Begründung

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25

„Gewerbegebiet südlich der Ernst-Litfaß-Straße“

der Stadt Zarrentin am Schaalsee,

und
zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

- Landkreis Ludwigslust - Parchim -

für den Bereich
- **südlich der Ernst-Litfaß-Straße und vorhandener Betriebsflächen an der Ernst-Litfaß-Straße**
- **östlich, westlich und nördlich der angrenzenden Feldflur**

der **Flurstücke 171, 172, 173 und 178/7**
sowie **einer Teilfläche aus dem Flurstück 174**
der Flur 7 der Gemarkung Zarrentin

- SATZUNGSEXEMPLAR -

Zarrentin am Schaalsee, im Juli 2017

Inhalt :

Teil 1
0. Allgemeines,
Bedeutung der Stadt Zarrentin a.S. in der Region, Anlass der Planung, Abgrenzung des Plangeltungsbereiches, Karten- und Rechtsgrundlagen, Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Planungsziele des Bebauungsplanes
2. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen, Klimaschutz

3. Beschreibung des Vorhabens und Begründung der planungsrechtliche Festsetzungen
3.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens
3.2 Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie
Festsetzungen zur Höhe und zur überbaubaren Grundstücksfläche
3.3 Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes
3.4 Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen
3.5 Festsetzungen zu den Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
3.6 Festsetzungen zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen, Biotop- und Spezieller Artenschutz
3.7 Festsetzungen zu gestalterischen Maßnahmen

4. Erschließung

5. Hinweise

6. Realisierung des Bebauungsplanes, bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen

7. städtebauliche Kennziffern

8. Arbeitsvermerke

Teil 2 Anlagen

Teil 3 Umweltbericht

0. Allgemeines

Bedeutung der Stadt Zarrentin a.S. in der Region

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee (im Folgenden benannt als Stadt Zarrentin a.S.) ist eine Kleinstadt im Westen des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Die Stadt befindet sich am Südufer des Schaalsees. Südlich der Stadt verläuft die Bundesautobahn BAB 24.
Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg weist nördlich und westlich der Stadt ein großflächiges Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege aus (Biosphärenreservat Schaalsee). Der Bereich südlich der Stadt, der zur BAB 24 orientiert ist, ist als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.
Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg ist die Stadt Zarrentin a.S. als Grundzentrum definiert und dem Mittelbereich Hagenow zugeordnet.

Trotz der relativ geringen Größe der Stadt bzgl. der Einwohneranzahl ist Zarrentin im dünn besiedelten Westteil des Landkreises Ludwigslust-Parchim sowohl als Wohnstandort aber auch als Standort gewerblicher, auch überregional agierender Betriebe bedeutsam geworden. Der Vorzug der Lage der Stadt im Nahbereich von großflächigen Erholungsbereichen, die eigene wirtschaftliche Entwicklung und die Nähe zur BAB 24 haben die Stadt Zarrentin a.S. diese positive Entwicklung nehmen lassen.

Die Stadt ist weiterhin bestrebt, durch die möglichst kostengünstige Erschließung von Gewerbeflächen und die effektive Nutzung bereits erschlossener Gewerbegebiete die Voraussetzungen für die Bestandserhaltung und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen.

Bei dieser Entwicklung hat das Entstehen der gewerblichen Bauflächen im Süden der Stadt an der Bundesstraße 195 eine besondere Rolle gespielt.
Die vorhandenen gewerblichen Bauflächen westlich der B 195 (Bettenwelt GmbH & Co.KG) und östlich der B 195 (fast vollständig besiedelte gewerbliche Bauflächen nördlich und südlich der Ernst-Litfaß-Straße) sind wirtschaftliche Schwerpunkte der Stadt Zarrentin a.S. und prägen durch ihre moderne Gestaltung das Orts- und Landschaftsbild den südlichen Rand der bebauten Flächen der Stadt Zarrentin am Schaalsee.

Anlass der Planung

Im Gegensatz zur leicht negativen Einwohnerentwicklung im Land Mecklenburg-Vorpommern und auch in der Planungsregion Westmecklenburg kann die Stadt Zarrentin am Schaalsee seit Jahren einen kontinuierlichen Einwohnerzuwachs verzeichnen, wobei sich innerhalb der flächenhaft relativ großen Stadt Zarrentin am Schaalsee mit ihren 13 Ortsteilen der Einwohnerzuwachs vor allem auf die Kernstadt konzentriert. Dieses ist eine gewollte Konzentration, wodurch wiederrum die Funktion der Kernstadt als Grundzentrum gestärkt wird.

In dem 2015 erstellten Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Zarrentin am Schaalsee wird von einer Fortführung dieser überproportionalen Einwohnerentwicklung ausgegangen. Für das Jahr 2020 wird eine wahrscheinliche Einwohnerzahl von mindestens 5.300 Einwohnern angenommen, das sind nochmals ca. 2,7 % Wachstum innerhalb von gut 5 Jahren. Unter der Voraussetzung eines entsprechenden Angebotes von neuen Wohnbaugrundstücken, auch unter besonderer Würdigung des insgesamt interessanten Wohn- und Tourismusstandortes, wäre aufgrund der aktuellen Grundstücksnachfragesituation eine noch stärkere Einwohnerentwicklung möglich.

Unter dem Aspekt der steigenden Einwohnerentwicklung wird seitens der Stadt für diese zuziehende Bevölkerung ein Weg gesucht, wohnortnahe Arbeitsplätze zu schaffen. In Verbindung mit der ausgeprägten Nachfrage nach Gewerbeflächen für klein- und mittelständische Unternehmen hat sich die Stadt das Ziel gesetzt, das vorhandene Gewerbegebiet an der Ernst-Litfaß-Straße durch eine Flächenerweiterung zu stärken und neuen Ansiedlungen den notwendigen Raum zu verschaffen.

Gleichzeitig soll mit der Planung das notwendige Flächenpotential zur Betriebserweiterung eines bereits an der Ernst-Litfaß-Straße angesiedelten Gewerbebetriebes geschaffen werden (VARIOVAC PS SystemPack GmbH) geschaffen werden. Dieser Gewerbebetrieb benötigt dringend Erweiterungsflächen, um die erzielte Marktpräsenz weiter erhalten zu können und den Standort in Zarrentin a.S. langfristig zu sichern.

Bisher befinden sich in den Betrieben des städtischen Gewerbegebietes ca. 500 Arbeitsplätze. Es liegen vermehrt Anfragen für Gewerbeflächen in der Stadt Zarrentin a.S. vor, jedoch kann die Nachfrage derzeit nicht bedient werden, da der Stadt keine Flächen mit entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verfügung stehen.

Mit dem neuen Gewerbegebiet wird der Standort Zarrentin am Schaalsee gestärkt und es werden die Chancen für weitere ergänzende öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. im Gesundheitsbereich, erhöht. Die Stadt Zarrentin am Schaalsee hat ein Potential an vorhandenen Wohnbauflächen und entwickelt diese auf Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes weiter, so dass den künftig im neuen Gewerbegebiet beschäftigten Personal die Möglichkeit geboten werden kann, den Lebensmittelpunkt ebenfalls nach Zarrentin a.S. zu verlagern.

