

Begründung

**zur
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Zarrentin am
Schaalsee,**

**Erweiterung Logistikzentrum (LGZ)
Bettenwelt GmbH & Co. KG**

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

- Landkreis Ludwigslust - Parchim -

- SATZUNGSEXEMPLAR -

Zarrentin, im Oktober 2021

Inhalt

Teil 1

1. Rechtliche Grundlagen / Erfordernis der Planaufstellung
2. Raumordnerische Bewertung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zarrentin am Schaalsee
3. Vorhandene Nutzung des Geländes/Randbedingungen/Klimaschutz
4. Städtebaulicher Planinhalt
 - 4.1 Planungsziele und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches
 - 4.2. Begründung zu den Festsetzungen
 - 4.2.1 Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
 - 4.2.2 Begründung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2.3 Begründung der Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen
 - 4.2.4 Begründung der Festsetzungen zu den Verkehrsflächen
 - 4.2.5 Begründung der Festsetzungen zu den Grünflächen und landschaftspflegerischen Maßnahmen
 - 4.2.6 Begründung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidliche Eingriffe in den Naturhaushalt
 - 4.2.7 Begründung der Zuordnungsfestsetzungen
 - 4.2.8 Begründung der Festsetzungen zum Immissionsschutz
 - 4.2.9 Begründung zu Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
 - 4.2.10 Begründung der Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung M-V
5. Erschließung des Plangebietes
 - 5.1. Verkehrliche Erschließung
 - 5.2. Wasserversorgung, Abwasserableitung, Löschwasserversorgung, Regenentwässerung
 - 5.3. Elektroenergieversorgung
 - 5.4. Gasversorgung
 - 5.5. Telekommunikationsanlagen,
 - 5.6. Müllabfuhr
6. Bodenordnerische Maßnahmen
7. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege
8. Maßnahmen beim Auftreten von Altlastverdacht
9. Realisierung des Bebauungsplanes und Kostenübernahmen
10. Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
11. Flächenermittlung
12. Arbeitsvermerke

Teil 2 Anlagen

- Anlage 1 Auszug aus der Stellungnahme zur Lärmsituation, Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse, Am Störtal 1, 19063 Schwerin, vom 26.8.2019
- Anlage 2 Auszug aus der Verkehrstechnischen Stellungnahme zur Bewertung der verkehrlichen Knotenpunktbelastungen an der B 195 durch das mit dem Bebauungsplan hinzutretende Verkehrsaufkommen, Ingenieurbüro Merkel Ingenieur Consult, Bad Doberan, 22.02.2019, sowie deren Fortschreibung vom März 2020, vorangestellt Stellungnahme des Straßenbauamtes Schwerin vom 20.07.2021
- Anlage 3 Auszug aus der Baugrundbewertung, Geotechnischer Bericht 18 1057-01, Gremzow & Partner Ingenieurgesellschaft für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau mbH, 14.02.2019
- Anlage 4 Auszug aus dem Vorabzug zum Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis, Ingenieurbüro Merkel Ingenieur Consult vom 02.07.2021, sowie Bewertung des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 18.08.2021
- Anlage 5 Konzept des Antrages auf Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten gemäß §§ 15 und 15a LWaldG M-V vom August 2021, sowie Stellungnahme des Forstamtes Radelübbe vom 24.09.2021

Teil 3 Umweltbericht

Teil 1

1. Rechtliche Grundlagen / Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Basis folgender Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021, Baulandmobilisierungsgesetz (BGBl. I Nr. 33 S. 1802)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021, Baulandmobilisierungsgesetz (BGBl. I Nr. 33 S. 1807)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021, Baulandmobilisierungsgesetz (BGBl. I Nr. 33 S. 1808)
- die Landesbauordnung M-V in der Fassung der Bekanntmachung der Neubekanntmachung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Drittes Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung M-V (3. ÄndG LBauO M-V) vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V, Nr. 23, S. 682-687)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. MV S. 467).

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee (a.S.) entwickelt den südlichen Bereich des Stadtgebietes von Zarrentin a.S., wegen der sehr günstigen Standortbedingungen (Anbindung an das überregionale Straßennetz über die B 195 zur BAB 24, anliegende stadttechnische Systeme, vorhandene gewerbliche Strukturen) zu einem gewerblich genutzten Bereich.

Zahlreiche Betriebe haben sich in dem Bereich östlich der B 195 entlang der Bahnhofstraße und der Ernst-Litfaß-Straße angesiedelt. Die Besiedlung des entstandenen Gewerbegebietes aus dem B-Plan Nr. 25 südlich der Ernst-Litfaß-Straße beginnt.

Westlich der B195 hat sich das Unternehmen Bettenwelt GmbH & Co. KG (Bettenwelt) mit einem Logistikzentrum angesiedelt. Städtebauliche Grundlage dazu ist der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 23 aus 2009.

In den zurückliegenden Jahren wurde der Standort des LGZ Bettenwelt sehr stabil und kontinuierlich entwickelt. Zurzeit arbeiten im Unternehmen Bettenwelt am Standort Zarrentin a.S. durchschnittlich 330 Beschäftigte.

Das Logistikzentrum in Zarrentin a.S. ist ein sehr wichtiger Logistikstandort für das Unternehmen Bettenwelt in Mecklenburg-Vorpommern

Durch die sich weiterentwickelnden funktionalen Beziehungen in der Logistikbranche und durch die sich ändernden Anforderungen an die Branche stößt das Unternehmen Bettenwelt an Grenzen bzgl. der möglichen marktgerechten Entwicklung.

Aus diesem Grund ist eine entscheidende Flächenvergrößerung der Betriebsflächen am Standort notwendig.

Wegen der geänderten Anforderungen an ein modernes Logistikzentrum sind Anpassungen bzw. Änderungen, von Teilen des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 23 (südlicher Bereich) für die im Weiteren geplanten Maßnahmen notwendig.

Die Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 muss daher Teilbereiche des bereits genutzten Betriebsgeländes (Teilflächen aus dem B-Plan Nr. 23) und den südlich angrenzenden Flächen (Flurstücke 99/2 und 100/2 der Flur 7 der Gemarkung Zarrentin) umfassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.33 umfasst ca. 13 ha und bezieht die Flurstücke 99/2 und 100/2 der Flur 7 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 83, 84, 85, 101/2 der Flur 7 der Gemarkung Zarrentin ein.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zarrentin a.S. ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 dargestellt als:

- aus der Fläche des BP 23
 - als gewerbliche Baufläche (§1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt,
- hinzutretende Flächen Flst. 99/2 und 100/2
 - als Fläche für die Landwirtschaft (§5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zarrentin wird im Parallelverfahren entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 geändert.

Das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 33 ist darauf abgestellt, dass der Bebauungsplan einer Genehmigung durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim bedarf.

Um die ganzheitliche bauplanungsrechtliche Betrachtung des Standortes zu gewährleisten, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes notwendig, der den o.g. Geltungsbereich umfasst.

Die Stadt Zarrentin sieht in der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 die Möglichkeit der langfristigen Bindung des Unternehmens Bettenwelt GmbH & Co. KG an den Standort Zarrentin.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung am Standort ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Zarrentin notwendig. Mit diesem Bebauungsplan werden die Planungsabsichten des Unternehmens Bettenwelt GmbH & Co. KG auf Grundlage der geltenden gesetzlichen Grundlagen bzgl. des Bauplanungsrechtes gesichert werden.

Die Flächen werden überwiegend als Industriegebiet entsprechend § 9 BauNVO ausgewiesen (84% der B-Planfläche). Ein untergeordneter Funktionsbereich (7% der B-Planfläche) wird als Sonstiges Sondergebiet, Fahrerunterkunft, nach § 11 BauNVO festgesetzt.

2. Raumordnerische Bewertung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zarrentin am Schaalsee

Raumordnerische Bewertung

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 und Weiterentwicklung bereits erschlossener Gewerbegebiete die Voraussetzungen für die Bestandserhaltung und -erweiterung an bestehenden Standorten sowie die 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 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.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 33 wird das Gebiet des Bebauungsplangebietes Nr. 23 westlich der B 195 in Richtung Süden um die beiden Flurstücke 99/2 und 100/ 2 nach Süden erweitert. Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 23 werden dabei ebenfalls neu überplant.

Dies erfolgt mit der Planungsabsicht, dem im Plangebiet des Bebauungsplangebietes Nr. 23 seit 1997 ansässigen Unternehmen Bettenwelt GmbH &Co. KG die Möglichkeit zur Standortsicherung durch die bauleitplanerische Vorbereitung notwendiger Erweiterungsflächen für das Logistikzentrum zu ermöglichen.

Die o.g. Flurstücke 99/2 und 100/2, die mit dem Bebauungsplan Nr. 33 neu überplant werden, befinden sich in landwirtschaftlicher Nutzung. Sie sollen entsprechend der vorliegenden Planung in Industriegebiets- und Grünflächen umgewandelt werden.

In diesem Zusammenhang ist Programmsatz 4.5 (2) Z des Landesentwicklungsprogrammes M-V (LEP M-V) zu beachten, wonach landwirtschaftlich genutzte Flächen ab einer Wertzahl von > 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden dürfen. Dieses Ziel betrifft Flächen, die größer als 5 ha sind, und soll der Erhaltung qualitativ hochwertiger Böden für die landwirtschaftliche Nutzung dienen.

Entsprechend der Auskunft des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 01.02.2019 werden die Bereiche innerhalb der neu überplanten Flurstücke 99/2 und 100/2 insgesamt mit der Boden-Wertzahl 51 (48 bis 55) bzw. 55 (48 bis 55) ausgewiesen. In einer erläuternden Flurkarte des Fachdienstes Vermessung und Geoinformation des Landkreises Ludwigslust-Parchim sind die entsprechenden Wertigkeiten (Boden-Wertzahlen, BWZ) in Teilbereichen der Flurstücke dargestellt:

| | BWZ insgesamt | | Bereiche mit | |
|-----------------|-----------------------|----|-----------------------|-----------------------|
| | | | BWZ 48 | BWZ 55 |
| Flurstück 99/2 | 36.255 m ² | 54 | 5.143 m ² | 31.112 m ² |
| Flurstück 100/2 | 35.838 m ² | 51 | 19.022 m ² | 16.816 m ² |
| Summe | 72.093 m ² | | 24.165 m ² | 47.928 m ² |
| | 100% | | 34% | 66% |

Aus dieser obigen Übersicht kann abgehoben werden:

Da „nur“ 47.928 m² der hinzutretenden Flächen aus den Flurstücken 99/2 und 100/2 eine Boden-Wertzahl > 50 haben, wird der Programmsatz 4.5 (2) Z des LEP M-V durch die mit der Planung beabsichtigte Umwandlung von landwirtschaftliche genutzten Flächen in Industrie-Bauflächen und Grünflächen nicht berührt.

