche Schutz- und Pflegemaßnahmen von Natur und Landschaft entwickelt. Die Umweltprüfung mit artenschutzrechtlicher Prüfung, Biotop- und Baumbestandsaufnahme und Eingriffsregelung sind gesondert erarbeitet worden und sind in dem gesonderten Teil II – Umweltbericht – dieser Begründung enthalten.

Die im Ergebnis der Eingriffsanalyse festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. die eingriffskompensierenden Maßnahmen gehen als textliche Festsetzungen (Teil B) in die Satzung zum Bebauungsplan ein. Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß § 1a BauGB i.V.m. §§ 14 bis 15 BNatSchG auszugleichen sind, werden insbesondere mit den Festsetzungen zur Ausgrenzung der überbaubaren Flächen vermieden. Die zulässige Überbauung orientiert sich dabei vollumfänglich an dem voll- und teilversiegelten Bestand der Bebauung, sodass zusätzliche Flächenneuversiegelungen mit der Planung nicht vorbereitet werden. Mit dem Ziel der landschaftsästhetischen Aufwertung des zukünftigen Plangebietes werden die Bauflächen säumende Gestaltungsmaßnahmen festgelegt, die die Entwicklung von Grünflächen auf der Grundlage der vorhandenen Vegetation beinhalten und auch den Erhalt und die Entwicklung des vorhandenen Baumbestandes gewährleisten.

Artenschutzfachliche Belange werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB – Anlage 1 zum Umweltbericht) behandelt. Erforderliche artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden unter den textlichen Festsetzungen (Teil B) benannt und in den entsprechenden Maßnahmenblättern des AFB detailliert beschrieben.

Gehölzschutz

Im Plangebiet befindet sich eine Vielzahl von Bäumen, die den erhaltenswerten Gehölzbestand des Gebietes ausmachen. Der Baumbestand ist im Umweltbericht auf der Grundlage der Bestandsaufnahme (Begehungsbericht – Anlage 2 zum Umweltbericht) untersucht und bewertet worden. Den Erfordernissen entsprechend werden die nach Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) § 18 Abs. 1 geschützten Bäume als zu erhaltende Bäume dargestellt. Bei natürlichem Abgang sind diese artgleich gem. den textlichen Festsetzungen (Teil B), Pkt 6.1 zu ersetzen. Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bei der Umsetzung von Baumaßnahmen sind zu beachten.

Es ist davon auszugehen, dass sich in Folgejahren ein Großteil der bisher nicht nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume mit zunehmendem Wachstum zu solchen entwickeln werden. Es galt daher zu beachten:

Auszug aus NatSchAG M-V:

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für:

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Dementsprechend wurden von den insgesamt im Plangebiet aufgenommenen 27 Bäumen 23 Bäume (Winter- und Sommerlinden, Gewöhnliche Esche, Wallnuss) zum Erhalt festgesetzt. Ausgenommen von den Schutzbestimmungen sind zwar vier vorhandene Obstgehölze (Süß-Kirsche), die jedoch unter Beachtung des naturschutzfachlichen Vermeidungsprinzips ebenfalls zum Erhalt festgesetzt werden. Der Baumbestand wird von den zukünftig zu entwickelnden Grünflächen soweit eingefasst, dass dessen Beeinträchtigung im Zuge zulässiger Nutzung bzw. Bebauung auszuschließen ist. Die Fällung von Bäumen ist zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Bei Neuanpflanzungen von Bäumen ist, insbesondere an der Ostseite des Plangebietes, der Verlauf der hier vorhandenen unterirdischen Rohrleitungstrasse des verrohrten Gewässers E25 zu beachten, um Bepflanzungen auf der Leitungstrasse zu vermeiden.

6.7 Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale machen jedoch nur einen sehr kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Angesichts der in der Umgebung bekannten Bodendenkmale muss daher mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) gesetzlich geschützt.

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

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 Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattun-

gen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 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.

6.8 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB insbesondere die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Im Plangebiet wurden die zulässigen Nutzungen mit den Festsetzungen soweit eingeschränkt, dass erhebliche Emissionen und Immissionen bzw. schädliche Umwelteinflüsse auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete der Umgebung so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet befindet sich in einem landwirtschaftlich geprägten Bereich in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße B 321.

In Anbetracht des ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebietes sind die Immissionswerte eines Gewerbegebietes maßgebend.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1b) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem Gewerbebetrieb von:

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

nicht überschritten werden.

