

Gemeinde Groß Nemerow

Beschlussvorlage			Beschluss-Nr: 05GV/14/014			
Federführend: Bau- und Ordnungsamt			Datum: 26.05.2014 Verfasser: Herr Granzow			
1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 "Ortserweiterung Nord" überarbeiteter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss						
Beratungsfolge:			Abstimmung:			
Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.	Änd.
Ö	24.06.2014	Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow				

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung Groß Nemerow hat am 20. März 2014 den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 „Ortserweiterung Nord“ gefasst. Die 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 wurde zur Genehmigung beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte eingereicht.

Durch den Landkreis wurde die 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 „Ortserweiterung Nord“ mit zwei Maßgaben, einer Auflage und einem Hinweis genehmigt. In Erfüllung der Maßgaben sind die Planunterlagen zu ändern und der Verfahrensschritt nach § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Das bedeutet, dass nochmal ein Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden muss. Im Anschluss wird der überarbeitete Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 „Ortserweiterung Nord“ bestehend aus der Begründung und der Planzeichnung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden und zur öffentlichen Auslegung nach den gesetzlichen Vorschriften und nach der Hauptsatzung der Gemeinde Groß Nemerow zur Fortsetzung des Verfahrens bestimmt.

Die öffentliche Auslegung kann gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen durchgeführt werden.

Im Anschluss ist dann ein neuer Abwägungsbeschluss zu fassen und der alte Satzungsbeschluss ist aufzuheben und neu zu fassen.

Rechtliche Grundlage:

§§ 2 (2), 3 (2), 4 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Groß Nemerow stimmt der Erfüllung der Maßgaben des Landkreises (Schreiben vom 19.05.2014) und dem überarbeiteten Entwurf mit Begründung und Planzeichnung zur 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 „Ortserweiterung Nord“, Groß Nemerow zu und beschließt die erneute öffentliche Auslegung, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:
keine

Stegemann
Bürgermeister

gez. Lorenz
Bürgermeister der
geschäftsführenden
Gemeinde

Anlage/n:
Überarbeiteter Entwurf der Begründung (Stand 24.06.2014)
Überarbeitete Planzeichnung (Stand 24.06.2014)

Gemeinde Groß Nemerow

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.3 „Ortserweiterung Nord“, Groß Nemerow (§10 i.V.m. § 13 BauGB)



Begründung zur Satzung (§2a und §9 Abs.8 BauGB)
(mit Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes)

Planungsstand: Überarbeiteter Entwurf vom 24. Juni 2014

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020
☎ 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Rosemarie Nietiedt
Architektin für Stadtplanung
Dipl.-Ing. Ursula Schürmann
Landschaftsarchitektin

Neubrandenburg, Juni 2014

Inhaltsverzeichnis

PRÄAMBEL.....	3
1.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / VERFAHREN.....	7
3.0 LAGE IM RAUM / AUSGANGSBEDINGUNGEN	8
4.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3	9
4.1 Städtebauliches Konzept	9
4.2 Teilaufhebung des Bebauungsplanes.....	10
4.3 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	11
4.4 Hinweise für die weitere Planung und Umsetzung	15
5.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES	18
Anlage 1: Textliche Festsetzungen Teil B der am 11.08.1998 rechtskräftig gewordenen Satzung über den B-Plan Nr.3 „Ortserweiterung Nord“, Groß Nemerow	
	19

Präambel

Zur Schaffung von Baurecht für die Ansiedlung von Gewerbe in Nachbarschaft des sich Anfang der 90-iger Jahre am nördlichen Ortsrand angesiedelten Baustoffmarktes hat die Gemeinde Groß Nemerow den Bebauungsplan Nr. 3 „Ortserweiterung Nord“, Groß Nemerow aufgestellt. Planungsziel war die Sanierung und gewerbliche Nachnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Anlagen und daran angrenzender Flächen.

In den Geltungsbereich einbezogen wurden die am Ortsrand liegenden baulichen Anlagen und daran angrenzende Flächen in nördliche und östliche Richtung. Im Verfahren wurde die Genehmigung für geplante östliche Erweiterungen versagt. Der am 11.08.1998 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan umfasst die vorhandenen bebauten Flächen (Teilfläche 1) und die nördlich daran angrenzenden Erweiterungsflächen in Richtung B 96 (Teilfläche 2 und 3).

Im Zusammenhang mit dem Baustoffmarkt waren im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 der Bau eines Wohn- und Geschäftshauses, die Errichtung einer Lagerhalle und einer Freilagerfläche sowie die Ansiedlung von kleineren und mittelständischen Unternehmen aus dem produzierenden Bereich beabsichtigt. Das Plangebiet wurde erschlossen; die geplante Erschließungsstraße wurde gebaut.

Die Nutzung „Baustoffmarkt“ ist am Standort später aufgegeben worden.

Die ursprünglich mit dem B-Plan Nr. 3 geplanten Entwicklungsziele konnten nicht umgesetzt werden. Die südlich der Straße liegenden Flächen werden heute vollständig gewerblich genutzt; die nördlich der Straße liegenden Planflächen blieben unbebaut. Die baulichen Anlagen des ehemaligen Baustoffmarktes nutzt heute hat ein Bäckereiunternehmen.