Die Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Zarrentin a.S. entspricht damit den im LEP M-V formulierten regionalplanerischen Zielstellungen und steht ihnen nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 befindet sich im Süden von Zarrentin westlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bundesstraße 195.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit dem überwiegenden Flächenanteil als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Es ist jedoch eine Erweiterung der Fläche nach Süden notwendig. Dieses beabsichtigt die Stadt Zarrentin im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplanverfahren zu vollziehen.

3. Vorhandene Nutzung des Geländes / Randbedingungen / Klimaschutz

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches ist auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Zarrentin bereits durch die Baulichkeiten des Unternehmen Bettenwelt GmbH & Co. KG bebaut bzw. die planerisch festgelegten Grünflächen sind angelegt. Die hinzutretenden Flächen sind nicht bebaut. Sie sind in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung bzw. durch mit Gehölzen (Hecke, Feldgehölz) bewachsen (bisheriger südlicher Rand des B-Planes Nr. 23).

Im relativen Nahbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich nördlich der Eisenbahntrasse eine Kleingartenanlage und ein Wohngebiet sowie östlich der Bundesstraße 195 eine weitere Kleingartenanlage.

Entsprechend einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Umwelttechnik Peter Hasse, Am Störtal 1, 19063 Schwerin, werden bei Einhaltung der festgesetzten Lärmengenkongingente für diese Gebiete durch die Erweiterung der Bauflächen die Immissionsschutzgrenzwerte nicht überschritten (Anlage 1).

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 Industrie- u. Sonder-gebietsflächen (Erweiterung eines bestehenden Betriebes) | - großflächige Versiegelung am Standort zur Einordnung von Funktionsflächen zur Erweiterung eines bestehenden Großbetriebes negative Auswirkung |
| Rodung einer Hecke | - negative Auswirkung |
| Erhaltung von vorhandenen Grünbereichen im Randbereich und Neuausweisung von Grünflächen | - positive Auswirkungen |
| 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

- vorhandene Landschaftselemente (Hecken) z.T. erhalten bleiben und ergänzt werden,
- der heute bereits vorhandene Höhenmaßstab der Gebäude nicht überschritten, sondern es erfolgt eine Höhenstaffelung ähnlich der Bestandsbauten

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.

4. Städtebaulicher Planinhalt

4.1 Planungsziele und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Zur Umsetzung der notwendigen Erweiterung des Logistikzentrums der Bettenwelt und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird folgende Zielstellung verfolgt:

- Erweiterung des bestehenden Funktionsbereiches Logistikzentrum Bettenwelt
 - ergänzt durch hinzutretende Funktionen aus dem Internethandel
 - ergänzt durch einen Funktionsbereich Lager-/Fabrikverkauf (auf max. 800 m² Vklf.)
 - Ausdehnung der Betriebszeiten auf 3-Schichtbetrieb und 7-Tage-Woche
- Flächenbegrenzung für Fabrik-/Lagerverkauf auf 800 m² Verkaufsfläche,
- Beschränkungen bzgl. Sortimentsangebote für Fabrik-/Lagerverkauf bzgl. „Zarrentiner Liste“ aus Einzelhandelsgutachten sind zu prüfen
- die Einordnung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist ausgeschlossen
- Ausweisung der Bauflächen als Industriegebiet nach § 9 BauNVO und als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
- Überbauung des Plangebietes durch Gebäude und umfangreiche innerbetriebliche Verkehrsflächen, daher GRZ > 0,8 notwendig (im B-Plan Nr. 23, max. GRZ 0,98)
- Gebäudehöhen zwischen 10 m, 20 m und 36 m (im B-Plan Nr. 23 max. Höhen von 8 m, 14 m, 36 m)
- zusätzliche Zufahrt im südlichen Bereich von der B 195 (bereits als notwendige Baustellenzufahrt, im Ausbauzustand als Havariezufahrt/Rettungsweg sowie Zu- und Ausfahrt für Betriebs- und Kundenverkehr)
- gestalterische Festsetzungen, z.B. für Werbeanlagen
- Überprüfung der Notwendigkeit und des Umfangs von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und dementsprechende Flächenausweisung und Maßnahmendefinition.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 13,66 ha und schließt die Flurstücke 99/2 und 100/2 sowie Teile der Flurstücke 83, 84, 85 und 101/2 der Flur 7 der Gemarkung Zarrentin ein.

Der Plangeltungsbereich befindet sich

- südlich vorhandener Betriebsflächen des LGZ Bettenwelt
- westlich der Bundesstraße 195
- nördlich und östlich der Feldflur.

4.2. Begründung zu den Festsetzungen

4.2.1 Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil der Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zarrentin als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Die bisher mit dem Bebauungsplan Nr. 23 überplanten Bereiche werden als Industriegebietsflächen nach § 9 BauNVO festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 33 werden die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als Industriegebietsflächen nach § 9 BauNVO festgesetzt.

Dies ist wegen der Spezifik des Produktionsprofils des Unternehmens Bettenwelt und wegen der geänderten Marktanforderungen notwendig.

- Ausdehnung der Betriebszeiten auf 3-Schichtbetrieb und 7-Tage-Woche, auch wegen der hinzutretenden Anforderungen aus dem Internethandel

Ein untergeordneter, weit kleinerer Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet „Fahrerunterkunft“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Die daraus erwachsenden erhöhten Belastungen für im weiteren Umfeld vorhandenen immissionsschutzrelevanter Bereiche werden im Planungsprozess erkannt und durch die vorliegende immissionsschutzrechtliche Bewertung durch das Ingenieurbüro Hasse betrachtet.

Bei Umsetzung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Um unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden, werden mit dem Bebauungsplan Festsetzungen zum Ausschluss von gemäß § 9 BauNVO in einem Industriegebiet allgemein zulässiger bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungen getroffen:

- öffentliche Tankstellen
- Einzelhandelseinrichtungen, es sei den sie stehen im eindeutigen Zusammenhang mit der angesiedelten gewerblichen Tätigkeit, Produktion, der Ver- und Bearbeitung, der Lagerung und Verteilung von Gütern einschl. Reparatur- und Serviceleistungen der ansässigen Betriebe
 - damit auch Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Mit diesen Festsetzungen ist gesichert, dass die Fläche nur für gewerbliche Zwecke genutzt werden kann.

Das Unternehmen Bettenwelt GmbH & Co. KG betreibt am Standort ein Logistikzentrum. Diese Funktion soll am Standort gesichert werden. Die Entwicklung zu einem Einzelhandelsstandort ist ausgeschlossen und nicht Ziel der Planung.

Mit der Festsetzung 1.2 im Teil B: Text wird unter anderem daher die Einrichtung von Einzelhandeleinrichtungen eingeschränkt, da es seitens der Stadt Zarrentin nicht beabsichtigt ist, an diesem Standort einen Konkurrenzstandort zu bereits vorhandenen Einzelhandelsstandorten, besonders in der Innenstadt, zu entwickeln.

Den im Gebiet ansässigen Betrieben soll aber eine beschränkte Einzelhandelstätigkeit ermöglicht werden, wenn diese untergeordnet zur Haupttätigkeit und in direktem Zusammenhang mit der Haupttätigkeit steht. Daher ist in der Festsetzung 1.2 festgelegt, dass die Verkaufsfläche eine Größe von max. 10 % der Bruttogrundfläche des Betriebes und 800 m² nicht überschreiten darf.

Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente entsprechend der „Zarrentiner Sortimentenliste“ (siehe Hinweise: Pkt. 9) sind auf maximal 10% der zulässigen Verkaufsfläche dieser Einrichtungen beschränkt.

Es wird mit dem Bebauungsplan festgesetzt, dass im Plangebiet die Einordnung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben i.S. des Programmsatzes 4.3.2 (1) des Landesentwicklungsprogrammes M-V 2016 nicht zulässig ist.

Die Stadt Zarrentin verfolgt das Ziel, im südlichen Stadtgebiet die Gewerbestruktur zu festigen und den ansässigen Betrieben eine Entwicklungsmöglichkeit entsprechend den wirtschaftlichen Erfordernissen zu ermöglichen. Gleichzeitig soll aber der Innenstadtbereich vor funktionalen Verlagerungen von Einzelhandelseinrichtungen geschützt werden.

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, relativ weit außerhalb des Stadtzentrums, würde diesem Ziel entgegenstehen. Die Errichtung derartiger Einrichtungen wird daher für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Ausnahmen werden lediglich für mit Produktions-, Reparatur- und Serviceleistungen der im B - Plangebiet ansässigen Betriebe zugelassen.

Im südlichen Bereich des Plangeltungsbereiches ist ein Sonstiges Sondergebiet „Fahrerunterkunft“ entsprechend § 11 BauNVO festgesetzt. Die Rahmenbedingungen für diese untergeordnete Nutzung sind definiert:

- Unterkünfte für Lkw-Fahrer (Fahrerunterkunft), maximal 20 Betten
 - Räume für Nebennutzungen zur o.g. Hauptnutzungen, wie z.B. sanitäre Anlagen, Umkleieräumen, Waschräume
 - Rettungsbalkone/-treppen im Anschluss an die Hauptnutzung
- einschließlich der für diese o.g. Nutzungen notwendigen Anlagen, wie z.B. Servicebereiche, haustechnische Anlagen, freie und überdachte Zugangs-, Pavillon- und Terrassenbereiche, Sonnen- und Sichtschutzelemente, stadttechnische unter- und oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, Einfriedungen, Nebenanlagen, Zufahrtsbereiche und freie oder überdachte Stellplätze für Pkw, Bus, Lkw, Kräder und Fahrräder, Werbeanlagen und Hinweiselemente.
- In diesem Bereich soll ein Potential für Übernachtungsmöglichkeiten für Fahrern von Transporten geschaffen werden, die einen direkten Bezug zum Nutzungskomplex des Logistikzentrums haben. Damit werden bessere Arbeits- und Lebensbedingungen für die Fahrer geschaffen werden. Das öffentliche Straßennetz wird vom Lkw-Verkehr bzgl. der Ruhe- und Wartezeiten entlastet.