Die nächstgelegene fremdgenutzte Wohnbebauung (An der Schweriner Chaussee Nr. 2, Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 7). befinden sich im Außenbereich. Somit sind die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes maßgebend.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1b) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem Mischgebiet von:

- tags (06.00-22.00 Uhr) - 60 dB (A)
- nachts (22.00-06.00 Uhr) - 45 dB (A)

nicht überschritten werden.

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

Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten (insbesondere bei Betrieb von Lüftungs- und Klimaanlage, Kühlgeräten und Wärmepumpen).

Beim Betrieb von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung für kleinere und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 einzuhalten.

Beim Neubau oder baulichen Änderungen von Gebäuden sind die Anforderungen aus der textlichen Festsetzung unter Pkt. 8. abzuleiten. Für die vorhandenen Gebäude ergeben sich überwiegend keine oder nur geringfügige zusätzliche Anforderungen an den Aufbau von Außenbauteilen und Lüftungseinrichtungen.

7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

7.1 Auswirkungen

Es wurde geprüft, wie sich die geplanten Nutzungen auf die benachbarten Nutzungen, hier Wohnnutzungen im Norden und auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 321, auswirken können.

Die geplanten Nutzungen im Rahmen der Zulässigkeiten des eingeschränkten Gewerbegebietes haben keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen.

7.2 Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte von der Art der baulichen Nutzung her erwarten ließen. Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt gemäß der guten fachlichen Praxis.

8. Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB hat die Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Das Plangebiet beschränkt sich auf eine bereits überbaute Fläche außerhalb des bebauten Ortsgebietes von Parchim, Ortsteil Neuhof. Eine Überplanung bisher unbebauter Flächen erfolgt, unter Einbindung vorhandener Infrastruktureinrichtungen, vom Grunde her nicht. Der bestehende Versiegelungsgrad wird mit der im Plangebiet zulässigen Nutzungen faktisch nicht erhöht. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit diesem Bebauungsplan auf die Weiternutzung und Entwicklung von vorhandener Siedlungsstruktur orientiert.

Einschränkende Regelungen zur Verwendung von alternativen Energien werden nicht getroffen. Die Errichtung von solaren Energieanlagen auf Dach- und an Fassadenflächen wird nicht ausgeschlossen.

9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Sicherung der Umsetzung der Planungsvorhaben wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Parchim und den Grundstückseigentümern abgeschlossen.

10. Städtebaulicher Vertrag

Der Eigentümer der bebaubaren Grundstücke ist Vorhabenträger. Zwischen der Stadt Parchim und dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag (Vertrag vom 13.03.2020) abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, die Planungskosten, Kosten für ggf. erforderliche Erschließungsanlagen sowie für Ausführung sowie Pflege und Entwicklung der naturschutzfachlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollumfänglich zu tragen.

11. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	10.107 m ²
Gewerbegebiet (eingeschränkt)	5.470 m ²
Straßenverkehrsflächen, Gehweg	50 m ²
Grünflächen	4.572 m ²
Versorgungsflächen	14 m ²

12. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Begründung

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Festlegung von Gestaltungskriterien und der damit angestrebten Anpassung an die örtlichen Verhältnisse der Umgebung. Durch die baugestalterischen Ziele soll sich der Gewerbestandort in die Ortslage einfügen und somit in einem weitestgehend einheitlich gestalteten Erscheinungsbild präsentieren. Dabei sind auch boden- und klimaschutzrelevante Belange zu beachten.

Energiegewinnung

Die zulässige Erzeugung von Strom und Wärme auf der Basis von Sonnenenergie ist ein wirksamer Beitrag zum Klimaschutz. Um eine Blendwirkung auf die Umgebung auszuschließen, sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Stellungen der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Firstlinien gewährleisten die Aufrechterhaltung des derzeitigen Erscheinungsbildes.

Befestigte Flächen

Die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien auf befestigten Flächen dient dem Schutz des Bodens sowie der Reduzierung des Grades der Vollversiegelung.

Einzäunung

Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist mit einer Einfriedung bis maximal 2,0 m Höhe zu versehen. Dies dient der Sicherheit des Betriebsgeländes. Die Errichtung der Einfriedung auf ausgewiesenen Grünflächen ist zulässig.

