**Satzung der Stadt Bützow über die**

**10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Tarnower Chaussee“**

(Textbebauungsplan)

**Begründung**



Stadt Bützow

Bauamt

Entwurfsfassung, Stand 22.09.2022

1. Allgemeines

1.1. Lage des Plangebietes und ursprüngliche Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Tarnower Chaussee“ wurde von der Stadt Bützow in den Jahren 1992-1993 aufgestellt und am 13.09.1993 rechtskräftig. Der Planbereich liegt südöstlich des bebauten Stadtgebietes. Die Flächen wurden vor Aufstellung des Bebauungsplanes landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flächen zwischen den Bahnanlagen im Norden und der Landessstraße 11 (Tarnower Chaussee) im Westen. Die östliche Grenze liegt 300 bis 500 m von der Landesstraße 11 entfernt. Nach Südosten hin schließt sich ohne Unterbrechung der Bebauungsplan Nr. 4 „Tarnower Chaussee Südost“ an, der sich bis zur Verbindungsstraße nach Zepelin erstreckt. Nach Süden hin wird der B-Plan Nr. 1 durch Ackerland begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 37 ha. Von diesen 37 ha sind ursprünglich 8 ha als Industriegebiet ausgewiesen worden, 22 ha als Gewerbegebiet, 2 ha für großflächigen Einzelhandel und 3 ha als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Die Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 4 der Stadt Bützow bilden zusammen die planerische Grundlage für das Gewerbe- und Industriegebiet östlich der Tarnower Chaussee. Es ermöglichte die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und Handelseinrichtungen in Bützow. Es ist bisher das einzige Gewerbegebiet der Stadt Bützow, in dem über die Aufstellung von Bebauungsplänen Baurecht für gewerbliche Vorhaben geschaffen wurde.

Der Ursprungsplan hat insgesamt sieben rechtskräftige Änderungen erfahren. Diese erfolgten überwiegend aufgrund konkreter Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben von Gewerbebetrieben.

1.2. Überblick über rechtskräftige Änderungen der Ursprungsplanung

**Erste Änderung des B-Planes Nr. 1**

Am 20.09.1993 wurde die erste Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tarnower Chaussee“ rechtskräftig. Dabei wurde der südwestliche Teil des Geltungsbereiches überplant. Ein Teil des 8 ha großen Industriegebietes (GI) wurde in ein Gewerbegebiet (GE) umgewandelt und eine zusätzliche, von der Haupterschließung (Straße „Nebelring“) nach Süd-Westen abzweigende Erschließungsstraße (Straße „Am Heidekamp“) geplant. Damit sollte eine für Gewerbegebiete typische, kleinteiligere Parzellierung ermöglicht werden. Die städtebaulichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,6, GFZ 1,0, zwei Vollgeschosse, abweichende Bauweise zulässig) blieben unverändert. Ebenso gültig blieben die weiteren textlichen Festsetzungen u.a. zur Höhe von Einfriedigungen, Zulässigkeit von Werbeanlagen und den zulässigen Materialien für befestigte Flächen.

**Zweite Änderung des B-Planes Nr. 1**

Mit der zweiten Änderung wurden in einem Baufeld Baugrenzen verändert, um einen variableren Grundstückszuschnitt zu ermöglichen. Gleichzeitig wurde die Erschließung flexibler gestaltet, in dem die Grundstückszufahrten in diesem Bereich nicht mehr zeichnerisch festgesetzt wurden. Stattdessen wurden sie textlich auf eine maximale Zufahrtsbreite von 5 m festgelegt. Die übrigen Bestimmungen des Bebauungsplanes blieben unverändert. Die B-Planänderung trat 04.10.1996 in Kraft.

**Dritte Änderung des B-Planes Nr. 1**

Die dritte Änderung des Bebauungsplanes diente der Ansiedlung einer Tankstelle im nord-westlichen Plangebiet, direkt an der Tarnower Chaussee. Hierzu wurden Baugrenzen verändert, sodass eine Tankstelle mit Waschstraße und Tankstellenshop errichtet werden konnte. Als Nutzung wurde in diesem Baufenster ausschließlich eine Tankstelle zugelassen. Die Rechtskraft trat am 09.05.1997 ein

