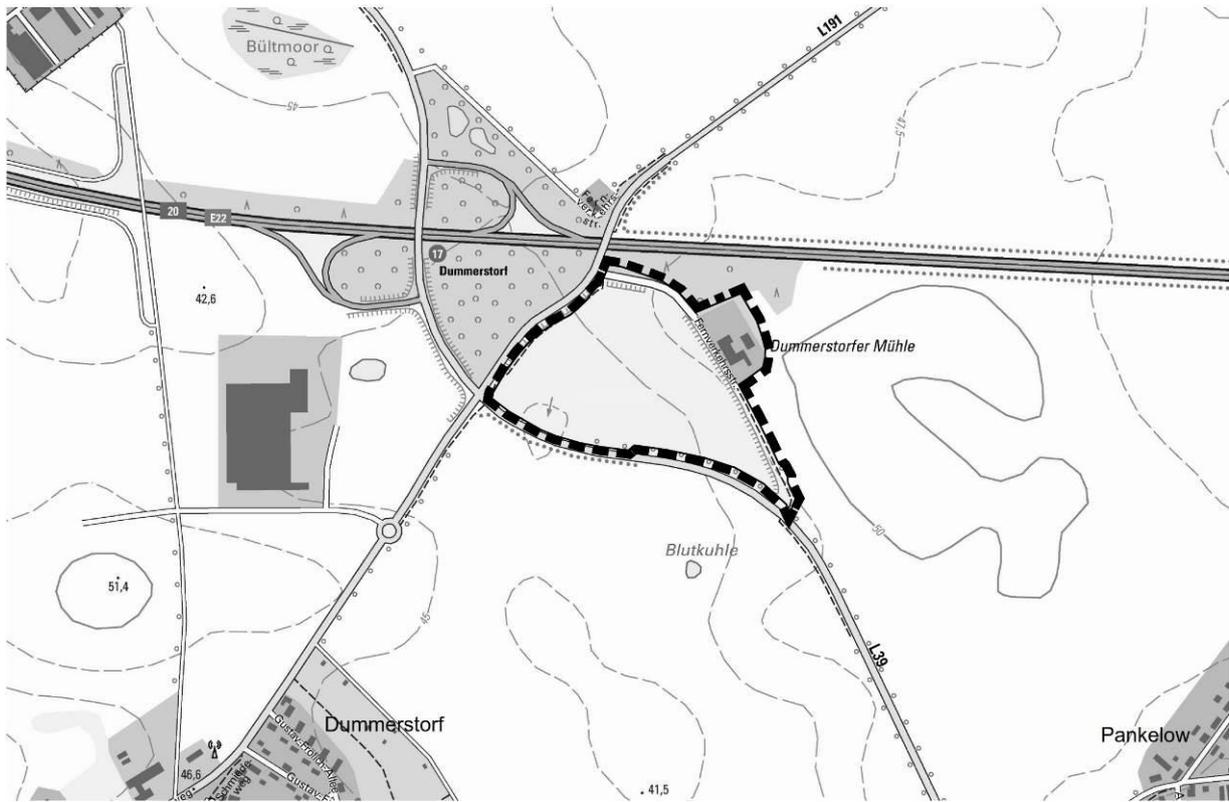


Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, ©GeoBasis DE/M-V 2022

Gemeinde Dummerstorf

4. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 24.09.2024

Gemeinde Dummerstorf

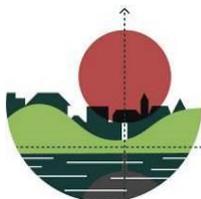
4. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Inhalt	Seite
1. Einleitung.....	3
1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren	3
1.2 Lage und Geltungsbereich, Plangrundlagen	3
2 Raumordnung und Landesplanung	5
3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	6
4. Sonstiges, Hinweise	9
5. Umweltbericht.....	9

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren

Die Gemeinde Dummerstorf plant die stufenweise Realisierung des für die Landesentwicklung von Mecklenburg-Vorpommern bedeutenden Großgewerbe-standortes zwischen dem Autobahnkreuz A 19/A 20 und den Autobahnabfahrten Kavelstorf und Dummerstorf sowie den Landesstraßen L 39 und L 191 mit der Bezeichnung „Industrie- und Gewerbepark Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“. Dazu wurden in den vergangenen Jahren u.a. die Bebauungspläne Nr. 19, 25a und 25b aufgestellt und die Gebiete weitgehend erschlossen und z.T. bebaut.

