

STADT DASSOW

AMT SCHÖNBERGER LAND

SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.6

GEWERBEGEBIET „HOLMER BERG 2 - ERWEITERUNG“

- BEGRÜNDUNG -

**BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR.6
„GEWERBEGEBIET HOLMER BERG 2 – ERWEITERUNG“
DER STADT DASSOW**

Auftraggeber: **Grundstücksgesellschaft Dassow mbH**
über
Wohnungsgesellschaft mbH Gdb-Land
Steinstraße 18

19205 Gadebusch

Auftragnehmer: **OBER FREI RAUM Planung**
Hermann-Litzendorf-Straße 21
23942 Dassow
Telefon: 03 88 26 – 8 65 90

Bearbeitung: **Matthias Ober, Birgit Bork**

Planungsstand: **Januar 2007 / Satzungsbeschluss**

Gliederung

TEIL I – PLANUNGSBERICHT.....	4
1 PLANAUFSTELLUNG	4
1.1 VERFAHREN	4
1.2 GRUNDLAGEN UND BESTANDTEILE DER PLANUNG.....	4
1.3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN.....	5
1.4 GELTUNGSBEREICH UND GELTUNGSDAUER	5
2 BEGRÜNDUNG ZU DEN STÄDTEBAULICHEN PLANINHALTEN.....	6
2.1 BESTAND	6
2.2 PLANUNGSVORGABEN UND PLANUNGSZIELE	7
2.3 BEBAUUNGSKONZEPT	8
3 PRÜFUNG UND BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	11
4 GRÜNORDNUNG UND KOMPENSATION DER EINGRIFFE	11
4.1 GRÜNORDNERISCHES LEITBILD	11
4.2 EINGRIFFSVERMEIDUNG	12
4.3 EINGRIFFSMINIMIERUNG	13
4.4 AUSGLEICH DER EINGRIFFE.....	13
4.5 ERGEBNIS DER EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....	15
4.6 NATURSCHUTZ	15
GEWÄSSERSCHUTZ	15
5 BAUGRUND UND HYDROLOGIE.....	16
6 VERKEHR	17
6.1 STRASSENVERKEHR	17
6.2 FUSSWEGE	17
6.3 RUHENDER VERKEHR	18
7 VER- UND ENTSORGUNG	18
7.1 WASSER UND ABWASSER	18
7.2 GASVERSORGUNG.....	21
7.3 ENERGIEVERSORGUNG	21
7.4 ALTLASTEN- UND ABFALLENTSORGUNG	22
7.5 TELEKOMMUNIKATION	24
8 DENKMALSCHUTZ	24
9 IMMISSIONSSCHUTZ	24
9.1 SCHALLIMMISSIONEN	24
10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	26
11 HINWEISE ZUR BAUPLANUNG	26
12 KOSTEN.....	27
TEIL II – UMWELTBERICHT.....	28

TEIL I – PLANUNGSBERICHT

1 PLANAUFGSTELLUNG

1.1 VERFAHREN

Die Stadt Dassow hat am 01.02.2005 gemäß §1 Abs.3 BauGB die Aufstellung der **3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6** „Holmer Berg 2 - Erweiterung“ beschlossen.

Grundlage der Planung ist der mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.12.2000 Az.: VIII-231e-512.111-58.022 genehmigte Bebauungsplan Nr.6 der Stadt Dassow, sowie dessen genehmigte 1. und 2. Änderung.

Mit Erlangung der Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden die betroffenen, nachfolgend beschriebenen Festsetzungen im Ursprungsplan BP Nr.6 und dessen Änderungen für den Änderungsbereich aufgehoben und durch die modifizierten Festsetzungen der Änderungsplanung ersetzt.

Gemäß §8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Von diesem Grundsatz kann abgewichen werden, wenn die Voraussetzungen nach §8 (3) BauGB (Parallelverfahren) vorliegen. Dieser Planungsstand liegt vor, da die Stadtvertretung die Bürgerbeteiligung und die Trägerbeteiligung für die Flächennutzungsplanänderung abgeschlossen und die Abwägung [§ 1(7) BauGB] vollzogen, sowie am 24.01.2007 den abschließenden Beschluss gefasst hat. Ebenfalls auf dieser Sitzung erfolgte die Beschlussfassung zur Satzung über die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Holmer Berg 2 - Erweiterung“

1.2 GRUNDLAGEN UND BESTANDTEILE DER PLANUNG

Die Darstellung der Planzeichnung erfolgt auf der Grundlage einer aktuellen digitalen Vermessungsgrundlage im Maßstab 1:1000.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.6 besteht aus der Planzeichnung - **Teil A**, den Planungsrechtlichen Festsetzungen - **Teil B**, den Örtlichen Bauvorschriften **Teil C** und dieser Begründung sowie deren Anlagen.

Quellennachweis:

- *Flächennutzungsplan, genehmigte Fassung vom 18.12.2000*
- *3. Änderung des Flächennutzungsplanes*
- *Bebauungsplan Nr.6 der Stadt Dassow mit 1. und 2. Änderung*
- *Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr.6*
- *Lärmschutzgutachten zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.6*
- *Baugrunduntersuchung und Baugrundbeurteilung*

1.3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Planung gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) m.W.v. 1.7.2005
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 127) geändert durch Art. 3 des Inv. WoBauG v. 22.04.1993 (BGBl. IS. 466, 479).
- für die Darstellung des Planinhaltes die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl, Teil I, Nr. 3 vom 22.01.1991, S.58).
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz) vom 25. März 2002 (BGBl. I Nr. 22 vom 03.04.2002 S. 1193; 25.11.2003 S. 2304)
- das Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GVOBl. 2003 S. 1), geändert am 16.12.2003 (GVOBl. M.-V. S. 687)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612)

1.4 GELTUNGSBEREICH UND GELTUNGSDAUER

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des genehmigten Bebauungsplanes und eine daran anschließende neu auszuweisende Fläche südlich der B 105/ E22 im Bereich des Gewerbegebietes „Holmer Berg 2 - Erweiterung“ (BP Nr.6 mit 1. und 2. Änderung)

Die räumliche Lage der Flächen ist aus der Darstellung im Übersichtsplan ersichtlich.

