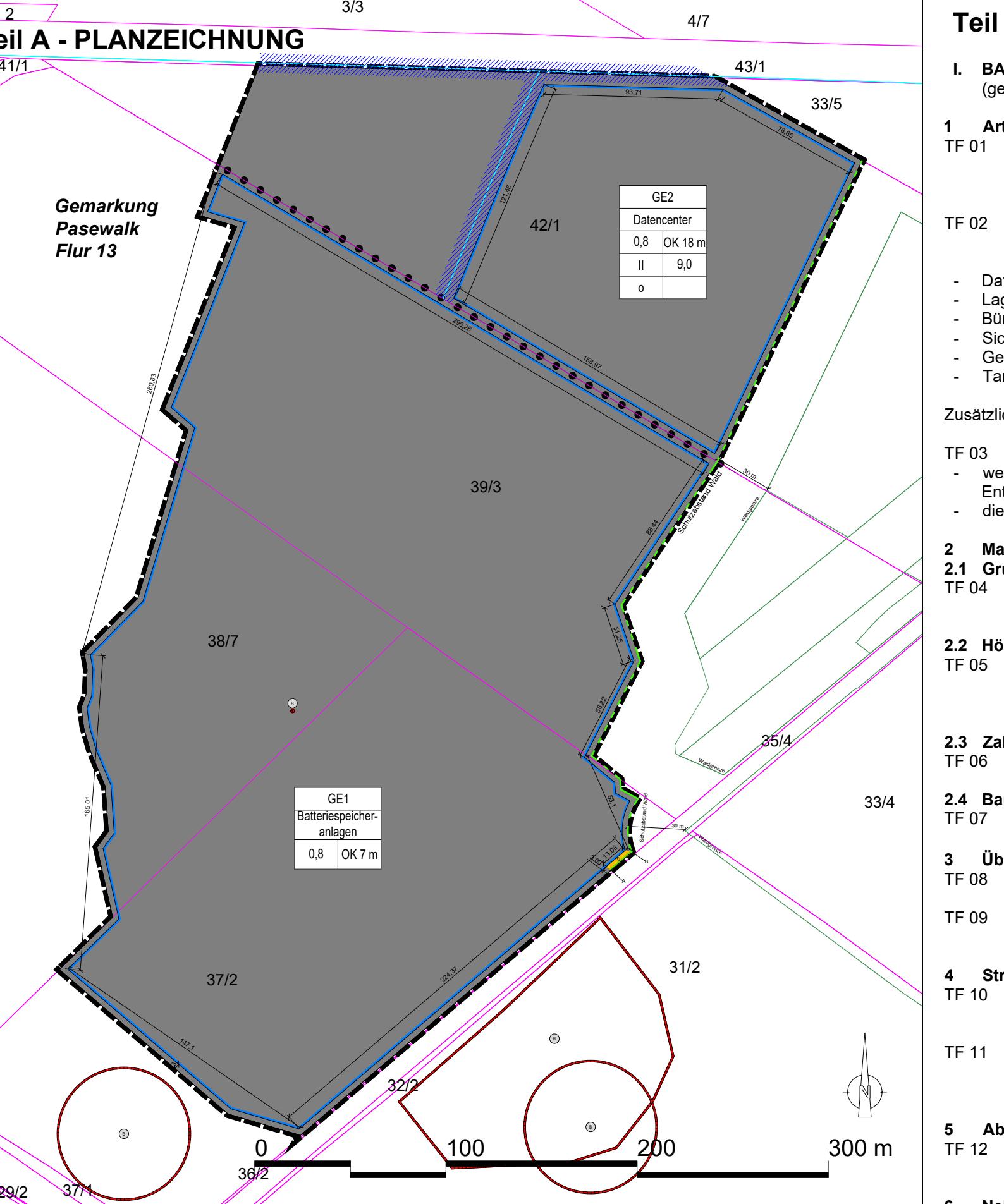


Bebauungsplan Nr. 67/24 „Gewerbegebiet Krugsdorfer Damm“ der Stadt Pasewalk



Teil C - PLANZEICHENERKLÄRUNG (§ 2 Abs. 4 PlanZV)

