



**Begründung
zur Satzung der Stadt Parchim über den
Bebauungsplan Nr. 41 "Vietingshof Nord"**



Begründung
zur **Satzung der Stadt Parchim**
über den **Bebauungsplan Nr. 41 „Vietingshof Nord“**

Stadt Parchim
Der Bürgermeister
Schuhmarkt 1
19370 Parchim

Telefon: (03871) 71-0
Telefax: (03871) 71-111
e-mail: kontakt@parchim.de

INHALT

TEIL I BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEIN	5
1.1. Rechtsgrundlagen.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.2. Planungsgrundlagen.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	6
2.1. Planungsanlass	6
2.2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	6
3. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	6
3.1. Lage des Plangebietes	6
3.2. Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	7
4. RAHMENBEDINGUNGEN	7
4.1. derzeitige Nutzung des Gebietes	7
5. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	9
5.1. Landes- und Regionalplanung	9
Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern	9
Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	9
Flächennutzungsplan.....	10
6. PLANINHALT	11
6.1. Art der baulichen Nutzung	11
6.2. Maß der baulichen Nutzung.....	13
Grundflächenzahl (GRZ).....	13
Höhe baulicher Anlagen (H).....	13
6.3. Bauweise, Baugrenze	13
6.4. Verkehrserschließung.....	14
6.5. Technische Ver- und Entsorgung.....	14
6.6. Grünflächen.....	15
7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN	15
8. WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN PLANGEBIET UND NACHBARGRUNDSTÜCK	16
9. BODENORDNENDE MAßNAHMEN; SICHERUNG DER UMSETZUNG	17
10. STÄDTEBAULICHE DATEN	17

1. ALLGEMEINES

1.1. Verfahrensablauf

Das Planverfahren zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 „Vietingshof Nord“ der Stadt Parchim wurde durch den Aufstellungsbeschluss (DS-Nr. 495/ 09) der Stadtvertretung vom 04. März 2009 eingeleitet. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde am den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die frühzeitige Unterrichtung wurde durch den Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Uns Pütt“ in der Ausgabe vom bekannt gemacht. Von der Möglichkeit der Information, Äußerung und Erörterung wurde durch die Öffentlichkeit kein Gebrauch gemacht.

Mit Schreiben vom sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange , deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Am hat die Stadtvertretung den Entwurf des bebauungsplnes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Parallel mit der öffentlichen Auslegung erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

1.2. Planungsrechtliche Grundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 41 „Vietingshof Nord“ und des Aufstellungsverfahrens sind:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV1990) in der Fassung vom 18. Dezember 1990, veröffentlicht im BGBl. I, S. 58 am 22. Januar 1991
- d) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVObI. M-VS. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 366,379)
- e) Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V Nr. 4 vom 26. Februar 2010 S.66)
- f) Waldgesetz für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Landeswaldgesetz- LWaldG M-V) vom 8. Februar 1993 (GVObI. M-V 1993, S. 90), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S. 66,84)

- g) Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S.687, 719)

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

2.1. Planungsanlass

Die allgemeinen Entwicklungsziele der Stadt Parchim bestehen in der Stärkung der Leistungskraft der Stadt, einer ausgewogene Entwicklung von Industrie, Gewerbe, Handwerk und des Dienstleistungssektors.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK 2006 macht folgende Aussagen in Bezug auf den Bereich, in dem sich auch das Plangebiet befindet:

„Derzeit sind im Bereich Hydraulik ... im Bestand ... keine Reserven mehr vorhanden.“ Die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen ist vorrangig für kleine- und mittlere Gewerbebetriebe notwendig, deren Befristung für die Nutzung des PITZ- Parchimer Innovations- und Technologiezentrums- kurz- oder mittelfristig ausläuft.