Abgrenzung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25:

Die Fläche des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Zarrentin a.S., der durch die vorhandene gewerbliche Nutzung geprägt ist.
Der Bebauungsplan wird aufgestellt für den Bereich

- südlich der Ernst-Litfaß-Straße und vorhandener Betriebsflächen an der Ernst-Litfaß-Straße
- östlich, westlich und nördlich der angrenzenden Feldflur.

Im Westen, Süden und Osten grenzt der Geltungsbereich an die Feldflur.
Im Westen und Süden wird dieser Übergang durch die landschaftsbildprägenden Hecken, die Biotopschutz nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG MV) genießen geschaffen.

Im Norden grenzt der Plangeltungsbereich an vorhandene gewerbliche Bauflächen und die Ernst-Litfaß-Straße.
Zur Umsetzung des Planungsziels, der Erschließung des neuen Gewerbegebietes, einschl. der Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden Gewerbebetrieb, VARIOVAC PS SystemPack GmbH, ist der Eingriff in die vorhandene Hecke am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches notwendig (ebenfalls Biotop nach § 20 NatSchAG MV).

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 171, 172, 173 und 178/7 sowie eine Teilfläche aus dem Flurstück 174 der Flur 7 der Gemarkung Zarrentin.
Die Größe der Fläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 10,41 ha.

Der Abstand zu vorhandenen Wohnbauflächen am südöstlichen Rand der Siedlungsfläche von Zarrentin a.S. beträgt ca. 270 m.
In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zarrentin a.S. befindet sich nordwestlich des Plangeltungsbereiches ein als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten dargestellter Bereich. Dieser Bereich wird im nördlichen Teil (Abstand ca. 130 m) auch als Kleingartenanlage - Kleingartenverein Zarrentin am Schaalsee e.V. - genutzt,

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird künftig den südlichen baulichen Abschluss der bebauten Flächen von Zarrentin a.S. östlich der B 195 bilden.
Die in diesem Bereich des westlichen und südlichen Randes des Plangebietes vorhandenen Heckenbereiche bleiben erhalten und grünen das Plangebiet von Süden und Westen ein.

Diese Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes südlich der Ernst-Litfaß-Straße ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zarrentin a.S. als eine Teilfläche der gewerblichen Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt, die im weiter östlich angrenzenden Bereich, abgetrennt durch einen anzulegenden kompakten Grünzug, an bereits bebaute Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) anschließt.

Karten- und Rechtsgrundlagen
Als Kartengrundlage für diesen Bebauungsplan dient der durch das Ingenieurbüro Merkel INGENIEUR CONSULT, Schwerin, erarbeitete Lageplan vom Mai 2016 (terrestrische Aufnahme im April 2016, Lagesystem: UTM 32, Höhensystem: DHHN 92).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Basis folgender Rechtsgrundlagen:
- das Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 veröffentlicht, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I, S.1509), in Kraft seit dem 30.07.2011.
- die Landesbauordnung M-V in der Fassung der Bekanntmachung der Neubekanntmachung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015, aufgrund des Artikels 2 des Ersten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777).

Die Gesetze und Verordnungen gelten in ihrer letztgültigen Fassung.

Bestandteile des Bebauungsplanes
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Zarrentin a.S. besteht aus:
- Teil A Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit Planzeichenerklärung
- Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und Hinweise
- der Verfahrensübersicht

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt.
Der Umweltbericht mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

1. Planungsziele des Bebauungsplanes

Planungsziele des Bebauungsplanes sind:
- das bauplanungsrechtliche Ermöglichen der Ansiedlung kleiner, mittlerer und größerer Gewerbebetriebe sowie das Bereitstellen von Flächen für die Betriebserweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes südlich der Ernst-Litfaß-Straße auf den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- das Festlegen von standortuntypischen und standortunverträglichen gewerblichen Nutzungen
- verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches über die nördlich angrenzende Erschließungsstraße Ernst-Litfaß-Straße
- Erhaltung und Ergänzung der Begrünung im Westen und Süden des Plangeltungsbereiches
- Abgrünung des Plangebietes nach Osten
- Rücknahme der vorhandenen Begrünung am nördlichen Rand, damit direkt an bestehende Produktionsgebäude vorhandener Gewerbebetriebe angebaut werden kann
- Überprüfung der Notwendigkeit und des Umfanges von ggf. notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen zum Schutz benachbarter schutzbedürftiger Bereiche
- Überprüfung der Notwendigkeit und des Umfanges von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und dementsprechende Flächenausweisung und Maßnahmendefinition
- Festsetzung gestalterischer Maßnahmen nach § 86 Landesbauordnung M-V für die neu zu errichtenden Gebäude und Anlagen.

2. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 befindet innerhalb von im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zarrentin a.S. festgelegten gewerblichen Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO am südlichen Siedlungsrand der Stadt Zarrentin a.S..
Im nordöstlichen Teilbereich schließt der Plangeltungsbereich direkt an die Ernst-Litfaß-Straße an, die das nördlich angrenzende Gewerbegebiet erschließt, an. Über die Ernst-Litfaß-Straße ist das Plangebiet an die Bundesstraße 195 angebunden (Zubringer zur BAB 24 in ca. 8 km Entfernung).

Die Flächen zur Entwicklung des Gewerbegebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Zarrentin a.S..

Zurzeit wird (und in den zurückliegenden Jahren wurde) die Fläche sehr intensiv landwirtschaftlich genutzt. Diese landwirtschaftliche Nutzung kann kurzfristig beendet werden, so dass die Fläche dann für die geplante gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen wird.

Das Plangebiet ist nach Westen und Süden durch vorhandene Baum- und Strauchhecken abgegrünt. Die im Norden des Plangeltungsbereiches vorhandene Strauchhecke wird entsprechend des Planungsziels, der Schaffung der notwendigen Möglichkeit für die Erweiterung eines Gewerbebetriebes an der südlichen Seite der Ernst-Litfaß-Straße, mit der Planung zurück genommen. Eine vollständige Verlagerung dieses Betriebsstandortes in einen u.U. bereits bauplanungsrechtlich vorbereiteten Standort, ist für das Unternehmen wirtschaftlich nicht darstellbar und auch nicht im Interesse der Stadt Zarrentin a.S..

Mit der Wahl des Planverfahrens, Bebauungsplan nach § 10 BauGB, sichert die Stadt Zarrentin a.S., dass mit der Ausweisung der hinzutretenden gewerblichen Bauflächen sehr flexibel auf die Nachfrage nach Flächen für Betriebserweiterungen am Makrostandort, notwendige Betriebsverlagerungen aus dem historischen Altstadtbereich und Neuansiedlungen reagiert werden kann.

<u>Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RROP)</u>
Im RROP ist die Stadt Zarrentin a.S. als Grundzentrum definiert. Grundzentren sollen u.a. als überörtliche bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung des Nahbereiches bereitstellen.
Diese Planaufstellung untersetzt diese regionalplanerische Aufgabenstellung.

<u>naturschutzrechtliche Schutzgebiete / Schutzobjekte des Naturschutzes</u>
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten und Schutzobjekten des Naturschutzes.

Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet ist das SPA 48 „Schaalsee-Landschaft“ (DE 2331-471) in ca. 480 m Entfernung.
Das nächstgelegene FFH-Gebiet, FFH-Gebiet DE 2331-306 „Testorfer Wald und Kleingewässerlandschaft“, befindet sich in einer Entfernung von ca. 770 m vom Plangebiet.
Das nächstgelegene nationale Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Biosphärenreservat Schaalsee“ in einer Entfernung von ca. 460 m zum Plangebiet. Das Naturschutzgebiet „Schaalelauf“ liegt ca. 860 m vom Plangebiet entfernt.

Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope im 20-m-Untersuchungsraum sind Baumhecken (BHB), Strauchhecken (BHF) und Strauchhecken mit Überschirmung (BHS), die das Plangebiet im Norden, Westen und Süden umgeben.
Ein nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baum, Eiche, befindet sich nordwestlich, aber außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Flächennutzungsplan
Die Stadt Zarrentin a.S. verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Plangeltungsbereich ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Klimaschutz
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Dieser Grundsatz ist im Rahmen des Abwägungsprozesses bezogen auf den Gegenstand dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Maßnahme	Bewertung aus Sicht des Klimaschutzes
Umwandlung intensiv genutzter landwirtschaftlicher Nutzflächen für Gewerbebetriebsflächen, Erweiterung eines bereits intensiv gewerblich genutzten Bereiches	- großflächige Versiegelung am Standort zur Erweiterung vorhandener Betriebe und für Neuansiedlungen / Verlagerungen, - im Anschluss an stark besiedelte Flächen bei Erhaltung der vorhandenen Abgrünung des Gebietes gegenüber der Landschaft - keine Neuausweisung in gänzlich unverbauten Bereichen notwendig - Verlagerung von Betrieben aus dicht besiedelten Altstadtbereichen möglich, damit dort auch Möglichkeit zu ergänzenden Begrünung
Bewertung:	tendenziell negativ bis neutral

Mit dem Planvorhaben wird eine Ausdehnung versiegelter Flächen erfolgen. Vorhandene versickerungsfähige Bodenflächen, wenngleich sehr intensiv landwirtschaftlich genutzt, gehen für die Funktion im Naturhaushalt weitestgehend verloren.
Diese Entwicklung wird tendenziell etwas aufgehoben, da davon ausgegangen werden kann, dass
- die künftige Flächenerweiterung auch einem bereits vorhandenen Gewerbebetrieb für dessen Flächenerweiterung zur Verfügung stehen werden und dadurch dessen Verlagerung auf vollkommen neu zu erschließende Bereiche vermieden werden kann,
- vorhandene Systeme der technischen Infrastruktur genutzt werden können und
- vorhandene Landschaftselemente (Hecken) weitestgehend erhalten bleiben und ergänzt werden.

Von der Planung gehen bei Umsetzung der entsprechenden Planungsziele keine gravierenden klimaschädigenden Wirkungen aus.
Die geplanten Maßnahmen werden bezogen auf ggf. eintretende klimatische Veränderungen (Starkwinde, Starkregenereignisse, ansteigende Wasserstände, usw.) realistisch umsetzbar sein.

Die Stadt Zarrentin a.S. wird im Zuge weiterer städtebaulicher Planungen den Belangen des Klimaschutzes weiterhin besondere Beachtung widmen. Die geplanten Maßnahmen aus diesem Bebauungsplan haben, wie oben dargelegt, keine gravierenden Wirkungen auf den Klimaschutz.

3. Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens und planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens

Mit dem Bebauungsplan soll die Möglichkeit zur Erweiterung vorhandener Betriebe am Standort und zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, auch zur Verlagerung aus dem dicht bebauten Innenstadtbereich von Zarrentin a.S., geschaffen werden.
Die Festsetzungen sind dem Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB entnommen.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb dieses Bebauungsplanes Nr. 25 orientiert sich an dem Festlegungsmaßstab des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes (kein wirksamer B-Plan vorhanden).

Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine perspektivische Erweiterung der gewerblich nutzbaren Flächen im Süden der Stadt Zarrentin a.S. entsprechend der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes möglich sein.

3.2 Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Höhe und zur überbaubaren Grundstücksfläche

Art und Maß der baulichen Nutzung
Im Plangeltungsbereich, einem als eingeschränktes Gewerbegebiet definierten Bereich, sollen bauliche Anlagen für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig sein.
Die definierten Nutzungsbeschränkungen beziehen sich auf die Art der baulichen Nutzung und Beschränkungen, die sich aus der lärmschutztechnischen Bewertung des Standortes ergeben.

In dem als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGe) gekennzeichneten Bereichen wird entsprechend § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, dass nur folgende gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausgeschlossen wird die Nutzung für Versandhandels- und Großhandelsbetriebe, Einzelhandelseinrichtungen, es sei denn, sie stehen in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der ansässigen Betriebe, Tankstellen und für Anlagen für sportliche Zwecke.

In dem als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGe) gekennzeichneten Bereichen wird ebenso entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass nach gesonderter Prüfung nur folgende gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung zulässig sein können:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausgeschlossen wird entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO, dass folgende gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

Mit diesem eingeschränkten Nutzungskatalog entspricht die Stadt Zarrentin a.S. den auch aus Sicht der Regionalplanung für Grundzentren anzusetzenden Aspekt des standortadäquaten Standortangebotes und den Standortmöglichkeiten bzgl. der Lage im Stadtorganismus.
Durch die Einschränkungen bzgl. der Handelsfunktion schützt die Stadt Zarrentin a.S. das Stadtzentrum und ermöglicht dort die angestrebte Nutzungsvielfalt im Segment Handel.

Mit dem Bebauungsplan werden die maximale Grundflächenzahl mit 0,8 und die maximale Geschossflächenzahl mit 1,1 festgesetzt.
Die künftigen gewerblichen Bauflächen sollen sehr intensiv genutzt werden. Dementsprechend sind diese beiden Werte relativ hoch angesetzt. In diesem Stadtgebiet ist die sehr intensive Nutzung der angebotenen Flächen das stadtplanerische Planungsziel.

Im Plangeltungsbereich ist die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Bei dem angestrebten Nutzungsprofil der Gewerbebetriebe ist davon auszugehen, dass überwiegend die eingeschossige Bauweise zur Anwendung kommen wird.
Im Rahmen der insgesamt zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 10,00 m ist auf 20% der bebaubaren Fläche auch die Einordnung von bis zu drei Vollgeschossen im Gebäude möglich.
Damit kann in einem Gebäudeteil eines eingeschossigen Produktionsgebäudes, für z.B. Büro- oder Sozialbereiche eine zweite oder dritte Ebene als deutlich untergeordnetem Flächenanteil des Gebäudes eingeordnet werden.

Höhe baulicher Anlagen
Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zur maximalen Höhe der künftigen baulichen Anlagen getroffen.
Mit der festgesetzten maximalen Höhe von 10,00 m wird den Höhenfestsetzungen im angrenzenden Gewerbegebiet an der Ernst-Litfaß-Straße entsprochen.
Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen werden für Betriebseinrichtungen definiert, da ggf. technische Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, usw.) notwendig sind oder Anlagen in untergeordnetem Umfang notwendig werden, die für die gewerbliche Nutzung aber erforderlich sind (z.B. Hochregallager, Kranbahnen -innen und außen- und Silos, usw.).
Die festgesetzte Ausnahme sichert den Bauherren die notwendige Flexibilität zur Nutzung des Gewerbegrundstückes im Rahmen der zugelassenen Nutzung.
Diese Überschreitungsmöglichkeit wird auf 10% des betreffenden überbaubaren Grundstücksteils begrenzt. Damit wird gesichert, dass es bei Höhenüberschreitungen im untergeordneten Umfang bleibt.
Durch die Beschränkung der Höhe dieser Höhenbeschränkungen für die Ausnahmetatbestände auf maximal 16 m wird der maximal zulässige Höhenmaßstab des gewerblichen Bereiches „Bettenwelt" westlich der B 195 aufgenommen.
Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenlage gilt der festgesetzte Höhenfestpunkt im Zufahrtsbereich zum Plangebiet in der Ernst-Litfaß-Straße (43,81). Als oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudedaches definiert.