Signaturen gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV

I. Darstellungen mit Normcharakter

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, § 1 bis 11 der Bauaufsichtsverordnung - BauNVO)
 - Gewerbegebiete (§ BauNVO)
- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen - privat
 - Straßenbegrenzungslinie
- 3. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahmen und Darstellungen ohne Normcharakter

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 86 Abs. 1 L BauO M-V)
 - Gewerbegebiete (§ BauNVO)
- 2. Darstellung des Bestands
 - Flurstücksgrenzen und -nummern
 - Bemessung in m (beispielhafter Wert) 7,6
 - 30 m Schutzabstand Wald gemäß § 20 L-WaldG MV
 - Waldgrenze
 - Fließgewässer 2. Ordnung
 - Gewässerrandstreifen (5 m Schutzstreifen)
- 3. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 und § 172 BauNVO)
 - Bodendenkmale (nicht lagegenau)
 - B-Bodenkmal
- 4. Darstellung der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zweckbestimmung
GE1	Datencenter 0,8 OK 18 m II o
GE2	Datencenter 0,8 OK 18 m II o

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
TF 01 Innerhalb des Plangebietes wird ein Gewerbegebiet (GE1) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Batteriespeicheranlage“ festgesetzt. Innerhalb dieses Gewerbegebietes (GE1) ist die Errichtung und Nutzung von Batteriespeicheranlagen zulässig.

TF 02 Innerhalb des Plangebietes wird ein Gewerbegebiet (GE2) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Datencenter“ festgesetzt. Innerhalb dieses Gewerbegebietes (GE2) sind bauliche Anlagen zum Betreiben eines Datencenters zulässig. Hierzu zählen:

- Datenhalle,
- Lager,
- Büro,
- Sicherheitsbüro,
- Generatoren,
- Tanklager.

Zusätzlich sind innerhalb des Gewerbegebietes GE2 auch Batteriespeicheranlagen zulässig.

TF 03 Im gesamten Gewerbegebiet (GE1-2) ebenfalls zulässig sind:

- weitere, für den Betrieb der Anlage notwendige technische Anlagen sowie notwendige Anlagen der Ver- und Entsorgung,
- die Verlegung von Versorgungsleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im gesamten Plangebiet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
TF 04 Die Grundflächenzahl (GRZ) beschreibt den Flächenanteil, welcher überbaut werden darf und beträgt für das Gewerbegebiet GE1 und GE2 maximal 0,8

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
TF 05 Die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante OKmax) im Gewerbegebiet GE1 beträgt maximal 7,00 Meter und im Gewerbegebiet GE2 maximal 18,00 Meter über der natürlichen Geländeoberkante (GOK). Die natürliche GOK des Plangebietes beträgt von Norden nach Süden ansteigend zwischen ca. 17,5 m und 22,5 m über NHN.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
TF 06 Es sind maximal zwei Vollgeschosse im Gewerbegebiet GE2 zulässig.

2.4 Baumassenzahl
TF 07 Die Baumassenzahl (BMZ) ist mit maximal 0,9 für das Gewerbegebiet GE2 festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22-23 BauNVO)
TF 08 Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

TF 09 Für das Gewerbegebiet GE2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit geltenden Bindungen: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

4. Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
TF 10 Zur Sicherung der Erschließungsfunktion werden Straßenverkehrsflächen mit Anschluss an das öffentliche Straßennetz im Geltungsbereich festgesetzt.

TF 11 Die als private Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche wird durch eine Straßenbegrenzungslinie an das öffentliche Straßennetz festgesetzt. Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie. Innerhalb dieser Fläche sind ausschließlich verkehrliche Nutzungen zulässig.

5. Ableitung Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
TF 12 Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist am Anfallsort über die belebte Oberböschenschicht zu versickern.