„Ein Ansiedlungspotenzial besteht noch auf ca. 21,4 ha, die derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Diese Flächen befinden sich in privatem, zum Teil auch städtischem Eigentum.“ Hier können „Erweiterungsoptionen für die bereits ansässigen Betriebe vorbereitet“ werden. „Entsprechend sollen die gewerblichen Erweiterungsflächen für eine Ausweitung der Unternehmen im Bereich Maschinenbau und Präzisionsmaschinenbau vorgehalten werden. Die Erweiterungsfläche Vietingshof Nord wird von städtischer Seite als derzeit wichtigster Handlungspunkt eingeschätzt, bei dem die Stadt zur Förderung der lokalen Wirtschaft tätig werden und mit der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung sowie einer Erschließung beginnen muss.“ (ISEK 2006, Abschnitt Gewerbliche Bauflächen, Blatt 34-36)

2.2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Fortentwicklung der gewerblich-industriellen Nutzung westlich des Juri-Gagarin-Ringes (gemäß Zielsetzung des Flächennutzungsplanes). Für bereits ansässige Firmen sollen innerhalb des Plangebietes Möglichkeiten für Erweiterungen - und für neu gegründete sowie ausgegründete Firmen sollen Möglichkeiten der Ansiedlung geschaffen werden. Mit der vorliegenden Planung werden rechtsverbindliche Festsetzungen getroffen und die Voraussetzungen für die erweiterte Nutzung der bereits gewerblich nutzbaren Bauflächen im Bereich westlich des Juri-Gagarin-Rings sowie zwischen Ludwigsluster Chaussee und Ziegendorfer Chaussee geschaffen.

Es besteht das Ziel, mit dem Bebauungsplan die Zielsetzungen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes umzusetzen. In Umsetzung dieser Ziele ergeben sich Auswirkungen auf die östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude.

3. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

3.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet 04 „Parchim Stadt“ (Flur 41, Flur 42). Im Osten des Plangebietes verläuft der Juri- Gagarin- Ring, der Teil des gesamtstädtischen

Hauptverkehrsstraßennetzes ist. Im Süden wird das Gebiet von der Ziegendorfer Chaussee tangiert, die als Landesstraße 38 die Verbindung über Groß Godems zur Autobahn A 24 herstellt.

3.2. Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches



Abb.1:

Übersicht Geltungsbereich des B- Plans Nr. 41

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt. Er wurde so gefasst, dass die zu bebauenden Flurstücke und die für die verkehrliche Erschließung notwendigen Bereiche einbezogen wurden.

Das Plangebiet beinhaltet in der Gemarkung Parchim, Flur 41 die Flurstücke 20/18, 20/24, 20/28, 20/33, 20/35 (teilw.), 20/37 (teilw.) und in der Flur 42 die Flurstücke 2/20 (teilw.), 2/23 (teilw.), 41/3, 41/4, 42- 47, 60/14, 76/3.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 15,7 ha.

4. RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. derzeitige Nutzung des Gebietes

Der Geltungsbereich umfasst überwiegend Brachflächen bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen im Bereich südlich der Hydraulik- Werke und östlich der ehemaligen Bahntrasse nach Putlitz. Das Gelände ist eben, es weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf. Der Planbereich wird dominiert von mageren, sandigen Böden, die für diesen Landschaftsraum charakteristisch sind. Entlang der ehemaligen Bahntrasse am westlichen Rand des Plangebietes ist ein bedeutsamer Bestand an Bäumen vorhanden. Die hier wie auch am nördlichen Rand des Plangebietes zum Teil vorhandenen Schutzgüter werden im Umweltbericht einer gesonderten Betrachtung unterzogen. An der nördlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine kleine Waldfläche.

Eine 110 KV- Freileitung tangiert den westlichen Bereich des Plangebietes. Das Gebiet zwischen der östlichen/ südlichen Geltungsbereichsgrenze und dem Juri- Gagarin- Ring

bzw. der Ziegendorfer Chaussee ist charakterisiert durch gewerbliche Gemengelagen. Die nächstgelegene zusammenhängende Wohnbebauung befindet sich östlich des Juri-Gagarin-Rings in der Weststadt. Das Plangebiet wird derzeit über einen ca. 9,0 m breiten unbefestigten Weg erschlossen, der von der Ziegendorfer Chaussee aus als Zufahrt dient. Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

5. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

5.1. Landes- und Regionalplanung

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern (LEP M-V 2005) werden die Ziel der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für das Gebiet der Stadt Parchim werden u.a. folgende Ziele benannt:

Die Stadt Parchim ist als Mittelzentrum in der Region Westmecklenburg eingestuft.