Mit dem Bebauungsplan reagiert die Stadt Zarrentin am Schaalsee bzgl. der zulässigen Nutzungen auf die geänderten Marktbedingungen in der Logistikbranche, in dem am Standort Möglichkeiten für die Realisierung von Betriebsanlagen für den Internethandel, im Rahmen der der Hauptnutzung, zugelassen werden.

4.2.2 Begründung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die im Industriegebiet (GI) zulässige Grundflächenzahl von 0,8 für befestigte Zufahrtsbereiche, Stellplätze und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,98 überschritten werden darf.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl laut § 17 BauNVO soll entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden, da das vorhandene Baugrundstück bereits diese sehr intensive Funktionsdichte aufweist und dieses auch für die hinzutretenden Bereiche notwendig und geplant ist. Die Funktionsdichte am Standort und der Überbauungsgrad der Grundstücke sind branchenspezifisch und technologisch für ein Logistikzentrum erforderlich (großflächige Hallengebäude). Auch für die notwendigen Zufahrts- und Aufstellbereiche von Lkw und Pkw innerhalb des Baugrundstückes muss wegen der notwendigen Belastungsfähigkeit (Belieferung, Auslieferung, Feuerwehrumfahrt und Feuerwehraufstellflächen) von einem hohen Versiegelungsgrad der Flächen ausgegangen werden.

Die Einhaltung der lt. § 17 BauNVO maximalen Grundflächenzahl von 0,8 würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung der Grundstücke als Logistikzentrum und zu einer unvermeidbaren, ansonsten notwendigen Flächenerweiterung in weit größerem Ausmaß führen.

Großflächige vorhandene und geplante Grünflächen werden als Grünflächen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB mit dem Bebauungsplan festgesetzt werden (10% der B-Planfläche). Da diese als Grünflächen festgesetzt werden sollen, gehören sie nicht zum überbaubaren Anteil des Baugrundstückes und entfallen aus dem anzusetzenden Flächenanteil des Baugrundstückes zur Ermittlung der Grundflächenzahl. Unter Einbeziehung dieser Grünflächen würde sich ein Überbauungsgrad der Grundstücke von ca. 90 % ergeben.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl wird bei der Ermittlung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist aus den o.g. besonderen städtebaulichen Gründen zulässig. Der erhöhte Versiegelungsgrad ist in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und durch die getroffenen Festsetzungen zu Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Die notwendigen gesunden Arbeitsverhältnisse im Gewerbegebiet werden nicht beeinträchtigt, da das Betriebsgrundstück über ausreichende Grünflächen verfügt, die auch in Pausenzeiten genutzt werden können. Die Belange des Verkehrs und des Brandschutzes werden nicht beeinträchtigt. Die notwendige Feuerwehrumfahrt ist gesichert.

Eine Nicht-Zulassung der Überschreitung der ansonsten zulässigen Grundflächenzahl würde zu einer unvermeidbaren Erschwerung der Nutzung des Grundstückes für den Eigentümer führen, da es sich hier bereits um einen ansässigen Betrieb handelt, der durch die notwendigen Erweiterungen den Betriebsstandort in Zarrentin sichern möchte.

Sonstige öffentliche Belange stehen der GRZ-Überschreitung nicht entgegen.

Das Baugebiet bildet den Abschluss der Bebauung von Zarrentin im Süden der Stadt und ist Auftakt der städtischen Bebauung aus Richtung Süden von der Bundesautobahn BAB 24.

Mit dem Bebauungsplan werden die maximalen Traufhöhen der Gebäudeteile festgelegt. Aus branchenspezifischen technologischen Gründen sind für einzelne Gebäudeteile eine Höhe bis zu 36 m (Hochregallager, wie bereits im B-Plangebiet Nr. 23 realisiert) notwendig.

Es werden Bereiche festgesetzt

- GI 1 max. Gebäudehöhe 36,00 m
- GI 2 max. Gebäudehöhe 20,00 m
- GI 3 max. Gebäudehöhe 10,00 m
- SO Fu (Fahrerunterkunft) max. Gebäudehöhe 10,00 m

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Gesamtbebauung wird, wie bereits zum Teil vorhanden, in der Höhe gestaffelt im Orts- und Landschaftsbild wirken.

Die heute vorhandene Bebauung wird mit der zulässigen Höhenfestlegung nicht wesentlich verändert, so dass die vorhandene Gebäudekubatur an der Ortseinfahrt unverändert erhalten bleibt. Das bereits vorhandene Hochregallager mit seinen ca. 36 m Höhe bleibt die Höhendominante am Standort. Geplante hinzutretende Gebäude werden diese Höhe nicht überschreiten.

Durch die Höhenstaffelung der angrenzenden Gebäudeteile und die vorhandene und geplante kompakte Abgrünung des Baugrundstückes wird diese Negativwirkung jedoch verringert.

Die Stadt Zarrentin ist sich über die städtebauliche Wirkung des Gebietes im Klaren. Es wird eine Ausdehnung von großflächigen Baulichkeiten ermöglicht, die im Orts- und Landschaftsbild wirken wird. Die Negativwirkung bzgl. der Entwicklung des Landschaftsbildes ist der Stadt Zarrentin bewusst. Es ist aber auch deutlich, dass diese Baumassen zum perspektivischen Erhalt des gewerblichen Standortes des Unternehmens Bettenwelt GmbH & Co. KG in Zarrentin notwendig sind und mit der Erweiterung des Betriebsgeländes ein Zeichen der wirtschaftlichen Stärke von Zarrentin an der Ortseinfahrt aus Richtung Süden geschaffen wird.

Mit der Festlegung der gestaffelten maximalen zulässigen Traufhöhe wird ein Reglement geschaffen, welches einen Kompromiss zwischen Landschaftsbildpflege und Möglichkeiten und Notwendigkeiten von Gebäudegrößen in diesem sehr speziellen gewerblich und industriell genutzten Bereich darstellt.

4.2.3 Begründung der Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen

Die vorhandene und die geplante Nutzung des Standortes als Logistikzentrum erfordern auch in der Flächenausdehnung sehr große Gebäude, die überwiegend baulich miteinander verbunden sein werden.

Dies ist städtebaulich vertretbar, weil die Fläche von allseits durch die vorhandenen und geplanten Gehölzpflanzungen optisch zum großen Teil vom Landschaftsbild abgetrennt wird. Aus der Hauptsichtbeziehung der Bundesstraße 195 verringern die festgesetzte Höhenstaffelung und der Sichtwinkel die optische Länge der Gebäude.

Entsprechend § 22 der Baunutzungsverordnung kann in einem Bebauungsplan die Bauweise als offene, geschlossene oder abweichende Bauweise festgesetzt werden. Die Festsetzung einer Bauweise ist somit nicht zwingend erforderlich. Die Stadt Zarrentin am Schaalsee legt daher fest, dass für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine abweichende Bauweise zulässig ist.

Gebäudelängen dürfen damit auch mehr als 50 m betragen und es darf an vorhandene Gebäude angebaut werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen wurden mit dem notwendigen Abstand zu den vorhandenen und geplanten Grün- und innerbetrieblichen Verkehrsflächen ausgewiesen und sichern damit die angestrebte Flexibilität der Gebäudeanordnung innerhalb des planungsrechtlichen Rahmens.

Durch die Ausweisung von Nutzungsgrenzen innerhalb der Bauflächen und damit die Ausweisung von Baublöcken werden die Bereiche mit der Möglichkeit zur Errichtung von Gebäude mit bis 10 m bzw. 20 m Höhe klar definiert. Diese Bildung von Baublöcken nimmt auch Bezug auf die geplante zeitliche Realisierung der Gebäude.

Für den Bereich der im südlichen Bereich des Bebauungsplanes geplanten Zu- und Ausfahrt zur B 195 wird für einen Bereich von ca. 25 m x 80 m festgesetzt, dass nur bauliche Anlagen und Pflanzungen bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind bauliche Anlagen zur Grundstückseinfriedung und ggf. Nebenanlagen zur Steuerung des Zu- und Abfahrtsprozesses zur B 195 (z.B. Schrankenanlagen, Pfortnerbereich).

4.2.4 Begründung der Festsetzungen zu den Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, da nur ein Unternehmen am Standort angesiedelt ist. Die vorhandene Zufahrt von der B 195, außerhalb des Plangeltungsbereiches = Kreuzungspunkt B 195/Ernst-Litfaß-Straße, Planknoten 1) bleibt im direkten Knotenpunktbereich unverändert.

Dieser Knotenpunkt der B 195 ist bereits mit einer Linksabbiegespur von der B 195 zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 ausgebildet. Mit der Möglichkeit der Erweiterung der Bebauung am Standort auf den hinzutretenden Grundstücken wird sich das Verkehrsaufkommen nicht so weit erhöhen, dass ein weiterer Knotenpunktausbau hier notwendig ist.

Der durch die hinzutretende Funktionsanordnung des Bebauungsplanes hinzutretende Verkehr ist nicht erheblich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro Merkel Ingenieur Consult, Schwerin, die zukünftige Belastung des bereits bestehenden Kreuzungsbereiches der B 195 mit der Ernst-Litfaß-Straße und dem bestehenden Betriebsgelände der Bettenwelt GmbH & Co. KG sowie der auszubauende Zufahrtsbereiches von der Bundesstraße 195 zum Plangebiet (Planknoten 2) untersucht (siehe Auszüge dazu in Anlage 2 der Begründung, Auszug aus der Verkehrstechnischen Stellungnahme zur Bewertung der verkehrlichen Knotenpunktbelastungen an der B 195 durch das mit dem Bebauungsplan hinzutretende Verkehrsaufkommen, Ingenieurbüro Merkel Ingenieur Consult, Bad Doberan, 22.02.2019, Fortschreibung März 2020).

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen für die maßgebenden Zeitbereiche früh und spät weisen im Ergebnis aus, dass sogar für die schlechtere berechnete Variante (Abwicklung komplett über den Bestandsknoten) prognostisch der Bestandsknoten Zu-/Abfahrt Bettenwelt gut mit einer Qualitätsstufe B (entsprechend Handbuch zum Ausbau innerstädtischer Stadtstraßen, HAB) abgewickelt werden kann. Bauliche Maßnahmen werden somit an diesem Bestandsknoten nicht notwendig.