Die Änderungs- und Erweiterungsfläche hat eine Gesamtgröße von ca. 10,11 ha und wird begrenzt:

- nordöstlich bis nordwestlich durch das Gewerbegebiet Holmer Berg
- östlich durch landwirtschaftliche Flächen (Acker)
- südlich bis südwestlich durch landwirtschaftliche Flächen (Acker)

Die Grenze des Geltungsbereiches der Planänderung ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die Geltungsdauer der Planung ist per Gesetz nicht festgesetzt bzw. eingeschränkt. Sie gilt bis zu ihrer Aufhebung oder Änderung.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN STÄDTEBAULICHEN PLANINHALTEN

2.1 BESTAND

Die in der Planzeichnung als **Änderungsbereiche 1, 2** und **ö1** bezeichneten Flächen sind im Ursprungsplan BP Nr.6 mit 1. und 2. Änderung als Grünflächen für die natürliche Sukzession mit Anpflanzbindungen bzw. als Flächen mit der Funktion für die Regenrückhaltung festgesetzt.

Die bisher für die Regenrückhaltung ausgewiesene Fläche wurde bei der zwischenzeitlich erfolgten Realisierung nur zum Teil in Anspruch genommen. Hier ist ein großes Regenrückhaltebecken mit punktueller Bepflanzung entstanden, dass die nördlich gelegenen Baugebiete des bestehenden Gewerbegebietes entwässert. Die umliegende Fläche wurde bisher auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die **Änderungsbereiche 1, 2** und **ö1** sowie die **Erweiterungsbereiche 1** und **2** unterliegen derzeit ebenfalls einer landwirtschaftlichen Nutzung. Es handelt sich um eine ausgeräumte, ungegliederte Ackerfläche, auf der weder Biotopstrukturen noch Großgrünbestände vorzufinden sind.

Den Höhenangaben der Kartengrundlage liegt das HN-System zugrunde. Das Gelände ist von Nordwest nach Südost hin von ca. 16,5m auf ca. 12,0m abfallend.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt der verrohrte Vorfluter 7/2 Prieschendorfer Graben.

2.2 PLANUNGSVORGABEN UND PLANUNGSZIELE

Ziel der Raumordnung und Landesplanung für das Stadtgebiet Dassow, dem die Funktion als Siedlungsschwerpunkt zugedacht wird, ist es, bei der Neuausweisung von Bauflächen sowohl von der Deckung des Eigenbedarfes, als auch von einer Versorgungsaufgabe für die umliegenden Gemeinden auszugehen.

In Ergänzung zu den zentralen Orten sollen hier Ansiedlungen für Wohnen und Gewerbe konzentriert werden, die über den Eigenbedarf hinausgehen.

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben hat in der Stadt eine sehr positive Entwicklung vollzogen und durch die nahegelegene Anschlussstelle Schönberg an die Bundesautobahn A20 ist der Standort Dassow noch attraktiver geworden.

Das Gewerbegebiet „Holmer Berg 2 - Erweiterung“ ist derzeit fast vollständig besiedelt. Bis auf ein letztes Grundstück von ca. 1.900m² Größe können sowohl für Betriebserweiterungen als auch für Neuansiedlungen keine Gewerbeflächen mehr angeboten werden.

Daher besteht ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen, die unmittelbar an die vorhandenen anschließen, um unter anderem auch die Ausdehnung vorhandener Betriebe zu ermöglichen. Dies macht eine erneute Erweiterung des Gewerbegebietes notwendig.

Der mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.6 geplante Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes ist durch die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes bisher nicht abgedeckt, sodass parallel zum Bebauungsplanverfahren die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow erfolgt.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, zum einen die quantitativ begründete Ansiedlung von Gewerbebetrieben unter dem Aspekt einer städtebaulich sinnvollen Gliederung und landschaftsräumlichen Einbindung zu fördern, um damit wirtschaftliche Impulse zu erzielen, und zum anderen qualitative Ansprüche und Bedürfnisse bestehender und benachbarter schutzbedürftiger Nutzungen, wie die westlich bestehenden Wohnquartiere, zu sichern.

Um zu gewährleisten, dass sich die Erweiterungsflächen übergangslos an die vorhandenen Gewerbeflächen anschließen, sollen bisher als Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen dargestellte Flächen im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen (ca. 4,0 ha) dargestellt werden.

Die östlichen Teile der Änderungs- und Erweiterungsbereiche werden zur Gewährleistung der Einbindung der Gewerbegebiete in die Landschaft und zur Um-

setzung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Rückhaltung von Regenwasser als Grünflächen festgesetzt.

Die landschaftliche Einbindung der Gewerbeflächen soll durch die Entwicklung eines 10m breiten Grünstreifens erfolgen, auf dem Hecken anzupflanzen sind.

Für das Gebiet der Stadt Dassow liegt derzeit noch kein Landschaftsplan vor. Die Stadt hat die Mittel für die Erarbeitung des Landschaftsplanes in den Haushalt eingestellt und den Auftrag an einen Fachplaner erteilt.

Die Stadt Dassow und der Planverfasser gehen davon aus, dass die mit dieser Planung verbundene Erweiterung der Gewerbeflächen aufgrund ihres verhältnismäßig geringen Flächenumfangs auch ohne Vorliegen eines Landschaftsplanes genehmigungsfähig ist. Dies wurde im Laufe des Planverfahrens im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.1 u.2 durch die zuständigen Fachbehörden bestätigt.

2.3 BEBAUUNGSKONZEPT

Art der baulichen Nutzung

Aufbauend auf die Zielsetzungen des parallel erarbeiteten Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung der Bauflächen hier nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiete (GE).