Der Standort bietet sich aufgrund seiner zentralen Verkehrslage zwischen der Autobahn A 19, die direkt vom Seehafen Rostock über das Autobahnkreuz A 19/A 20 in Richtung Berlin verläuft, und der A 20 zwischen Lübeck und Stettin sowie direkt zwischen den Autobahnanschlussstellen Kavelstorf mit seinem bestehenden Industriegebiet und Dummerstorf an der L 191 und der L 39 als Umschlagsort für gewerbliche Güter und verkehrsgünstig gelegener Gewerbe- und Industriestandort an.

In einem vierten Abschnitt wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 31 zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes der Gebäude und Anlagen der ehemaligen „Dummerstorfer Mühle“ mit der südwestlich anschließenden, ehemaligen Kiessand-Tagebau- und Auffüllungsfläche aufgestellt, um weitere Gewerbe- und Industrieansiedlungen auf geeigneten Flächen zu ermöglichen. Die Fläche ist verkehrlich sehr gut angebunden, sie liegt in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss Dummerstorf und wird von der L 39 und der L 191 sowie der ehemaligen B 103 begrenzt, ist also von Verkehrsanlagen umgeben. Die Gemeinde fasste dazu den Aufstellungsbeschluss am 31.08.2021.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Dummerstorfer Mühle“ soll die entsprechende 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dummerstorf parallel gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, weitere Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen. Das Planungsziel besteht darin, gewerbliche Bauflächen anstelle von Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan auszuweisen.

Der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 24.09.2024 von der Gemeindevertretung gefasst.

1.2 Lage und Geltungsbereich, Plangrundlagen

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst das ca. 10 ha große Plangebiet analog zum Bebauungsplan Nr. 31 „Dummerstorfer Mühle“. Er wird begrenzt im Nordosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Gehölzflächen südlich der A 20, im Süden durch die Landesstraße L39 und den anschließenden Grünzug sowie im Nordwesten durch die Landesstraße L191.

Mit dem Bau der A 20 wurde die ehemalige B 103, die heutige L 39, durchschnitten und auch aufgrund des Baus der Anschlussstelle Dummerstorf verlegt. Der zur Erschließung der Dummerstorfer Mühle verbliebene Straßenteil wurde vor der Brücke

an die L 191 angeschlossen. Der südliche Teil der B 103 wurde zum Radweg zurückgebaut.

Als Plangrundlagen dienen die digitale topographische Karte, © GeoBasis DE/MV 2022 und der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde.



Luftbild (Quelle © GeoBasis DE/M-V 2022) mit Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planungsrechtliche Grundlagen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die verwendeten Planzeichen orientieren sich am gültigen Flächennutzungsplan. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 4. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes in der Fassung der 3. Änderung gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

2 Raumordnung und Landesplanung

Der Großgewerbestandort wurde von Seiten der Raumordnung und Landesplanung bereits intensiv planerisch vorbereitet. Das Plangebiet befindet sich raumordnerisch im Südosten des Oberzentrums der Hansestadt Rostock direkt an den überregionalen Verkehrsachsen der A 19 und A 20. Die Flächen des für das Land Mecklenburg-Vorpommern raumbedeutsamen „Industrie- und Gewerbeparks Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“ in einer Gesamtgröße von ca. 120 ha sind Bestandteil des im Mai 2016 beschlossenen Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V). Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31 bzw. der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt direkt am Rand dieses Gebietes und bietet sich aufgrund der isolierten, von Verkehrsachsen umschlossenen Lage als sinnvolle, kleinteilige Ergänzung an.

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP, Beschluss vom August 2011) ist Dummerstorf, der Hauptort der Großgemeinde, als Grundzentrum ausgewiesen. Die flächenintensive Gewerbeansiedlung soll innerhalb des Stadt-Umland-Raumes Rostock (SUR) v.a. auf die gewerblichen und industriellen Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete konzentriert werden. Kavelstorf wird aufgrund der erheblichen Gewerbe- und Industrieansiedlungen an der A 19 in den SUR einbezogen. Dummerstorf wurde inzwischen ebenfalls komplett in den SUR aufgenommen.