Mit der geplanten zusätzlichen Zu- und Ausfahrt im südlichen Bereich des Plangeltungsbereiches von der B 195 werden auch die Möglichkeiten für den Brand- und Katastrophenschutz für diesen industriell genutzten Bereich verbessert.

Die o.g. Untersuchungen vom März 2020 zum notwendigen Ausbaugrad der südlichen Zufahrt (Planknoten 2) haben ergeben, dass der geplante hinzutretende Knotenpunkt 2 unter Zugrundelegung

der Prognosebelastungen 2030 leistungsfähig ist (auch sofern dieser perspektivisch ggf. als 4-armiger Knotenpunkt mit einer Zu- und Abfahrt zu dem Bereich östlich der B195 entwickelt würde).

Der qualitative Verkehrsablauf wird entsprechend der Bewertung als gut eingestuft. Der Stauraumbedarf liegt bei maximal 6 m.

Außerorts, dies ist hier zurzeit zutreffend, da sich der Knotenpunkt 2 außerhalb der Ortsdurchfahrt von Zarrentin befindet, muss eine Linksabbiegespur geplant werden. Sollte sich dieser Status ändern und sich der Zufahrtsbereich innerhalb der Ortsdurchfahrt von Zarrentin befinden, wäre keine Linksabbiegespur notwendig.

Das Straßenbauamt Schwerin teilt in seiner Stellungnahme vom 18.06.2020, nach Prüfung der o.g. Fortschreibung der verkehrstechnischen Untersuchung vom März 2020 (Ingenieurbüro Merkel Ingenieur Consult), mit, dass gegen den Bebauungsplan Nr. 33 keine Bedenken bestehen, sofern folgende Aspekte bei der weiteren Vorbereitung des Gesamtvorhabens Berücksichtigung finden:

- Dimensionierung und Ausbau des Planknotens 2 (geplanter neuer Zufahrtsbereich im Süden des Geltungsbereiches, gekennzeichnete Zufahrtsbereich in einer Breite von 80 m)

- im Genehmigungsverfahren zum Knotenpunktausbau sind die Bauentwurfsunterlagen für den Planknoten 2 durch den Antragsteller zu erstellen und dem Straßenbauamt Schwerin zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen). Dies erfolgt außerhalb des Verfahrens zum B-Plan Nr. 33.

Die neu zu schaffende 2. Zufahrt zum Plangeltungsbereich ist für die Zu- und Ausfahrt von Rettungsfahrzeugen und für die entsprechend berechtigten Fahrzeuge vorzusehen. Berechtigte Fahrzeuge sind Fahrzeuge mit dem Ziel- und Quellverkehr zum und aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 33 und des nördlich anschließenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 (ebenfalls Betriebsgelände der Bettenwelt GmbH & Co.KG).

Der geplante neue Zufahrtsbereich von der B 195 zu den Industriegebiets- und Sondergebietsfläche im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich außerhalb der Ortschaft. Damit ist der neue Verkehrsknoten KN 2 mit einer Linksabbiegespur (entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL 2021)) in der Form des Linksabbiegetyps LA 2 auszubilden.

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). Objektbezogene notwendige Stellplätze sind daher durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken zu realisieren. Öffentliche Parkplätze werden nicht ausgewiesen.

Für die notwendigen Aufstellflächen von Lkw und Pkw auf dem Betriebsgelände ist durch den Eigentümer Sorge zu tragen. Diese Stellplätze sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Die notwendigen Flächen sind auf dem Gelände vorhanden.

Zur Sicherung des Brandschutzes ist in der Planzeichnung außerhalb der Baugrenzen die notwendige Feuerwehrumfahrt ausgewiesen. Mit der weiteren Erschließungsplanung sind die konkrete Trassierung und der Ausbaugrad mit der Behörde abzustimmen.

Resultieren aus der Umsetzung der Planung 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.

4.2.5 Begründung der Festsetzungen zu den Grünflächen und landschaftspflegerischen Maßnahmen

Die Umsetzung der Zielstellung des Bebauungsplanes erfordert das Roden einer den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 im Süden abgrenzenden Hecke sowie eines Feldgehölzes.

Der Erhalt von vorhandenen Grünbereichen, im Rahmen der Zielstellung des Bebauungsplanes, ist aber ebenfalls eine Zielstellung der Planung.

Die Bereiche der Privaten Grünflächen PG 1 und PG 2 sind zu erhalten. Mit den zusätzlichen Privaten Grünflächen PG 3 und PG 4 wird das Grünsystem am Standort standortgerecht ergänzt.

Zur Begrünung und zur Bepflanzung von mindestens 30 % der nicht zu versiegelnden Flächen sind die Festsetzungen für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher getroffen. Um eine für den Standort untypische Bepflanzung, z.B. mit Koniferen auszuschließen, wurde eine Festsetzung zur Art der anzupflanzenden Gehölze getroffen.

Für je vier neu geschaffene Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete sind als Grünflächen mit Gebrauchsrasen oder Beeten mit landschaftstypischen Sträuchern herzustellen. Gehölzpflanzungen sollen vorrangig mit landschaftstypischen Gehölzen entsprechend der Gehölzliste vorgenommen werden.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen bzw. nach entsprechender Rückhaltung der Vorflut zuzuleiten.

Regenwasserrückhalte- und Regenwasserversickerungsbecken im Plangebiet sind an deren Rand in einer Breite von 3 m mit standortheimischen Uferpflanzungen zu bepflanzen.

4.2.6 Begründung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidliche Eingriffe in den Naturhaushalt

Für den Bebauungsplan Nr. 33 ist der Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt zu schaffen. Dies kann zum Teil innerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgen.

In den Privaten Grünflächen PG 3 und PG 4 sind dreireihige Strauchhecken mit Überschildung, in der Privaten Grünfläche PG 5 ist eine dreireihige Strauchhecke, jeweils mit beidseitigem Krautsaum, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die im Südosten der Privaten Grünfläche PG 4 vorhandene Feldhecke ist in ihrem Bestand zu erhalten. In diesem Bereich verringert sich die Breite der zu pflanzenden Feldhecke entsprechend.

Zu verwenden sind mindestens fünf Straucharten entsprechend der festgesetzten Pflanzliste (Reihenabstand 1,50 m, Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1,0 m, versetzte Anordnung, Straucharten zu jeweils 3 Gruppen). Auf der Mittelreihe sind im Abstand von 15-20 m untereinander großkronige Bäume (mind. 2 Arten) entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

Die Bäume sind mit einer Zweibocksicherung zu verankern, die nach dem 5. Standjahr zu entfernen ist. Die Pflanzung ist bei anhaltender Trockenheit zu bewässern. Bäume sind bei Ausfall, Sträucher bei > 10 % Ausfall nachzupflanzen. Ein Auf-den-Stock-Setzen der Pflanzung ist unzulässig. Pflegemaßnahmen beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern.

Innerhalb der Privaten Grünfläche PG 5 sind keine tiefwurzelnden Gehölze zu pflanzen, da in diesem Bereich eine Bestands-Trinkwasserleitung verläuft. Die zu verwendenden, nicht tiefwurzelnden Gehölze sind in der zu verwendenden Pflanzliste festgesetzt.

Der an die Pflanzung beidseitig angrenzende Krautsaum (PG 3: 2,50 m beidseits, PG 4 und PG 5: 3,50 m beidseits der Pflanzung) ist während der 5jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 1-2x jährlich zwischen dem 1. Juni und dem 30. Oktober, während der anschließenden Unterhaltungspflege einmal jährlich, aber mindestens alle 3 Jahre nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes zu mähen (Mahdhöhe: 10 cm über Geländeoberkante). Eine Düngung sowie eine Nutzung des Saums sind unzulässig. Die Außengrenzen des Heckensaums sind durch Pfähle (Abstand 50 m) dauerhaft zu kennzeichnen und für mindestens 5 Jahre mit einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss zu versehen (dauerhafte Instandhaltung, Abbau bei gesicherter Kultur).

Im Nordosten der Privaten Grünfläche PG 4 sind östlich der geplanten Heckenpflanzung vier kleinkronige Bäume entsprechend der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen (Maßnahme A4). Die Maße der Pflanzgrube belaufen sich vertikal auf den 1,5-fachen Ballendurchmesser, horizontal auf die doppelte Ballenhöhe. Die Baumscheiben (mind. 12 m² unversiegelte Fläche mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag) sind bei Bedarf zu mulchen. Die Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen beträgt 2,50 m, der unterirdisch verfügbare Raum für Durchwurzelung muss mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe betragen. Bäume sind bei Ausfall nachzupflanzen. Im 1.-5. Standjahr muss bei Bedarf eine Bewässerung erfolgen. Die Pflanzung ist mit einer Dreibockanbindung zu verankern und mit einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss zu versehen; Dreibockanbindung und Schutzeinrichtung dauerhaft instand zu halten und nach 5 Standjahren zu entfernen. In den ersten 10 Jahren sollten 2-3 Erziehungschnitte zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung erfolgen.

Eine wirtschaftliche Nutzung der o.g. Flächen ist nicht zulässig.

4.2.7 Begründung der Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der weit überwiegende Teil der Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft muss außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Plangeltungsbereich selbst ausgeglichen werden, werden daher folgende Maßnahmen dem Planvorhaben zugeordnet. Die entsprechenden Maßnahmenbereiche sind den Nebenzeichnungen im Teil B: Text, Festsetzung I.9, gekennzeichnet:

1 Der Ausgleich der Eingriffe für 89.125 Flächenäquivalente (FA) gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des MLU M-V (2018) erfolgt durch die Anpflanzung von zwei Feldgehölzen auf Teilflächen des Flurstücks 245/2, Flur 7, Gemarkung Zarrentin, auf einer Fläche von 18.100 m² (Fläche Ost) und 17.360 m² (Fläche West) (Maßnahme A5, siehe Nebenzeichnung 1). Die Feldgehölze sind stufig aufzubauen (Strauchsaum und Baumschicht aus Bäumen I. und II. Ordnung); eine wirtschaftliche Nutzung ist unzulässig. Zu verwenden sind jeweils mindestens 5 standortheimische Baum- und Straucharten naturnaher Feldgehölze entsprechend der festgesetzten Pflanzliste aus möglichst gebietseigenen Herkünften. Der Anteil von Baumgehölzen muss ca. 30 % betragen. Sträucher sind im Verband (1,0 m x 1,5 m) zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Zweibocksicherung zu verankern, die nach dem 5. Standjahr zu entfernen ist. Die Pflanzung ist durch eine Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss zu sichern, die dauerhaft instandgehalten werden muss und bei gesicherter Kultur, jedoch frühestens nach 5 Jahren abzubauen ist.