Die Gemeinde hat 2012/2013 ihre Planungsabsichten im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft und die Darstellungen im Flächennutzungsplan korrigiert. Für die im B-Plan Nr. 3 vorgehaltene gewerbliche Entwicklung ist heute der Bedarf nicht mehr gegeben. Mit dem Bau der Straße (Heckenweg) sind jedoch Voraussetzungen für bauliche Entwicklungen auf den straßenbegleitenden Flächen geschaffen worden; das Gebiet wurde stadttechnisch erschlossen. Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass die Flächen beidseitig des Heckenweges auch weiterhin für die Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbetrieben, die die Ortslage abrunden, vorgehalten bleiben sollen. Die parallel zur Tollensestraße liegenden Bauflächen wurden nicht mehr in die Darstellungen über das „Gewerbegebiet“ einbezogen.

Die Gemeindevertretung Groß Nemerow hat am 13.06.2013 beschlossen, dass der Bebauungsplan geändert und in Teilflächen aufgehoben werden soll. Durch einen

Vorhabenträger wurde zwischenzeitlich die Errichtung einer Photovoltaik- Freiflächenanlage beantragt. Die Gemeinde hat das Vorhaben abgelehnt, da das Vorhaben nicht den Planungszielen der Gemeinde entspricht. Die Errichtung von Photovoltaik – Freiflächenanlagen auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleibenden Flächen soll ausgeschlossen werden; die Flächen sollen für Erweiterungen ansässiger Unternehmen bzw. für Neuansiedlungen vorgehalten bleiben.

Der Aufstellungsbeschluss zur Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortserweiterung Nord“, Groß Nemerow wurde ortsüblich bekannt gemacht und bei der Raumordnungsbehörde angezeigt. Mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 31.07.2013 wurde die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung festgestellt.

Mit der 1.Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen auf den Teilflächen parallel zur Tollensestraße wieder aufgehoben und für die im Geltungsbereich des B-Planes verbleibenden Flächen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geändert.

Grundzüge der Planung werden nicht berührt; die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-planes Nr. 3 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 „Ortserweiterung Nord“ wird der bestandskräftige Bebauungsplan im gesamten Geltungsbereich überplant; mit Erlangen der Rechtskraft wird die Ursprungssatzung vollständig ersetzt.

1.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Nr. 29 S. 1548).

Weitere Rechtsgrundlagen sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) und
- die Landesbauordnung (LBauO) M-V.

Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs.4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Das neue Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) ist am 15. Juni 2011 in Kraft getreten. Der Gemeinde Groß Nemerow wurden keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Groß Nemerow hat sich am Eigenbedarf zu orientieren, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt (Punkt 4.1 (5) RREP MS).

Die Gemeinde Groß Nemerow ist im RREP MS dem Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg zugeordnet. Die Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot (Punkt 3.1.2 (3) RREP MS).

Mit der 1.Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 korrigiert die Gemeinde Groß Nemerow ihre Planungsziele. Es werden gewerbliche Bauflächen zurück genommen und entlang einer vorhandenen Straße Möglichkeiten für Neuansiedlungen von einzelnen Handwerks- und Gewerbebetrieben zur Ortsabrundung im Gemeindehauptort vorgehalten.

Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ist gegeben.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Groß Nemerow stellt einen Flächennutzungsplan auf. Der Entwurf vom 18.04.2013 und der überarbeitete Entwurf vom 6.11.2013 haben öffentlich ausgelegen; die Behörden haben ihre Stellungnahmen abgegeben.

Am 13.06.2013 hat die Gemeindevertretung beschlossen, dass der B-Plan Nr. 3 parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan geändert werden soll (Parallelaufstellung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss über die 1.Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 wird vor dem abschließenden Beschluss des Flächennutzungsplanes gefasst werden; die Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan wird in Kürze folgen.

Im Flächennutzungsplan hat die Gemeinde Groß Nemerow die straßenbegleitenden Flächen am Heckenweg in die Darstellungen über das „Gewerbegebiet“ einbezogen; die parallel zur Tollensestraße (MST 24) liegenden Flächen wurden mit Darstellungen als „Flächen für die Landwirtschaft“ überplant. Für die Flächen am Heckenweg ist eine beidseitige Bebauung sinnvoll; die Erschließung ist gegeben. Die noch unbebauten Flächen am Heckenweg sollen ausschließlich der Erweiterung vorhandener bzw. der Neuansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Wesentliche Auswirkungen auf das Oberzentrum sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden keine Einwände vorgetragen. Es steht somit mit hinreichender Sicherheit fest, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Die Einhaltung des Entwicklungsgebotes ist gegeben

Kartengrundlage

Kartengrundlage ist die aktuelle Katasterkarte des Katasteramtes, Stand: September 2013

2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / VERFAHREN

Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 umfasst das Gebiet der rechtskräftigen Satzung über den B-Plan Nr. 3 „Ortserweiterung Nord“ und im Einzelnen folgende Flurstücke bzw. Flurstücksteilflächen in der Flur 1 / Gemarkung Groß Nemerow:

- die Flurstücke 43/2, 43/4, 43/5, 44/4, 44/5, 44/12, 44/13, 45/28, 45/29 und 45/30 sowie
- Teilflächen der Flurstücke 43/3, 43/6, 44/11 und 45/15.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 6,27 ha.