Der Standort liegt an der Entwicklungsachse Rostock-Laage (B103/L 39).

„Der SUR ist Kern der Regiopole Rostock und repräsentiert das wirtschaftliche Zentrum Mecklenburg-Vorpommerns. Er hält qualifizierte Arbeitskräfte für den Verflechtungsbereich des Oberzentrums vor... Der SUR ist daher in seiner Entwicklung so zu fördern, dass er seine Rolle als hervorgehobener Wirtschaftsstandort weiter ausbauen kann...“ (RREP, Kap. 3.1.2 ff). Vorhandene Infrastruktur und erschlossene Standortreserven sind für die gewerbliche Ansiedlung zu nutzen. Die noch ungenutzten Potenziale der vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen im SUR sollen in interkommunaler Abstimmung zwischen dem Oberzentrum und den Umlandgemeinden einer Nutzung zugeführt werden. (RREP, Kap. 4.3).“

Diese interkommunale Abstimmung ist im „Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock“ (SUR) erfolgt. Dort ist das Plangebiet als Gewerbebestandort „G 19: Dummerstorf“ in das SUR-Konzept aufgenommen worden. Das SUR-Konzept wurde in Abstimmung zwischen der Hansestadt Rostock und den Umlandgemeinden unter der Moderation des Amtes für Raumordnung und Landesplanung erstellt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat demnach den Planungsinhalten des Bebauungsplanes Nr. 31 zugestimmt, ebenso die Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

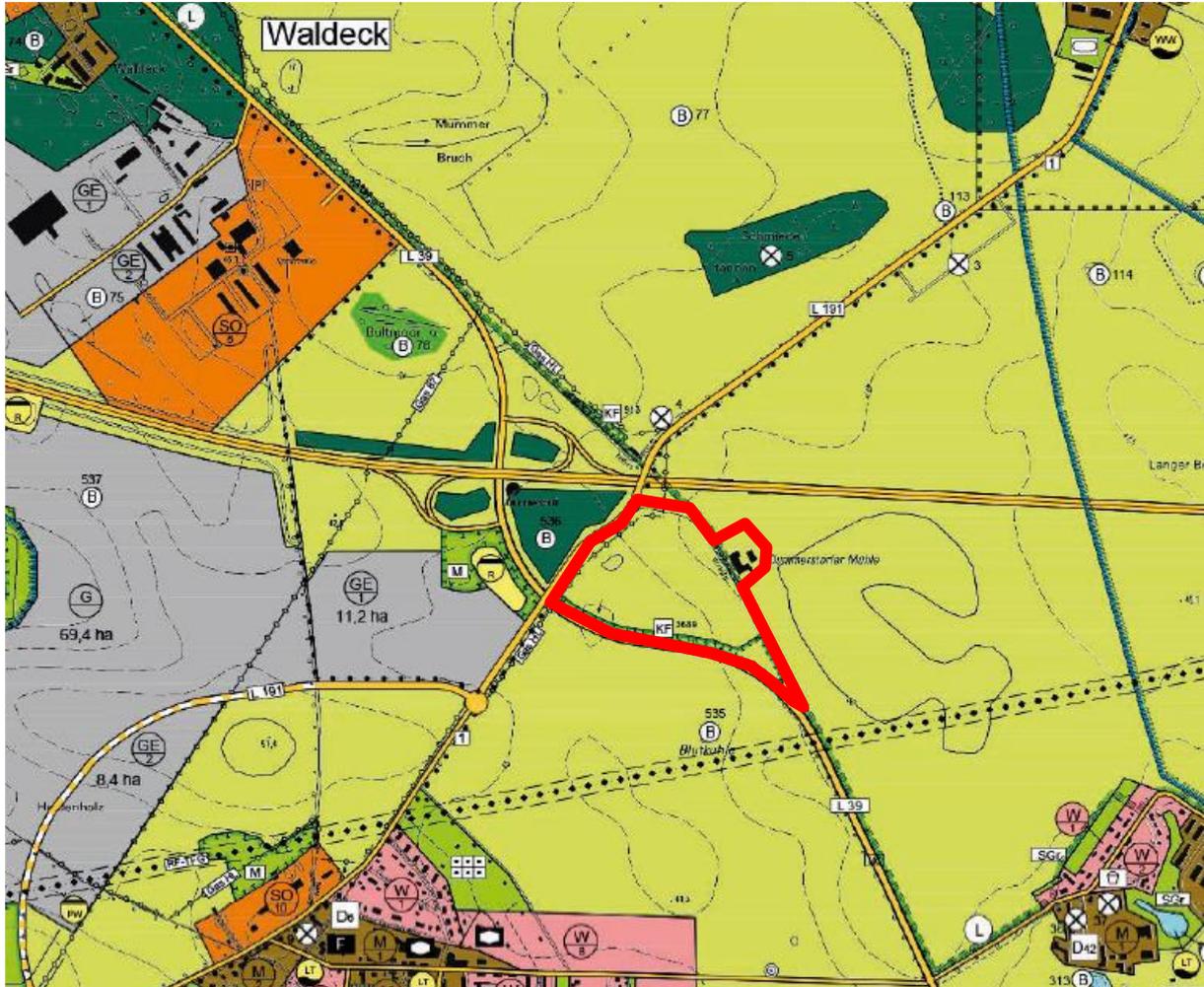
Raumordnerisch sind außerdem die Belange von Landwirtschaft, Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Flora-Fauna-Habitat- (FFH- bzw. GGB), europäische Vogel- oder Naturschutzgebiete sind nicht betroffen. Allerdings liegt der Bereich nordöstlich der ehemaligen B 103 im Landschaftsschutzgebiet Wolfsberger Seewiesen, so dass für diesen bebauten Bereich der Dummerstorfer Mühle eine Herauslösung aus dem LSG bzw. eine Ausnahme im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens beantragt wird.