Standplätze Abfallbehälter

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Standplätze von Abfallbehältern mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Leuchtreklame

Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig um Störwirkungen auf die Umgebung, insbesondere zur Nachtzeit auszuschließen.

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

13. Hinweise

Stellungnahme des Landesamtes für innere Verwaltung M-V Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen vom 29.09.2020 und 03.12.2021

Vermessungsmarken

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Geoinformations- und Vermessungsgesetzes (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage- Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung, d.h. einschließlich des im Plangebiet vorhandenen TP 2. Ordnung.

Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

Stellungnahme des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung vom 30.09.2020 und 06.01.2022

Belange der Luftfahrt

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Schwerin-Parchim. Für das Bebauungsplangebiet sind die Bestimmungen gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 1 Buchst. b) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) relevant, wonach in der weiteren Umgebung eines Flughafens (im Umkreis von 4 km bis 6 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt) die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich ist, wenn Bauwerke folgende Begrenzung überschreiten sollen: die Verbindungslinie, die von 45 m Höhe bis 100 m Höhe (Höhen bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) ansteigt. Die Höhe des Flughafenbezugspunktes Schwerin-Parchim beträgt 45,27 m über NN. Die Höhe des Bauschutzbereiches am Standort des Plangebietes liegt bei rund 91 m über NN. Einer Zustimmung der Luftfahrtbehörde bedarf es für den vorliegenden Bebauungsplan nicht, da gem. der Bebauungsplanung (sh. Abschnitt 6.2; Planzeichnung Teil B, textliche Festsetzung 2.2) zum Maß der baulichen Nutzung (maximal zulässige Firsthöhe von 10,0 m über den unteren Bezugspunkt von 59,21 m über DHHN2016) sowie der zulässigen Überschreitung der Firsthöhe von bis zu 2,0 m für technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Schächte von Filter- und Klimaanlage, Anlagen der solaren Energiegewinnung die maximale Bebauungshöhe < 72,0 m beträgt und damit deutlich unter der Höhe des Bauschutzbereiches von 91 m über NN liegt.

Sollte diese Höhe z. B. auch durch zeitweilige Hindernisse (Baukräne, Baugeräte) überschritten werden müssen, ist gemäß § 15 i.V.m. § 12 Abs. 3 Ziff. 1 Buchst. b) LuftVG die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung kann ein Vordruck unter:

<http://www.regierung-mv.de/Landesregierung/em/Service/Formulare-Luftfahrt>

abgerufen werden.

Stellungnahme des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) vom 02.10.2020 und 15.12.2021

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhältlich. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben abrufbar.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim, FD Immissionsschutz/Abfall vom 05.11.2020 und 18.01.2022

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 22 BImSchG nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben sind, dass:

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
- die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umweltwirkungen sind gemäß § 23 BImSchG zu gewährleisten.

Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.

Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen- (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim, FD Natur, Wasser, Boden vom 18.01.2022

Wasserwirtschaft

Entwässerungssysteme, Drainagestränge und sonstige den Wasserabfluss dienende Leitungen dürfen nicht unterbrochen werden. Entstandene Abflusshindernisse sind gemäß § 40 Abs. 3 WHG auf eigene Kosten zu beseitigen.

Da sich im Trassenbereich andere Ver- und Entsorgungsleitungen befinden können, ist eine Abstimmung mit den Anlagenbetreibern (Eigentümer) notwendig.

Schädigende Beeinträchtigungen durch wassergefährdende Stoffe, grundwasserabsenkende Maßnahmen sowie Schmutzwasserversickerungen sind bei Bauvorhaben auszuschließen. Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverluste zu sichern.

Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene Abwassernetz des Abwasserentsorgungsbetriebes der Stadt Parchim einzuleiten.

Das Niederschlagswasser ist in die vorhandenen Anlagen zur Oberflächenentwässerung einzuleiten.

Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 09.10.2020 und 05.01.2022

Es gilt zu beachten, dass die vorhandenen TK-Linien der Telekom möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen (z.B. Höhenprofiländerungen) im Bereich der vorhandenen Trasse bedürfen der Abstimmung mit der Telekom. Eine Umverlegung der Telekommunikationslinien der Telekom kann nur unter dem Vorbehalt der technischen Realisierbarkeit und unter Kostentragung des Auftraggebers erfolgen.

Sollten Änderungen an den vorhandenen TK-Linien notwendig werden, sind diese dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI 23) rechtzeitig, mindestens jedoch (8 Wochen) vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Stellungnahme der GDMcom GmbH, für ONTRAS Gastransport GmbH vom 26.10.2020

Außerhalb, jedoch im Nahbereich des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Anlage der ONTRAS Gastransport GmbH: (Korrosionsschutzanlage, bestehend aus Anodenfeld und Kabel, örtlich in Höhe der vorhandenen Trafostation).

Anlagentyp	Anlagenkennzeichen	DN	Schutzstreifenbreite (in m)	Zuständig
Korrosionsschutzanlage (KSA) - mit Kabel - mit Anodenfeld	111.00/26	nicht relevant	1,00 4,00	ONTRAS Gastransport GmbH Instandhaltungsbereich Bad Doberan
Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Schilderpfahl (SPF), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprechdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (J), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUF), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Bänderder, Gleichrichterschrank			

Werden im Rahmen der Durchführung der Planvorhaben bei Bedarf die genaue Lage in der Örtlichkeit oder weitere Auskünfte benötigt, kann unter Angabe der PE-Nr. ein Termin mit dem nachfolgend benannten Betreiber/ Dienstleister vereinbart werden:

Zuständig

ONTRAS Gastransport GmbH | Instandhaltungsbereich Bad Doberan

Kontakt

ONTRAS Gastransport GmbH
Netzbereich Nord
Patrick Neumann
Am Walkmüller Holz 2
18209 Bad Doberan

Telefon: +4938203912519
Mobil: +491723431898
Fax: +4938203912534
Mail: Patrick.Neumann@ontras.com

Die Angaben zur Lage der Anlagen sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers/ Dienstleisters festgestellt wurde. Erforderliche Suchschachtungen sind durch den Antragsteller/ das Bauunternehmen in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen. Die Schutzanweisung (ARBEITSSICHERHEIT UND GESUNDHEITSSCHUTZ, Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH) ist zu beachten.

Stellungnahme des Straßenbauamtes Schwerin vom 22.12.2021

Der Geltungsbereich des B-Planes grenzt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt direkt an die Bundesstraße B 321. Er schließt die vorhandene Zufahrt im Abschnitt 250 bei Station 5.210 ein. Die Nutzung der Zufahrt zu gewerblichen Zwecken ist eine Sondernutzung nach dem Straßen- und Wegegesetz M-V. Die Erhebung von Sondernutzungsgebühren nach Straßensondernutzungsgebührenverordnung StrSNGebVO M-V ist nach Inbetriebnahme zu erwarten.

Stellungnahme der WEMAG Netz GmbH vom 01.12.2021

Im Bereich des Planungs- bzw. Bauvorhabens befinden sich keine Anlagen der WEMAG Netz GmbH.

Falls während der Baumaßnahmen dennoch Stromversorgungsleitungen unbekannter Herkunft aufgefunden werden, besteht die Möglichkeit sich mit dem Netzservice:

Netzdienststelle Neustadt Glewe
über Telefon: 0385-755 2649

in Verbindung zu setzen.

Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Mittlere Elde“ vom 22.12.2022

Im überplanten Bereich verläuft das verrohrte Gewässer-Nr. E25 aus Betonrohren DN 300, in welches wahrscheinlich auch das Niederschlagswasser der Gebäude- und Freiflächen entwässert.

Der bauliche Zustand und der genaue Rohrleitungsverlauf sind dem WBV nicht bekannt. Eine Besichtigung am 22.12.2021 vor Ort zeigte, dass der digitalisierte Gewässerverlauf zu ungenau ist. Der genaue Rohrleitungsverlauf kann nur über eine Kamerabefahrung mit gleichzeitiger Ortung ermittelt werden. Dazu muss die Befahrbarkeit der Ackerflächen gewährleistet sein. Der WBV wird diese Arbeiten im 1. Halbjahr 2022 ausführen lassen.

Da auf der Leitungstrasse eine Baumpflanzung unterbleiben sollte, können Pflanzarbeiten im Bereich der Fläche M2 (4 Bäume an der östlichen B-Plangrenze) erst nach der Ortung der Rohrtrasse erfolgen und müssen ggf. an deren Verlauf angepasst werden.

Gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am 27.04.2022.

Ausgefertigt am

.....

Der Bürgermeister
(Unterschrift und Siegel)