Die Gehölze sind durch ein- bis zweimalige Mahd über einen Zeitraum von 5 Jahren zu pflegen; bei Bedarf muss eine Bewässerung erfolgen. Bäume sind bei Ausfall, Heister und Sträucher bei > 10 % Ausfall nachzupflanzen. Pflegemaßnahmen des Strauchsaums beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern.

Für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A5 ist zu beachten, dass sich ca. 5-14 m nördlich der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 245/2 der Flur 7 der Gemarkung Zarrentin

- eine Trinkwassertransportleitung PVC DN 250 sowie
- eine Abwasserdruckrohrleitung PVC DN 200 einschließlich Steuerkabel

befinden.

Die neuen Feldgehölze der Ausgleichsmaßnahme A5 müssen so angelegt werden, dass die benannten Leitungstrassen und Anlagen von der hinzutretenden Bepflanzung freigehalten werden und die notwendigen Sicherheitsabstände eingehalten werden.

2 Der Ausgleich der Eingriffe für 21.876 Flächenäquivalente (FA) gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des MLU M-V (2018) erfolgt durch die Pflanzung, Pflege und dauerhafte Erhaltung von dreireihigen Strauchhecken mit Überschilderung und beidseitigem Krautsaum auf Teilflächen der Flurstücke 245/2, Flur 7, Gemarkung Zarrentin (350 m x 7 m; Maßnahme A6, siehe Nebenzeichnung 1), 30/2 und 31, Flur 3, Gemarkung Marienthal (5 Hecken á 115 m x 7 m; Maßnahme A7, siehe Nebenzeichnung 2) und 17/6, Flur 1, Gemarkung Klocksdorf (2 Hecken á 110 m x 7 m, 1 Hecke á 105 m x 7 m; Maßnahme A8, siehe Nebenzeichnung 3).

Zu verwenden sind mindestens fünf Straucharten entsprechend der Pflanzliste aus Pkt. I.8.1 (Reihenabstand 1,50 m, Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1,0 m, versetzte Anordnung, Straucharten zu jeweils 3 Gruppen). Auf der Mittelreihe sind im Abstand von 15-20 m untereinander großkronige Bäume (mind. 2 Arten) entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Zweibocksicherung zu verankern, die nach dem 5. Standjahr zu entfernen ist. Die Pflanzung ist bei anhaltender Trockenheit zu bewässern. Bäume sind bei Ausfall, Sträucher bei > 10 % Ausfall nachzupflanzen. Ein Auf-den-Stock-Setzen der Pflanzung ist unzulässig. Pflegemaßnahmen beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern.

Der an die Pflanzung beidseitig angrenzende Krautsaum (Breite: 2 m je Seite) ist während der 5jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 1-2x jährlich zwischen dem 1. Juni und dem 30. Oktober, während der anschließenden Unterhaltungspflege einmal jährlich, aber mindestens alle 3 Jahre nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes zu mähen (Mahdhöhe: 10 cm über Geländeoberkante). Eine Düngung sowie eine Nutzung des Saums sind unzulässig. Die Außengrenzen des Heckensaums sind durch Eichenspaltpfähle (Abstand 50 m) dauerhaft zu kennzeichnen und für mindestens 5 Jahre mit einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss zu versehen (dauerhafte Instandhaltung, Abbau bei gesicherter Kultur).

3. Der Ausgleich der Eingriffe für 137.892 Flächenäquivalente (FA) gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des MLU M-V (2018) erfolgt durch die Umwandlung der Ackerfläche des Flurstücks 79, Flur 8, Gemarkung Zarrentin (Fläche: 7,73 ha) durch spontane Begrünung in eine Brachfläche mit Nutzungsoption als extensive Mähwiese (Maßnahme E1, siehe Nebenzeichnung 1). Die Mahd darf höchstens einmal jährlich, aber mindestens 3 Jahre und nicht vor dem 1. September erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Mahdhöhe muss 10 cm über Geländeoberkante betragen, einzusetzen ist ein Messerbalkenmäherwerk. Nicht zulässig sind jegliche weitere Arbeiten und Maßnahmen auf der Fläche (z.B. Düngung, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Einsaaten, Umbruch, Bodenbearbeitung, Melioration).

Diese Maßnahme dient zugleich als CEF-Maßnahme für die Arten Feldlerche, Braunkehlchen und Rebhuhn und ist vor der auf den Baubeginn folgenden nächsten Brutperiode der Arten umzusetzen.

Eine wirtschaftliche Nutzung der o.g. Flächen ist nicht zulässig.

Die Verfügbarkeit der in Anspruch zu nehmenden Flächen für die o.g. festgesetzten Maßnahmen ist gesichert.

4.2.8 Begründung der Festsetzungen zum Immissionsschutz

Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan bildet die immissionsschutzrechtliche Betrachtung des Ingenieurbüros für Umwelttechnik Peter Hasse, Am Störtal 1, 19063 Schwerin, Lärmprognose vom 26.08.2019 (Auszüge daraus sind als Anlage 1 der Begründung beigefügt).

Durch den Gutachter werden die aus der geplanten Nutzung zu erwartenden Lärmimmissionen auf die angrenzenden relevanten Immissionsorte (konkurrierende Nutzungen):

- Wohnbereiche an der Bahnhofstraße
- Wohnbereiche Pampriner Siedlung und am Heegering
- Wohnbebauung in Lüttow
- Wohnbebauung „An der Wils“ und Neu Zarrentin
- Kleingartenanlagen „An der Gartenstraße“ und An der B 195“

sowie angrenzende gewerbliche Bereiche im Bereich Ernst-Litfaß-Straße sowie B-Plangebiete Nr. 23 und 25 betrachtet und entsprechende immissionsschutzrechtliche Festsetzungsvorschläge unterbreitet, bei deren Einhaltung für diese angrenzenden Bereiche keine unzulässigen Lärmimmissionen zu erwarten sind.

Die Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes im Teil B: Text sind bezogen auf die immissionsschutzrelevanten und ruhebedürftigen Punkte in der Umgebung des Plangeltungsbereiches getroffen worden.

Mit dem Bebauungsplan werden für den Plangeltungsbereich Emissionskontingente für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis F im Plangebiet festgesetzt, die absichern werden, dass die Immissionsgrenzwerte für die angrenzenden Bereiche nicht überschritten werden.

Diese Werte werden sowohl für den Tag- als auch für den Nachtzeitraum festgesetzt.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass bei Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingentierung in den festgesetzten Richtungs-(Flächen-) sektoren A bis F die entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998) einzuhaltenden Grenzwerte an allen Immissionspunkten in den angrenzenden Bereichen tags und nachts eingehalten und keine Beeinträchtigungen für diese immissionsschutzrelevanten Standorte entstehen.

Mit dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass mit dem jeweiligen Bauantrag bzw. einem Antrag auf eine Nutzungsänderung schalltechnische Gutachten zum Vorhaben vorgelegt werden müssen, in denen die Einhaltung der Forderungen bzgl. des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

Mit dem Bebauungsplan wird ebenfalls festgesetzt, dass alternativ zum o.g. Nachweis der Emissionskontingente auch der Immissionsschnachweis durch den konkreten Nachweis der korrespondierenden Immissionsteile an dem im Immissionsschutzgutachten vom 07.01.2019 erbracht werden kann.

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen zum Immissionsschutz werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinweise zum Immissionsschutz

genehmigte bzw. angezeigte Anlagen im Nahbereich

- Block Menü GmbH (Kälteanlage)

befindet sich im südlichen Bereich von Zarrentin, nördlich des Plangebietes und in einem Abstand von ca. 750 m zum Plangebiet.

Das südlich der Eisenbahnanlage befindliche Gewerbegebiet beinhaltet auch die Firma Block Menü GmbH & Co. KG mit den dazugehörigen Kälteanlagen, die auch in der Bewertung des Gutachters zu den immissionsschutzrechtlichen Bedingungen berücksichtigt sind.

Der Einwirkungsbereich der Anlage „Eugen Block GmbH & Co. KG (Kälteanlage)“ erreicht den Standort des B-Planes Nr. 33 nicht.

Die genehmigte bzw. angezeigte Anlage wird durch die hinzutretende Nutzung im B-Plangebiet Nr. 33 nicht beeinträchtigt.

Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte von der Art der baulichen Nutzung her erwarten ließen.

4.2.9 Begründung zu Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Mit Schreiben vom 05.06.2019 übergibt der Versorger, Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale, einen Übersichtsplan zur Lage der am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes befindlichen Trinkwasserversorgungsleitung DN 200. Die Leitung verläuft überwiegend parallel zur B 195. Der Leitungsverlauf ist in die Planzeichnung dargestellt.

Die Leitung befindet sich damit in den privaten Grünflächen PG 4 und PG 5 sowie im Baublock GI 3 (Industriegebiet) und dem Sonstigen Sondergebiet Fahrerunterkunft.

Laut Information des Versorgers, Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale, ist der Trassenverlauf grundbuchlich gesichert. Die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des Wasserbeschaffungsverbandes Sude-Schaale sind in der Planzeichnung in einer Breite von 6,00 m (beidseits der Leitungstrasse 3,00 m) festgesetzt.

Eine Überbauung dieses Bereiches und das Anpflanzen tiefwurzelnder Pflanzen sind nicht zulässig. Geplante Baumaßnahmen im Nahbereich der Leitungstrasse sind mit dem Versorger abzustimmen.

4.2.10 Begründung der Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung von M-V

Es wurden bewusst wenig gestalterische Festsetzungen getroffen um dem Bauherren auch im Interesse der Ortsbildentwicklung und der Funktionsabhängigkeit der neu zu errichtenden Gebäude den gestalterischen Spielraum einzuräumen, der erforderlich ist, um eine Gleichförmigkeit der Baukörper zu vermeiden. Auszugehen ist davon, dass auch die neuen Gebäude im unternehmenstypischen Farben Lichtgrau und Blau in Erscheinung treten werden.