Die Stadt Parchim befindet sich:

- im Vorbehaltsgebiet Tourismus
- im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser für östliche Bereiche des Stadtgebietes
- im Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie im FFH-Gebiet für Bereiche südwestlich der Stadt, FFH- Gebiet „Sonnenberg bei Parchim“ (DE 2636-301)

Innerhalb des Gebietes der Stadt sind dargestellt:

- im Nordwesten der Regionalflughafen Schwerin- Parchim
- im Südwesten ein Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie

Die Stadt Parchim ist an das überregionale Straßen- und Schienennetz angebunden.

Die Elde, die das Stadtgebiet durchfließt ist als wichtige Binnenwasserstraße definiert.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

In dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg, ist die Stadt Parchim als Mittelzentrum im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis klassifiziert.

Das Gebiet der Stadt Parchim befindet sich:

- teilweise im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusentwicklungsraum ausgenommen sind Flächen um die Ortslage Dargelütz,
- im Vorbehalts- und Vorranggebiet Trinkwasser für östliche Bereiche der Stadt,
- im Eignungsraum für Windenergie für Bereiche nördlich von Dargelütz (Nr. 21 Gemeinde Grebbin) und östlich von Parchim (Nr. 27 Parchim),
- Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege für Bereiche südwestlich der Stadt.

Innerhalb des Gebietes der Stadt Parchim sind u.a. dargestellt:

- der Regionalflugplatz Parchim mit Bauschutzbereich (das Plangebiet liegt innerhalb dieses Bauschutzbereiches) und
- ein bedeutsamer Entwicklungsstandort Gewerbe und Industrie im Nordwesten
- ein Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie südwestlich der Stadt, westlich des Plangebietes.

Die Elde, die die Stadt Parchim durchfließt, ist ein wichtiger Schifffahrtsweg. Die Stadt Parchim ist an das überregionale sowie regionale Straßennetz angebunden.