Das Plangebiet wird in der Örtlichkeit wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Ackerflächen und die im Abstand von ca. 80 m zum Plangebiet verlaufende Bundesstraße B 96,
- im Westen durch die Tollensestraße (Kreisstraße MST 24),
- im Süden durch die vorhandenen gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlagen und
- im Osten durch Ackerflächen und die an den Heckenweg angrenzenden Feldgehölze.

Verfahren

1. Am 13.06.2013 hat die Gemeindevertretung Groß Nemerow den Aufstellungsbeschluss zur Satzung über die 1.Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortserweiterung Groß Nemerow“ gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekannt gemacht worden.
2. Am 13.06.2013 hat die Gemeindevertretung Groß Nemerow zur Sicherung der Planung für den Planbereich der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 eine Veränderungssperre beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der Satzung über die 1.Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 „Ortserweiterung Nord“ ist öffentlich bekannt gemacht worden.
3. Gemäß § 13 Abs.2 Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs.4 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.
4. Am 06.11.2013 hat die Gemeindevertretung Groß Nemerow den Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Entwurf hat vom 09.12.2014 bis 17.01.2014 öffentlich ausgelegen; die Behörden und Nachbargemeinden wurden zur Stellungnahme aufgefordert.
5. Am 20.03.2014 hat die Gemeindevertretung Gross Nemerow die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen geprüft und die abschließenden Beschlüsse über den Bebauungsplan (Abwägungs- und Satzungsbeschluss) gefasst.
6. Die Satzung über die 1.Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr.3 wurde am 19.Mai 2014 mit zwei Maßgaben, einer Auflage und einem Hinweis genehmigt.

7. Am hat die Gemeindevertretung den überarbeiteten Entwurf gebilligt.
Der überarbeitete Entwurf wird öffentlich ausgelegt und der Landkreis als betroffene Behörde beteiligt.

Die Maßgaben und die Auflage werden erfüllt, der Hinweis wird beachtet.

3.0 LAGE IM RAUM / AUSGANGSBEDINGUNGEN

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage Groß Nemerow im Abstand von ca. 80 m bzw. 250 m zur B 96 und wird über die von der B 96 abzweigende Kreisstraße 24 (Tollensestraße) und den von der Tollensestraße abzweigenden Heckenweg erschlossen.

Die Tollensestraße wird östlich, im Abschnitt von der B 96 bis zum Heckenweg, durchgängig von einer Hecke aus Bäumen und Sträucher begleitet.

Die Hecke bildet gegenwärtig die Grenze zur freien Landschaft; die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Hinter der Hecke verläuft lt. rechtskräftiger Satzung ein Postkabel; die Ackerflächen werden von einer Mittelspannungs-Freileitung geschnitten.

Auf dem Flurstück 44/4 verläuft parallel zur Tollensestraße eine Trinkwasserleitung.

Die Flächen westlich der Tollensestraße sind bebaut. Südwestlich zum Plangebiet liegt der Kösterpuhl (Teich mit Löschwasserentnahmestelle). Der Bereich zwischen Kösterpuhl und B 96 wird von Wohn- und Gewerbenutzungen (gemischte Bebauungsstrukturen) geprägt.

Der Heckenweg ist südlich bebaut; die vorhandenen baulichen Anlagen werden gegenwärtig von folgenden Unternehmen genutzt:

- Bäckerei Wildekopf
- Spedition Moyzio
- Unternehmen HARSCO.

Der Heckenweg ist in einer Breite von 6m ausgebaut worden (Ausführung der Fahrbahn in Bitumen); südlich sind Parkflächen in Parallelaufstellung angeordnet worden.

An der Grenze zum bebauten Gewerbegebiet wurden Linden angepflanzt. Die Baumstandorte wurden in die Kartenunterlage übernommen (Hinweis: nach örtlicher Begehung, nicht eingemessen).

Der in der rechtskräftigen Satzung nördlich des Heckenweges festgesetzte straßenbegleitende Fuß- und Radweg ist noch nicht gebaut worden. Die Flächen nördlich des Heckenweges sind unbebaut geblieben und werden landwirtschaftlich genutzt.

Das Gewerbegebiet wird im Süden von Stallanlagen begrenzt, die durch ein Reitunternehmen zur Unterbringung der Pferde und als Reithalle genutzt werden (Pensions- und Ausbildungsstall Anke Schüler).

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Tollensebecken“, die B 96 bildet die Grenze zum LSG.

Im Plangebiet sind Bodendenkmale (Bodendenkmale Farbe BLAU) bekannt.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Trinkwasserschutzzonen der Wassergewinnungsanlage Groß Nemerow - Zachow.