Durch diese Erweiterung der gewerblichen Bauflächen, die dem Gesamtcharakter des Gebietes als Gewerbegebiet entspricht, wird das Landschaftsbild nicht unangemessen negativ beeinflusst.
Mit der Festsetzung der zulässigen maximalen Höhe von baulichen Anlagen ist sichergestellt, dass keine baulichen Anlagen über den vorhandenen Maßstab der in angrenzenden Bereichen zulässigen Bebauung errichtet werden dürfen. Die Negativwirkung hinzutretender Bebauung für das Landschaftsbild kann damit minimiert werden.

Bauweise
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Damit ist auch die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Die Bebauungsstruktur ist bei diesen gewerblich genutzten Grundstücken abhängig vom Produktionsablauf. Eine definitive Festsetzung zur Größenausdehnung baulicher Anlagen ist dabei nicht von öffentlichem Interesse, diese ergeben sich aus technologisch notwendigen Parametern des Betriebsablaufes des Gewerbebetriebes.

überbaubare Grundstücksfläche
Im Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Baugrenze entsprechend § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Auf eine kleinteiligere Ausweisung der Baugrenze muss im Interesse der notwendigen Flexibilität der noch nicht feststehenden Grundstücksteilung im Plangeltungsbereich verzichtet werden.
Im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches wird an der Grenze des Plangeltungsbereiches keine Baugrenze festgesetzt, um ggf. technologisch bedingte direkte Anbauten an Produktionsgebäude des vorhandenen Produktionsstandortes (Flurstücke 175/7 und 176/10) ermöglichen zu können. Hier stößt die Baugrenze daher stumpf auf die nördliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Es wird festgesetzt, dass für den Betriebsablauf notwendige Flächenbefestigungen die ausgewiesenen Baugrenzen bis zum Rand der angrenzenden Grünflächen bzw. bis zum Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überschreiten dürfen, da davon auszugehen ist, dass für die notwendigen innerbetrieblichen Transportwege eine diesbezüglich maximale Flexibilität auf notwendiger Weise befestigten Flächen erforderlich ist.
Die im Plangebiet festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,8 ist dabei jedoch auch in diesen Fällen einzuhalten.

3.3 Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes

Durch die Neuausweisung der Gewerbegebietsflächen entsteht ein hinzutretendes Lärmquellenpotential. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz sichern, dass diese möglichen hinzutretenden Lärmquellen angrenzende ruhebedürftige Bereiche im Territorium nicht über das gesetzlich zulässige Maß hinaus beeinträchtigen.
Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen ist die Immissionsprognose - Lärm, erarbeitet durch das Ingenieurbüro P. Hasse, Schwerin, 03.03.2017 (Auszüge daraus siehe Anlage 1). Diese Immissionsprognose berücksichtigt die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Flächenentwicklung in diesem südlichen Bereich der Stadt Zarrentin a.S..
Ergebnis der Bewertung des Plangebietes aus Sicht des Immissionsschutzes ist eine notwendige flächenbezogene Lärmkontingentierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Innerhalb des Plangebietes sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die festgeschriebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (IFSP) weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Nr. der Teilfläche / Art der Nutzung	(Netto-)Fläche/m²	IFSP (Lw“) Tag/dB(A)/	Nacht/dB(A)
eGe1	ca. 22.904	55	48
eGe2	ca. 61.354	63	48

Es wird mit dem Bebauungsplan festgesetzt, dass für alle innerhalb der Baublöcke eGe 1 und eGe 2 zur Ausführung kommenden Nutzungen mit dem Bauantrag bzw. einem Antrag auf Nutzungsänderung schalltechnische Gutachten vorzulegen sind, die die Einhaltung der festgesetzten zulässigen IFSP nachweisen.
Die Berechnung der IFSP und der Nachweis der Einhaltung erfolgt nach den in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26. August 1998) angegebenen Verfahren. Die Ausbreitungsberechnung erfolgt nach DIN ISO 9613-2 (Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, September 1997).

Mit dem Bebauungsplan wird weiterhin festgesetzt, dass alternativ zum Nachweis der immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel, auch der Nachweis der Einhaltung der korrespondierenden Immissionsanteile an den Immissionsorten zulässig ist. Die Liste der Immissionsanteile ist Bestandteil der Immissionsprognose - Lärm des Ingenieurbüros P. Hasse, Schwerin. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn die jeweiligen Beurteilungspegel (Beurteilung nach TA-Lärm vom 26. August 1998) den jeweils korrespondierenden Immissionsanteil nicht überschreiten.
Durch die Beschränkung des zulässigen hinzutretenden Lärmpotentials mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gesichert, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Teil 1, Pkt. 1.1 für Allgemeine Wohngebiete und Kleingartenanlagen) durch das Planvorhaben nicht überschritten werden.

Mit den Bauantragsunterlagen ist durch den Bauherren anhand einer Immissionsprognose auf der Grundlage des § 48 des BImSchG und der TA-Lärm der Nachweis zu erbringen ist, dass die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel eingehalten werden und somit die Immissionsrichtwerte an den immissionsschutzrelevanten, angrenzenden Wohnbebauungen eingehalten werden und kein Konflikt zwischen der Nutzung und den umliegenden Wohnbebauungen entsteht. Dies gilt auch im Hinblick auf den entstehenden An- und Abfahrtverkehr.

Anlagen mit möglichen Emissionen sind auf den Flächen (eGE) so anzusiedeln, dass die Immissionswerte zu den hier als Ausnahme zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter abnehmen.

3.4 Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass:
- im Plangeltungsbereich anfallendes Niederschlagswasser in Verantwortung der Bauherren auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen ist,
- die notwendigen Sediment-, Öl- und Schwimmstoffabscheider im Entwässerungssystem für die befestigten Freiflächen vorzusehen sind.

  Mit den o.g. Festsetzungen wird gesichert, dass der die geplanten baulichen Maßnahmen nur einen geringen Einfluss auf den Wasserhaushalt am Standort haben.

- nicht versiegelte oder gewerblich genutzte Flächen auf den Baugrundstücken mit einheimischen, standortgerechten Gehölze entsprechend einer definierten Gehölzliste zu begrünen sind.

  Mit der o.g. Festsetzung wird gesichert, dass die Baugrundstücke zu einem Mindestmaß, aber dann auch mit standortgerechten Pflanzungen, begrünt werden.

- die vorhandenen Hecken an der westlichen (ÖG 1) und südlichen Grenze des Bebauungsplanes (ÖG 2) erhalten bleiben

  Mit der o.g. Festsetzung wird gesichert, dass die vorhandenen Grünzäsuren im Landschaftsbild erhalten bleiben und die Funktionalität dieser Bereiche als Elemente der Landschaftsausstattung gesichert wird.
  Durch die Festsetzungen der Heckensaum- und Pflegebereiche wird gesichert, dass sowohl die Ausdehnung der Hecken als auch deren notwendige Pflegemaßnahmen, schadensfrei für angrenzende neue private Gewerbeflächen und deren Abgrenzungen, erfolgen können.
  Es werden vorhandene Zufahrtsbereiche zur ehemaligen Feldflur auch weiterhin als Zufahrten für Pflegemaßnahmen an den Hecken gesichert.