**Vierte Änderung des B-Planes Nr. 1**

Mit der vierten Änderung des B-Planes wurde im Bereich des Flurstücks 4/14, Flur 17 der Gemarkung Bützow, ein Baufeld in nordöstlicher Richtung ausgeweitet. Damit wurde die Erweiterung eines Gewerbebetriebes ermöglicht. Die Änderung trat am 04.12.1997 in Kraft

**Fünfte Änderung des B-Planes Nr. 1**

Mit der fünften Änderung des B-Planes wurden im nord-westlichen Bereich, der bereits mit der 3. Änderung angepasst wurde, erneut Baugrenzen geändert. Die Änderung trat am 04.06.1999 in Kraft

**Sechste Änderung des B-Planes Nr. 1**

Die 6. Änderung des B-Planes Nr. 1 betraf die textlichen Festsetzungen (Teil B der Satzung). Die textliche Festsetzung Nr. 4 „Werbeanlagen – Die Fläche einer Werbeanlage darf nicht mehr als 1,00 m hoch und 4,00 m breit sein, (…)“ wurde ersatzlos gestrichen, da den Gewerbetreibenden mehr Flexibilität in ihrer werblichen Aktivität ermöglicht werden sollte. Die Änderung trat am 08.05.2003 in Kraft und galt auch für die bereits aufgestellten Änderungsfassungen des Bebauungsplanes.

Begonnene **siebte** und **achte** Änderungen des Bebauungsplanes erlangten keine Rechtskraft.

**Neunte Änderung des B-Planes Nr. 1**

Im Bereich zwischen Tarnower Chaussee und Nebelring, direkt südlich angrenzend an die Wolkener Chaussee, wurden erneut die Baugrenzen des Baufeldes geändert, um eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Die Änderung trat am 04.06.2015 in Kraft.

1.3. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Die Stadt Bützow stellt die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 auf, um mittels einer Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes zu steuern. Ziel ist es, das Gewerbegebiet östlich der Tarnower Chaussee als attraktiven Handels-, Produktions- und Dienstleistungsstandort (siehe auch Bestandsanalyse in Abschnitt 3) weiter zu entwickeln. Auf noch bestehenden freien Flächen oder bei Nutzungsänderungen sollen Arbeitsplätze gesichert werden bzw. neu entstehen, die das Gewerbegebiet weiter beleben. Synergieeffekte, z. B. zwischen Handelsunternehmen oder in der Nutzung von Infrastrukturen, sollen gefördert werden. Vorgesehen ist hierzu der Ausschluss von großflächigen Lagerhäusern und Lagerplätzen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als eigenständiger Hauptnutzung. Des Weiteren sollen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO freistehende Anlagen, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen und als wirtschaftlich eigenständige Nutzungen zu den allgemein zulässigen „Gewerbebetrieben aller Art“ gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zu rechnen sind, als bestimmte bauliche Anlagen ausgeschlossen werden. Nicht davon betroffen sind bauliche Anlagen, die als Nebennutzung der Eigenversorgung von Betrieben mit Energie dienen sowie Anlagen, die auf Dachflächen oder als Fassadenelemente angeordnet werden.

Die Stadt Bützow reagiert mit der Planung auf einen zunehmenden Trend, größere Flächen im Gewerbegebiet für Freiflächen-Photovoltaikanlagen oder für reine Lagerfunktionen nutzen zu wollen. Damit wird zum einen die positive Entwicklung des Gewerbegebietes östlich der Tarnower Chaussee beeinträchtigt, zum anderen werden die in Bützow bereits knappen Gewerbeflächen beansprucht, ohne entsprechende Arbeitsplatzeffekte zu generieren. In Bützow gibt es derzeit nur noch in geringem Umfang vermarktbare Gewerbeflächen, auf denen Baurecht besteht. Die Gewerbeflächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 sind weitgehend vergeben. Eine größere Ansiedlung erfolgt zurzeit an der Straße „Am Heidekamp“, wo auf ca. 2,8 ha Fläche der Wasser- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg seine Hauptniederlassung neu errichtet. Dort werden in Zukunft ca. 100 Beschäftigte des WAZ tätig sein.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 noch verfügbaren freien Flächen umfassen ca. 2 ha. Sie liegen im östlichen Teil des Geltungsbereiches. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Tarnower Chaussee Südost“ sind ebenfalls noch ca. 2 ha verfügbar.