6. Nebenanlagen, Stellflächen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO)
TF 13 Die Errichtung von notwendigen Nebenanlagen für den Betrieb der Anlage, insbesondere auch die Errichtung von Einriedungen, ist im gesamten Gewerbegebiet auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der Grenzabstände nach LBauO M-V zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 L BauO M-V)

TF 14 Für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 ist eine Einfriedung mit bis zu einer Höhe von 3,00 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

TF 15 Um Kleintiere eine Passage zu ermöglichen, sind bei Zäunen zur Grundstücks- oder Anlageneinfriedung geeignete Kleintierdurchlässe zu gewährleisten. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

TF 16 Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung unzulässig.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 17 Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen des Grundstücks.

Die unbebauten Flächen des sonstigen Sondergebiets sind durch die Einsaat geeigneter Gras- Kräuter-Mischungen zu begrünen.

TF 18 Externe Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft

Die Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt über ein Ökokonto. Aus dem Ökokonto „Randwallhang bei Radewitz“ (VG-033) werden 164.046,75 m² Kompensationsflächenäquivalente dem Bebauungsplan Nr. 67/24 zugeordnet.

HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)

1. Denkmalschutz

Sollten im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen Denkmalfunde auftreten, so sind diese der unteren Denkmalschutzhörde zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aus dem Artenschutz

VASB – 1 Beleuchtungskonzept

Zur Minimierung der Anziehung von Insekten und der damit verbundenen Konzentration jagender Fledermäuse ist sowohl während der Bauphase als auch im Betrieb ein angepasstes Beleuchtungskonzept zu beachten. Ziel ist es, das erhöhte Kollisionsrisiko durch eine gezielte Lichtlenkung und den Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel zu reduzieren sowie optische Störungen der dämmerungs- und nachaktiven Artengruppe zu vermeiden.

Zum Einsatz kommen ausschließlich Leuchtmittel mit geringer Insektenanziehung, insbesondere warmweiße LEDs im Spektralbereich von 2500 K bis 3500 K oder Natriumdampfampeln. Durch diese Maßnahmen kann die sogenannte „Fallenwirkung“ vermieden und das damit verbundene Risiko von Kollisionen und letalen Auswirkungen auf Fledermäuse signifikant reduziert werden. Zudem sollte die Beleuchtung nach oben hin abgeschirmt werden, um Störungen von vorüberfliegenden Tieren zu vermeiden.

VASB – 2 Aktiver Schallschutz

Um den artenschutzrechtlichen Verbotsatbestand der Störung gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind ggf. aktive Maßnahmen zur Schallreduzierung umzusetzen (z. B. durch Auswahl schalloptimierter Baufabrikate). Hierzu zählen der Verbau der Wechselfrächer innerhalb schallgedämmter Batteriecontainer, das softwareabseitige Abschalten des Kühlsystems sowie physikalische Zusatzkomponenten zur Dämpfung von Lufansaugstutzen.

VASB – 3 Passiver Schallschutz (optional)

Betriebsbedingt können breitbandige Lärmmissionen auftreten, die die ökologische Funktionalität der umliegenden Flächen und Gehölzbestände beeinträchtigen könnten. Um den artenschutzrechtlichen Verbotsatbestand der Störung gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind möglicherweise bauliche Maßnahmen (Errichten einer Lärmschutzwand oder ein bepflanzter Erdwall, schalltechnisch optimierte Anordnung der Anlage) zur weiteren Reduzierung der Schallmissionen notwendig. Um den Schallpegel auf ein ökologisch vertretbares Niveau zu reduzieren, wird die Höhe der Lärmschutzwand so bemessen, dass in einer Entfernung von 50 Metern vom Anlagenstandort ein maximaler Schallpegel von 47 dB(A) erreicht wird. Dieser Wert entspricht dem Effektivwert, der für besonders störungsempfindliche Vogelarten als unkritisch gilt (27).

Sollte es im weiteren Planungsverlauf bzw. im Zuge der Festlegung eines konkreten Baufabrikats und der erneuten Beurteilung der Schallmissionen notwendig werden, sind in Absprache mit einer vogel- und fledermauskundigen Fachkraft zusätzliche Maßnahmen zu ergänzen.