Für notwendig zu befestigenden Flächen auf den künftigen Gewerbegrundstücken wird angeregt, sofern deren verkehrliche Belastungsanforderungen und Nutzungsfrequenz dies zulassen, diese Flächen für Zufahrten und Stellplätze möglichst mit wasserdurchlässigem Belag auszubilden.

3.5 Festsetzungen zu den Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit der Planung erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt, der durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden muss.
Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist dieser Ausgleich im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ÖG 3 zum Teil möglich.

Mit dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass im Bereich der öffentlichen Grünfläche ÖG *3* im nördlichen Teil eine vierreihige und im südlichen Teil eine siebenreihige Hecke, bestehend aus einer Mischung standortgerechter, definierter Gehölze, mit beidseitigem Heckensaum- und Pflegebereich hergestellt und unterhalten wird.

Mit dieser Festsetzung wird ein kompakter Abschluss des Plangebietes nach Osten geschaffen und der Heckenverbund zwischen der Hecke an der Ernst-Litfaß-Straße und dem Heckenbereich am südlichen Rand des Plangebietes hergestellt. Durch die Festsetzung des beidseitigen Heckensaums ist die natürliche Ausdehnung der künftigen Hecke möglich ist und das Raumpotential für notwendige Pflegemaßnahmen und ein Sicherheitsabstand zu den künftigen Zaunanlagen der neuen Gewerbegebietsflächen sichergestellt.

3.6 Festsetzungen zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen, Biotop- und Artenschutz

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt (siehe Teil 3 der Begründung).

Mit der Planung erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt, der durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden muss.
Dem Umweltbericht wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (1999, 2002) beigefügt. Dazu wird ein Bestands- und Eingriffsplan beigefügt, aus dem die beabsichtigten Eingriffe in Natur und Landschaft zu entnehmen sind.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist dieser ermittelte notwendige Ausgleich im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ÖG 3, Anpflanzen einer mehrreihigen Hecke mit beidseitigem Heckensaum, nur zum Teil möglich. Damit kann nicht der gesamte Ausgleich erbracht werden.
Der überwiegende Teil der Ausgleichsfläche für diesen Bebauungsplan befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. es erfolgt eine Beteiligung an anerkannten Ökokonten:

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereichs ausgeglichen werden können, werden folgende Maßnahmen im sonstigen Stadtgebiet der Stadt Zarrentin am Schaalsee dem Planvorhaben zugeordnet:

- Maßnahme E1: Umwandlung einer Intensivgrünlandfläche zu Extensivgrünland auf 46.324 m² auf Flurstück 150, Flur 9, Gemarkung Zarrentin. Der Ausgleich der Eingriffe für 131.697 Flächenäquivalente gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (1999, Stand 2002) erfolgt durch die Umwandlung eines Intensivgrünlandes auf o.g. Flurstück zu extensiv genutztem Grünland. Die Maßnahme dient zugleich als CEF-Maßnahme für die Feldlerche.
Die Fläche ist aus der intensiven Grünlandnutzung zu nehmen, durch mechanische Bearbeitung einzuebnen und anschließend sich selbst zu überlassen. Düngung, Pflanzenschutzmittel, Umbruch, Nachsaat, Bodenbearbeitung und Melioration ist auf den Flächen nicht zulässig. Auf der Fläche sind im Wechsel alle zwei Jahre zwei 10 m breite Streifen nicht zu mähen. Die verbleibende Fläche ist einmal jährlich im September mit einem Messerbalkenmähwerk zu mähen. Das Mähgut ist stets von der Fläche zu entfernen. Die Grenzen der Fläche im Gelände sind mit Pfählen im Abstand von 50 m zu kennzeichnen.
Die Maßnahme ist vor der auf den Baubeginn folgenden nächsten Brutperiode der Feldlerche umzusetzen.
Das Flurstück 150 der Flur 9 der Gemarkung Zarrentin befindet sich innerhalb der Grünlandfeldblöcke DEMVLI094BC20025 und DEMVLI094BC40009.

- Maßnahme E2: Pflanzung einer Hecke auf 444 m² auf Flurstück 17, Flur 2, Gemarkung Nieklitz. Auf einer Fläche von 74 m x 6 m ist im direkten Anschluss an die bestehende Heckenpflanzung in Richtung Norden entlang der östlichen Grenze des o.g. Flurstücks eine dreireihige Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Sträucher und Heister entsprechend der Pflanzliste in 7.2 mit Ausnahme von Aesculus hippocastanum, Rosa pimpinellifolia, Rhamnus cathartica, Prunus spinosa, Alnus glutinosa, Salix cinerea, Salix purpurea und Prunus padus (Reihenabstand und Pflanzabstand innerhalb der Reihe jeweils 1,5 m (Sträucher) bzw. ca. 5-10 m (Heister), versetzte Anordnung, Straucharten in jeweils 3-5 Gruppen). Beidseitig der Hecke ist ein Saum von jeweils 1,50 m Breite zu entwickeln. Der Saum ist durch eine Mahd alle 3-5 Jahre nach dem 15. September dauerhaft gehölzfrei zu halten. Eine Nutzung des Saums ist darüber hinaus unzulässig. Weiterhin ist der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln unzulässig. Die Außengrenzen des Heckensaums sind durch Pfähle (Abstand 50 m) dauerhaft zu kennzeichnen. Während der Jungphase ist die Maßnahme mit einem Verbissschutzzaun einzuzäunen, der nach spätestens 5 Jahren zu entfernen ist.

Mit diesen o.g. Maßnahmen wird das Kompensationserfordernis erfüllt werden.
Der Bebauungsplan enthält daher eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB, mit der der Ausgleich festgesetzt wird.
Es sind für die Bauflächen, die Verkehrsflächen und das Regenrückhaltebecken als Verteilungsmaßstab jeweils Ausgleichsmaßnahmen anteilig im Umfang von 1,58 Flächenäquivalenten je m² Grundstücksfläche zu erbringen. Die Ermittlung der Flächenäquivalente erfolgte gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (1999, Stand der Änderung 2002).

Biotopschutz
Von der Planung ist eine gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützten Strauchhecke durch Verlust betroffen (nördlicher Rand des Plangeltungsbereiches, angrenzend an das vorhandene Gewerbegebiet und die Ernst-Litfaß-Straße).
Daher wurde parallel zum B-Plan-Verfahren wird parallel zu diesem Planverfahren ein Antrag auf Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz an den Landkreis Ludwigslust - Parchim gestellt werden.
Mit Schreiben des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 06.06.2017 wird die Genehmigung in Aussicht gestellt.

Spezieller Artenschutz
Dem Umweltbericht wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als gesonderte Unterlage beigefügt, dem u.a. das Merkblatt des LUNG M-V zum Artenschutz in der Bauleitplanung mit zugrunde gelegt wird.

Aufgrund der Überplanung von Ackerflächen und der Gehölzverluste kann die Betroffenheit von Brutvögeln, die in diesen Biotopen nisten, nicht ausgeschlossen werden. Es werden daher Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und zur Ökologischen Baubegleitung festgelegt, um die artenschutzrechtlichen Verbote einzuhalten.