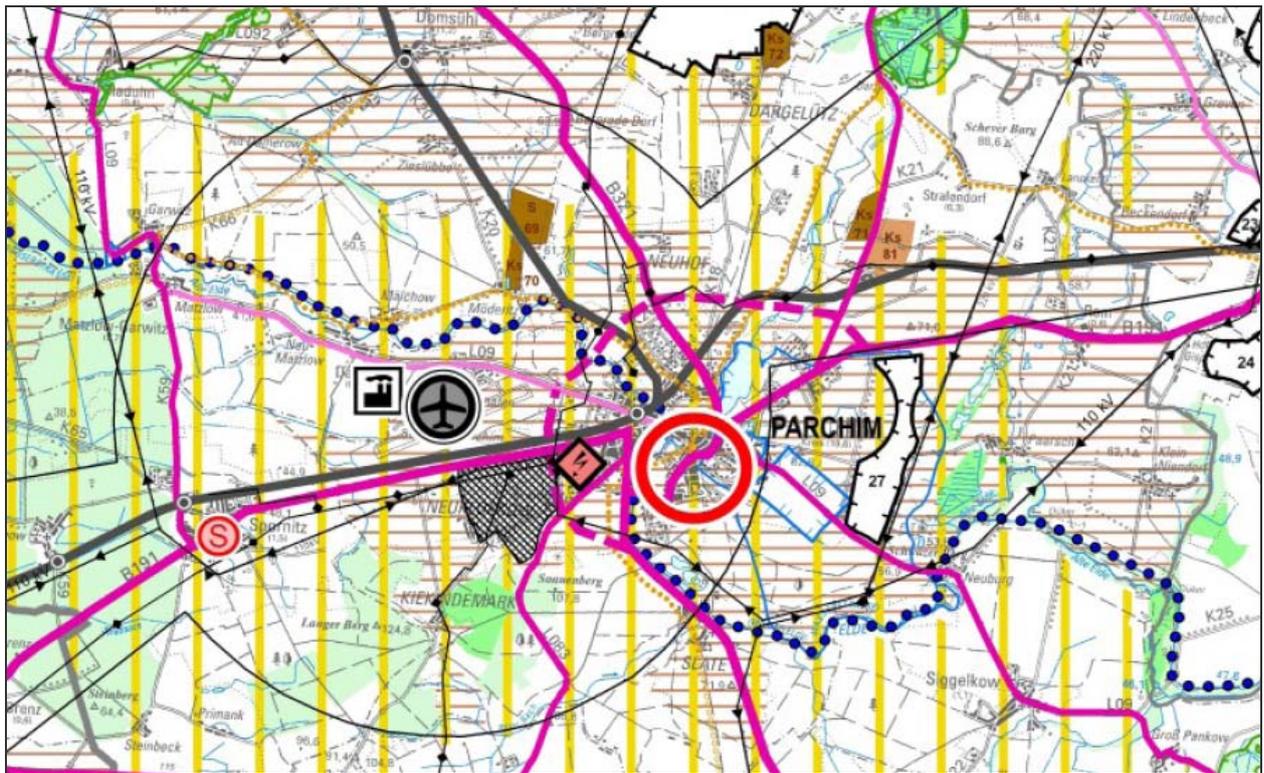


Abb. 3: Auszug aus dem RREP WM

Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Die Stadt Parchim hat die Planung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 05. März 2009 angezeigt. Die Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 06. April 2009 vor.

In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wird die raumordnerische Bewertung dargestellt. Diese wird auszugsweise wiedergegeben:

.....

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Parchim sind für das Plangebiet dargestellt:

- Gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sowie
- Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 (5) BauGB in einer Breite von 50 m am Juri-Gagarin-Ring,
- Einzelne nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 „Vietingshof Nord“ gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Parchim

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 Baugebietsausweisung legt fest, welche baulichen Nutzungen in dem jeweiligen Baugebiet zulässig sind.

Um das vorgenannte Planungsziel zu erreichen, wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Es soll vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Die Zulässigkeit von unterschiedlichen Nutzungen ist im Teil B - Text auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt:

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze nur ausnahmsweise und nur im Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb im GE 3 zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 4) nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 4) nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise als betriebsbezogene Anlage/ Betriebssportstätte zulässig.

- In dem Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 4) wird gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO allgemein zulässige Einzelhandelsnutzung beschränkt. Selbständige Einzelhandelsbetriebe sind generell unzulässig. Für Einzelhandelsnutzungen, die im Zusammenhang mit produzierenden sowie ver- und bearbeitenden gewerblichen Tätigkeiten stehen- zu denen auch Reparatur- und Serviceleistungen zählen- sind je Unternehmen maximal 200 m² Verkaufsfläche zulässig. Die Verkaufsraumfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen, der 1/ 5 der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten darf.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Personal und Betriebsinhaber sowie Betriebsleiter nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ist in dem Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 4) der Einsatz von erneuerbaren Energien zur Eigenversorgung der Gewerbebetriebe als Nebenanlage zulässig, ausgenommen hiervon sind Windenergieanlagen.

Die vorgenannten Festsetzungen werden getroffen, um vorrangig die Ansiedlung produzierender Gewerbebetriebe und Anlagen zu unterstützen. Darüber hinaus ist für den Bebauungsplan beachtlich, dass vorzugsweise innerhalb der bestehenden Gewerblichen Bauflächen die Ansiedlung von Lagerhäusern und Lagerplätzen unterstützt wird.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgte, um eine Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzung zu vermeiden. Innerhalb des Plangebietes ist vorgesehen, hauptsächlich die Ansiedlungen für produzierende Unternehmen vorzubereiten. Deshalb werden Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Festsetzung zum Einzelhandel wird getroffen, um den Handwerkshandel zu unterstützen. Gleichzeitig wird durch diese Festsetzung das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Parchim (beschlossen auf der Stadtvertreterversammlung am 3. November 2010) umgesetzt, welches vorsieht die festgelegten zentralen Nahversorgungsbereiche zu sichern. Für den Bereich der Weststadt von Parchim dient zur Sicherung des Einzelhandelsangebots der zentrale Bereich Weststadt. Völlig in die baulichen Strukturen integriert übernimmt der zentrale Bereich eine wesentliche Nahversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung der Weststadt, die mit einer Einwohnerzahl von rund 5.400 Einwohnern den größten zusammenhängenden Siedlungsbereich der Kernstadt Parchim darstellt. Deshalb werden andere Einzelhandelseinrichtungen als solche, die nur im Zusammenhang mit der Produktion der Betriebe stehen, ausgeschlossen.