Die größeren südwestlich gelegenen Flächen wurden einst für den Abbau von Kiesanden und später für die Auffüllung mit Böden genutzt, unterliegen also keiner aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung.

3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan der Großgemeinde Dummerstorf wurde mit Ausnahme einer Teilfläche genehmigt und am 15.05.2020 durch Bekanntmachung wirksam. Darin ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.



Plangebiet (rote Umrandung), Auszug aus dem Flächennutzungsplan Dummerstorf

Die Flächen und Gebäude der ehemaligen Gaststätte „Dummerstorfer Mühle“ an der ehemaligen B 103 im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB stehen seit vielen Jahren leer. Die Gebäude der Gaststätte, des Veranstaltungssaales, der Fremdenzimmer, der Nebengebäude und -anlagen, z.B. eines Heizhauses, sowie die Außenanlagen sind zunehmend dem Verfall und der Vermüllung ausgeliefert. Der damit verbundene städtebauliche Missstand soll behoben und die Gebäude sollen wieder nutzbar gemacht werden. Die Fläche ist verkehrlich gut angebunden, sie liegt in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss. Daher kann sich die Gemeinde eine damit verbundene Nutzung sehr gut vorstellen. Vermieden werden sollen Nutzungen wie Vergnügungsstätten, die als nicht vereinbar mit den Zielen der Gemeinde betrachtet werden.

Die größeren südwestlich gelegenen Flächen wurden einst für den Abbau von Kies-sanden und später für die Auffüllung mit Böden genutzt. Dies lässt sich im Gelände ablesen, welches von Nordost nach Südwest gleichmäßig von 50 – 51 m.ü.NHN auf ca. 46 – 49 m abnimmt und dann im Süden über eine steile Böschung auf 42 – 45 m

abfällt. Hier endete die Auffüllung der Böden, so dass sich im Süden des Geländes, nördlich der L 39, eine Mulde ausgebildet hat, die heute feucht und sukzessiert ist. Am südöstlichen Ende befindet sich außerdem ein Teich. Diese Flächen wurden als Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenauffüllung angelegt und bleiben erhalten (mit „KF“ = Kompensationsfläche in der Planzeichnung beschriftet). Sie liegen daher nicht mit im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanänderung.

Das Landschaftsbild ist stark durch die Verkehrsachsen der A 20, der L 39 und der L 191 geprägt. Südöstlich wurden inzwischen Logistikzentren mit großen Hallenbauten, eine Tankstelle, ein Schnellrestaurant und weitere Gewerbebetriebe errichtet. Aufgrund dieser vorbelastenden Faktoren ist der Standort für eine Gewerbeansiedlung sehr gut geeignet.