4.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3

4.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung der Satzung über die 1.Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 verfolgt die Gemeinde Groß Nemerow folgende Planungsziele:

- Für die im Plangebiet nach § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO allgemein zulässigen „Gewerbebetriebe aller Art“ soll gemäß §1 Abs.9 BauNVO die bestimmte Art der Nutzung „Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ ausgeschlossen werden (Änderung des Bebauungsplanes).
- Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen gleichzeitig die Festsetzungen des Misch- und Gewerbegebietes entlang der Tollensestraße wieder zurück genommen werden (Aufhebung von Teilflächen des Bebauungsplanes).

Die Gemeinde begründet den Ausschluss der bestimmten Art der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe, hier: Photovoltaik-Freiflächenanlagen wie folgt:

- Das Plangebiet liegt an der Ortszufahrt und in unmittelbarer Nachbarschaft der die Ortslage Groß Nemerow tangierenden Bundesstraße B 96. Photovoltaik-Freiflächenanlagen stellen atypischen Gewerbebetrieben da. Die Ortseingangssituation und das Ortsbild, von der B 96 aus betrachtet, werden durch die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage erheblich beeinträchtigt.
- Die Gemeinde Groß Nemerow liegt in attraktiver landschaftlicher Umgebung. Die Gemeinde Groß Nemerow liegt im einem Tourismusentwicklungsraum und im touristischen Teilraumes „Tollensesee Region“. Der Tollensesee mit seinen Zuflüssen und den umliegenden Wäldern wurde als FFH-Gebiet festgesetzt. Die nördlich, unmittelbar an die B 96 angrenzenden Flächen, liegen im Landschaftsschutzgebiet „Tollensebecken“.

- Planungsziel der Gemeinde ist die Ansiedlung gebäudebezogener Gewerbebetriebe; die verkehrliche Anbindung und stadttechnische Erschließung ist am Standort gegeben. Mit der Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben sollen die vorhanden bebauten Flächen in ihrer Eigenart ergänzt und abgerundet werden.

Die Teilaufhebung begründet die Gemeinde wie folgt:

Mit den Flächenvorhaltungen für gewerbliche Entwicklungen entlang des Heckenweges und den mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 1 „Gewerbegebiet Schwarzer Weg“ und Nr. 6 „Gewerbegebiet Süd“ ausgewiesenen Gewerbeflächen werden ausreichende Flächen für gewerbliche Entwicklungen vorgehalten. Ein Bedarf an Gewerbeflächen darüber hinaus ist nicht mehr erkennbar. Bauliche Entwicklungen entlang der Tollensestraße werden u. a. auch durch die vorhandene ortsbildprägende Hecke eingeschränkt bzw. verhindert; die Erschließung von der Tollensestraße aus ist nicht gegeben.

Im Rahmen der Aufstellung des Entwurfs der 1. Änderung und Teilaufhebung werden die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung geprüft und den aktuellen Gegebenheiten entsprechend angepasst. Nicht mehr zutreffende Festsetzungen werden nicht mit übernommen; zwischenzeitlich neu bekannt gewordenen Sachverhalte werden nachrichtlich mit aufgeführt

4.2 Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Mit der Satzung über den B-Plan Nr. 3 wurde Baurecht für die Entwicklung eines Gewerbegebietes am nördlichen Rand geschaffen. Auf Teilflächen an der Tollensestraße wurden Entwicklungen als Mischgebiet zugelassen. Die Flurstücke 44/4 und 44/5 in der Flur 1, Gemarkung Groß Nemerow sind bis heute unbebaut geblieben.

Die Gemeinde hat ihre Planungsziele im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes korrigiert. Ein Bedarf an Flächenvorhaltungen für Gewerbe in der ausgewiesenen Größenordnung ist heute nicht mehr erkennbar.

Die Gemeinde hat beschlossen, dass die am Heckenweg liegenden Flächen auch weiterhin für gewerbliche Entwicklungen offen gehalten bleiben sollen. Für die nördlichen Teilflächen des Flurstücks 44/4 sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgehoben werden.

Die Grenze des Gewerbegebietes wird im Norden in Flucht der nördlichen Grenze des Nachbarflurstücks 44/5 neu festgelegt.

Für die nördlich dieser Flucht liegenden Flächen des Flurstücks 44/4 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortserweiterung Nord“ komplett aufgehoben.

Aufgehoben werden die Festsetzungen als Misch- und Gewerbegebiet (die Festsetzungen in der Planzeichnung Teil A) sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften (Textliche Festsetzungen Teil B).

Die Flächen werden wieder dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeordnet. Das Aufhebungsgebiet wird in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Das Teilaufhebungsgebiet umfasst eine Teilfläche des FS 44/4 in der Größe von ca. 1,69 ha.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird das festgesetzte Gewerbegebiet Nord in Groß Nemerow verkleinert. Die im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 verbleibenden Flächen umfassen eine Fläche von ca. 4,58 ha; davon sind die nördlich des Heckenweges liegenden Flächen (ca. 2,35 ha) noch nicht bebaut.

4.3 1. Änderung des Bebauungsplanes

Planungsziel der Gemeinde ist, mit der Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 die im Plangebiet nach § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ dahingehend zu ändern, dass die Errichtung von „Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ nicht zulässig ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Entwurfs der 1. Änderung und Teilaufhebung hat die Gemeinde Groß Nemerow die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung geprüft und festgestellt, dass darüber hinaus weitere Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung in der Planzeichnung und im Text (Teil B) nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten bzw. Rechtsgrundlagen entsprechend.

Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes werden die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung im Planteil A den aktuellen Gegebenheiten entsprechend angepasst übernommen und die im Teil B der Satzung getroffenen Festsetzungen in neuer Fassung erstellt und übernommen.

Planzeichnung (Teil A):

Für die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes verbleibenden Flächen bleiben die mit der Satzung über den B-Plan Nr. 3 in der Planzeichnung Teil A getroffenen Festsetzungen verbindlich; die Festsetzungen werden in die Planzeichnung zur 1. Änderung und Teilaufhebung mit folgenden Korrekturen bzw. Berichtigungen übertragen:

1. An der Grenze zum Aufhebungsgebiet werden die Festsetzungen angeglichen. Am neu entstehenden nördlichen Gewerbegebietsrand werden Anpflanzgebote in einer Breite von 6m festgesetzt.
2. In der Teilfläche 1 werden die vorhandenen baulichen Anlagen am östlichen Rand in die Bauflächenausgrenzung mit einbezogen.
3. In der Teilfläche 2 wird die Festsetzung der abweichenden Bauweise nicht mit übernommen; die Festsetzung erfolgte im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Baustoffmarktes. Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes wird die offene Bauweise festgesetzt.
4. Im Zusammenhang mit dem Bau der Straße A1 sind südlich der Fahrbahn Linden angepflanzt worden; die Anpflanzgebote in diesem Bereich lt. rechtskräftiger Satzung werden nicht mit übernommen. Im Bebauungsplan werden die Baumstandorte übernommen und mit Festsetzungen von Erhaltungsgeboten überplant.
5. In der Gemeinde Groß Nemerow wurde zwischenzeitlich die Wassergewinnungsanlage Groß Nemerow – Zachow in Betrieb genommen. Mit der Verordnung vom 2. Juli 2003 sind die Schutzzonen neu bestimmt worden. Das Plangebiet liegt nunmehr außerhalb des Trinkwasserschutzbereiches. Die in der rechtskräftigen Satzung dargestellte Trinkwasserschutzzone III wird nicht mit übernommen.
6. Im Plangebiet sind Bodendenkmale (Bodendenkmale Farbe BLAU) bekannt. Die Bodendenkmale werden nachrichtlich in die Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung übernommen.
7. Die über das Plangebiet verlaufenden Leitungen (TW, MS-Freileitung) werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen überplant; die Festsetzungen über Anpflanzgebote bzw. Baugrenzen werden entsprechend angepasst.

Textliche Festsetzungen (Teil B):

Die textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung werden im Einzelnen mit folgenden Korrekturen und Änderungen übernommen (Hinweis: die textlichen Festsetzungen (Teil B) der am 11.08.1998 in Kraft getretenen Satzung sind der Begründung als Anlage beigelegt worden):

Zu I. Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der rechtskräftigen Satzung sind 3 Festsetzungen getroffen worden.

Die Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 3 stehen im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung des Baustoffmarktes und werden nicht mit übernommen.

Maßgebend ist jedoch, dass Einzelhandel in dem Gebiet nicht zulässig ist und die Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ausgeschlossen werden soll.

Die Beschränkungen sollen für das Gewerbegebiet und das Mischgebiet gelten.

Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung neu in folgender Fassung und mit Aufzählung der konkreten zulässigen Nutzungen vorgenommen:

1.0 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB sowie §6 und §8 BauNVO)

1.1 Das Gewerbegebiet GE und das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- *Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben*
- *Lagerhäuser, Lagerplätze*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*

Zugelassen werden außerdem Verkaufsstellen, die im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. § 8 BauNVO werden im GE und GEe Gewerbebetriebe in der Nutzungsart „Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ nicht zugelassen.

1.2 Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- *Wohngebäude*
- *Geschäfts- und Bürogebäude*
- *sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben*

Gemäß § 1 Abs.9 i. V. m. § 6 BauNVO werden im MI Gewerbebetriebe in der Nutzungsart „Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ nicht zugelassen.

Zu II. Gestalterische Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde hat mit der Satzung über den Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen. Nach Prüfung der Festsetzungen sollen diese mit Ausnahme der unter Nr. 1 (Vorgaben zu Dachlösungen zur B 96) und Nr. 6 (Festsetzungen zur Begrünung mit Klettergehölzen) getroffenen Regelungen auch weiterhin gelten.

Mit der Teilaufhebung werden die in Nachbarschaft der B 96 liegenden Flächen dem Außenbereich zugeordnet und die Abstände zur B 96 vergrößert. An der nördlichen Grenze sind Anpflanzgebote festgesetzt. Es besteht nicht zwingend die Notwendigkeit die Dachgestaltung vorzuschreiben; die Gestaltung soll zukünftigen Investoren vorbehalten sein. Auch die Begrünung der Fassaden will die Gemeinde nicht zwingend vorgeben; die Fassadengestaltung, einschließlich Entscheidung zur Begrünung mit Klettergehölzen soll den Investoren vorbehalten sein.

Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 bis 5.1 werden übernommen; die örtlichen Bauvorschriften werden neu geordnet (1.0 Sockelausbildung, 2.0 Werbeanlagen, 3.0 Einfriedungen) und um den Punkt „Ordnungswidrigkeit“ ergänzt.

Zu III. Sonstige Festsetzungen

Nach Prüfung der Festsetzungen hat die Gemeinde entschieden, dass die unter Punkt III in der rechtskräftigen Satzung getroffenen Festsetzungen Nr. 1 (zu Parkflächen an der Straße A1), Nr. 2 (zur Höhe des Bewuchses innerhalb der Sichtfelder an Straßenbegrenzungen) und Nr. 3 (zum Material für den Ausbau des Geh-/ Radweges) nicht mit übernommen werden.

Die Festsetzung Nr. 1 kann entfallen. Das B-Plangebiet wird verkleinert; die Straße A1 ist mit Parkflächen in Parallelaufstellung ausgebaut worden.

Die Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 3 sind nicht zutreffend.

Die Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 3 werden als Hinweise in die Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung mit aufgenommen.

Zu IV. Grünordnerische Festsetzungen

Als Festsetzung Nr.1 unter Punkt IV ist in der rechtskräftigen Satzung geregelt, dass Teilflächen der Grundstücke als Vegetationsflächen auszubilden sind. Die Festsetzung wird nicht mit in die Satzung über die 1.Änderung und Teilaufhebung übernommen.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 LBauO M-V zu begrünen und als private Grünflächen zu unterhalten. Einer konkreten Festsetzung im Bebauungsplan hierzu bedarf es regelmäßig nicht.

Zu V. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und VI. Pflanzbindungen / Ausgleichsmaßnahmen

Die unter diesen beiden Punkten aufgeführten Festsetzungen werden mit Ausnahme der Festsetzungen V. 1.2 und VI. 7 in die Satzung über die 1.Änderung und Teilaufhebung übernommen und unter der Überschrift „Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§1a Abs.

3 und §9 Abs.1a BauGB), Pflanzbindungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)“ zusammengefasst.

Mit der Festsetzung V. 1.2 wurde geregelt, dass der Umfang der befestigten Flächen auf das notwendige Maß zu beschränken ist. Weiterhin wurde festgelegt, dass durchlässige Beläge zu verwenden sind und ein Schadstoffeintrag auszuschließen ist. Mit der Festsetzung der GRZ 0,8 ist die zulässige Überbauung eindeutig vorgegeben. Um Schadstoffeinträge auszuschließen, sind undurchlässige Beläge erforderlich. Die Festsetzung wird nicht mit übernommen. In die Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 wird ein Hinweis mit aufgenommen, dass Schadstoffeinträge in den Untergrund auszuschließen sind.

Mit der Festsetzung VI.7 werden zukünftigen Investoren neben den Pflanzgeboten an den Rändern und entlang der Straße A1 (Heckenweg) weitere Anpflanzgebote von Bäumen in Abhängigkeit von der Grundstückgröße auf den privaten Grundstücksflächen auferlegt.

Die Begrünung auf den privaten Grundstücken soll den jeweiligen Bauherren überlassen bleiben; die Festsetzung wird nicht mit übernommen.

Anmerkungen zu den übernommenen Festsetzungen V.1.1, VI.3 und VI.5:

- Die Festsetzung V.1.1 wird ohne die Anmerkung „entsprechend DIN 18915“ übernommen. Die DIN ist anerkannte Regel der Technik; eine Festsetzung zu ihrer Anwendung ist nicht erforderlich.
- Die Anpflanzgebote lt. Festsetzung VI.3 werden nur für den nördlich der Straße A1 gelegenen Bereich übernommen. Die Linden südlich der Straße A1 wurden bereits angepflanzt; im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen von Erhaltungsgeboten.
- Die in der Festsetzung VI.5 aufgeführten Flurstücke werden entsprechend den aktuellen Gegebenheiten berichtigt.

Zu VII. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die unter diesem Punkt getroffenen Festsetzung Nr. 1 wird in die Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung mit übernommen.

4.4 Hinweise für die weitere Planung und Umsetzung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden folgende Hinweise und Anmerkungen für die weitere Planung und Umsetzung vorgetragen:

1. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege / Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

Im Plangebiet sind Bodendenkmale (Bodendenkmale Farbe BLAU) bekannt; für das Vorhaben ist eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Im Rahmen der Abwägung wurde die untere Denkmalschutzbehörde aufgefordert, die denkmalrechtliche Genehmigung zu erteilen. Mit Schreiben vom 04.03.2014 hat die untere Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt, allerdings ist vor Baubeginn eine entsprechende Genehmigung zur Veränderung eines Bodendenkmals einzuholen.

Bei der jeweiligen Genehmigung wird folgende Bedingung einzuhalten sein:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe BLAU gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 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.

Anmerkung: Das Bodendenkmal ist nachrichtlich gemäß den Ausgrenzungen lt. Kartenauszug (Anlage zur Stellungnahme des Landkreises vom 24.01.2014) in die Planzeichnung übernommen worden.

2. Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Das Gemeindegebiet ist mit Erdgasleitungen erschlossen. Im Heckenweg besteht zurzeit keine Gasversorgung; es besteht jedoch die Möglichkeit des Anschlusses an das bestehende Gasnetz durch eine Netzerweiterung aus der Tollensestraße.

Auf dem FS 44/4, Flur 1, Gemarkung Groß Nemerow, verläuft östlich der Tollensestraße die Trinkwasserverbindungsleitung nach Klein Nemerow (DN 150AZ und PE90). Auf dem Grundstück befinden sich weiterhin Anschlussleitungen für die westliche Wohnbebauung. Der Heckenweg ist mit einer Hauptversorgungsleitung PE110 erschlossen.

Die vorhandenen Leitungen sind versorgungswirksam und funktionstüchtig zu erhalten. Im Zusammenhang mit geplanten Umnutzungen bzw. Neuansiedlungen müssen ggf. die vorhandenen Entsorgungsnetze überprüft werden. Gegebenenfalls sind Erweiterungen an den innerörtlichen oder vorgelagerten Entsorgungsnetzen erforderlich.

Die neu.sw ist berechtigt, Kosten für erforderliche Netzerweiterungen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Satzungen weiter zu berechnen.

3. Hinweise zur oberirdischen Hauptversorgungsleitung der E.DIS AG

Zu der das Plangebiet kreuzenden MS-Freileitung der E.DIS AG sind ausreichende Bebauungsabstände einzuhalten. Für die Bestimmung der notwendigen Abstände sind die Merkblätter der E.DIS AG zu den Schutzabständen heranzuziehen. Die

einzuhaltenden Abstände werden jeweils für die konkrete Nutzung und Bebauung individuell durch die E.DIS AG vorgegeben.

4. Sonstige Hinweise

- Die Absicherung des Brandschutzes ist über den Kösterpuhl (Teich an der MST 24 südwestlich zum Plangebiet gelegen) gegeben; bei erhöhtem Löschwasserbedarf sind ggf. zusätzlich unterirdische Löschwasserbehälter auf dem Grundstück erforderlich.
- Im Rahmen von Baumaßnahmen haben die Grundstückseigentümer die gesetzlichen Bestimmungen zum Bodenschutz / Altlasten einzuhalten.
- In die Satzung der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 wurde eine Festsetzung zu Nebenanlagen mit aufgenommen.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist der Bau von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen, soweit sie in den Abstandsflächen nach Landesrecht zulässig sind, nicht zulässig.

5.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 „Ortserweiterung Nord“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Teilflächen aufgehoben und für die im Geltungsbereich des B-Planes verbleibenden Flächen werden die Textlichen Festsetzungen den aktuellen Gegebenheiten angepasst und geändert.

Nicht mehr zutreffende Festsetzungen werden gestrichen.

Für gewerbliche Entwicklungen vorgehaltene Bauflächen an der Tollensestraße werden wieder dem Außenbereich zugeordnet; die am Heckenweg nördlich der Erschließungsstraße liegenden und noch nicht bebauten Flächen bleiben der gewerblichen Entwicklung weiterhin vorbehalten. Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen werden konkret vorgegeben.

Die im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 liegenden unbebauten Flächen werden regelmäßig bewirtschaftet (ackerbauliche Nutzung).

Die Gemeinde Groß Nemerow hat im Rahmen der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes geprüft, ob im Geltungsbereich der Satzung die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen und Folgendes festgestellt:

- Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.
- Die Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung im Änderungsgebiet entsprechend den in § 5 Abs. 2 BNatSchG genannten Grundsätzen der guten fachlichen Praxis verstößt gemäß § 44 Abs. 4 BNatSchG nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotsnormen.
- Die Bauflächen südlich des Heckenweges werden bereits vollständig gewerblich genutzt. Eingriffe, die Belange des Artenschutzes berühren, sind derzeit nicht geplant.
- Die noch als Acker genutzten geplanten Bauflächen nördlich des Heckenweges sind nur für störungsunempfindliche Brutvögel relevant, die ihr Nest in jedem Jahr erneuern. Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten kann ausgeschlossen werden, wenn die Bauelfeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. September des Jahres bis zum 1. März des Folgejahres erfolgt. In den B-Plan wird eine entsprechende Bauzeitenregelung aufgenommen.
- Der Ausschluss von Freiflächen - Photovoltaikanlagen im GE berührt artenschutzrechtliche Belange nicht.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wird seitens der Gemeinde Groß Nemerow festgestellt, dass unter der Voraussetzung, dass die Bauelfeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt, die im Rahmen der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen nicht geeignet sind, den gegebenenfalls vorkommenden Vogelarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG zu erfüllen.