Auf die Eigenverantwortlichkeit der planaufstellenden Institution, der Planer, des Bauherrn und Verantwortlicher wird hingewiesen. Hierzu zählen auch die Einhaltung der Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz mit den Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.
Auf die Vorschriften des § 19 BNatSchG zur Umweltschadenshaftung und Enthaftung Verantwortlicher durch zuvor ermittelten nachteiligen Auswirkungen von Tätigkeiten einer verantwortlichen Person nach Genehmigung oder Zulassung durch die zuständige Behörde wird hingewiesen. Die Enthaftung kann für den dargelegten Umfang des Fachbeitrages nach Prüfung durch die zuständige Behörde und bei Einhaltung der im Fachbeitrag getroffenen Maßnahmenfestlegungen erlangt werden. Andere Sach- oder datenlagen oder deren nachträgliche Kenntnis erfordern eine eigenverantwortliche Berücksichtigung durch die verantwortliche Person."

3.7 Festsetzungen zu gestalterischen Maßnahmen

Mit dem Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen entsprechend § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) getroffen. Diese Festsetzungen beziehen sich auf die Einordnung von Werbeträgern und deren Beleuchtung sowie auf die Höhe von Grundstückseinfriedungen im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.
Es wird festgesetzt, dass
- die Höhe der Werbeanlagen 6,00 m nicht überschreiten darf,
- nur Werbeträger ohne wechselndes oder flimmerndes Licht zulässig sind und
- Einfriedungen im Zufahrtsbereich zur Baufläche von der Erschließungsstraße bis zu einer Höhe von 2,00 m, bezogen auf die Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig sind.

Diese Festsetzungen orientieren sich am Realisierungsmaßstab von Werbeanlagen im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet.
Es wird damit sichergestellt, dass die ähnlichen gestalterischen Forderungen an die hinzutretenden Gewerbegebietsflächen gestellt werden, wie sie bereits im vorhandenen Gewerbegebiet angesetzt wurden. Damit ist die gestalterische Qualität auch dieser neuen Gewerbegebietsflächen gesichert.

4. Erschließung

Durch die Lage des Plangebietes im Innenbereich von Zarrentin a.S. bestehen sehr günstige Bedingungen für die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des Standortes südlich der Ernst-Litfaß - Straße.
Die verkehrliche und stadttechnische Erschließungsplanung ist mit den zuständigen Behörden, Versorgern und Verbänden abzustimmen.

Verkehrserschließung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 wird ausschließlich durch eine Anbindung an die gemeindliche Erschließungsstraße Ernst-Litfaß-Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden.
Die notwendig werdende Verkehrsbeschilderung ist mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen bzw. ein Verkehrszeichenplan ist zur Anordnung einzureichen.
Resultieren aus der hier vorgestellten Maßnahme Bauarbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, so gilt gemäß § 45 (6) StVO Folgendes: Die Unternehmer müssen – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – von der zuständigen Behörde eine verkehrsrechtliche Anordnung einholen. Soweit zutreffend sind Sondernutzungserlaubnisse bzw. Zustimmungen der Träger der Straßenbaulast bei der zuständigen Verkehrsbehörde einzureichen.

Der hinzutretende Verkehr durch die zu erwartenden Kapazitätserhöhung ist gebietstypisch für ein Gewerbegebiet.
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro Merkel Ingenieur Consult, Schwerin, die zukünftige Belastung des ausgebauten Knotenpunktes der Ernst-Litfaß-Straße mit der übergeordneten Straße, der Bundesstraße 195 untersucht (siehe Anlage 2 der Begründung).
Es ist davon auszugehen, dass der vorhandene Knotenpunktausbau an der B 195 mit den Linksabbiegespuren den Verkehr auch aus dem vorhandenen und erweiterten Gewerbegebiet nördlich und südlich der Ernst-Litfaß-Straße aufnehmen kann. Es ist kein weiterer Knotenpunktausbau an der Kreuzung B 195 und Ernst-Litfaß-Straße notwendig.

Die das Bebauungsplangebiet erschließende Planstraße A wird im nordöstlichen Bereich des Plangebietes an die Ernst-Litfaß-Straße angebunden. Zum Ausbau der Straßenanbindung und der Ausbildung der notwendigen Sichtdreiecke ist die Zurücknahme der vorhandenen Hecke auch in diesem Bereich notwendig.
Die neuen Verkehrsflächen / öffentliche Straßen für die innere Erschließung sind gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 StrWG M-V zu widmen.
Die Planstraße A im unmittelbaren Zufahrtsbereich von der Ernst-Litfaß-Straße mit einer Fahrbahnbreite von 8,00 m ist mit einem 1,50 m breiten Gehweg (zuzgl. angrenzender beidseitiger Bankett- und Grünstreifen => 11,50 m) ausgestattet.
Die 6,50 m breite Fahrbahn der Planstraße B ist mit einem 1,50 m breiten Gehweg (zuzgl. angrenzender beidseitiger Bankett- und Grünstreifen => 10,00 m) ausgestattet.
Die Unterschreitung der lt. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) empfohlenen Breite ist Gehweges ist an diesem Standort gerechtfertigt, da nur mit einer sehr geringen Verkehrsbelegung der Fahrbahn und einer noch geringeren Frequentierung des Gehweges, wegen der Stadtrandlage und geringen Öffentlichkeitswirksamkeit der anzusiedelnden Betriebes (kein Handel), zu rechnen ist.
Die Planstraßen A enden in zwei Wendebereichen (Durchmesser des Fahrbahnbereiches 25,00 m, zzgl. Gehweg und Bankettstreifen = 28,50 m), die das das Wenden von Lkw, ohne eine Rückwärtsfahren oder Rangieren ermöglichen.

Der angestrebte Nutzungscharakter des Plangebietes ist darauf ausgelegt, dass nicht davon auszugehen ist, dass die künftig ansässigen Betriebe mit einem Lieferverkehr in den Nachtstunden zu rechnen haben oder in den Tagstunden ein „Anlieferstau“ durch Lkw zu befürchten ist.
Im nicht anzunehmenden Ausnahmefall sind die Verkehrsflächen im Plangebiet selbst und auch in nördlich angrenzenden Gewerbegebiet an der Ernst-Litfaß-Straße so bemessen, dass ein kurzzeitiges Halten für Lkw möglich ist, ohne die Sicherheit oder den Straßenverkehr im Plangebiet selbst und auch nicht in den angrenzenden Bereichen zu behindern oder zu gefährden.
Im Bereich der Ernst-Litfaß-Straße, außerhalb aber angrenzend an das Plangebiet, sind zudem drei Bereiche für das straßenbegleitende Parken für Pkw in Senkrechtaufstellung vorhanden. Im ggf. tatsächlich eintretenden Bedarfsfall könnte zumindest einer dieser Bereiche als Lkw-Parkplatz umgebaut werden.
Es soll mit der Planung kein Angebot für das Lkw-Parken im Straßenraum geschaffen werden. Die Stadt Zarrentin a.S. ist auch aus Kostengründen gehalten, zwar den Ausbaugrad der Verkehrserschließung funktionsfähig, im Rahmen der gesetzlichen Forderungen, zu gestalten, aber den Kostenanteil der Verkehrserschließung zu minimieren.
Die neu entstehenden Baugrundstücke werden so hinreichend zu bemessen sein, dass sowohl das Parken für Pkw der Beschäftigten und der Kunden als auch der Lkw-Anlieferverkehr möglich sein wird.