Die vorgenommenen Festsetzungen zu den Werbeanlagen (Verbot von Werbeanlagen als Lichtwerbung mit wechselndem Licht sind jedoch unbedingt erforderlich, um eine Beeinträchtigung angrenzender Funktionsbereiche und auf der Bundesstraße 195 auszuschließen.

5. Erschließung des Plangebietes

Die geplante Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet erfolgt unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungssysteme. Ergänzungen bzw. Erweiterungen vorhandener Anlagen sind im Rahmen der weiteren Vorbereitungen mit dem betreffenden Versorger im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist unter Punkt 4.2.4 dargestellt. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die eine vorhandene Zufahrt am ausgebauten Knotenpunkt mit der B 195 (Abzweig Ernst-Litfaß-Straße, nördlich des Plangebietes) und einen neuen Zufahrts- und Ausfahrtsbereich zur Bundesstraße 195 im südlichen Teil des Plangebietes.

Die zu erwartenden vergrößerten Verkehrsmengen führen nicht zu einem notwendigen weiteren Ausbaus des Knotenpunktes an der Bundesstraße 195 (Ernst-Litfaß-Straße).

Der geplante Zufahrtbereich von der B 195 zu den Industriegebiets- und Sondergebietsfläche im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich außerhalb der Ortschaft. Damit ist der neue Verkehrsknoten KN 2 mit einer Linksabbiegespur (entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL 2021)) in der Form des Linksabbiegetyps LA 2 auszubilden.

Im weiteren Planungsprozess sind alle straßenbaulichen Planungsunterlagen zum Verkehrsknoten KN 2 dem Straßenbauamt Schwerin zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Sofern zum Bau des Knotenpunktes Grunderwerb notwendig wird, ist der Verursacher verpflichtet diesen auf seine Kosten zu regulieren. Die Verkehrsflächen sind der Straßenbauverwaltung kostenfrei nach Flächenerwerb, Vermessung und Auflassung zugunsten der BSV zu übertragen.

Notwendig werdende Verkehrsbeschilderung ist mit der Verkehrsbehörde 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 mit einzureichen.

Innerhalb der gewerblichen Bauflächen werden die entsprechenden Aufstellflächen für den auflaufenden und abgehenden Lkw-Verkehr geschaffen, so dass es nicht zu Staubildungen im Bereich der B 195 kommen wird. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt so, dass ausreichend Platz auf dem Betriebsgelände für Lkw Stellplätze vorhanden ist.

5.2 Wasserversorgung, Abwasserableitung, Löschwasserversorgung, Regenentwässerung

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz. Ein entsprechender Anschluss ist am Standort vorhanden.

Mit Schreiben vom 05.06.2019 übergibt der Versorger einen Übersichtsplan zur Lage der am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes befindlichen Trinkwasserversorgungsleitung DN 200. Die Leitung verläuft überwiegend parallel zur B 195. Der Leitungsverlauf ist in die Planzeichnung dargestellt (siehe dazu bzgl. der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auch Pkt. 4.2.9 der Begründung).

Die weitere Planung ist mit dem Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale abzustimmen.

Für das ausgewiesene B-Plan Gebiet wurde bisher kein Anschlussbeitrag berechnet und daher auch nicht erhoben. Wenn der B-Plan rechtskräftig ist, ist der Anschlussbeitrag gemäß Satzung des WBV für die gesamte B-Planfläche zu erheben.

Nach der aktuellen Rechtsprechung des Obergerichtes Mecklenburg-Vorpommern (Urteil vom 28.10.2017, betreffend den WBV Sude-Schaale, ist innerhalb von Bebauungsplänen bei der Berechnung des Anschlussbeitrages die maximal zulässige Bebauung anzusetzen, und zwar für das gesamte B-Plan Gebiet, auch wenn nur ein Teil des B-Plan-Gebietes in der maximalen Höhe bebaut werden darf.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Anschluss am vorhandenen Betriebsgelände zur kommunalen Kläranlage des AZV „Sude-Schaale“. Durch die Erweiterung der Baulichkeiten am Standort für die Zwecke der Erweiterung eines Logistikzentrums werden sich die Einleitmengen von überwiegend häuslichem Abwasser aus dem Sozialbereich bzw. den Sanitäranlagen nicht entscheidend erhöhen.

Nach Herstellung der Rechtskraft für den Bebauungsplan ist der Anschlussbeitrag gemäß Satzung des AZV für die gesamte B-Planfläche zu erheben.

Die weitere Planung ist mit dem Abwasserzweckverband Sude-Schaale abzustimmen.

Für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A5 ist zu beachten, dass sich ca. 5-14 m nördlich der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 245/2 der Flur 7 der Gemarkung Zarrentin

- eine Trinkwassertransportleitung PVC DN 250 sowie
- eine Abwasserdruckrohrleitung PVC DN 200 einschließlich Steuerkabel

befinden.

Die neuen Feldgehölze der Ausgleichsmaßnahme A5 müssen so angelegt werden, dass die benannten Leitungstrassen und Anlagen von der hinzutretenden Bepflanzung freigehalten werden und die notwendigen Sicherheitsabstände eingehalten werden.

Entsprechend den geltenden Regelungen ist eine Behandlung von gering verschmutztem Niederschlagswasser in der Regel nicht erforderlich. Normal (mäßig) verschmutztes Niederschlagswasser ist vor der Einleitung oder Versickerung grundsätzlich mindestens mechanisch zu behandeln z. B. Sandfänge; Anlagen zur Rückhaltung von Leichtstoffen oder Vegetationspassagen. Stark verschmutztes Niederschlagswasser muss in der Regel in Behandlungsanlagen, die den Anforderungen nach § 18 b Wasserhaushaltsgesetz entsprechen, eingeleitet werden.

Nach den zur Verfügung stehenden geologischen Karten sind im Untersuchungsgebiet relativ einheitliche Baugrundverhältnisse zu erwarten. Danach stellen oberflächennah unter weichseleiszeitlichen Hochflächenbildungen der Grundmoräne in Form von Geschiebelehm/-mergel Sande unterschiedlicher Kornzusammensetzung an. Die Sande können von Geschiebemergellagen unterteilt werden.

Im Rahmen vertiefender ingenieurtechnischer Untersuchungen (Vorabzug zum Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis, Ingenieurbüro Merkel Ingenieur Consult vom 02.07.2021, Auszüge siehe neue Anlage 4) wurde herausgearbeitet, dass nach entsprechender Rückhaltung im Plangebiet die vollständige Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers im Plangebiet selbst möglich ist.

In der o.g. Untersuchung wird nachgewiesen, dass auf Grundlage der anstehenden Bodenverhältnisse, abgehoben aus dem vorliegenden Baugrundgutachten (Geotechnischer Bericht, Gremzow & Partner Ingenieurgesellschaft für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau mbH, 14.02.2019, Auszüge siehe Anlage 3), des vorhandenen Flächenpotentials im Plangebiet und unter Verwendung der betrachteten, zum Einbau vorgesehenen Regenwasserversickerungsblocsysteme (Füllkörperrigolen), die unterirdische Speicherung und Versickerung des im B-Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgen kann.

Mit Email vom 18.08.2021 erklärt die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust, nach Prüfung des o.g. Vorabzuges zum Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis, dass einer Erteilung der Wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück, bei richtiger Dimensionierung der Versickerungsanlagen, nichts entgegensteht. Für das bereits bebaute Grundstück liegt eine wasserrechtliche Genehmigung bereits vom 23.02.2009 vor (B-Plangebiet Nr. 23). Bei der Bemessung der Versickerungsanlagen für die hinzutretenden Bauflächen ist die Bewertung der bereits bestehenden Versickerungsanlagen auf den bereits bestehenden Bauflächen zu berücksichtigen.

Die Festlegung der Standorte und die Dimensionierung der notwendigen Regenrückhalteeinrichtungen im Plangebiet des B-Planes Nr. 33 sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Entsprechend Regelwerk des DVGW, Arbeitsblatt 405, ist mit der weiteren Erschließungsplanung zu sichern, dass zur Löschwasserversorgung wegen der Spezifik des vorhandenen Gewerbetriebes ohne Sprinkleranlagen mindestens 3.200 l/min (192 m³/h) bzw. 1.600 l/min (96 m³/h) mit Sprinkleranlage und Löschwasserteich/-reservoir über zwei Stunden zur Verfügung stehen. Dabei ist gemäß Arbeitsblatt W 331 der DVGW ein Abstand von max. 100 m zwischen den Hydranten einzuhalten.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit dem Wasserbeschaffungsverband Sude - Schaale über Hydranten im städtischen Trinkwasserversorgungsnetz. Mit der Stadt Zarrentin am Schaalsee ist mit einem Vertrag zur Vorhaltung und Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz vereinbart, dass der Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale den Grundschutz mit 96 m³/h sichert.

Im Rahmen eines Vor-Ort-Termins am 22.08.2019 (Amt Zarrentin, Feuerwehr Zarrentin, Wasserbeschaffungsverband und Bettenwelt GmbH & Co.KG) wurde herausgearbeitet, dass mit der Neuausweisung von zusätzlichen Hydranten, zusammen mit der zu errichtenden Sprinkleranlage, die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz am Standort gesichert werden können. Der Wasserversorger bestätigt, dass über die vorhandene Trinkwasserleitung die Wasserleistung von 96 m³/h über 2 Stunden abgesichert werden kann.

Die Standorte für zwei neu zu schaffenden Hydranten sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu kennzeichnen (innerhalb der privaten Grünfläche PG 5 und der darin verlaufenden Wasserversorgungsleitung DN 200).

In der Planzeichnung ist die notwendige Feuerwehrumfahrt in der Baufläche dargestellt. Mit der Erschließungsplanung ist zu sichern, dass die Löschwasserentnahmestellen mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können. Die notwendigen Aufstellflächen für die Löschfahrzeuge sind auszubauen.

5.3 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt aus dem vorhandenen Netz der WEMAG AG über die auf dem Grundstück vorhandenen Trafostationen. Entsprechend des zu ermittelnden Energiebedarfs ist ggf. die Errichtung bzw. Erweiterung der vorhandenen Trafostationen notwendig.