VASB – 4 Bauzeiterregelung / bauzeitliche Vergrämung Brutvögel

Die nicht zu vermeidenden akustischen Reize im Untersuchungsraum mit einem Radius von 100 m sowie in den angrenzenden Freiflächen und Waldgebieten während der Bauphase führen dazu, dass der Baustart des Neubaus der Batteriespeicher und des Datencenters außerhalb der Brutzeit der Avifauna grundsätzlich zwischen 1.

Oktober und 28. Februar erfolgen muss, um eine Störung von Individuen während der Brutzeit zu vermeiden (inkl. Baufeldfreimachung). Der Baustart der Anlagen in der Zeit zwischen 01. März und 30. September eines Jahres ist unter Einbeziehung der ökologischen Baubegleitung und frühzeitigen Maßnahmen, die eine Br im Vorhabenbereich unattraktiv machen (Vergrämungsmaßnahmen) möglich, sofern keine Verbotsatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Zu den Vergrämungsmaßnahmen zählt u. a. die Störung der Bodenoberfläche sowie dem Aufstellen von horizontalen Strukturen, i. d. R. Pfosten oder Stangen (ca. 2 m lang) mit Flatterbändern (< 1,5 m), vor Beginn der Vogelaktivitätszeit (ab dem 15. Februar). Die Vergrämungsstangen sind in Abständen von 10–15 m über das Baufeld verteilt aufzustellen, insbesondere auch an dessen Außengrenzen, sodass die Vergrämungswirkung auch in die an das Baufeld angrenzenden Bereiche hineinwirkt.

VASB – 5 Naturschutz

Die Vorgaben des gesetzlichen Biotopschutzes (vgl. § 30 Abs. 2 BNatSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zwingend zu beachten.

6. Artenschutz

Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes (vgl. §§ 44 ff. BNatSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zwingend zu beachten.

7. Kampfmittelbeseitigung

Eine Belastung mit Kampfmitteln im Gebiet des Bauvorhabens kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

VASB – 6 Errichten Amphibienschutzaumauf Baufeldkontrolle

Es ist eine Umweltbaubegleitung (UBB) zu bestimmen, die die Einhaltung der natur- und artenschutzfachlichen Belange vor, während und nach der Bauausführung überwacht. Dazu zählen unter anderem die Überwachung der Maßnahmen und die Baufeldkontrolle auf Brutvögel, Amphibien und Reptilien. Die UBB führt Protokolle, die wöchentlich bei der uNB (Landkreis VG) einzureichen sind.

VASB – 7 Kampftierdurchlässe in Einfriedung

Durch das Vorhaben können Zerschneidungseffekte in Kraft treten, welche wandernde Amphibien- und Reptilienarten daran hindern können von ihren Fortpflanzungsrevieren zu ihren Winterquartieren, bzw. umgekehrt, zu gelangen. Um eine Barrierewirkung zu vermeiden, ist an geeigneten Stellen die Einrichtung von Kampftierdurchlässen in der Einfriedung vorgesehen.

8. Boden

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdeute Müllkörper, Verunreinigungen oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzhörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.

9. Technisch notwendige Dachaufbauten

Technisch notwendige Aufbauten auf Dachflächen, wie z. B. Schornsteine oder Kühlgeräte, die über die in diesem Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe hinausreichen, sind nicht Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen. Im Einzelfall kann für deren Errichtung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB geprüft und ggf. zugelassen werden, sofern die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind und insbesondere die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

10. Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen unterliegt den Nutzungsbeschränkungen gemäß § 38 WHG. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung, Einzäunung und Bodenablageitung freizuhalten.

11. Abwehrender Brandschutz

Für das Batteriespeichersystem ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen und mit der Brandschutzzustelle abzustimmen.

12. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aus dem Artenschutz

VASB – 1 Beleuchtungskonzept

Sollten im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen Denkmalfunde auftreten, so sind diese der unteren Denkmalschutzhörde zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

</div