Westlich der Tarnower Chaussee bis hin zu den Bahngleisen im Norden erstreckt sich ein älterer gewerblich genutzter Standort, der eine Reihe von brachliegenden Flächen aufweist. Dieser Standort stellt jedoch keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB dar, so dass hier die Gewerbebrachen nicht ohne eine Überplanung in neue Nutzung gebracht werden können. Darüber hinaus besteht auf Teilflächen eine Altlastenproblematik. Kurzfristig können daher dort keine Bauvorhaben umgesetzt werden. Einen weiteren Schwerpunkt des gewerblichen Bestandes in der Stadt Bützow stellt der Bereich nördlich der Bahngleise und südlich der Straße „Vierburgweg“ dar. Hier sind alle Flächen belegt.

Die Problematik flächenintensiver Nutzungen, die nicht zur positiven Entwicklung des Gewerbegebietes beitragen und grundsätzlich knappe freie Gewerbeflächen in Bützow beanspruchen, erfordert im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 eine Feinsteuerung gemäß § 1 BauNVO. Die Stadt ist nicht Eigentümer aller freien Flächen in diesen Gebieten, so dass über Verkaufskriterien allein nicht gegengesteuert werden kann. Außerdem hat die Stadt keinen Einfluss auf Nutzungsänderungen im Bestand.

Im Zuge der 10. Änderung sollen außerdem die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 1 auf ihre Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit hin überprüft werden.

1.4. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Die Stadtvertretung Bützow hat in ihrer Sitzung am 12.10.2020, im Beschluss Nr. BÜZ/0204/2020, die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Tarnower Chaussee“ der Stadt Bützow im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt „Bützower Landkurier“ und auf www.buetzow.de am 04.11.2020 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird als Textbebauungsplan aufgestellt.

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann angewendet werden, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die geänderten Festsetzungen des B-Planes Nr. 1 führen nicht zum Verlust des planerischen Grundgedankens für das Plangebiet. Das Leitbild, nach dem sich der geplante Standort als Gewerbegebiet vorrangig für produzierendes Gewerbe sowie für Handelseinrichtungen entwickeln soll, wird nicht verändert. Die bestehende Art der baulichen Nutzung wird grundsätzlich fortgeführt, es erfolgt nur eine Feinsteuerung in Bezug auf bestimmte Arten der gewerblichen Nutzung und bestimmte bauliche Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO.

Das Maß der zulässigen Nutzung, bestimmt durch die Grundflächenzahl, die maximale Geschossigkeit sowie die Geschossflächenzahl, bleibt bestehen. Ebenso unverändert ist die Lage der überbaubaren Flächen, die durch die Baugrenzen bestimmt werden.

Auch die übrigen Kriterien des § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB sind ebenfalls erfüllt:

* Mit der vorliegenden Planung ergeben sich keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht erforderlich machen.
* Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch die 10. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 1 die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.
* Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und der Erörterung der Planung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen. Für die Beteiligung der Öffentlichkeit ist die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB vorgesehen. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Von einer grundsätzlichen Raumbedeutsamkeit der Planung gemäß § 17 Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) ist nicht auszugehen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB als Behörde zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gelten:

* das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
* die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
* die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) (1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Da die Grundzüge der Planung mit der 10. Änderung des B-Planes Nr. 1 nicht berührt werden, kann die Übereinstimmung mit den Vorgaben übergeordneter Planungen, namentlich dem Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock grundsätzlich als gegeben angesehen werden. Das Gewerbegebiet wird durch die Festsetzungen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes zu Vorbehalts- und Vorranggebieten nicht berührt.

Die Planung unterstützt darüber hinaus das Ziel Z (3) aus dem Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock:

* „Z (3) Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.“

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bützow weist gewerbliche Bauflächen in diesem Bereich aus. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestandsanalyse

3.1. Städtebaulicher Bestand

Der Bestand im Gewerbegebiet umfasst Einzelhandelsunternehmen, produzierendes Gewerbe, Handwerksunternehmen und Dienstleistungsunternehmen. Im Einzelnen sind im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 ansässig:

* 3 Autohäuser/-werkstätten
* Ein Markt des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels (famila) mit Getränkemarkt
* Bäckerei mit Café
* Ein Baumarkt mit Baustoffvertrieb und Gartencenter
* Landmaschinenhandel und -werkstatt
* Pkw-Anhänger-Produktion (Pferdetransportanhänger, Universalanhänger) incl. Anhängerverkauf und -verleih
* Schaltanlagenbau
* Lüftungs- und Klimatechnik (Projektierung und Bau/Montage)
* Kabel- und Leitungsbau
* Dachdecker
* Gerüstbau
* Containerservice / Entsorgungsunternehmen
* Gemeinnützige Einrichtung (Werkstatt) für Menschen mit Behinderung
* Tankstelle

Im Geltungsbereich des sich räumlich anschließenden B-Planes Nr. 4 ist weiterhin das Institut „biota“ hervorzuheben, das ca. 60 Mitarbeiter im Bereich ökologische Forschung und Planung beschäftigt.

