



ENTWURF

Bebauungsplan Nr. 67/24 „Gewerbegebiet Krugsdorfer Damm“

Fassung vom 10.09.2025

Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

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 Datacenters 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

(§ 19 BauNVO)

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

(§ 18 BauNVO)

TF 05 Die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante OK_{max}) 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

(§ 20 BauNVO)

TF 06 Es sind maximal **zwei Vollgeschosse** im Gewerbegebiet **GE2** zulässig.

2.4 Baumassenzahl

(§ 21 BauNVO)

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

3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

TF 08 Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenze 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 Oberbodenschicht 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 Einfriedungen, 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 LBauO M-V)

TF 14 Für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 ist eine Einfriedung mit bis zu einer Höhe von 3,0 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

TF 15 Um Kleintieren eine Passage zu ermöglichen, sind bei Zäunen zur Grundstücks- oder Anlageneinfriedung geeignete Kleintierdurchlässe zu gewährleisten.

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 Grundstückes.

Die unbebauten Flächen des sonstigen Sondergebietes 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 „Randowtalhang bei Radewitz“ (VG-033) werden 164.046,75 m² Kompensationsflächenäquivalente dem Bebauungsplan Nr. 67/24 zugeordnet.