Die Betriebswohnungen werden ausgeschlossen, um grundsätzlich Konflikte zu vermeiden, die durch Nutzungen mit unterschiedlichen Ansprüchen zu erwarten sind. Durch die Gewerbenutzung sind Beeinträchtigungen der Wohnqualität unabdingbar, Schutzansprüche die es ansonsten für Wohnungen gibt, gelten hier nicht (z.B. Lärmschutz). Eine schleichende Umnutzung des Gebietes (insbesondere bei kleinteiliger Nutzung) soll vermieden werden.

Die Stadt Parchim möchte mit der Festsetzung zum Einsatz erneuerbarer Energien die Ansiedlung und Nutzung regenerativer Energien fördern. Da für diesen Bereich der Stadt Parchim keine Eignungsräume für die Errichtung von Windenergieanlagen bestehen, wird die Vorgabe des Regionalen Raumentwicklungsprogramms der Region Westmecklenburg

entsprechend beachtet und die Ansiedlung von Windenergieanlagen ausgeschlossen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete durch die Festsetzungen der Nutzungsschablone in der Planzeichnung bestimmt. Festsetzungen werden getroffen für:

- die Grundflächenzahl, GRZ,
- die maximale Höhe der baulichen Anlagen, OKmax.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Entsprechend dem Planungsziel einer effektiven Baulandausnutzung und des Bedarfs an überbaubaren Grundstücksflächen in Gewerbegebieten, wird die Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 festgesetzt und damit die Obergrenze des § 17 BauNVO in den Teilbereichen GE 1, 2 und 4 ausgeschöpft. Eine effektive Auslastung der gewerblichen Bauflächen wird angestrebt.

Höhe baulicher Anlagen (OK)

Die Höhe dient als Maßbestimmungsfaktor der dritten Dimension und wurde innerhalb des Geltungsbereiches in den einzelnen Gebieten festgesetzt. Die Festsetzung soll bewirken, dass im Gewerbegebiet keine Betriebe angesiedelt werden, die das Landschaftsbild sowie das städtebauliche Erscheinungsbild gravierend beeinträchtigen. Die Höhenfestsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen und passt sich an die benachbarte gewerbliche Bebauung an.

Innerhalb der Baugebiete dürfen die Gebäude die festgesetzte maximale Oberkante über den Bezugspunkt nicht überschreiten. Als Bezugspunkt wird der höchste Punkt der tatsächlich vorhandenen unmittelbar an den Baukörper angrenzenden Geländeoberfläche festgesetzt. Die Gebäudeoberkante (OK) wird definiert als die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut, bei Flachdächern der Oberkante der Dachkonstruktion. Bei Pultdächern bezieht sich die Festsetzung auf die höhere Gebäudeseite.

Innerhalb der GE-Gebiete sind die Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Industrie- und Gewerbeansiedlungen festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die Höhe der Oberkante des anstehenden Geländes benannt, weil der Bezug auf öffentliche Straßen nur eingeschränkt gegeben ist. Ein eindeutiger Bezug auf den Juri- Gagarin- Ring wie auch zur Ziegendorfer Chaussee ist auf Grund der Entfernung zu den geplanten baulichen Anlagen nicht gegeben.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind innerhalb der Gebiete GE 1, 2 und 4 für Kranbahnen mit einer maximalen Höhe von bis zu 16,0 m zulässig.

Ausnahmen sind für untergeordnete Teile von Gebäuden oder Silos bis zu einer Höhe von 16,00 m zulässig, sofern die überbaubare Grundfläche 5 % des Grundstücksanteils für diese Teile nicht überschreitet und die Gesamtbauhöhe das Maß der Bauhöhenbegrenzung entsprechend Bauschutzbereich des Flughafens Schwerin-Parchim von 70,27 m über NN nicht überschreitet.

6.3. Bauweise, Baugrenze

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitliche Grundstücksgrenze geregelt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im GE 3 eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass alle hier geplanten Gebäude allseits freistehend in einem bestimmten Mindestabstand zum Nachbargrundstück errichtet werden.