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 an der Straße „Am Heidekamp“ ist weiterhin die Ansiedlung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Güstrow-Bützow-Sternberg mit seiner Hauptniederlassung, d.h. mit Verwaltung und Baubetrieb geplant.

3.2. Erschließung und Infrastruktur

Das Gewerbegebiet wird von der Tarnower Chaussee aus erschlossen. Nach Osten bindet die Wolkener Chaussee das Gebiet Richtung Schwaan/Güstrow an. Die Straßenführung im Gebiet ist mit beidseitigen Gehwegen ausgestattet.

Am Einzelhandelsmarkt sind öffentliche Parkflächen angeordnet und eine Bushaltestelle des Bützower Stadtverkehrs. Damit ist eine ÖPNV-Anbindung an den Bützower Bahnhof und die Bützower Altstadt gegeben. Der Bus verkehrt montags-freitags zwischen 8.30 Uhr und 17.30 Uhr im Stundentakt.

Das Gebiet ist an die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt Bützow angebunden. Außerdem besteht Anschluss an das Gasnetz. In der Planung ist der Aufbau eines Nah- bzw. Fernwärmenetzes der Bützower Wärme GmbH.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Gewerbegebiet ein von privaten Endkunden häufig aufgesuchter Anlaufpunkt ist. Hinzu kommen beschäftigungsintensive Unternehmen der Sozialwirtschaft, Forschung/Planung und künftig Verwaltung/Dienstleistung. Insbesondere die Handelsunternehmen profitieren von den Synergieeffekten, die sich aus der räumlichen Konzentration ergeben. Die ÖPNV-Anbindung ist auf eine hohe Auslastung für ihren wirtschaftlichen Betrieb angewiesen. Die weitere Verbesserung der Infrastruktur durch ein Nahwärmenetz ist von einer ausreichenden Dichte an Abnehmern abhängig. Das Gewerbegebiet soll daher weiter als attraktiver Produktions-, Dienstleistungs- und Handelsstandort erhalten und entwickelt werden. Flächenintensive Nutzungen, die vor Ort keine oder kaum Arbeitsplätze schaffen, sollen zur Sicherung dieser Zielsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 ausgeschlossen werden.

4. Änderung von Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 1

4.1 Art der Nutzung

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes werden um Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergänzt. Bisher ist die Art der baulichen Nutzung nur im Rahmen der dritten Änderung des Bebauungsplanes im Teilbereich 1 an der Tarnower Chaussee festgesetzt worden. Hier sind ausschließlich Tankstellen zulässig. Im übrigen Geltungsbereich sind keine gesonderten Festsetzungen erfolgt, so dass unmittelbar die Festlegungen gemäß § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) und § 9 BauNVO (Industriegebiet) gelten. Ein Ausschluss nach BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen ist bisher nicht erfolgt. Mit der 10. Änderung wird festgesetzt:

*„1. Einschränkung der zulässigen Nutzung (§ 1 BauNVO)*

*In allen Baugebieten sind ausgeschlossen:*

*• Lagerhäuser und Lagerplätze als eigenständige Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauGB)*

*• Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie als eigenständige Nutzungen, außer auf
 Dachflächen oder an Fassaden (§ 1 Abs. 9 BauGB)*

*In Teilgebiet 1 sind ausschließlich Tankstellen zulässig.“*

Selbstständige Lagerplätze (Flächen im Freien) und Lagerhäuser stellen eine flächenintensive, Nutzung dar, die dem städtebaulichen Ziel weiteren Verdichtung und Aufwertung des Gewerbegebietes östlich der Tarnower Chaussee entgegensteht. Die Festlegung auf den Ausschluss selbstständiger Lagerhäuser und Lagerplätze lässt unselbstständige Anlagen und Einrichtungen in Verbindung zu einer Hauptanlage zu. Damit ist die Zulässigkeit notwendiger Lagerflächen von im Gebiet ansässigen Betrieben weiterhin gewährleistet. Die Stadt Bützow plant außerdem die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich des früheren Gewerbestandortes westlich der Tarnower Chaussee. Dort wären dann entsprechende flächenintensive Nutzungen möglich.

Eigenständige Photovoltaik-Freiflächenanlagen, die nicht als Nebenanlagen überwiegend zur Eigenerzeugung von Strom für Gewerbebetriebe dienen, sondern den erzeugten Strom in das allgemeine Stromnetz einspeisen sollen, sind seit entsprechenden Gerichtsentscheidungen, z.B. Verwaltungsgericht Schwerin, Urteil vom 13.03.2014, Aktenzeichen 2 A 661/13, in Gewerbegebieten allgemein zulässig.

Zuvor war davon ausgegangen worden, dass die Ausweisung eines Sondergebietes für Photovoltaikanlagen erforderlich sei. Nach entsprechenden Anfragen änderte die Stadt Bützow im Jahr 1999 den Bebauungsplan Nr. 4 dahingehend, dass Sondergebiete „Photovoltaik“ für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in einigen Baufeldern auf einer Gesamtfläche von 6,57 ha ausgewiesen wurden. Damit hat die Stadt Bützow der Erzeugung von solarer Strahlungsenergie im städtischen Raum bereits in erheblichem Umfang Flächen zur Verfügung gestellt. Eine Einschränkung entsprechender Nutzungen kann daher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 greifen.

Die Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Tankstellen im Teilbereich 1 des Bebauungsplanes wird redaktionell verschoben, von der Nummer 10. der Festsetzungen zu Nummer 1. (Einschränkungen der zulässigen Nutzung). Nummer 10. der Festsetzungen kann damit entfallen.

4.2 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine abweichende Bauweise mit Baukörpern über 50 m zugelassen. Der ergänzende Hinweis, dass Grenzabstände gemäß § 6 Bauordnung einzuhalten sind, wird redaktionell korrigiert, da es sich um die Bauordnung des Landes MV handelt.

4.3 Einfriedigungen

Die Festsetzung einer maximalen Höhe von 1,50 m für Einfriedigungen hat sich in der Praxis nicht bewährt und soll daher ersatzlos gestrichen werden. Gewerbebetriebe sind aus Gründen der Betriebssicherheit in der Regel auf höhere Einfriedigungen angewiesen. Bis 2 m Höhe sind Einfriedigungen laut Landesbauordnung MV generell in allen Baugebieten verfahrensfrei gestellt. Höhere Einfriedigungen, die aber selten vorgesehen werden, könnten im Bauantragsverfahren beantragt werden, wobei dann die Berührung nachbarschaftlicher Belange zu prüfen wäre. Diese allgemeine Regelung ist so auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausreichend.

4.4 Gestaltung der Baukörper

Die Festsetzung beinhaltete bisher die Verpflichtung, Baukörper mit einer Länge von über 20 m in der Fassade zu gliedern. Insbesondere bei einfachen Hallen in Industrie- und Gewerbegebieten ist dies im Allgemeinen jedoch nicht üblich. Daher soll diese gestalterische Festsetzung künftig entfallen.

4.5 Grundstücksfläche

Für Grundstücksflächen war neben der Begrenzung der Versiegelung auf 80 % der Fläche auch eine gestalterische Festsetzung getroffen worden: „Für Hof- und Wegeflächen sind Kiesschüttung, Feldsteine, Betonsteinmaterial und rote Klinker zugelassen.“ Diese gestalterische Festlegung soll entfallen, da der höhere Aufwand für die Unternehmen nicht im Verhältnis zu einem wahrnehmbaren gestalterischen Ergebnis für das Baugebiet steht.

5. Umweltbelange

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Dennoch ist zu prüfen, ob mit Auswirkungen der Planung auf bestehende Schutzziele zu rechnen ist. Dies könnte der Fall sein, wenn zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht werden oder die überbaubaren Flächen ausgeweitet werden. Die hier vorgenommenen Änderungen berühren jedoch nicht die Größe der überbaubaren Flächen. Das im Bebauungsplan bereits festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt unberührt. Es sind lediglich bestimmte Nutzungen nicht mehr zulässig und gestalterische Festsetzungen werden verändert. Eine Auswirkung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1auf Umweltbelange kann daher ausgeschlossen werden.