Im Rahmen der parallelen Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB soll der Flächennutzungsplan an die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 31 angepasst werden.

Entsprechend der Zielstellung wird ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen, welches der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe aller Art (außer den nachfolgend genannten Ausnahmen), Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und z.B. Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig. Tankstellen sind aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig. Der Ausschluss begründet sich im Einzelhandelskonzept des Stadt-Umland-Raumes sowie den dafür vorgesehenen Funktionen im Hauptort Dummerstorf.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO hier ebenfalls unzulässig. Diese sind ebenfalls auf die Kernorte zu beschränken. Hier geht es um gewerbliche Ansiedlungen. Vergnügungsstätten entsprechen auch nicht dem Ziel der gewerblichen Entwicklung an diesem Standort und sind daher ausgeschlossen.

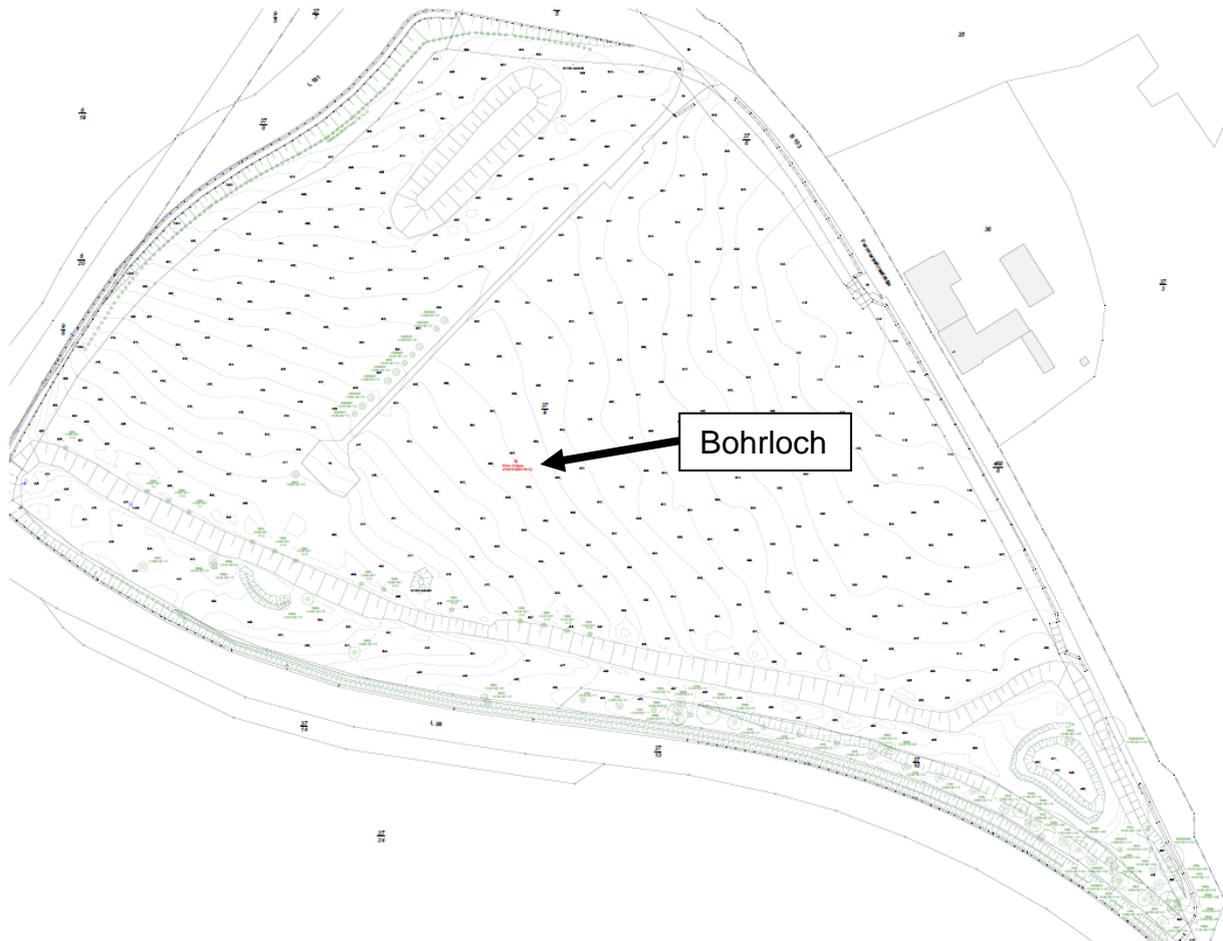
Industrieflächen finden sich v.a. in Kavelstorf. Der vorliegende Standort ist aufgrund der bereits vorhandenen Lärmemissionen in der Umgebung und deren Auswirkungen auf die Ortslage von Dummerstorf nicht für zusätzliche Industrieansiedlungen geeignet.