Die in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 4 festgesetzte abweichende Bauweise legt fest, dass Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind. Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind ansonsten gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach der Landesbauordnung M-V einzuhalten. Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise entspricht den Anforderungen, wie sie für Industrie- und Gewerbebauten, die der Produktion dienen, erfordern.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im gesamten Bebauungsplangebiet durch Baugrenzen definiert. Diese Festsetzung lässt den zukünftigen Bauherren einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf ihrem Grundstück und sichert darüber hinaus angemessene Abstände zwischen der geplanten Bebauung und schutzwürdigen/ geschützten Strukturen im Plangebiet.

6.4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist im Süden über eine vorhandene Anbindung an die Landesstraße L083 innerhalb der Ortsdurchfahrt Parchim erschlossen. Im Osten mündet die Planstraße auf den Juri- Gagarin- Ring auf. Die Planstraße innerhalb des Gewerbegebietes stellt somit eine Verknüpfung der beiden überörtlichen Trassen her, durch ihren Verlauf wird das Gewerbegebiet gegliedert; es werden die einzelnen Baufelder gebildet. Eine 14,0 m breite Straßenverkehrsfläche ist in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Von der Planstraße aus erfolgt die Erschließung der Gewerbegrundstücke, damit ist die verkehrliche Anbindung der Grundstücke an das übergeordnete Verkehrsnetz gesichert.

Darüber hinaus werden keine Ausschlussfestsetzungen für Zufahrten getroffen. Es wird geregelt, dass für Zufahrten der Geh- und Radweg überfahren und die mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzten Flächen durchbrochen werden dürfen. Die Zufahrtsbreite ist je auf maximal 6,00 m zu begrenzen. Eine weitere Zufahrt wird dann zu einem Grundstück zugelassen, wenn die Breite des Grundstückes 40,0 m überschreitet. Dies begründet sich darin, dass bei dieser Grundstücksbreite eine gesonderte Ein- und Ausfahrt sinnvoll und notwendig erscheint.

6.5. Technische Ver- und Entsorgung

Die im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen wurden zum Teil nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gemäß § 40 LBauO M-V dauerhaft über einen zentralen Trinkwasseranschluss zu sichern. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Anbindungen im Juri- Gagarin- Ring und in der Ziegendorfer Chaussee im Bereich der Planstraße.

Abwasserentsorgung und Regenentwässerung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das zentrale Abwassernetz der Stadt Parchim. Innerhalb des Plangebietes kann die Erschließung mittels Freigefälleleitung unter Berücksichtigung der Geländehöhen erfolgen. Die Anbindung an das Kanalnetz ist über den Juri- Gagarin- Ring in Richtung Weststadt mittels eines zentralen Schmutzwasserpumpwerkes und einer Druckrohrleitung möglich.

Grundsätzlich ist das Problem der Regenentwässerung innerhalb des Plangebietes zu lösen, eine Entwässerung über das öffentliche Kanalnetz der Stadt Parchim ist gegenwärtig nicht möglich. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse durch Versickerung möglich. Für bereits vorhandene Gewerbebetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers geregelt. Deshalb wird auch für zukünftige Ansiedlungsbegehren und Ansiedlungen

auf eine grundstücksbezogene Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers orientiert. In zukünftigen Ansiedlungsverfahren sind jeweils die grundstücksbezogene Nachweise zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers darzustellen.

Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung über ein zu verlegendes Niederspannungsnetz setzt den Bau einer Trafostation voraus. Das hierfür erforderliche 20 kV- Kabel verläuft innerhalb des B-Plangebietes.

Gas und Fernwärme

An der Peripherie des Plangebietes befindet sich eine Mitteldruckgasleitung DN 100. Die weitere Erschließung könnte von dieser Leitung erfolgen.

Mit dem vorhandenen Leitungsnetz im Juri- Gagarin- Ring und den freien Kapazitäten im BHKW besteht ebenso die Möglichkeit der Fernwärmeversorgung.