Dominieren sollen in diesem Baugebiet zukünftig gewerbliche und handwerkliche Nutzungen, die dem Nutzungskatalog des §8 BauNVO entsprechen. Dem produzierenden Gewerbe soll dabei Vorrang eingeräumt werden.

Daher ist innerhalb des Geltungsbereiches die Nutzung von **Vergnügungsstätten** ausgeschlossen.

Die Nutzung von **Einzelhandelseinrichtungen** ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur eingeschränkt zulässig. Diese sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, sofern es sich um den Verkauf von Produkten und Dienstleistungen handelt, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Produktion bzw. der Ver- und Bearbeitung sowie Dienst- und Serviceleistungen des jeweiligen Betriebes stehen.

Die Stadt Dassow geht zum einen davon aus, dass der Bedarf für reine Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet derzeit gedeckt ist und zum anderen die hier zu betrachtenden Flächen aufgrund ihrer für diesen Zweck ungünstigen Lage am Ortsrand für diese Nutzung ungeeignet sind.

Mit dieser Festsetzungssystematik wird den Zielen des Ursprungsplanes gefolgt.

Maß der baulichen Nutzung

Mit dem angestrebten gewerblichen Charakter der Bebauung wird davon ausgegangen, dass die festgesetzten Höchstmaße der Grundflächenzahl von 0,7 und der Geschossflächenzahl von 0,7 ein sinnvolles und verträgliches Maß für die Bebauung in diesem Gebiet darstellt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugebiete wurden großzügig mit überbaubaren Flächen überplant, um entsprechend den spezifischen Anforderungen der Betriebe den nötigen Spielraum für die Nutzung der Grundstücke zu bieten.

Für die Bebauung wird eine abweichende Bauweise (ab) mit Gebäudelängen von über 50m zugelassen. Dabei wird die maximale Gebäudelänge bewusst nicht begrenzt, um daraus möglicherweise resultierende Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten auszuschließen, da zum einen bei Gewerbebetrieben von unterschiedlichsten Anforderungen an Gebäudezuschnitt und -größe ausgegangen werden muss und zum anderen gegenwärtig die zukünftigen Grundstücksgrenzen nicht feststehen. Diese Festsetzungssystematik entspricht ebenfalls der des Ursprungsplanes.

Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe der Gebäude wird durch Vorgabe einer maximalen Gebäudeoberkante (Okmax) beschränkt. Bezugspunkt für die Oberkante der baulichen Anlagen ist dabei die Oberkante des Fußweges der nächstgelegenen öffentlichen Straße

Für die Baugebiete **GE1 und GE3** wird die maximal zulässige Oberkante der Gebäude auf **Okmax 13,0m** und für die Baugebiete **GE 2 und GE 4** auf **Okmax 8,0m** festgesetzt.

Damit wird einerseits den unterschiedlichen Anforderungen von Gewerbebetrieben an die Gebäudehöhe Rechnung getragen und andererseits durch eine Staffelung innerhalb des Gewerbegebietes auch eine gewisse Gliederung der Baugebiete erreicht.

Im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke kann damit auf die aus unterschiedlichen betrieblichen Abläufen und Anforderungen resultierenden Bedürfnisse reagiert werden.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung von GRZ (0,7) und GFZ (0,7) soll so eine Überfrachtung des Gewerbegebietes vermieden und die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild begrenzt werden.

Wie bereits in der Ursprungsfassung der Planung festgesetzt, werden für die Gebäudehöhen Ausnahmen zugelassen. Dies betrifft Anlagen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudeabdeckung liegen, wie Lüftungsanlagen, Schornsteine, Sendemasten, Sendetürme u.ä.. Diese dürfen eine

Höhe von 25m über dem festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten. Dies gilt auch für betrieblich notwendige Anlagen, wie Krananlagen, Silos und dergleichen. Die Inanspruchnahme der überbaubaren Grundstücksfläche für derartige Anlagen wird auf 20% begrenzt. Mit der Festlegung dieser Obergrenzen soll einer Überfrachtung der Baugebiete entgegengewirkt werden.

Örtliche Bauvorschriften

Mit der Übernahme örtlicher Bauvorschriften in den Bebauungsplan werden gestalterische Vorgaben für die Baugebiete festgelegt.

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung werden insbesondere für die Ausführung von Einfriedungen Festlegungen getroffen.

Aufgrund der in sich geschlossenen städtebaulichen Lage des Baugebietes am Ortsrand von Dassow und der besonderen Ansprüche gewerblicher Betriebe an die Gebäudenutzung wird auf Festsetzungen für die Fassaden- und Dachgestaltung jedoch verzichtet. So wird Architekten und Bauherren eine individuelle Ausformung der Baukörper ermöglicht und gestalterischer Freiraum für vielfältige Materialkombinationen geboten, um modernen betriebsbedingten Ansprüchen der geplanten Nutzungen gerecht werden zu können.

Die baugestalterischen Regelungen ergänzend, werden im Bebauungsplan unter Pkt. 4.0 zur Ortsbildgestaltung Festsetzungen zur Anlage der Stellplatzumgebung getroffen.

Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.6 von **10,11 ha** setzt sich aus folgenden Teilflächen zusammen:

- Gewerbegebiete:	4,56 ha
- Grünflächen öffentliche:	4,75 ha
<i>(darin enthalten Wasserflächen/Regenrückhaltebecken 0,93 ha)</i>	
- Grünflächen privat:	0,45 ha
- Verkehrsflächen:	0,34 ha

3 PRÜFUNG UND BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Holmer Berg 2 - Erweiterung“ wurde auf der Grundlage des §2 Abs.4 entsprechend der Bearbeitungsebene des Bebauungsplanes eine förmliche Umweltprüfung durchgeführt.

Die Umweltprüfung dient der Darstellung der mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen in Form einer Risikoanalyse. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird allgemein verständlich als Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht ist als **Teil II** selbstständiger Bestandteil dieser Begründung zum Bebauungsplan.

Zum Bebauungsplan wird außerdem ein Grünordnungsplan erstellt, der die landschaftspflegerischen Forderungen aus der Umweltprüfung konkretisiert. Dabei werden nicht nur grünordnerische Festsetzungen zur Übernahme in den **Teil B - Text** des Bebauungsplanes entwickelt, sondern auch Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffsfolgen festgesetzt.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können nur als zulässig betrachtet werden, wenn die für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes ermittelten Eingriffe vollständig ausgeglichen werden können.

Die Stadt Dassow geht davon aus, dass mit der in der Umweltprüfung vorgenommenen Abarbeitung der Umweltbelange und den daraus resultierenden Planungszielen die Anforderungen der **Agenda 21** an eine nachhaltige Entwicklung hinreichend berücksichtigt werden.

4 GRÜNORDNUNG UND KOMPENSATION DER EINGRIFFE

4.1 GRÜNORDNERISCHES LEITBILD

Grünordnerisches Leitbild ist die landschaftliche Einbindung der geplanten Gewerbegebietserweiterung durch gezielte landschaftspflegerische Maßnahmen. Darüber hinaus sind grundsätzlich eingriffsvermeidende und -minimierende Maßnahmen durchzuführen.

Auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg Vorpommern (veröffentlicht in der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3) wurde im

Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes geprüft, bei welchen Flächen-darstellungen hier Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe werden für die einzelnen Schutzgüter dargestellt und auf die jeweils gegebene Eingriffserheblichkeit hin untersucht. Für die Kompensation der Eingriffe werden landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt, deren Inhalte zur Umsetzung über Festsetzungen des B-Planes gesichert werden.

4.2 EINGRIFFSVERMEIDUNG

Vorhandene Baumbestände sind während der Bautätigkeiten entsprechend der DIN 18920 zu schützen. Dadurch kann eine Zerstörung bzw. nachhaltige Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume vermieden und deren Fortbestand gesichert werden.

Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Für den Fall der Errichtung von temporären Baustraßen sind diese möglichst in teilversiegelter Bauweise herzustellen. Nach dem Rückbau der Baustelleneinrichtungen sind die dafür in Anspruch genommenen Flächen fachgerecht in ihren ursprünglichen Zustand zurück zu bauen (z. B. durch Bodenlockerung).

Zum Schutz des Bodens hat im Rahmen der Bauausführung eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen.

Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart als solche sowie die grundsätzliche Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um damit das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder diese wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Sofern hinsichtlich des zur Auffüllung vorgesehenen Bodenmaterials nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs.1 BBodSchV) besteht, ist das Material vor der Verfüllung entsprechend des LAGA Merkblattes 20 auf seinen Schadstoffgehalt zu untersuchen.

Insgesamt sind die DIN 19731 und die DIN 18915 anzuwenden.

4.3 EINGRIFFSMINIMIERUNG

Die Auswirkungen der geplanten Eingriffe lassen sich durch verschiedene Maßnahmen minimieren, ohne dass dadurch die verbleibende Eingriffserheblichkeit ausgeglichen werden kann. Folgende festgesetzte grünordnerische Maßnahmen dienen der Eingriffsminimierung:

- Pflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen
(Teil B - Text Nr. 4.3)
- Pflanzung von Bäumen in privaten Stellplatzbereichen
(Teil B - Text Nr. 4.4)

4.4 AUSGLEICH DER EINGRIFFE

Zum Ausgleich der Eingriffe sind landschaftspflegerische Maßnahmen erforderlich, um die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu kompensieren. Trotz der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen

- *Gestaltung der öffentlichen Grünflächen (Teil B Text Nr. 4.1),*
- *Gestaltung der privaten Grünflächen (Teil B Text Nr. 4.2)*

kann der nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderliche Maßnahmenumfang innerhalb des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeglichen werden. Damit ist für die Kompensation der Eingriffe zusätzlich eine externe Maßnahmenfläche erforderlich.

Die Stadt Dassow hat mit der Erschließung und Vermarktung der Gewerbegebietserweiterung die stadteigene „Grundstücksgesellschaft Dassow mbH“ beauftragt. Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme einer kleinen Fläche im Bereich der Verbindung zur nördlich vorhandenen Erschließungsstraße in städtischem Eigentum. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Gebietserschließung hergestellt und im Rahmen einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege betreut. Danach werden die öffentlichen Grünflächen durch die Stadt Dassow betreut.

Die Stadt Dassow greift für die externe Kompensation der Eingriffe auf eine Ersatzmaßnahme zurück, die zur Zeit durch die Stiftung „Biosphäre Schaalsee“ als Ökopool-Fläche vorbereitet wird.

Diese „Ökopool-Fläche“ befindet sich im Biosphärenreservat Schaalsee. Mit dieser Maßnahme soll das „Neuendorfer Moor“ renaturiert werden. Mit der Umsetzung der Renaturierungsmaßnahme stehen insgesamt 128,65 ha Kompensationsflächenäquivalente für die Zuordnung von Kompensationserfordernissen zur Verfügung. Die Stadt Dassow ordnet das mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte Kompensationsdefizit der Ersatzmaßnahme „Neuendorfer Moor“ zu.

Für die Zuordnung des Kompensationsdefizits zur Ersatzmaßnahme „Neuendorfer Moor“ hat die „Grundstücksgesellschaft Dassow mbH“ mit der Stiftung „Biosphäre Schaalsee“ einen Vertrag zur Kostenübernahme einerseits und zur Sicherung der Zuordnung und Maßnahmenumsetzung andererseits geschlossen.

Die Umsetzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst festgesetzten Kompensationsmaßnahmen hat spätestens ein Jahr nach Realisierung der Erschließung zu erfolgen. Die Kosten für sämtliche Kompensationsmaßnahmen werden Bestandteil der Erschließungskosten und dementsprechend über die Grundstücksvermarktung finanziert. Beginn und Abschluss der Ausführungsarbeiten sind der UNB unaufgefordert mitzuteilen.

4.5 ERGEBNIS DER EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Mit der Umsetzung der innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen sowie der Zuordnung des danach noch bestehenden Kompensationsdefizites in Höhe von 18.039m² Kompensationsflächenäquivalent auf die „Ökopool-Fläche Neuendorfer Moor“ durch die Stadt Dassow können die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan ermittelten Kompensationserfordernisse insgesamt vollständig ausgeglichen werden.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können damit als zulässig betrachtet werden.

Die Zuordnung des externen Kompensationserfordernisses zur Sammelausgleichsmaßnahme im Neuendorfer Moor ist über einen Vertrag zwischen der Grundstücksgesellschaft Dassow und der Amtsverwaltung Biosphärenreservat Schaalsee gesichert.

4.6 NATURSCHUTZ

Nach aktuellem Planungstand befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb festgesetzter Flächen oder Maßnahmen des Naturschutzes.

Das Gebiet liegt außerhalb des von der Ornithologischen Arbeitsgemeinschaft dargestellten IBA „Umland Dassower See“. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit der IBA-Thematik hat sich daher für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes erübrigt.

GEWÄSSERSCHUTZ

Gemäß §81 Abs.1, 2 LWaG ist bei oberirdischen Gewässern zwischen geplanten baulichen Anlagen und der Böschungsoberkante ein Abstand von mindestens 7 m einzuhalten. Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedürfen gemäß §82 Abs.1 LWaG einer Genehmigung durch die Wasserbehörde. Erdaufschlüsse, die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gemäß §33 Abs.1 LWaG anzuzeigen. Sollte bei den geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, ist dies der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Vorhandene Drainsysteme und Leitungen der Versorgungsträger sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten. Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer bedarf der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens gemäß §31 WHG bzw. einer Plangenehmigung nach §70 LWaG. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß §20 Abs.1 LWaG M-V bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Die natürliche Vorflut für die zu nutzenden Flächen bildet der Prieschendorfer Graben (7/2), welcher sich als Gewässer 2. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes befindet. Bei einer geplanten Ableitung von Regenwasser in die Vorflut ist ein hydraulischer Nachweis des schadlosen Wasserabflusses, welcher dem derzeitigen natürlichen Wasserabfluss der Flächen entspricht, zu erbringen.

Detaillierte Stellungnahmen können durch den WBV erst bei der Beteiligung an den einzelnen Planungen erarbeitet werden, welche ihm zu gewähren ist.

Für Bepflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass

- eine Bebauung bzw. Bepflanzung von offenen Vorflutern ausgeschlossen wird,
- mindestens eine einseitige Befahrbarkeit an den Vorflutern von 7,00 m zu gewährleisten ist und
- Rohrleitungen und Drainagen von Bepflanzungen freizuhalten sind

Die Trinkwasserschutzzonen im überplanten Gebiet wurden neu geordnet. Das Gebiet befindet sich demnach in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Dassow. Die entsprechenden Schutzziele für den Gewässerschutz und damit verbundenen Auflagen und Richtlinien sowie Nutzungsbeschränkungen gemäß Trinkwasserschutzverordnung für die Gewerbebetriebe sind bei der Planung und Nutzung zu berücksichtigen.

Die Trinkwasserschutzzone ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

5 BAUGRUND UND HYDROLOGIE

Zur Untersuchung der Boden- und Grundwasserverhältnisse wurde von der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH als Erschließungsträger die Erstellung eines Gutachtens in Auftrag gegeben.

Das Gutachten des Ing.-Büro Holger Cords, Bargteheide kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

...“Als Untergrund stehen maßgebend gemischtkörnige, bindige Geschiebeböden an, die bei steifer Konsistenz allgemein als gut tragfähiger Baugrund anzusehen sind. Grundwasser wurde lediglich in Form von Stau- und Schichtwasser teilweise naher der Geländeoberfläche eingemessen.

Die örtlichen Baugrundverhältnisse sind für eine Versickerung von Regenwasser nicht geeignet.

Für die planmäßig vorgesehenen, teilweise großmächtigen Bodenauffüllungen im Fahrbahn- und Hochbauflächenbereich können mineralische nichtbindige Böden (Sande) oder alternativ gemischtkörnige bindige Böden mit hydraulischen Bindemitteln verwendet werden. Die Verdichtungsanforderungen gemäß ZTVE-StB sind generell bodenabhängig zu beachten. Für den frostsicheren Straßenbau wird eine Minstdicke von 60cm abgeleitet. Der im Planentwurf vorgesehene Aufbau von 75cm Dicke ist zur Erzielung der Regeltragfähigkeit auf der Frostschutzschicht zu begründen.

Besondere Bodenaustauschmaßnahmen sind beim Straßenbau erfahrungsgemäß zur Planumverbesserung im Einschnittbereich vorzusehen.

Im Bereich des vorgesehen Regenrückhaltebeckens stehen bereichsweise nicht ausreichend tragfähige organische Bodenbildungen an, die generell auszutauschen sind. Die gewachsenen gemischtkörnigen Böden genügen ansonsten den allgemeinen Dichtungskriterien...

Das Gutachten kann bei Bedarf eingesehen bzw. angefordert werden.

6 VERKEHR

6.1 STRASSENVERKEHR

Die Erschließung der Baufläche erfolgt über das bestehende Gewerbegebiet „Holmer Berg“ mit direktem Anschluss an die B 105 und dessen Verbindungsstraßen.

Die Anbindung erfolgt mit der Errichtung einer neuen Planstraße D mit Wendehammer an die vorhandene Planstraße B. (vgl. Schnittdarstellung an der Planzeichnung)

Für die geplante gemeindliche Straßenbaumaßnahmen ist gemäß § 10 StrWG-MV die Fachgenehmigung der unteren Straßenaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzuholen.

6.2 FUSSWEGE

Der Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt mit einseitigem Gehweg in einer Breite von 1,8m. (vgl. Schnittdarstellung an der Planzeichnung)

6.3 RUHENDER VERKEHR

Für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs der Baugebiete erfolgt die Festsetzung eines öffentlichen Parkstreifens entlang der Planstraße D. (vgl. Schnittdarstellung an der Planzeichnung)

Die weiteren notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücken bereitzustellen.

Der Nachweis zur Deckung des Stellplatzbedarfes ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nach §48 LBauO M-V in Verbindung mit Nr. 48.11 bis 48.15 der VVLBauO M-V zu führen.

7 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 WASSER UND ABWASSER

Im Gebiet der Satzung liegt die Versorgungspflicht für **Trink- und Brauchwasser** nach §43 Abs.1 LWaG beim Zweckverband Grevesmühlen.

Die Beseitigungspflicht für **Abwasser** obliegt nach §40 Abs.1 LWaG M-V den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß §40 Abs.4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Abwasser zu beseitigen und die dazu erforderlichen Anlagen zu errichten und zu betreiben.

Die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers sind durch die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen grundsätzlich gewährleistet.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des §3 (2) der AVB Wasser gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Voraussetzung für die Erschließung der Baugebiete ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem ZVG und dem Erschließungsträger, in dem u.a. die Übernahme sämtlicher Kosten der inneren Erschließung durch den Erschließungsträger geregelt wird. Dem ZVG dürfen aus der Umsetzung der 3. Änderung keine Kosten entstehen. Im Zuge der Vorbereitung der Erschließung ist zu prüfen, ob die Kapazitäten der vorhandenen Entwässerungsanlagen, insbesondere zur Ableitung des Niederschlagswassers ausreichend sind, um das Abwasser des Erschließungsgebietes schadlos ableiten zu können. Ebenfalls ist es

notwendig, den voraussichtlichen Bedarf an Trinkwasser zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass auch eine konkrete Aussage darüber getroffen wird, ob Trinkwasser zu Löschwasserzwecken über die Anlagen des Zweckverbandes zur Sicherung des Grund- oder Objektschutzes benötigt wird.

Hierzu sind in Vorbereitung der Umsetzung des Vorhabens zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband konkrete Abstimmungen erforderlich, um festzulegen, welche Voraussetzungen zur Sicherung der benötigten Menge Trinkwasser zu Löschwasserzwecken geschaffen werden müssen.

Eine bereits vorliegende, von der Grundstücksgesellschaft Dassow beauftragte Erschließungsplanung, wurde mit dem Zweckverband eingehend abgestimmt.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende **Niederschlagswasser** ist Abwasser gemäß (§39 Abs.1 LWaG) und unterliegt damit der Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft, dem Zweckverband Grevesmühlen.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sollte, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen dezentral am Standort versickert oder als Brauchwasser gespeichert werden. Die Versickerung muss so erfolgen, dass Schäden mit Sicherheit auszuschließen sind. Darüber hinaus wird die Speicherung als Brauchwasser empfohlen

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder die Versickerung in das Grundwasser über größere Anlagen, die mehreren Grundstücken dienen oder öffentlich sind, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis, die mit den entsprechenden wassertechnischen Unterlagen zu beantragen ist.

Zur Untersuchung der Boden- und Grundwasserverhältnisse wurde von der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH als Erschließungsträger die Erstellung eines Gutachtens in Auftrag gegeben.

Das Gutachten des Ing.-Büro Holger Cords, Bargteheide kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die örtlichen Baugrundverhältnisse für eine Versickerung von Regenwasser nicht geeignet sind.

Daher ist die Anlage eines zusätzlichen Regenrückhaltebeckens geplant, dass das überschüssige Regenwasser aus den neuen Gewerbegebieten aufnehmen soll. So wird eine Überlastung der Vorflut vermieden. Die für die Wartung, Reinigung und Instandhaltung durch den Zweckverbandes Grevesmühlen notwendige Zu- und Umfahrt erfolgt als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (ZVG) über die Planstraße D und verläuft durch das Gewerbegebiet 2.

Das im Plangebiet nördlich gelegene Regenrückhaltebecken nimmt das Niederschlagswasser des nördlich an das Plangebiet angrenzend bereits vorhandenen Gewerbegebietes auf und ist von dort aus erschlossen. Aus dem Becken wird das

Wasser gedrosselt an die verrohrte Vorflut abgegeben. Das Becken hat eine mit Schotterterrassen befestigte Umfahrt zur Ausführung von Reinigungs-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten.

Das gesamte Plangebiet befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt Dassow. Die Erschließung des Regenrückhaltebeckens ist dergestalt gesichert, dass dem Zweckverband nach Fertigstellung der Anlagen eine persönlich beschränkte Dienstbarkeit eingeräumt wird.

Hinweise:

Die Durchführung von Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen, Einbindungen oder das Verlegen von Haus- oder Grundstücksanschlüssen während der Zeit der Bauausführung muss gewährleistet sein.

Alle Anlagen des ZVG sind den neuen Höhen anzupassen; die Kosten für diese Arbeiten sind durch den Verursacher zu tragen. Dem Zweckverband sind konkrete Angaben zu den Bereichen zu machen, in denen Bodenabtragungen bzw. Bodenaufschüttungen vorgesehen sind.

Notwendige Umverlegungen, Dükerungen sowie weitere Arbeiten zum Schutz der Anlagen, sind mit den zuständigen Mitarbeitern des Zweckverbandes abzustimmen. Die Kosten für diese Arbeiten sind durch den Verursacher zu tragen.

Für alle Anlagen des Zweckverbandes, an denen höhenmäßige Veränderungen, Umverlegungen, Dükerungen, Lageveränderungen und dergleichen vorgenommen werden, sind nach Gauß-Krüger und auf der Grundlage der gültigen Zeichenvorschrift des ZVG Bestandspläne zu erarbeiten und dem Zweckverband in digitaler Form zu übergeben.

Der Zweckverband kann bei Hinterliegergrundstücken nur eine Erschließung bis zu den vorgelagerten Grundstücken vornehmen, sodass durch den Erschließer bzw. den jeweiligen Grundstückseigentümer die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vor Verlegung der erforderlichen Trink- und Abwasserleitungen zu erwerben sind.

Sicherzustellen ist ebenfalls, dass für alle Leitungen des Zweckverbandes, die sich nicht im öffentlichen Bauraum befinden, die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gewährleistet werden.

Eine Bepflanzung der ZVG-Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125.

Für das ausgewiesene Gewerbegebiet ist zur Sicherstellung des Grundschatzes eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h vorzuhalten.

Einzelheiten bezüglich der Entnahme von Löschwasser aus dem Versorgungsnetz über Hydranten (zentrale Wasserversorgung) oder anderer von der Feuerwehr jederzeit benutzbarer Entnahmestellen (unabhängige Löschwasserversorgung) sind mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen bzw. der örtlich zuständigen Feuerwehr abzustimmen.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen infrage:

- DIN 14210 - Löschwasserteiche
- DIN 14220 - Löschwasserbrunnen
- DIN 14230 - Unterirdische Löschwasserbehälter

Offene Löschwasserentnahmestellen dürfen mit angerechnet werden, sofern die Entnahmestelle mit Einsatzfahrzeugen der Feuer jederzeit erreichbar und die Zufahrt ausreichend befestigt sowie die Löschwasserförderung aufgrund der gegebenen geodätischen Saughöhe uneingeschränkt möglich ist.

Offene Löschwasserentnahmestellen sind so herzurichten, dass die Mindestanforderungen, wie:

- ständig verfügbare Löschwasserentnahmemöglichkeit von 98 m³/h;
- ständige Eisfreiheit der Löschwasserentnahmestelle, ggf. durch Saugeinrichtungen
- befestigte Zufahrt und Stellflächen für mind. ein Löschfahrzeug;
- Kennzeichnung der Löschwasserentnahmestelle

realisiert und eingehalten werden.

Der Erschließungsvertrag zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und dem Erschließungsträger ist vorbereitet und soll mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes unterzeichnet werden.

7.2 GASVERSORGUNG

Die Gasversorgung des Stadtgebietes Dassow erfolgt über das Leitungsnetz der Verbundnetz Gas AG.

7.3 ENERGIEVERSORGUNG

Die Energieversorgung des Plangebietes erfolgt über vorhandene bzw. auszubauende Energieversorgungsanlagen der eon e.dis.

Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen (Transformatoren) über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Bereitstellung entsprechender Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998. Die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, wird vom Energieversorgungsunternehmen rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Informationen benötigt:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf
- Namen und Anschrift der Bauherren

Bei Erfordernis müssen Anlagen / Leitungen zu Lasten des Verursachers umverlegt werden, um eine Baufreiheit zu gewährleisten.

Folgende allgemeine Hinweise des Versorgungsunternehmens e.dis sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch das Regionalzentrum der e.dis erforderlich. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Leitungstrassen sind von Baumbepflanzungen freizuhalten.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen -vorwiegend Gehsteige- kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen.

Durch den jeweiligen Erschließungsträger / Anschlussnehmer ist ein Antrag zur Erschließung des Baugrundstückes zu stellen.

Hinweis:

Die Gesetzgebung zur Liberalisierung des Strommarktes enthält für den Netzbetreiber die Durchleitungspflicht der Energie anderer Anbieter. Dem Verbraucher bleibt es somit selbst vorbehalten zu entscheiden, welchen Anbieter er mit der Versorgung beauftragt.

7.4 ALTLASTEN- UND ABFALLENTSORGUNG

Sowohl für die Änderungsbereiche als auch für die Erweiterungsbereiche liegen der Stadt Dassow keine Informationen über das Vorhandensein von Altlasten im Sinne des Abfallwirtschaft- und Altlastengesetzes Mecklenburg-Vorpommern vor.

Damit besteht jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Gebiets von Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen.

Sollten bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (schädliche Bodenveränderungen) wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, Gewerbliche Abfälle) angetroffen werden, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach dem Gesetz über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen/AbfG) verpflichtet. Für den Fall, dass o.g. Anzeichen auftreten, sind diese dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als unterer Abfallbehörde unverzüglich nach bekannt werden mitzuteilen.

Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme der geltenden rechtlichen Regelungen auf die Planzeichnung.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabensträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabensträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §10 und §11 KrW-/ AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß §18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden sondern sind wieder zu verwerten.

Zum Befahren der Planstraße D mit Müllfahrzeugen ist die geplante Wendeanlage gemäß den Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung bzw. der EAE 85/95 auszubilden.

7.5 TELEKOMMUNIKATION

Die fernmeldetechnische Erschließung des Plangebietes kann über das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem zuständigen PTI 23, Biestrower Weg 20, 18198 Kritzmow, so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

8 DENKMALSCHUTZ

Denkmale sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand von der Änderung der Planung nicht betroffen.

Werden bei Erdarbeiten „unvermutet“ Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß §11 Abs.1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

9.1 SCHALLIMMISSIONEN

Zum Schutz vor Lärm sind für städtebauliche Planungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 entsprechend der jeweiligen Einstufung der Gebiete gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten bzw. nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Für das bestehende Gewerbegebiet "Holmer Berg 2" liegt eine gutachterliche Beurteilung vor, die konkrete Aussagen darüber enthält, in welchem Maße die betreffenden Bauflächen von der Lärmbelastung der Bundesstraße 105 betroffen sind und welche Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen vorhandenen Nutzungen auftreten.

Um den Grad der Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen für die neuen Bauflächen zu ermitteln, ist die Erarbeitung eines aktuellen Gutachtens beauftragt worden.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für die vorhandene Wohnbebauung im benachbarten Siedlungsgebiet westlich des Gewerbegebietes werden

hierin unter Zugrundelegung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 aktive und passive Maßnahmen zum Schallschutz beschrieben, die die von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.6 ausgehenden Emissionen begrenzen.

Das Gutachten der NORDUM, Umwelt und Analytik GmbH Co. KG (Projekt Nr. 94/05 vom 04.01.2007) kommt zu dem Ergebnis, dass auf den Teilflächen GE1 bis GE4 Betriebe und Anlagen nur zulässig sind, wenn die jeweils ermittelten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschritten werden. Die sowohl für den Tag als auch für die Nacht ermittelten IFSP lassen eine uneingeschränkte Nutzung der Flächen zu.

$42,5 \text{ dB} < L_{\text{w}} < 47,5 \text{ dB(A)}/\text{m}^2 \rightarrow \text{„Gewerbegebiet eingeschränkt“}$

$47,5 \text{ dB} < L_{\text{w}} < 52,5 \text{ dB(A)}/\text{m}^2 \rightarrow \text{„Gewerbegebiet“}$

$52,5 \text{ dB} < L_{\text{w}} < 57,5 \text{ dB(A)}/\text{m}^2 \rightarrow \text{„eingeschränktes Industriegebiet“}$

..... $L_{\text{w}} > 52,5 \text{ dB(A)}/\text{m}^2 \rightarrow \text{„Industriegebiet“}$

Entsprechend der Zielstellung der gemeindlichen Planung wird im Bebauungsplan auf dieser Grundlage festgesetzt, dass nur Betriebe zulässig sind, deren mittlere Schallabstrahlung -einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück- pro Quadratmeter Grundstücksfläche die ermittelten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (vgl. Tabelle 1) nicht überschreiten.

IFPS in dB (A)m ²		
	TAG	NACHT
GE1	60,0	47,5
GE2	60,0	47,5
GE3	60,0	47,5
GE4	60,0	47,5

Tabelle 1 - immissionswirksame Emissionskontingente (IFSP) der Flächen

Vor der Realisierung der jeweiligen Einzelvorhaben ist auf der Grundlage der konkreten Planung durch eine Geräuschimmissionsprognose nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm, Ausg. 1998) nachzuweisen, dass der für die jeweilige Teilfläche höchstzulässige IFBS eingehalten wird. Zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist als Bezugsfläche die jeweilige Grundstücksfläche heranzuziehen.

Für Einzelvorhaben, die nicht eine komplette Teilfläche nutzen, oder für die zwei

oder mehrere Teilflächen zusammengefasst werden, sind die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel sowie die Immissionspegelanteile entsprechend den jeweiligen Flächenanteilen zu berücksichtigen.

Eine Überschreitung der festgesetzten IFBS ist ausnahmsweise zulässig und bezieht sich grundsätzlich auf die Immissionsbereiche, in denen die Geräuschimmissionsrichtwerte nicht ausgeschöpft werden. Hierbei ist im Einzelfall nachzuweisen, dass durch den Beurteilungspegel der betrachteten Anlage unter Berücksichtigung der Immissionspegelanteile aller anderen Teilflächen des Gewerbegebietes die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in allen schutzwürdigen Bereichen sichergestellt ist.

Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen immissionswirksamen Schallemissionen ist vom Bauherrn im Genehmigungsverfahren unaufgefordert vorzulegen

Zum Schutz gegenüber dem Verkehrslärm der B 105 ergeben sich für die baulichen Flächen der 3. Änderung und Erweiterung keine höheren Anforderungen an den baulichen Schallschutz, als sie bereits mit der 2. Änderung zum B-Plan Nr.6 fixiert wurden. Eine Untersuchung der Verkehrsgeräusche hat sich damit erübrigt.

Das Gutachten der NORDUM, Umwelt und Analytik GmbH Co. KG vom 04.01.2007 kann bei Bedarf eingesehen bzw. angefordert werden.

10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bodendenkmalschutz

Als Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmalfunden erfolgt die nachrichtliche Übernahme der geltenden gesetzlichen Bestimmung auf die Planzeichnung.

Trinkwasserschutz

Als Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen innerhalb der Trinkwasserschutzzone nach Landeswassergesetz M-V (LWaG) erfolgt eine nachrichtliche Übernahme auf die Planzeichnung.

11 HINWEISE ZUR BAUPLANUNG

Vermessungsfestpunkte

Lagefestpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind gesetzlich geschützt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Lagefestpunkte im Umgebungsbereich bis zu 25m wichtige unterirdische Festpunkte haben. Falls ein solcher Punkt durch Bauvorhaben gefährdet sein sollte, ist rechtzeitig, ca. 4 Wochen vor Baubeginn, beim Landesvermessungsamt

Mecklenburg-Vorpommern ein Antrag auf Verlegung zu stellen.

Die Festpunkte im Verdichtungsnetz der Liegenschaftsvermessungen sind gleichermaßen zu schützen. Die Zuständigkeit liegt hierfür beim Kataster- und Vermessungsamt.

Baulasteintragungen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind durch privatrechtliche Regelungen (Baulasteintragungen) zu sichern.

Bauantragstellung

Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund zur Stellungnahme zuzuleiten. Dazu sind gemeinsam mit dem Bauantrag nachfolgend aufgeführte Unterlagen einzureichen:

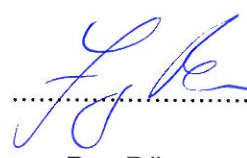
- Bauprojekt inklusive Baubeschreibung und Lageplan,
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten,
- Darstellung der Technologie und Anlagenbeschreibung beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach §2 (2a) Gerätesicherheitsgesetz.

12 KOSTEN

Die Kosten für das Planverfahren und für die Erschließung einschließlich aller erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen trägt die „Grundstücksgesellschaft Dassow mbH“. Der Stadt Dassow entstehen mit der Planung und Ausführung des Vorhabens keine zusätzlichen Kosten.

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.6 „Holmer Berg 2 – Erweiterung“ wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Dassow am 24.01.07 gebilligt.

Dassow, den 05.02.2007


- Der Bürgermeister