Evtl. erforderliche Transformatorenstationen können in den gewerblichen Bauflächen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Eventuell notwendige Neuverlegungen von Elektroleitungen sind so auszuführen, dass der vorhandene Baumbestand nicht gefährdet wird.

Im Bereich der neuen Zu- und Ausfahrt sind vorhandene Elektroversorgungskabel baubegleitend mit einem mechanischen Schutz zu versehen.

Zwecks Terminabstimmung zur örtlichen Einweisung bzw. sollten die Sicherheitsabstände nicht einhalten werden können, hat sich die bauausführende Firma rechtzeitig an Netzservice des Versorgers zu wenden: WEMAG Netzdienststelle Hagenow Telefon: 0385 / 755 2641.

5.4 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist vorgesehen.

5.5 Telekommunikationsanlagen

Eine Versorgung des Plangebietes mit hochwertigen Telekommunikationseinrichtungen ist notwendig. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die entsprechenden Abstimmungen mit den Versorgern zu führen.

In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Die Deutsche Telekom erschließt in der Regel den Geltungsbereich des B-Planes.

Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der zuständigen Niederlassung Nordost, PTI 23, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH trifft eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer etwaigen Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse kann eine Anfrage an Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg (Neubaugebiete.de@vodafone.com) erfolgen. Ein Erschließungsplan des Gebietes ist der Anfrage beizufügen.

5.6 Müllabfuhr

Die Abfallentsorgung für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen der geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim als öffentlichem – rechtlichem Entsorgungsträger. Die entsprechenden Zufahrten sind vorhanden.

6. Bodenordnerische Maßnahmen

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Besitz des Unternehmens Bettenwelt GmbH & Co. KG. Im Zuge der weiteren Vorbereitung der Bauvorhaben im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren ist ggf. eine Zusammenführung der Flurstücke notwendig.

Zur Umsetzung der Zielstellung der Planung werden damit ggf. bodenordnerische Maßnahmen notwendig werden.

7. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege

Die im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan Nr. 23 durchgeführten archäologischen Untersuchungen haben ergeben, dass der Bereich des B-Planes Nr. 23 der Stadt Zarrentin (und der nunmehr ebenfalls in Rede stehenden südlichen Erweiterungsflächen, d.h. im B-Plan Nr. 33) seit mindestens 3500 Jahren immer wieder von Menschen besiedelt wurde. Mehrere kreisförmige Steinreihen und Steinanhäufungen, von denen eine exemplarisch ausführlich untersucht wurde, sind mit großer Wahrscheinlichkeit als Reste von teilweise zerstörten bronzezeitlichen Gräbern anzusprechen.

Da in großen Teilen des B-Planes die archäologischen Befunde aufgrund von ackerbaulichen Zerstörung und Erosion bereits bis zur Unkenntlichkeit zerstört sind, wurden diese Bereiche im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23 ohne Auflagen/Bedingungen zur Bebauung vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege frei gegeben.

Lediglich in einem Bereich, im Gelände deutlich als Kuppe erkennbar, ist das Bodendenkmal erhalten.

Im Zuge der Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 33 wurden weitere Bodendenkmalpflegerische Untersuchungen im Juni 2019 durchgeführt.

Das benannte Bodendenkmal umfasst die gesamten Flurstücke 99/2 und 100/2.

Für die Bereiche der ausgewiesenen Bodendenkmale gelten damit folgende Bedingungen:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Folgende weitere Auflagen sind einzuhalten:

1.1 Wenn weiterführend während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 6. Januar 1998 (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14. Januar 1998) die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.2 Der Beginn der Erdarbeiten, auch der Arbeiten für die notwendigen Suchschachtungen, ist der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

8. Maßnahmen beim Auftreten von Altlastverdacht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bauarbeiten Altlasten angetroffen werden. Entsprechend dem Abfall- und Altlastengesetz von Mecklenburg - Vorpommern sind in Bezug auf auftretende Altlasten und bei der Entsorgung von unbelastetem Boden und unbelasteten Bauabfällen folgende Regelungen zu beachten :

1. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust zu informieren. In diesem Fall ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 2 und 3 AbfG verpflichtet. Eine Unterlassung der Anzeigepflicht für belasteten Bodenaushub kann Schadenersatzansprüche gegen den Träger der Bauleitplanung begründen.

2. Unbelasteter Boden und unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfG nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind einer Wiederverwendung zuzuführen.

Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Ludwigslust als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger.

9. Realisierung des Bebauungsplanes und Kostenübernahmen

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 33 soll zeitnah erfolgen.

Die Kosten der Planumsetzung sowie die Kosten der Planung und weitere ggf. weitere entstehende Kosten, z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, werden durch den/die von der Planung Begünstigten getragen. Dies wird durch die Stadt Zarrentin am Schaalsee über entsprechende vertragliche Vereinbarungen gesichert werden.

10. Hinweise

10.1 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.

10.2 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetzes 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, 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.

10.3 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.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.“

10.4 Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Nach den vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes (Kampfmittelbelastungsauskunft des Amtes Zarrentin vom 24.08.2018) liegen für den Plangeltungsbereich derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren vor. Für die genannte Fläche gibt es somit auch aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (MBD M-V) derzeit keinen weiteren Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Gegen die Ausführung von Bauarbeiten bestehen keine Bedenken.

Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen.

Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg-Vorpommern ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.

Des Weiteren ist der Bauherr gemäß §§ 13 und 52 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. VOB Teil C / ATV DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Zudem ergibt sich die Erfordernis des Arbeitgebers eine Gefährdung des Lebens zu vermeiden bzw. möglichst gering zu halten aus § 4 Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG).

10.5 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 dem 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 LAGA¹ zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung² 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 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.

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)

Das Absenken/Entnehmen und Ableiten von Grundwasser stellt jeweils eine Gewässerbenutzung dar und ist erlaubnispflichtig.

Sofern bei der Umsetzung der Planung grundwasserabsenkende Maßnahmen notwendig sind oder eine Grundwasserentnahme geplant ist, so sind die von der Behörde gegebenen Auflagen und Hinweise zu beachten.

Nachstehend genannte Angaben bzw. Unterlagen sind zur Bearbeitung eines Antrages durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim erforderlich:

- Gewässerbenutzer (Name und Wohnsitz des Antragstellers, bei juristischen Personen und Gesellschaften der Sitz ihrer Hauptniederlassung)
- genaue Bezeichnung der Maßnahme
- derzeitiger Grundwasserstand und vorgesehene Absenkziele: in m ü. NN, m unter Geländeoberkante
- Zeitraum der Absenkung/Entnahme und Einleitung
- Reichweite der Absenkung/Entnahme und Einleitung, Gemarkung, Flur; Flurstück
- geförderte Grundwassermengen- mittlere und maximale Entnahmewerte in l/s, m³/Stunde und m³/Tag
- Auswirkungen der Absenkung/Entnahme/Einleitung auf den Baugrund, die Vegetation und andere Grundwassernutzungen
- Maßnahmen zur Verhinderung/ Verminderung von schädigenden bzw. nachteiligen Auswirkungen
- schadlose Ableitung des geförderten Wassers hinsichtlich der Menge und Beschaffenheit
- Übersichtsplan und Lageplan mit Kennzeichnung des Absenk-/Entnahmebereiches und der Einleitstellen
- Angaben zu Ergebnissen evtl. bereits erfolgter Abstimmungen (z. B. mit Wasser- und Bodenverband, unteren Naturschutzbehörde)

10.6 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).

Eine Blendwirkung ggf. eingesetzter Module einer Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Außenliegende Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) sind so zu wählen, dass die Einhaltung der o.g. Immissionsrichtwerte tags und nachts gewährleistet ist.

Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

Die Abnahme der Feuerungsanlagen hat durch den Schornsteinfeger zu erfolgen.

Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.

Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.

Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.“

Immissionen aus stadttechnischen Anlagen

Entsprechend § 3 der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) sind Niederfrequenzanlagen, wie Freileitungen und Transformatorstationen, so umzuverlegen bzw. so zu errichten bzw. zu gestalten, dass eine unzulässige Beeinflussung durch Überschreitung der Grenzwerte bzw. eine Schädigung von Personen ausgeschlossen wird.

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

Beabsichtigte Nutzungen von Grundstücken sind unter Berücksichtigung des Standortes so zu planen und bautechnisch so auszuführen, dass sichergestellt ist, dass der Entstehung von Nutzungskonflikten durch Beeinträchtigungen durch Rauchbelästigungen durch das Betreiben und das mögliche Nutzungsverhalten des Betreibers von Feuerungsanlagen, Zweitfeuerstätten sowie Zusatzfeuerstätten für feste Brennstoffe und deren erforderliche Lagerung aus den Außenwohnbereichsgrundstücken unabhängig von der Nennwärmeleistung, die der 1. BImSchV unterliegt, vorgebeugt wird.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schall- und bautechnische Maßnahmen zu gewährleisten.

Sollten im Plangebiet Wärmepumpen als Gebäudeheizung geplant sein, ist zum Schutz der Nachbarschaft die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende bautechnische Maßnahmen zu gewährleisten.

10.7 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.

Ggf. vorhandene Drainageleitungen auf Flächen auch außerhalb des Plangebietes, jedoch mit Bezug zum Plangebiet, sind funktionstüchtig zu erhalten.

10.8 Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Baufeldräumung:

- Zur Vermeidung baubedingter Störungen und Tötungen von Individuen geschützter Amphibien- und Reptilienarten, sind die planmäßig zu entnehmenden Gehölze im gemäß § 39 (5) S. 2 BNatSchG zulässigen Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar schonend (motormanuell) auf den Stock zu setzen. Dabei ist die Bauzeitenregelung aufgrund der Avifauna zu berücksichtigen. Die auf den Stock gesetzten Gehölzflächen sind anschließend mit einem Amphibienschutzzaun in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung einzuzäunen. In Richtung Westen soll ein offener Korridor verbleiben, der ein Abwandern der Tiere nach der Winterruhe in Flächen außerhalb des Baufeldes ermöglicht. Die Rodung der Stubben ist im darauffolgenden Frühjahr nach Ende der Frühjahrswanderungszeit (ab Mitte/Ende Mai) vorzunehmen. Vor der Rodung sind die in westlicher Richtung angrenzenden Gehölze (innerhalb der Privaten Grünfläche PG 1) in Richtung der Rodungsfläche durch einen Amphibienschutzzaun abzugrenzen. Im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) sind ggf. im zu rodenden Bereich vorkommende Amphibien und/oder Reptilien abzusammeln und in geeignete, nicht vom Eingriff betroffene Habitate umzusetzen. Das Ergebnis der ÖBB ist zu dokumentieren und bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim einzureichen.