Vorhandene Leitungen der Strom- und Gasversorgung verlaufen teilweise innerhalb der geplanten Baugrenze. Inwieweit hier Leitungsumlegungen erforderlich werden, bedarf einer detaillierten Planung.

Abfallwirtschaft

Entsprechend § 7 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Parchim vom 21.12.1998 zuletzt geändert durch Änderungssatzung vom 13.12.1999, sind zur Entsorgung der Abfälle die Abfallentsorgungseinrichtungen des Landkreises zu benutzen. Dies gilt nicht für Abfälle, die von der Entsorgung durch den Landkreis ausgeschlossen sind.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Für die Neuansiedlung von Gewerbeeinheiten sind darüber hinaus neue Anschlüsse erforderlich. Hierfür sind im Rahmen der technischen Planung und Bauausführung die Anforderungen der Deutschen Telekom AG zu berücksichtigen. Die Kosten für eine Um- oder Neuverlegung von Telekommunikationslinien sind vom Verursacher zu tragen.

6.6. Grünflächen

Das gesamte Gewerbegebiet soll durch Begrünungsmaßnahmen, insbesondere durch die Begrünung der Planstraße und einer angemessenen Begrünung der Baugrundstücke in seiner Außenraumqualität aufgewertet werden.

In den GE Gebieten sind entlang der Straßengrenzen auf privatem Grund mindestens 1,5 m breite Grünstreifen anzulegen und mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Für Grundstückszufahrten dürfen diese in einer Breite von maximal 7,5 m pro Grundstück unterbrochen werden.

Die Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dient der langfristigen Sicherung der naturschutzfachlich wertvollen Gehölzstrukturen entlang des Damms der ehemaligen Bahntrasse nach Putlitz. Auch im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sind die Gehölzstrukturen am westlichen Plangebietsrand von Bedeutung. Die öffentliche Grünfläche nördlich des Gewerbegebietes GE 1 mit ihren Feldgehölzen soll in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Die für das Plangebiet gewählten Strauch- bzw. Baumarten haben sich in gewerblich genutzten Gebieten bewährt und sind auch für den Landschaftsbereich typisch, so dass sich darin ihre Festsetzung begründet.

7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

7.1. Allgemeines

Für das Plangebiet wurde von der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co.KG eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, diese ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Ziel dieser Untersuchung ist es, die Geräuschemissionen der Teilgebiete des B- Plans unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen so zu kontingentieren, dass an schutzwürdigen Nutzungen (WA- und MI-Gebiete), die unmittelbar an das Plangebiet angrenzen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch gewerbliche Geräuschemissionen auftreten und die schalltechnische Verträglichkeit des Bebauungsplanes sicher gestellt ist.

Die Ermittlung und Beurteilung der zulässigen Geräuschemissionen erfolgt entsprechend der DIN 18005. Zusammenfassend heißt es im Gutachten:

...„Für die Teilflächen des Bebauungsplanes werden entsprechend der DIN 45691 Emissionskontingente über Iterationsrechnungen bezüglich der maßgebenden Immissionsorte ermittelt und kontingentiert, dass die an den Immissionsorten geltenden Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten werden. Es werden Richtungssektoren ausgewiesen, in welche Zusatzkontingente zu den Emissionskontingenten gegeben werden. Die Untersuchung zeigt, dass an den maßgebenden Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten werden. Die vorgeschlagenen Emissionskontingenten L_{EK} betragen im Tagzeitraum ohne die Zusatzkontingente maximal 60 dB(A)/m² und entsprechend damit den Anhaltswerten eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente in den Sektoren B und C erhöhen sich die L_{EK} 65 dB(A)/m². Dieses Kontingent entspricht tags dem eines uneingeschränkten Gewerbegebietes. Für den Nachtzeitraum weisen die Emissionskontingente L_{EK} teilweise starke Einschränkungen hinsichtlich der Schallemissionen auf. Die Kontingente liegen zwischen 35 dB(A)/m² und 45 dB(A)/m². Damit sind hier nachts eingeschränkte gewerbliche Nutzungen möglich. Unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente für die Sektoren B und C werden die Kontingente auf maximal 55 dB(A) erhöht, so dass die Emissionskontingente in diesen beiden Sektoren den Anhaltswerten (entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik) für ein uneingeschränktes Gewerbegebiet entsprechen.“

7.2. Festsetzungen zum Schallschutz innerhalb des Plangebietes

Mit der Festsetzung der Emissionskontingente einschließlich der Zusatzkontingente für die einzelnen Teilgebiete sowohl im Tagzeitraum (06:00- 22:00 Uhr) als auch im Nachtzeitraum (22:00- 06:00 Uhr) ist die schalltechnische Verträglichkeit des Bebauungsplanes gewährleistet.