Für den Plangeltungsbereich gilt die wirksame Stellplatzsatzung der Stadt Zarrentin am Schaalsee (Mai 2016 - Satzung der Stadt Zarrentin a.S. über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeiträgen für notwendige Stellplätze). Objektbezogen notwendige Stellplätze sind daher durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken zu realisieren. Öffentliche Parkplätze werden nicht ausgewiesen.

Ableitung von Niederschlägen
Der Plangeltungsbereich befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Eine Bewertung des Baugrundes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vor (Gruppe Ingenieurbau Gremzow & Partner, Schwerin, 14.09.2016, Auszüge siehe Anlage 3).
Ergebnis der gutachterlichen Bewertung ist, dass die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers im Plangebiet gegeben ist.

Auf Grundlage der Ergebnisse des Baugrundgutachtens wurde durch das Ingenieurbüro Merkel Ingenieur Consult, Schwerin, eine Bewertung der möglichen Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet vorgenommen.

Ein leistungsfähiger Vorfluter steht zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zur Verfügung.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen wird im festgesetzten Regenwasser-Versickerungsbecken im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes dauerhaft zur Versickerung gebracht. Dem Versickerungsbecken ist ein Absetzbecken zur Rückhaltung von Sedimenten und Leichtflüssigkeiten vorzuschalten.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Entsprechende Sediment-, Öl- und Schwimmstoffabscheider im Entwässerungssystem sind ggf. vorzuschalten.
Gemäß dem Arbeitsblatt DWA A-138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sind grundsätzlich folgende Versickerungsanlagen auf den künftigen Gewerbegrundstücken nach den derzeitigen Erkenntnissen aus dem Baugrundgutachten umsetzbar:
a) Mulden-Rigolen-Element
b) Mulden-Rigolen-System
c) Rohr-/Rigolenversickerung
d) Beckenversickerung
e) Schachtversickerung
Die Wahl der geeigneten Versickerungsanlage obliegt dem künftigen Grundstückseigentümer der Gewerbefläche und ist abhängig vom dessen Nutzungskonzept sowie den konkreten Baugrund- und Platzverhältnissen auf seinem Baugrundstück.

Die Erschließungsplanung ist mit dem Wasser- und Bodenverband Boize-Sude-Schaale abzustimmen.

Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Löschwasserversorgung
Durch die mit diesem Bebauungsplan zulässigen Anlagen ist eine Erhöhung der notwendigen Trinkwassermenge bzw. anfallenden Abwassermenge zu erwarten.
Ein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz als auch an die öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlagen ist über die Anschlüsse in der Ernst-Litfaß-Straße möglich.
Zur Entsorgung des Sanitärabwassers ist der Anschluss an die zentrale Abwasserkanalisation herzustellen.

Die Übernahme der für dieses Gewerbegebiet neu zu errichtenden Trinkwasserversorgungsanlagen ist mittels Erschließungsvertrag zu regeln. Dieser beinhaltet u.a. auch die Einbeziehung des Wasserbeschaffungsverbandes Sude-Schaale (WBV) in die Planung und Ausschreibung.
Für das ausgewiesene B-Plan Gebiet wurde bisher kein Anschlussbeitrag durch den WBV berechnet und daher auch nicht erhoben. Nach Rechtskraft des B-Planes wird der Anschlussbeitrag gemäß Satzung des WBV erhoben werden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit Wasserbeschaffungsverband Sude - Schaale über Hydranten in der Ernst-Litfaß-Straße und der neuen Planstraße A.
Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW von 1.600 l/min (96 m³/h) über 2 Stunden ist sicherzustellen. Hierbei ist ein Löschbereich von 300 m zu erfassen.
Es wird darauf hingewiesen, dass über das öffentliche Trinkwassernetz nur der Grundschutz gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 entsprechend der vorhandenen Hydranten gewährleistet werden kann.
Darüber hinaus entstehende Bedarfe sind durch den Vorhabenträger ggf. durch Anlegen von entsprechenden Bohrbrunnen abzudecken und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.

Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Sollten wegen der ggf. speziellen Bedarfe der hinzutretenden Nutzung zusätzliche Bohrbrunnen in der gewerblichen Fläche für die Löschwasserversorgung notwendig werden, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

Die Übernahme der für dieses Gewerbegebiet neu zu errichtenden Schmutzwasserentsorgungsanlagen ist mittels Erschließungsvertrag zu regeln. Dieser beinhaltet u.a. auch die Einbeziehung des Abwasserzweckverbandes Sude Schaale in die Planung und Ausschreibung.
Für das ausgewiesene B-Plangebiet wurde bisher kein Anschlussbeitrag erhoben. Nach Herstellung der Rechtskraft für den Bebauungsplan wird der Anschlussbeitrag gemäß Satzung des AZV erhoben werden.

Gasversorgung
Nach Auskunft der Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH ist eine Versorgung des B-Gebietes mit Erdgas möglich.
Notwendige Leistungs- und Netzerweiterungen, die sich aus dem Leistungserfordernis der geplanten Anlagen am Standort ergeben werden, sind frühzeitig im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung mit dem Versorger abzustimmen.

Elektroenergieversorgung
Der Gewerbestandort wird durch das vorhandene Elektroenergienetz versorgt.
Notwendige Leistungs- und Netzerweiterungen, die sich aus dem Leistungserfordernis der geplanten Anlagen am Standort ergeben werden, sind frühzeitig im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung mit dem Versorger abzustimmen. Das Platzangebot für eine ggf. notwendige neue Trafostation bzw. die notwendigen Leitungstrassen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im öffentlichen Raum (Verkehrsflächen oder Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Regenwasserversickerungsbecken) vorhanden.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen der WEMAG AG ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für das gesamte Versorgungsgebiet der WEMAG AG verbindlich und kann unter folgendem Pfad heruntergeladen werden: www.wemag-netz.de/einzelseiten/leitungsauskunft/index.html.
Versorgungsleitungen der WEMAG AG befinden sich nördlich des Plangeltungsbereiches, auf der Nordseite der Ernst-Litfaß-Straße. Bei notwendigen Überfahrten von vorhandenen Kabeln ist ein mechanischer Schutz einzubauen.
Zwecks Terminabstimmung zur örtlichen Einweisung bzw. sollten wenn die Sicherheitsabstände nicht einhalten können, ist rechtzeitig die Abstimmung mit dem Versorger aufzunehmen:
WEMAG Netzdienststelle Hagenow Telefon: 0385 - 755 2641.

Müllabfuhr
Die Abfallentsorgung für die neuen Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen der geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis als öffentlichem – rechtlichem Entsorgungsträger. Die zukünftigen Baugrundstück liegen an öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen A und B) und sind für Entsorgungsfahrzeuge zugänglich.
Die Entsorgung betrieblicher Abfälle aus dem Produktionsprozess erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zur Abfallentsorgung.

Telekommunikationsanlagen
In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH.
Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit durch den Versorger nicht geplant. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der zuständigen Niederlassung Nordost, PTI 23, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.
In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,00 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

5. Hinweise

1. Verhalten bei Bodendenkmalfunden
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den Ausgleichsflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten:
Erfordert das geplante Vorhaben nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem Denkmalschutzgesetz M-V eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung, so schließt diese Entscheidung die Genehmigung nach § 7 Abs. 1 DSchG M-V ein. Voraussetzung ist, dass die zuständige Genehmigungsbehörde zuvor das Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zum jeweiligen Vorhaben hergestellt hat.
Da bei den Erdarbeiten jederzeit neue archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, wird folgender Hinweis gegeben.