- Zur Vermeidung baubedingter Störungen und Tötungen von Individuen Europäischer Vogelarten bzw. der Zerstörung von Gelegen / Eiern sollen die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn vorbereitender Arbeiten außerhalb der Brutzeit (bezüglich Eingriffe in Gehölze und umliegende Krautsäume: 01. Januar – 31. November, bezüglich Arbeiten auf dem Acker / Brache: 01. März – 31. September, bezüglich Arbeiten an bestehenden Gebäuden: 15. März – 10. September) der Arten erfolgen. Die Arbeiten sollen während der Brutzeit nicht für längere Zeit unterbrochen werden, da ansonsten eine Ansiedlung von Arten im Baufeld nicht auszuschließen ist.

Falls innerhalb der Brutzeit auf den Acker- und Bracheflächen die Baufeldräumung durchgeführt bzw. gebaut werden soll oder die Gehölzeingriffe während der Brutzeit in den nach § 39 (5) S. 2 BNatSchG zulässigen Monaten Oktober, November, Januar und Februar vorgenommen werden sollen, müssen die Baufläche und deren 50 m-Umfeld bzw. die vom betroffenen Gehölze direkt vor Beginn der Arbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abgesucht werden (Ökologische Baubegleitung). Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung beginnen. Falls genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten begonnen werden soll, ist ein Ausnahmeantrag an die zuständige Naturschutzbehörde zu stellen und dessen Bescheidung dann für das weitere Vorgehen maßgeblich.

Rodungsarbeiten:

Die zur Umsetzung der Planung erforderliche Rodung der Gehölze hat innerhalb des gemäß BNatSchG zulässigen Zeitraums (Anfang Oktober – Ende Februar) zu erfolgen.

10.9 Gesetzlicher Biotopschutz

Die Privaten Grünflächen PG 1 und PG 2 unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz gem. § 20 NatSchAG M-V.

Die naturschutzrechtliche Genehmigung nach § 40 NatSchAG M-V des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 28.09.2021 zum Antrag vom 16.04.2021 auf Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz bzgl. der Beseitigung eines Feldgehölzes und einer gesetzlich geschützten Hecke auf Teilflächen der Flurstücke 84 und 101/2 der Flur 7 der Gemarkung Zarrentin liegt vor und ist der Verfahrensdokumentation beigelegt.

10.10 Gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Im Nahbereich des Plangeltungsbereiches, aber außerhalb dessen, befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

- Lagefestpunkt 94241500, Trigonometrischer Punkt 3. Ordnung TP (3)
 - Pfeiler unterhalb der Oberfläche, östlich der B 195 (außerhalb des Plangebietes)
- Höhenfestpunkt 243102090, Haupthöhenpunkt, Zwischenlinienpunkt 1. Ordnung NivP(1)
 - Pfeilerbolzen, Naturstein, südlich des Plangeltungsbereiches und westlich der B 195 (außerhalb des Plangeltungsbereiches)

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) gesetzlich geschützt.

10.11 forstrechtliche Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 werden aus forstrechtlicher Sicht als Wald anzusprechende Flächen in Industriegebietsflächen (Teilflächen in den Baublöcken GI 1 und GI 2) nach § 9 BauNVO und eine private Grünfläche PG1 nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB umgewandelt.

Auf Basis der vorliegenden Antragstellung zur Waldumwandlung vom August 2021 und den ergänzenden Aussagen des Antragstellers vom 03.09.2021 wird die Genehmigung dieses Antrages zur Waldumwandlung durch die Forstbehörde mit Schreiben vom 24.09.2021 in Aussicht gestellt. Der Antrag auf Waldumwandlung wird der Forstbehörde nach Satzungsbeschluss vorgelegt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden bereits in einer Konzeptstudie 2018 mehrere Varianten zur Flächenerweiterung des Betriebsgeländes der Bettenwelt GmbH & Co.KG in Zarrentin a.S. unter Einbeziehung mehrerer Fachplanern geprüft.

Im Rahmen dieser Variantenuntersuchung wurde auch die Betriebserweiterung in Richtung Westen geprüft, die ggf. zur Nichtinanspruchnahme der in Rede stehenden Grün-(Wald-)flächen hätte führen können.

Diese Variante einer Erweiterung des Betriebsgeländes nach Westen musste jedoch im Fortgang der Planung verworfen werden,

- da die direkte Anbindung der Erweiterungsflächen an die Bundesstraße 195 unabdingbar notwendig ist, um u.a. die Verkehrswege zur B 195 für Rettungskräfte in Notsituationen bzw. Katastrophenfällen und die Sicherheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu gewährleisten.
- Zudem würde eine Erweiterung der Betriebsfläche nach Westen auch eine nicht zu vertretende Annäherung an ein Vogelrastgebiet der Stufe 3 (hohe Bedeutung) bedeuten.
- Weiterhin würden im Fall einer Westerweiterung die hinzutretenden Industriegebietsflächen sehr dicht an das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) DE 2431-304 "Testorfer Wald und Kleingewässerlandschaft" heranrücken. Grundsätzlich ist die Ausweisung von neuen Industriegebietsflächen an den Rand eines Natura 2000-Gebietes nicht vertretbar.

Gemäß der Berechnung des Forstamtes Radelübbe vom 09.08.2021 ergeben sich für die Waldumwandlung auf Teilen der Baublöcke GI 1 und GI 2 sowie im Bereich der PG 1 42.901 Waldpunkte. Für die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahme A5 (siehe Festsetzung 9.1, Zuordnungsfestsetzung für Maßnahme A5 auf dem Flurstück 245/2, Flur 7, Gemarkung Zarrentin

– Anpflanzen von zwei Feldgehölzen), ergeben sich gemäß der Berechnung des Forstamtes Radelübbe vom 09.08.2021 50.103 m² Waldpunkte. Der Bedarf an 42.901 Waldpunkten für die Umwandlung wird somit über die Maßnahme A5 vollständig gedeckt (Punkteverhältnis 1 : 1,17; Flächenverhältnis 1 : 1,88).

11. Flächenermittlung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst nach grafischer Ermittlung ca. 136.555 m².

| | | | | |
|--|------|-----------------------|------------------------|-------|
| Flächenbilanz | | | 136.555 m ² | 100 % |
| Industriegebiet | | | 114.644 m ² | 84 % |
| | GI 1 | 45.811 m ² | | |
| | GI 2 | 19.242 m ² | | |
| | GI 3 | 49.591 m ² | | |
| Sonstiges Sondergebiet Fahrerunterkunft | SOFu | | 9.038 m ² | 7% |
| Private Grünflächen | | | 12.873 m ² | 9 % |
| | PG 1 | 3.938 m ² | | |
| | PG 2 | 123 m ² | | |
| | PG 3 | 2.138 m ² | | |
| | PG 4 | 4.605 m ² | | |
| | PG 5 | 2.069 m ² | | |

12. Arbeitsvermerke

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 wurde durch die Stadtvertretung am gebilligt.
Der Bebauungsplan Nr. 33 wurde durch die Stadt Zarrentin a.S. in Zusammenarbeit mit dem

Architekturbüro Bürger, Schwerin
Tel.: 0175 / 5262617
E-Mail: Architekt-Buerger@t-online.de

erarbeitet.

Der Umweltbericht wurde durch BHF Bendfeldt Hermann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Ostorfer Ufer 4, 19053 Schwerin, erarbeitet (siehe Teil 3).

Für die Belange des Immissionsschutzes wurden die Arbeitsergebnisse der Immissionsprognose - Lärm des Ingenieurbüros für Umwelttechnik P. Hasse, Am Störtal 1, 19063 Schwerin, verwendet.

Die verkehrlichen und stadttechnischen Belange des Bebauungsplanes wurden unter Verwendung der Arbeitsergebnisse des Ingenieurbüros Merkel Ingenieur Consult, Schwerin, Platz der Jugend 2, 19053 Schwerin, sowie Goethestr. 9, 18209 Bad Doberan, betrachtet.

aufgestellt:

.....
Klaus Draeger
- Bürgermeister -

HINWEIS:

Die im Planverfahren genannten Gutachten und DIN-Vorschriften können in der Amtsverwaltung des Amtes Zarrentin, Amt für Bau, Regionalentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Kirchplatz 8, 19246 Zarrentin am Schaalsee, eingesehen werden.

Teil 2 Anlagen

- Anlage 1 Auszug aus der Stellungnahme zur Lärmsituation, Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse, Am Störtal 1, 19063 Schwerin, vom 26.08.2019
- Anlage 2 Auszug aus der Verkehrstechnischen Stellungnahme zur Bewertung der verkehrlichen Knotenpunktbelastungen an der B 195 durch das mit dem Bebauungsplan hinzutretende Verkehrsaufkommen, Ingenieurbüro Merkel Ingenieur Consult, Bad Doberan, 22.02.2019, sowie deren Fortschreibung im März 2020, vorangestellt Stellungnahme des Straßenbauamtes Schwerin vom 20.07.2021
- Anlage 3 Auszug aus der Baugrundbewertung, Geotechnischer Bericht 18 1057-01, Gremzow & Partner Ingenieurgesellschaft für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau mbH, 14.02.2019
- Anlage 4 Auszug aus dem Vorabzug zum Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis, Ingenieurbüro Merkel Ingenieur Consult vom 02.07.2021, sowie Bewertung des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 18.08.2021
- Anlage 5 Konzept des Antrages auf Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten gemäß §§ 15 und 15a LWaldG M-V vom August 2021, sowie Stellungnahme des Forstamtes Radelübbe vom 24.09.2021

NUR ZUR INFORMATION UND NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES

- Konzeptstudie zur Entwicklung des Gesamtstandortes, isometrische Darstellung, Variante V A.1
Quelle: IWL AG, Hörvelsinger Weg 62/1, 89081 Ulm, 22.06.2020
im Auftrag der Bettenwelt GmbH & Co.KG