Gewerbebetriebe, die sich in diesem Gebiet ansiedeln wollen, müssen den Nachweis erbringen, dass das zulässige Lärmkontingent und die sich daraus errechnenden zulässigen Immissionsanteile von ihrem Betrieb- einschließlich des Fahrverkehrs auf ihrem Gelände eingehalten werden.

8. WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN PLANGEBIET UND NACHBAGRUNDSTÜCKEN

8.1. Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Bedarf an Gewerbegrundstücken für kleinere und mittlere Betriebe Rechnung getragen.

Umweltrelevante negative Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Die Ermittlung und Beurteilung der zulässigen Geräuschemissionen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH &

Co.KG in der Schalltechnischen Untersuchung (vgl. Punkt 7: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen). Das Gutachten wird im weiteren Planverfahren als Anlage Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

8.2. Einwirkungen

Das Bebauungsplangebiet ist in keiner Weise durch die angrenzenden Nutzungen unzumutbar hohen Belastungen ausgesetzt. In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte für die geplante Art der baulichen Nutzung erwarten lassen.

9. BODENORDNENDE MAßNAHMEN, SICHERUNG DER UMSETZUNG

Ein Ankauf der für die Umsetzung der Planung erforderlichen nicht städtischen Flächen durch die Stadt Parchim wird derzeit geprüft.

10. STÄDTEBAULICHE DATEN

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

• Geltungsbereich des Bebauungsplanes		15,70 ha
• Gewerbegebiet		11,42 ha
davon: GE 1		3,70 ha
GE 2		3,60 ha
GE 3		1,36 ha
GE 4		2,76 ha
• Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Nr. ①	0,85 ha
• Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Nr. ②	0,20 ha
	Nr. ③	0,73 ha
• Öffentliche Grünflächen	Nr. ④	0,46 ha
	Nr. ⑤	0,70 ha
• Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes (Biotop)		0,20 ha
• Verkehrsflächen		1,14 ha

11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

11.1. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes

Gesetzlich geschützte Biotope (§§ 19 und 20 NatSchAG M-V)

Im Plangebiet befinden sich mehrere geschützte Biotope. Das betrifft insbesondere die Biotope mit der Nr. 08980 und Nr. 08981, die sich innerhalb der Waldflächen am nördliche Rand des Plangebietes befinden und sich als Naturnahe Feldgehölze darstellen, sowie die Nr. 09826 im südlichen Teil des Plangebietes, das durch Naturnahe Feldgehölze und einen sonstigen Laubbaum (Eiche) charakterisiert ist.

Außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes bildet der Damm einer ehemaligen Eisenbahnstrecke den westlichen Rand des Plangebietes. Auf dieser Dammkrone befindet sich eine geschützte Baumhecke. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Saum bestehend aus ruderalisierten Staudenfluren und Feldgehölzen, die dem Schutz des NatSchAG M-V unterliegen. Südlich und westlich des Garagenkomplexes haben sich Gehölzbiotope eingestellt. Die gesetzlich geschützten Biotope sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Nach dem NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können unzulässig, soweit nicht auf der Grundlage der §§ 18 Abs. 3, 19 Abs. 2 oder 20 Abs. 3 eine Ausnahme oder Befreiung erteilt wurde. Im Bebauungsplan sind deshalb angemessene Abstände zwischen den Biotopen und den Baufenstern der gewerblichen Bauflächen vorgesehen.

11.2. Ver- und Entsorgungsanlagen

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung eine 110-kV-Frieileitung der WEMAG Netz GmbH. Der Verlauf dieser Anlage ist nachrichtlich im Plan dargestellt (Abweichungen zur Lage sind möglich).

Parchim,

Der Bürgermeister