

BEGRÜNDUNG ZUM

Bebauungsplan Nr. 52

" Neuhof I "

der Stadt Parchim



Vorentwurf

17. Juli 2020

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 | 9 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 6.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 10 |
| 6.4 | Verkehrerschließung | 10 |
| 6.5 | Ver- und Entsorgung | 11 |
| 6.6 | Schutz- und Pflegemaßnahmen von Natur und Landschaft..... | 14 |
| 6.7 | Denkmalschutz | 15 |
| 7. | Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken..... | 15 |
| 7.1 | Auswirkungen..... | 16 |
| 7.2 | Einwirkungen..... | 16 |
| 8. | Klimaschutz..... | 16 |
| 9. | Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung | 16 |
| 10. | Städtebaulicher Vertrag | 16 |
| 11. | Städtebauliche Daten | 17 |
| 12. | Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V | 17 |
| 13. | Hinweise..... | 18 |

Planzeichnung

Teil II - besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht

mit Fachgutachten:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (*in Bearbeitung*)
- Biotopbestand im Plangebiet (*in Bearbeitung*)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (*in Bearbeitung*)

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587),
 - b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
 - c) 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
 - d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682),
 - e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
 - f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328),
- 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 bzw. 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 Vorentwurf 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 hinteren 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 Gewerbebetriebe 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 eingestuft und damit als Standort der Versorgung der Bevölkerung, als regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort und als Einkaufszentrum für den gehobenen Bedarf auch für den Ortsteil Neuhof von Bedeutung. Gewerbeflächen sind vorrangig durch Umnutzung bzw. Erneuerung bebauter Gebiete zu entwickeln.

Das Plangebiet, ca. 3,5 km vom Stadtzentrum entfernt, direkt an der B 321, liegt laut den Kartendarstellung M 1:250.000 des LEP M-V im ländlichen Raum mit zu entwickelnder Wirtschaftsbasis. Nach der Karte M 1:100.000 des RREP WM liegt es in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Tourismusentwicklungsraum, außerhalb von Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege. Die Programmsätze für die Belange der Tourismus- und Landwirtschaftsräume sind bei der Planung zu berücksichtigen.

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 Dieselmotorkraftstoff betrieben. Der für die Dieselmotorkraftstofflagerung installierte Tankbehälter sowie die Betankungsanlage sind noch vorhanden. Die Tankanlage ist stellgelegt 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. 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 verläuft eine unterirdische Versorgungsleitung der Stadtwerke Parchim (nachrichtliche Übernahme aus dem Flächennutzungsplan).

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 BNatSchG erreicht.

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 LPBK abgefordert werden.

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 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.

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),
- Niederschlagswasserableitung (mit Überleitung in den Binnengraben, Gewässer-Nr. E 25),
- Erdgasanschluss,
- Telefonanschluss.

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

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.

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 Regenwas-

sernutzung) 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.

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 weiteren Planung sind die im Planbereich vorhandenen TK-Anlagen zu berücksichtigen.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist schmutzwasserseitig erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene zentrale Abwassernetz des Abwasserzweckverbandes Parchim/Lübz einzuleiten. Die Verlegung von 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 Regenentwässerung. Unmittelbar an der Ostgrenze des Flurstückes 116/25 verläuft ein hier verrohrter Graben (Gewässerscode E25, in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes „Mittlere Elde“, Parchim), der über zwei Schachtbauwerke das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser aufnimmt. Die Ableitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

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.

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.

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. 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.

Mit der bereits vorhandenen Hofflächenbefestigung werden diese Anforderungen im ausreichenden Maße erfüllt.

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 schriftlich neben der Baubehörde bei allen relevanten Versorgungsbetrieben anzuzeigen.

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

6.6 Schutz- und Pflegemaßnahmen von Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht begründet und festgelegt.

Die im Ergebnis der Eingriffsregelung festzulegenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. die eingriffskompensierenden Maßnahmen gehen als textliche Festsetzungen (Teil B) in die Satzung zum Bebauungsplan ein.

Artenschutzfachliche Belange werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) 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.

Im Plangebiet befindet sich eine Vielzahl von Bäumen. 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 gem. den textlichen Festsetzungen (Teil B), TF 7.1 zu ersetzen.

Es ist davon auszugehen, dass sich in Folgejahren bisher nicht nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume mit zunehmendem Wachstum zu solchen entwickeln werden. Es gilt 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.

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, Bestattungen, 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 Werktagen 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.

7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

7.1 Auswirkungen

Es wird 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

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 (Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Parchim, Vertrag vom) 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 | 50 m ² |
| Grünflächen | 4.618 m ² |
| Versorgungsflächen | 12 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 Klimaschutz relevante Belange zu beachten.

Energiegewinnung

Die 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

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Im Ergebnis Beteiligung.