Anlage 1: Textliche Festsetzungen Teil B der am 11.08.1998 rechtskräftig gewordenen Satzung über den B-Plan Nr.3 „Ortserweiterung Nord“, Groß Nemerow

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- I. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB sowie § 6 und § 8 BauNVO
 1. Nutzungen nach § 8 Absatz 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sowie nach § 8 Absatz 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.
 2. Im Bereich Baustoffgroßhandel (Teilfläche 2) wird Großhandel betrieben, ein Abholmarkt für Unternehmer ist zulässig.
 3. Unzulässig ist großflächiger Einzelhandel.
Die Summe aller Verkaufsraumflächen darf die Kleinflächigkeit (800 m² VRFl.) nicht überschreiten. Die Verkaufsflächen sind an die anzusiedelnden Branchen zu binden.
- II. Gestalterische Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
 1. Einschränkungen in Bezug auf Dachlösungen werden in den Sichtbereichen zur B 96 festgesetzt.
Auf den der B 96 direkt zugewandten Flächen sind geneigte Dachflächen zwingend anzuwenden; vorgehängte geneigte Dachkonstruktionen sind zulässig.
Die Dachneigung darf 20 - 50° betragen.
 2. Gebäudesockel dürfen gegenüber der Erschließungsstraße eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten; ausgenommen sind Gebäudeteile mit Anlieferungsrampen.
 3. Reklame und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung gestattet. Sie dürfen nicht blenden.
Wechsellichtanlagen sowie bewegliche Anlagen sind unzulässig.
 4. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe bis zu einer Höhe max. 0,80 m bei Schriftzügen gestattet. Firmenensemble sind bis zu 1,20 m Höhe und Breite zulässig.
 5. Einfriedungen entlang der Straßen sind im Abstand von 0,25 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. hinter dem 2 m breiten Grünstreifen und bis in eine Höhe von max. 1,20 m zu realisieren.
 - 5.1 Zulässig sind Einfriedungen aus Holz, Metall und mit standortgerechten Sträuchern und Hecken.
 6. An gewerblich genutzten Gebäuden sind fensterlose Wandflächen von mehr als 50 m² Größe mindestens mit einem Klettergehölz je 2 m Wandlänge zu begrünen.
- III. Sonstige Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 11, 12, 13 BauGB und § 14 BauNVO
 1. Die Anordnung von 10 öffentlichen Parkplätzen im A 1 - Straßenbereich ist ausreichend bemessen.
 2. Einfriedungen und Bewuchs im Bereich der Sichtfelder an Straßenbegrenzungen dürfen eine Höhe von 70 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
 3. Für den Ausbau des Geh- und Radweges ist Pflastermaterial zu verwenden.
- IV. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB
 1. Grundstücksflächen der Gewerbegrundstücke sind mindestens zu 10 % Grundstücksflächen des Mischgebietes mindestens zu 20 % als Vegetationsflächen auszubilden (Strauchpflanzungen, Rasenansaat).

V. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB

1. Vermeidung von Eingriffen gemäß § 89(2) BNatSchG.
- 1.1 Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 von allen Auf- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Betriebsflächen abzutragen und vorschriftsmäßig abseits vom Baubetrieb bis zu seiner Wiederverwendung zu lagern.
- 1.2 Der Umfang der befestigten Flächen auf den Grundstücken ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
Zur Befestigung von Geh- und Radwegen, Hofflächen und Stellplatzzufahrten sind durchlässige Beläge zu verwenden, wo ein Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist.
- 1.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist im Aufkommensgebiet zur Grundwasserneubildung zurückzuhalten.

VI. Pflanzbindungen gemäß § 8(1) 25 BauGB/Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8(2) BNatSchG

1. Auf den umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind vorhandene Bepflanzungen zu erhalten und ausgefallene Pflanzen in einer zweimal verpflanzten (2 x V) Qualität zu ersetzen.
2. Am Rand des Plangebietes bzw. zwischen den einzelnen Teilflächen (siehe Planzeichnung) sind 6 m breite Gehölzpflanzungen anzulegen. Dabei sind je 12 - 18 m² Fläche ein Baum und je 1 m² Fläche ein Strauch anzupflanzen. Es sind vorwiegend einheimische Gattungen und Arten zu verwenden. (Gehölzarten: siehe Begründung, Pflanzqualität: Bäume 12 - 24 cm Stammumfang, leichte Sträucher und leichte Heister.)
3. In der Planstraße A 1 sind im Abstand von 10 m Winterlinden (*Tilia cordata*) als Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm anzupflanzen. Festgesetzt ist die Bepflanzung nördlich der Straße auf den Grundstücken und südlich auf dem 2 m breiten Gehölzstreifen, der nur im Bereich von Grundstückszufahrten bzw. der öffentlichen Parkplätze unterbrochen werden darf.
4. Die Präzisierung der Feinstandorte für Straßenbäume ist nur in Abhängigkeit von Leitungstrassen und Zufahrten möglich.
5. An der Grenze der Flurstücke 45/10 und 45/1 zu Flurstück 45/9 sind im Abstand von 5 m Winterlinden (*Tilia cordata*) als Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm anzupflanzen.
6. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist ein Baum für jeweils 6 Stellplätze zu pflanzen.
7. Auf den privaten Grundstücken sind pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum 1. Ordnung oder 3 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

V. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGBU

1. Der im Baugebiet anfallende Überschuboden, der nicht auf dem eigenen Grundstück wiederverwendet werden kann, ist am Rand des Plangebietes im Bereich der geplanten Schutzpflanzungen zu verteilen. Die Schutzpflanzungen werden dementsprechend als Wallhecke gestaltet.