Die geplanten Gewerbeflächen werden über die vorhandene und auszubauende ehemalige B 103 von der L 191 aus erschlossen. An der L 191 befindet sich bereits ein Geh- und Radweg in Richtung Dummerstorf. Der südöstliche Teil der ehemaligen B 103 ist ebenfalls zum Radweg zurückgebaut worden. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist ein Leistungsfähigkeitsnachweis für die Abfahrtsknoten von der A 20 an der L 39 zu erbringen.

Zur Anbindung des Plangebietes ist die technische Erschließungsinfrastruktur zu erweitern. Für die innere Erschließung sind ebenfalls neue Leitungsnetze aufzubauen. Details können erst im Rahmen der Erschließungsplanung im weiteren Planverfahren geklärt werden. Der vorliegende Vorentwurf dient auch der Abfrage der Träger der Ver- und Entsorgung. Die Erschließungsplanung zum Bebauungsplan mit dem Straßenbau, der Regelung der Regenwasserableitung und -rückhaltung, der Medienschließung usw. wird derzeit erarbeitet.

Ein Immissionsgutachten wird ebenfalls derzeit für den Bebauungsplan erstellt, dessen Ergebnisse im weiteren Verfahren aufgenommen werden. Dasselbe gilt für den Umweltbericht und den Artenschutzfachbeitrag.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 31 wurde auf eine ehemalige Erdöl- und Erdgaserkundungsbohrung aus DDR-Zeiten aufmerksam gemacht, die sich mitten im Plangebiet befindet und eingemessen wurde:



Vermessung: Golnik&Partner, Dez. 2023

Hierzu fanden Abstimmungen mit der Bergamt Stralsund, dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt sowie dem heutigen Eigentümer der Bohrung statt. Das Bohrloch von über 4 km Tiefe wurde verfüllt und dauerhaft versiegelt. Der Schutzbereich um das Bohrloch herum darf allerdings nicht überbaut werden. Eine ehemalige Bohrschlammdeponie wurde entsorgt, so dass keine Altlast mehr besteht.

Die diesbezüglichen Festlegungen wie die Freihaltung des Bohrlochs von jeglichen Anlagen im Umkreis von 15 m und ein Arbeitsfeld von 40x60 m sowie die Erschließungsstraße zum Bohrloch werden in den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 aufgenommen. Auch in der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt die nachrichtliche Übernahme.

Derzeit befindet sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung „Warnow“. Zukünftig gehört der Bereich zu der derzeit in Neuaufstellung befindlichen Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Bandelstorf. Tankstellen sollen daher im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt rund 10 ha.

Bisherige Flächennutzungsplanung		4. Änderung des Flächennutzungsplanes	
Flächen für die Landwirtschaft	98870 m ²	Gewerbegebiet	98870m ²

4. Sonstiges, Hinweise

Im Geltungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 11 DSchG M-V). In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittelbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutete kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Gesetze und Verordnungen zu dieser Planung können im Bauamt der Gemeinde Dummerstorf eingesehen werden.

5. Umweltbericht

Die Planänderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 (§ 8 Abs. 3 BauGB). Im Rahmen des gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine vollständige, vorhabenkonkrete Umweltprüfung. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB soll die Umweltprüfung in diesem Fall auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Da diese im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht festgestellt wurden, kann auf eine eigenständige Umweltprüfung zur Flächennutzungsplan-Änderung verzichtet werden. Es wird auf den ausführlichen Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 31 „Dummerstorfer Mühle“ verwiesen.

Gemeinde Dummerstorf, den

.....
Der Bürgermeister