Hinweise:
Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 6.01.1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383,392), das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (Tel.: 0385-58879647 oder Mail: l.saalow@kulturerbe-mv.de) Herr Lars Saalow und/oder die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust- Parchim zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V), doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

2. Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

3. Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens
Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.
Werden im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind besteht in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust - Parchim hierüber Mitteilung zu machen.
4. Abfall und Kreislaufwirtschaft
Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.
Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.
Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

5. Munitionsfunde
In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Ausführung empfohlen.

6. Bodenschutz
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrat des Landkreises Ludwigslust - Parchim als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
- Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.
- Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA[1] zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung[2] bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.
- Um den Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes, der Minimierung der Beeinträchtigungen der Böden, gerecht zu werden, ist eine bodenkundliche Baubegleitung der Erdarbeiten im Bebauungsgebiet von einem Boden-Fachkundigen vornehmen zu lassen. Die Dokumentation ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen.
- Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind uns nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Baugebiet nicht bekannt.
- Für die Versorgung der Eigenheime mit Erdwärme bzw. für die Installation von Löschwasser- und Gartenbrunnen sind gesonderte Anträge bei der uWb zu stellen.“

7. Geodätische Festpunkte
In dem Änderungsbereich können sich ggf. geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden.
Diese sind bei geplanten Baumaßnahmen zu schützen und dürfen nicht verändert oder entfernt werden.
Bei geplanten Bauarbeiten im Nahbereich dieser Festpunkte ist das Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, zu benachrichtigen.

8. Immissionsschutz
Während der Realisierungsphase der Baumaßnahme sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen VwV - vom 19. August 1970 durchzusetzen.
Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).
Gemäß des § 3 der Verordnung über elektromagnetische Felder sind bzgl. ggf. hinzutretender Leitungssysteme oder Anlagen, die entsprechenden Schutzabstände einzuhalten, damit eine unzulässige Beeinflussung bzw. eine Schädigung von Personen ausgeschlossen wird. Dies ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

[1] Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen- Technische Regeln (LAGA, Stand: 05.11.2004)

[2] Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. T. I S.1554)

Die Anordnung der Sammler, der Kontroll- und Einlaufschächte sowie ggf. notwendiger Pumpstationen für die Entwässerung hat so zu erfolgen, dass eine Belästigung durch Lärm und Gerüche ausgeschlossen wird.

9. Nutzung landwirtschaftlicher Flächen“
Die betroffenen Landwirte müssen rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der geplanten Maßnahme unterrichtet werden, damit sie entsprechende Vorkehrungen für die Ernte und den Feldbau treffen können. Versehentlich durch die geplante Maßnahme zerstörte Drainagen in landwirtschaftlichen Flächen sind unverzüglich wieder herzustellen oder in geeigneter Weise umzuverlegen. Der betroffene Eigentümer versehentlich zerstörter Drainagen ist unverzüglich zu benachrichtigen.

10. Gesetzlicher Biotopschutz
Die Flächen ÖG 1 und ÖG 2 unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V.
Die Maßnahme A1 auf der Öffentlichen Grünfläche ÖG 3 sowie die Maßnahme E 2 sind in einem engen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durchzuführen. Die Pflanzung ist im März/April bzw. bevorzugt zwischen Mitte Oktober und Mitte November vorzunehmen.

11. Hinweise zur Beachtung des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz
Baufeldräumung:
- Zur Vermeidung baubedingter Störungen oder Tötungen von Individuen Europäischer Vogelarten bzw. der Zerstörung von Gelegen/Eiern muss die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn vorbereitender Arbeiten außerhalb der Brutzeit (Januar-Mitte September bzgl. Gehölze und Anfang März bis Ende August bzgl. Ackerflächen) der Arten erfolgen.

- Zur Vermeidung baubedingter Störungen oder Tötungen von Individuen der Anhang IV-Arten Laubfrosch, Kreuzkröte und Kammmolch muss die Baufeldfreimachung im Zeitraum Mitte September bis Ende September (Heckenrodung) unter Durchführung einer Ökologischen Baubegleitung bzw. Oktober bis Mai (Bauarbeiten) erfolgen.
Im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung sind Amphibien, die sich ggf. im vom Eingriff betroffenen Hecken- bzw. Saumbereich aufhalten, unmittelbar vor dem Eingriff abzusammeln und in nicht vom Eingriff betroffene Habitate umzusetzen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Ggf. ist die untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen. Die Umsetzung des vom Eingriff betroffenen Lesesteinhaufens hat im April, bei einem warmen März ggf. auch schon in der zweiten Märzhälfte, zu erfolgen.

- Falls auf der Ackerfläche innerhalb der Brutzeit von Europäischen Vogelarten die Baufeldräumung durchgeführt werden soll, muss die Baufläche direkt vor Beginn der Arbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abgesucht werden. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn nachweislich keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung beginnen. Falls genutzte Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten vorhanden sind und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung der Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten begonnen werden soll, ist ein Ausnahmeantrag an die Naturschutzbehörde zu stellen und dessen Bescheidung dann für das weitere Vorgehen maßgeblich.

Rodungsarbeiten:

- Die zur Umsetzung der Planung erforderliche Rodung der Strauchhecke hat entsprechend der Forderung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim im Zeitraum Mitte September bis Ende September zu erfolgen.

6. Realisierung des Bebauungsplanes, bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 25 soll zeitnah erfolgen.
Zur Umsetzung der Zielstellung der Planung werden bodenordnerische Maßnahmen notwendig werden.
Die Kosten der Planumsetzung sowie die Kosten der Planung und weitere ggf. weitere entstehende Kosten, z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, werden durch die Stadt Zarrentin a.S. getragen.

7. Kennziffern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 10,41 ha.

Geltungsbereich insgesamt			104.102 m²	100%
eingeschränktes Gewerbegebiet	eGe		84.258 m²	80,9%
	eGe 1	22.904 m²		
	eGe 2	61.354 m²		
Flächen für Versorgungsanlagen (Regenwasserversickerungsbecken)			3.047 m²	2,9%
Verkehrsflächen			6.860 m²	6,6%
Grünflächen			9.937 m²	9,6%
öffentliche Grünfläche	ÖG 1	3.312 m²		
öffentliche Grünfläche	ÖG 2	1.925 m²		
öffentliche Grünfläche	ÖG 3	4.700 m²		

8. Arbeitsvermerke

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 wurde durch die Stadtvertretung am 27.07.2017 gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 25 wurde durch die Stadt Zarrentin a.S. in Zusammenarbeit mit dem

Architekturbüro Bürger
Dipl.-Ing. Wolfgang Bürger
Mozartstraße 17
19053 Schwerin
Tel.: 0385 / 79 99 50
Fax: 0385 / 79 99 51
E-Mail: Architekt-Buerger@t-online.de

erarbeitet.

Der Umweltbericht wurde durch BHF Bendfeldt Hermann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Platz der Jugend 14, 19053 Schwerin, Tel. 0385 / 734264, erarbeitet.

aufgestellt:

.....
Draeger
- Bürgermeister -

STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE