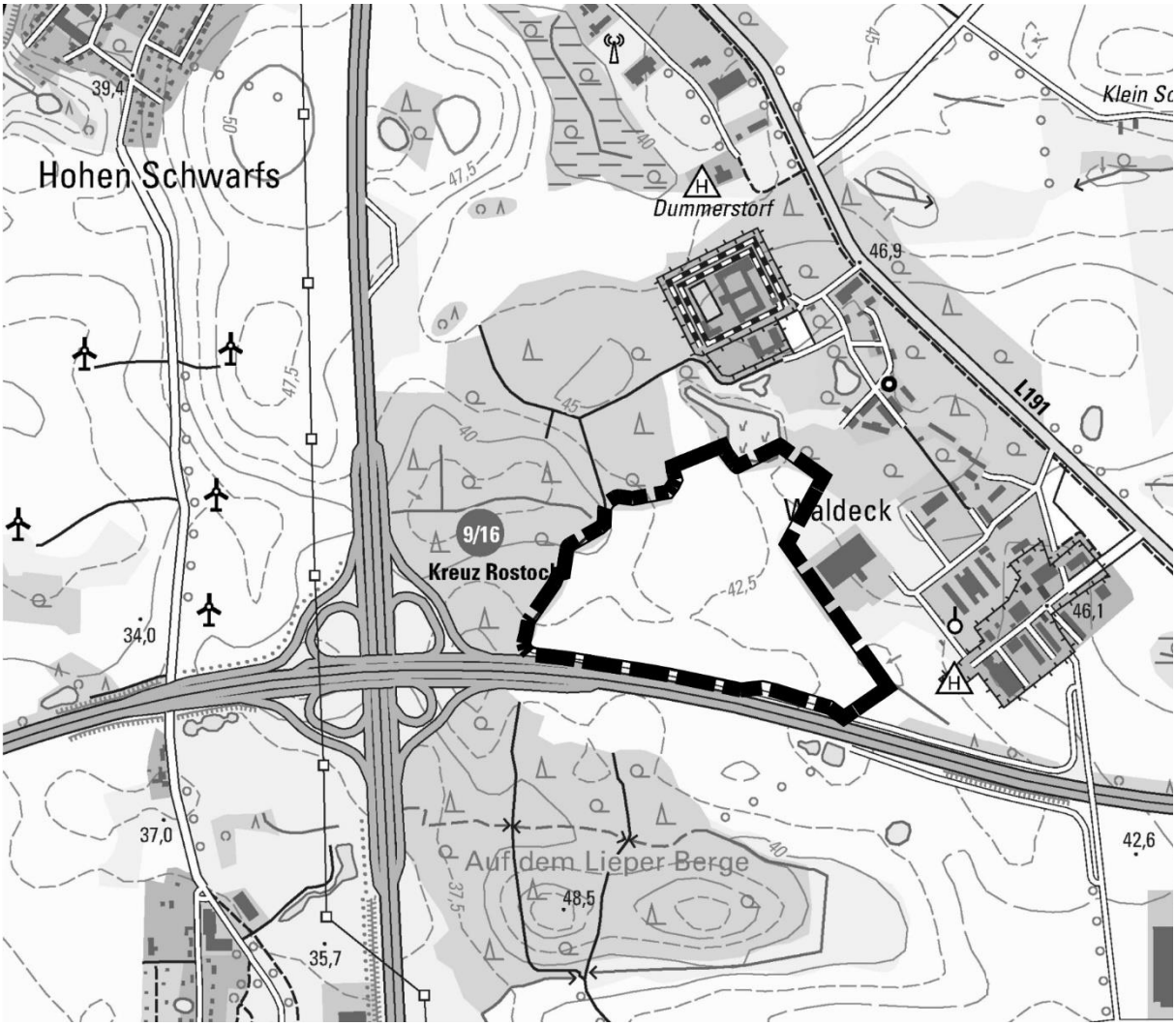
Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, ©GeoBasis DE/M-V 2024

Satzung der Gemeinde Dummerstorf

über den

Bebauungsplan Nr. 36
„Industriegebiet Waldeck“

gelegen südwestlich der bebauten Flächen von Waldeck, südöstlich des Waldgebietes, begrenzt im Süden durch die A 20

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 14.05.2024

Begründung zum Vorentwurf

Inhalt Seite

Teil 1 - Begründung 3

1. Einleitung 3
   1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren 3
   1.2 Lage und Geltungsbereich, Plangrundlagen 3
   1.3 Raumordnung, Regional- und Flächennutzungsplanung 4

2. Bestand und geplante Entwicklung 6
   2.1 Ausgangssituation 6
   2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 9
   2.3 Örtliche Bauvorschriften 10
   2.4 Verkehrserschließung 11
   2.5 Flächenbilanz 11

3. Ver- und Entsorgung 11
   3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgung 11
   3.2 Trink- und Löschwasserversorgung 12
   3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung 12
   3.4 Energieversorgung 13
   3.5 Abfallentsorgung / Altlasten 13
   3.6 Telekommunikation 14

4. Immissionsschutz 14

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten 14

6. Sonstiges, Hinweise 14

Teil 2 - Umweltbericht 15

1. Allgemeines 15

2. Beschreibung des Plangebietes 15

3. Ausgleichsmaßnahmen 16

Anlage: Bestandsplan Biotoptypen, Baumliste

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

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

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

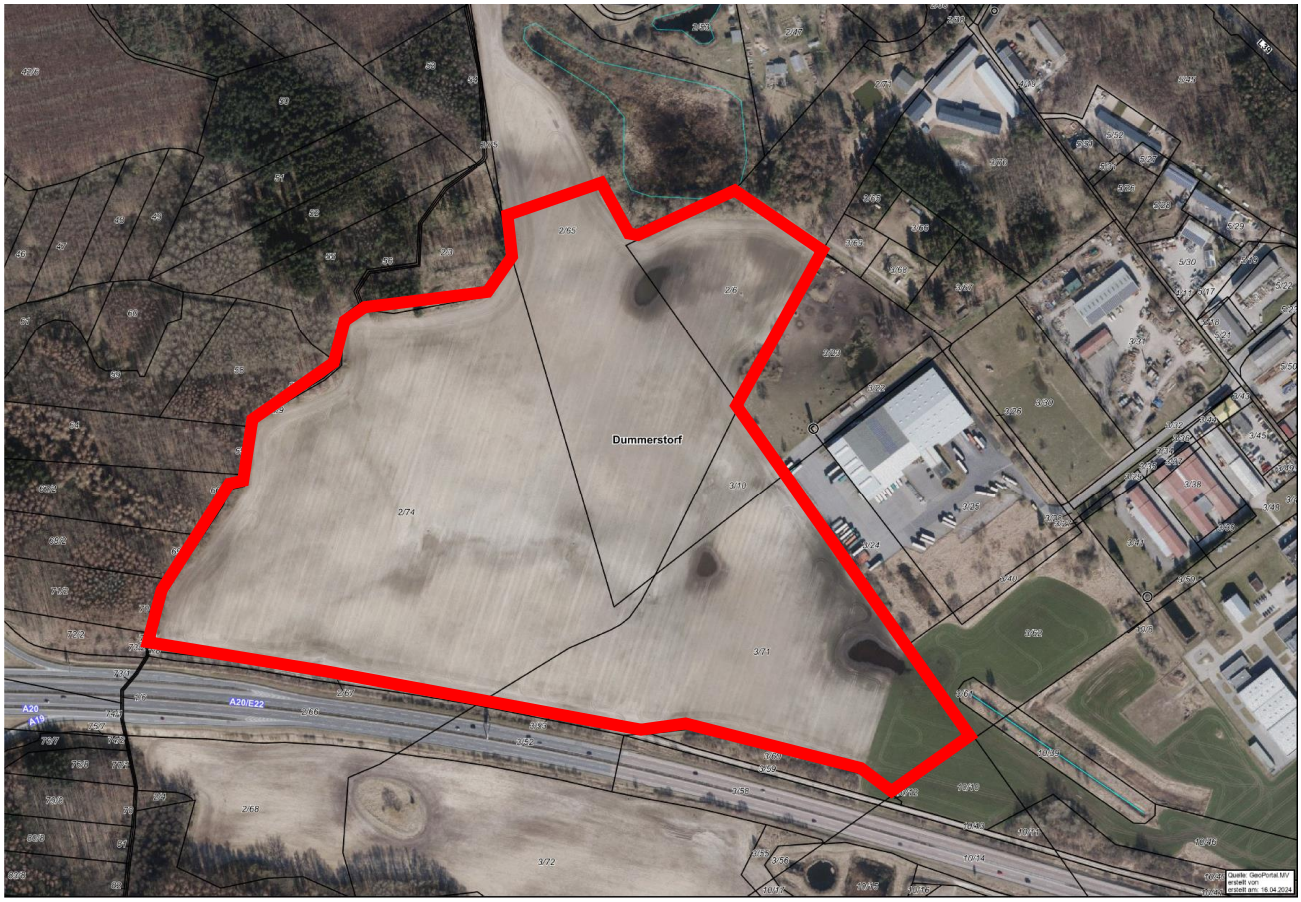
1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren

Um weitere Gewerbeansiedlungen im Großgewerbestandort am Autobahnkreuz A 19/A 20 und der Autobahnabfahrt Dummerstorf sowie der L 39 zu ermöglichen, wird für einen weiteren Bauabschnitt des Industrie- und Gewerbeparks Dummerstorf der Bebauungsplan Nr. 36 aufgestellt. Dazu wurde der Aufstellungsbeschluss von der Gemeindevertretung Dummerstorf am 11.07.2023 gefasst.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 36 sollen die in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dummerstorf vorbereiteten, gewerblichen Bauflächen verbindlich überplant werden. Vorzugsweise sollen Industriegebiete (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt werden, um in dem von Gewerbe und A 20 umgebenen Raum auch Industriebetriebe mit höheren zulässigen Emissionen ansiedeln und Industriearbeitsplätze schaffen zu können.

1.2 Lage und Geltungsbereich, Plangrundlagen

Das rund 25 ha große Plangebiet liegt südwestlich der bebauten Flächen von Waldeck, südöstlich des Waldgebietes, begrenzt im Süden durch die A 20. Südöstlich grenzt direkt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Waldeck" an.



Luftbild (Quelle © GeoBasis DE/M-V 2024) mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung 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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),

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

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bau- und Entwicklungsamt der Gemeinde Dummerstorf, Griebnitzer Weg 2, 18196 Dummerstorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen des Bebauungsplanes dienen der Lage- und Höhenplan, erstellt durch das Vermessungsbüro Siwek, Wismar, Stand März 2024, mit dem Höhenbezugssystem DHHN2016, die topographische Karte, © GeoBasis DE/MV 2024 sowie eigene Erhebungen.

1.3 Raumordnung, Regional- und Flächennutzungsplanung

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).
Das Plangebiet liegt direkt am Rand dieses Gebietes und bietet sich aufgrund der isolierten, von Verkehrsachsen umschlossenen Lage als sinnvolle 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 einbezogen.

Der Standort liegt an der Entwicklungsachse Rostock-Laage (Landesstraße 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 der Planungsraum als Gewerbestandort „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.
Im SUR ist weiterhin über ein regionales Einzelhandelskonzept eine ausgewogene Grundversorgung zu sichern. Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet nicht vorgesehen und auszuschließen.

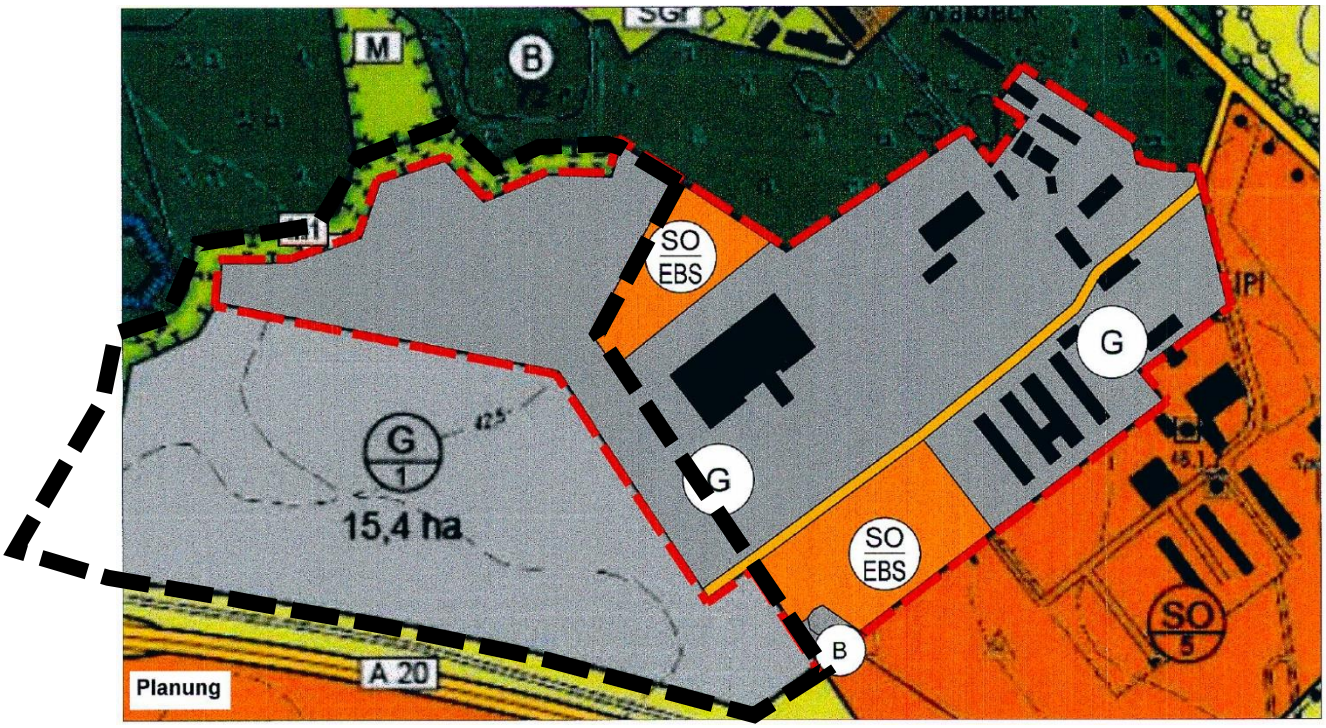
Gemäß dem Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock vom 15.12.2023 zur Planungsanzeige wird das Vorhaben wie folgt beurteilt:

„Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Gewerbegebiet Waldeck" *(Anmerkung: Name geändert in „Industriegebiet Waldeck“)* der Gemeinde Dummerstorf ist nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.
Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um die sinnvolle Aktivierung eines Flächenpotenzials in unmittelbarer Nachbarschaft bestehender landesweit bedeutsamer gewerblicher Nutzungen.
Der Plangeltungsbereich ist nur durch die Autobahn BAB A 20 vom Standort für die Ansiedlung hafenaffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen „Industrie- und Gewerbepark ‚Autobahnkreuz Rostock' (Dummerstorf)" (LEP-Programmsatz 4.3.1 (3), Flächenoffensive Hafenentwicklung), gleichzeitig Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie Dummerstorf gemäß RREP-Programmsatz G 4.3 (2), getrennt.
Entsprechend Leitlinie 1 im Kapitel II.A2 Gewerbeentwicklung des SUR-Entwicklungsrahmens ist der Stadt-Umland-Raum Rostock als wirtschaftliches Zentrum des Landes weiter auszugestalten.
Aufgrund der relativen Nähe zum Seehafen und zur Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Rostock, einer verkehrsgünstigen Anbindung an das überregionale und großräumige Straßennetz sowie der Lage an der Siedlungsachse Rostock - Laage ist davon auszugehen, dass der Standort „Gewerbegebiet Waldeck" einen wichtigen Beitrag zur wirtschaftlichen Stärkung des Stadt-Umland-Raumes, der Region und des Landes Mecklenburg-Vorpommern leisten kann. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 zur nachfragegerechten Vorbereitung von Ansiedlungsflächen für Industriebetriebe mit höheren zulässigen Emissionen und den damit verbundenen Industriearbeitsplätzen beim Großstandort Dummerstorf wird deshalb ausdrücklich befürwortet. […]“

Raumordnerisch sind im Planverfahren außerdem die Belange von Landwirtschaft, Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Flora-Fauna-Habitat- (FFH- bzw. GGB), europäische Vogel- oder Naturschutzgebiete sind nicht betroffen. Nordöstlich der Landesstraße L39, in einem Abstand von mindestens 400 m, liegt das Landschaftsschutzgebiet „Wolfsberger Seewiesen“.

Für die Gemeinde Dummerstorf besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung. Die 2. Änderung berührt das hier betrachtete Plangebiet nicht.

Für das Plangebiet sind (gemäß 1. Änderung) gewerbliche Bauflächen sowie Grünflächen am Waldrand als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M1: empfohlenen Maßnahme „Mähwiese“ (Umwandlung von Ackerland entsprechend HZE 2.52)) ausgewiesen.
Die Ziele der vorliegenden Planung sind somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dummerstorf entwickelt.



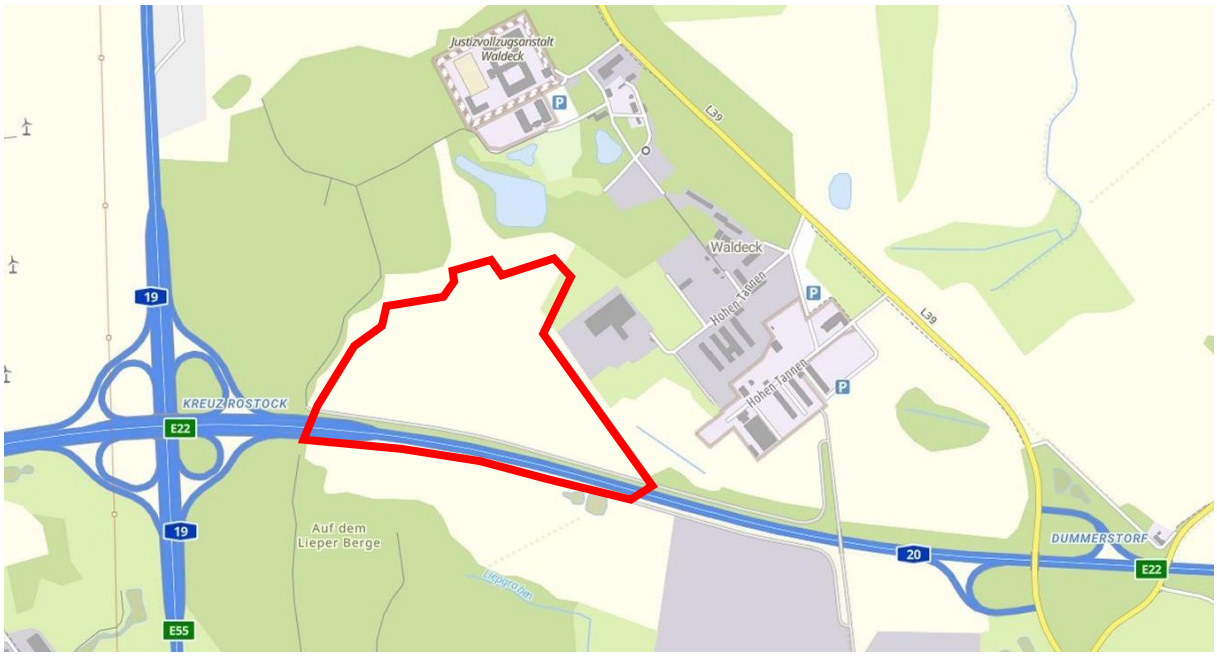
Auszug aus dem Flächennutzungsplan Dummerstorf, 1. Änderung, mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36

2. Bestand und geplante Entwicklung

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Südosten sowie im Norden befinden sich Grünlandflächen. Im Süden grenzt direkt die A 20 am Autobahnkreuz mit der A 19 sowie mit einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg an. Das Gelände ist kuppig mit Höhen zwischen ca. 40,0 und 45,5 m.ü.NHN (DHHN2016).
Südlich der A 20 setzt sich der Großgewerbestandort Dummerstorf fort.

Im Nordosten befindet sich der Bereich Waldeck mit Gewerbe- und Industriebetrieben, der Justizvollzugsanstalt, dem Polizeipräsidium sowie der Stasi-Unterlagen-Behörde. Direkt nordöstlich und nordwestlich grenzen Waldflächen an. Im Osten angrenzend befindet sich ein Industriebetrieb (Logistik und Lagerung, Tankstelle). Dieser Bereich ist mit dem Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Waldeck“ rechtskräftig überplant. Dort sind neben dem Industriegebiet Flächen für Photovoltaikanlagen festgesetzt worden. Ebenfalls wurde eine Planstraße festgesetzt, an die das Plangebiet des B-Planes Nr. 36 anbinden muss. Von dort besteht die Verbindung zur L 39 Rostock-Laage und zur Anschlussstelle der A 20 „Dummerstorf“.
Südöstlich schließt sich der B-Plan Nr. 12 „Polizeiliegenschaft Waldeck“ an.



Lage des Plangebietes (Quelle © GeoBasis DE/M-V 2024)

Plangebiet aus Blickrichtung Südwesten

Nördlicher Teil des Plangebietes

Plangebiet aus Blickrichtung Südosten

Benachbarter Bebauungsplan Nr. 24 mit Industriegebiet und Photovoltaik-Gebieten und Planstraße als Anschluss zum B-Plan 36

Das Plangebiet wird von verrohrten Gräben (Graben 16, 16/4) durchzogen, die mit Durchmessern von DN 400 - 500 von Nord nach Süd sowie an der Grenze zum B-Plan Nr. 24 und von Südost nach Nordwest durch das Plangebiet verlaufen. Da die Rohrleitungen teilweise bis zu 4 m tief liegen, ist ein Freihaltebereich von beidseitig 7,0 m zu beachten.

Das Landschaftsbild ist von der welligen Ackerfläche und den angrenzenden Waldrändern positiv und von der Verkehrsachse der A 20 mit sehr großen Hinweistafeln sowie den angrenzenden gewerblichen Bereichen negativ geprägt.
Aufgrund dieser vorbelastenden Faktoren und der gewerblich-industriellen Nachbarschaft ist der Standort für eine Gewerbeansiedlung geeignet.
Zur ausführlichen Bestandsbeschreibung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der Zielstellung werden Industriegebiete (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt. Die Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Dies hängt mit möglichen Emissionen oder Gefahrenstoffen zusammen. Diese Betriebe sind i.d.R. nach dem Bundeimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig. Darüber hinaus sind aber auch andere Gewerbebetriebe nicht gänzlich ausgeschlossen. Diese sollen sich jedoch vorwiegend in anderen Gewerbegebieten (GE) der Gemeinde ansiedeln.
In den Industriegebieten sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig. Tankstellen sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Letztere befinden sich an anderen, zentraleren Standorten im Gemeindegebiet.
Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Auch dafür sind andere Standorte in der Gemeinde vorhanden bzw. besser geeignet.

Die Erschließung des Gebietes und die Aufteilung künftiger Grundstücksflächen richten sich v.a. nach dem Verlauf der verrohrten Gräben. Diese sollen im Osten und im Norden an der Grenze zum B-Plan Nr. 24 umverlegt werden, um eine sinnvollen Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Im mittleren und westlichen Teil wird auf eine aufwändige Umverlegung verzichtet, stattdessen orientiert sich die Planstraße am Leitungsverlauf. Eine Grabenöffnung wurde vorgeprüft, wurde allerdings aufgrund der Tiefenlage der Leitungen und dem entsprechenden Platzbedarf, der die zur Verfügung stehenden Industrieflächen stark einschränken würde, verworfen.

Um eine möglichst sinnvolle Nutzung der Bauflächen zu ermöglichen und nicht von vornherein Beschränkungen für die möglichen Gewerbeansiedlungen aufzuerlegen, werden die Baugrenzen großzügig gefasst. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt, um eine dem Industriegebiet angemessene Bebauung zu ermöglichen. Industrieunternehmen haben mitunter auch einen großen Bedarf an befestigten Freiflächen.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 20,0 m festgesetzt. Damit sollen insbesondere die für Industrieunternehmen typischen größeren Hallen berücksichtigt werden.
Werbepylone und Fahnenmasten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies berücksichtigt die anbaufreie Zone an der Bundesautobahn von 40 m, die Waldabstandsflächen von 30 m sowie die verrohrten Gräben.
Für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt ein mittlerer Wert von 44,0 m.ü.NHN (DHHN2016). Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Dachaufbauten wie z.B. Solaranlagen, Schornsteine, Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlagen, Fahrstuhlüberfahrten usw. dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen mit mehr als 50,0 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 6 LBauO M-V zulässig. Auch dies entspricht den Notwendigkeiten für große Industriehallen.

Das Industriegebiet wird über die auszubauende Planstraße mit Anschluss an den B-Plan Nr. 24 und damit zur L 39 erschlossen. Eine Wendeanlage für Sattelzüge im westlichen Bereich ermöglicht die zentrale Erschließung der Industrieflächen.

Die Waldabstandsflächen, derzeit vorwiegend Ackerflächen, sollen in einer Tiefe von 15,0 m als Mähwiesen entwickelt werden. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Kompensationsfläche gekennzeichnet. Weitere 15,0 m sind von hochbaulichen Anlagen in den GI-Gebieten freizuhalten, können aber mit Zustimmung der Forstbehörde als Stellplatz- oder Lagerflächen genutzt werden. Auch dies soll einer möglichst effektiven Flächenausnutzung für rare Industrieflächen dienen.

Im Westen befindet sich an einem Tiefpunkt eine überschlägig bemessene, knapp 8000 m² große Fläche für ein Regenrückhaltebecken. Nordwestliche Grünflächen für eine Umfahrung des Beckens können innerhalb der Waldabstandsflächen liegen. Konkretisierungen erfolgen im weiteren Planverfahren im Rahmen der Erschließungsplanung.

Waldflächen und wenige erhaltenswerte Gehölzgruppen im Plangebiet werden festgesetzt. Im Plangebiet befinden sich ansonsten keine Bäume.
Die südliche Ackerzufahrt und angrenzende Gehölzbereiche befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und werden erhalten.

Entlang der Bundesautobahn dürfen in einer Entfernung bis zu 40,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen nicht errichtet werden. Dieses gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Der Genehmigung bedürfen bauliche Anlagen, die längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 Meter gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient dem Ausschluss störender Einflüsse auf den Verkehr der A 20. Daher sind stark reflektierende Materialien zur

Fassadengestaltung sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht unzulässig.

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.4 Verkehrserschließung

Nordöstlich des Plangebietes grenzen die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Waldeck" an. Die dort festgesetzte Straßenverkehrsfläche, die die Verlängerung der Straße „Hohen Tannen" darstellt und an die Landesstraße L39 angebunden ist, wird innerhalb des Plangebietes fortgeführt. Die Planstraße mündet in eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage für Sattelzüge. Die Straßenverkehrsfläche ist in einer Breite von 10,0 m inklusive begleitendem Gehweg festgesetzt (Fahrbahn 7,0 m + Bankette + Sicherheitsstreifen + Gehweg). Diese Breite ergibt sich aus der Zufahrtsbreite der Planstraße im B-Plan Nr. 24.

Über die Landesstraße L39 besteht mit dem nahe gelegenen Autobahnanschluss „Dummerstorf" und dem benachbarten Autobahnkreuz A 19/A 20 eine sehr gute Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz und den Seehafen Rostock.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 beträgt rund 25 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	**Flächengröße ca. in m²** gerundete Werte
Industriegebiete (GI)	220.240
Straßenverkehrsfläche	6.085
Grünflächen, privat „Mähwiese"	13.810
Flächen für Wald	2.290
Flächen für die Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken	7.995
Geltungsbereich, gesamt	**250.420**

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgung

Zur Anbindung des Plangebietes ist die technische Erschließungsinfrastruktur zu erweitern. Für die innere Erschließung sind ebenfalls neue Leitungsnetze aufzubauen. Details werden im Rahmen der Erschließungsplanung im weiteren Planverfahren geklärt. Der vorliegende Vorentwurf dient auch der Abfrage der Träger der Ver- und Entsorgung.
Im Folgenden werden die verschiedenen Medien im Einzelnen betrachtet.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung in der Region erfolgt über das Leitungsnetz des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV). Betreiber der Anlagen ist die Nordwasser GmbH. Eine Anbindung des Plangebietes an das bestehende Trinkwassernetz ist über einen Anschluss an die Leitungen in der Straße im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 möglich.

Zur Löschwasserversorgung ist voraussichtlich auf jedem Grundstück der über die Grundversorgung von 48 m³ über einen Zeitpunkt von 2 Stunden hinausgehende Bedarf an Löschwasser entsprechend der jeweiligen Nutzung vorzuhalten.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV). Betreiber der Anlagen ist die Nordwasser GmbH. Eine Anbindung der Flächen des Plangebietes erfolgt über die Leitungen in der Straße im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24. Von hier aus wird das Abwasser zum Klärwerk in der Carl- Hopp- Straße in Rostock gepumpt.

Das in den Industriegebieten anfallende Niederschlagswasser ist zentral über das Rückhaltebecken mit einem gedrosselten Abfluss über einen Koaleszenzabscheider und einen Sandfang in die Vorflut einzuleiten. Für jedes Baufeld wird die maximale Einleitmenge in die zentrale Regenentwässerung je Hektar auf 50 l/s begrenzt (genauere Berechnung erfolgt im Rahmen der fortgesetzten Erschließungsplanung). Für darüber hinaus anfallende Regenwassermengen ist auf dem jeweiligen Grundstück eine eigene Rückhaltung vorzusehen.

Eine Erschließungsplanung mit konkreten Angaben wird im weiteren Verfahrensverlauf erarbeitet. In diesem Zusammenhang wird auch ein Bodengutachten erstellt, um die Möglichkeiten der Versickerung des Regenwassers zu prüfen.

Die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und die Rückhaltung wird allgemein empfohlen, um die Abflussmengen möglichst gering zu halten und Trinkwasser einzusparen. Dazu ist die Anlage von Regenwasserzisternen, Gründächern und dezentralen Rückhaltesystemen, Rigolen usw. sinnvoll.

Das Plangebiet wird von unterschiedlichen verrohrten Gewässers gequert. Zum einen wird die Planstraße parallel und das Regenrückhaltebecken angrenzend an verrohrten Leitungsabschnitten festgesetzt und zum anderen sind Leitungsumverlegungen für östlich gelegene Abschnitte vorgesehen, um eine optimierte Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Die Sicherung dieser verrohrten Gewässer erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes. Die künftige entfallenden Abschnitte sowie die neuen Leitungstrassen sind in der Planzeichnung dargestellt. Da die Rohrleitungen teilweise bis zu 4 m tief liegen, ist ein Freihaltebereich von beidseitig 7,0 m zu beachten.

Im mittleren und westlichen Teil wird auf eine aufwändige Umverlegung verzichtet, stattdessen orientiert sich die Planstraße am Leitungsverlauf. Eine Grabenöffnung wurde vorgeprüft, wurde allerdings aufgrund der Tiefenlage der Leitungen und dem

entsprechenden Platzbedarf, der die zur Verfügung stehenden Industrieflächen stark einschränken würde, verworfen.

Hinsichtlich der Vorflut ist die Wasserrahmenrichtlinie zu beachten.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.
Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesonden gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

3.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.DIS Netz GmbH über die Leitungen in der Straße im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 sichergestellt. Für das Gesamtgebiet sind im Rahmen der fortgesetzten und abgestimmten Erschließungsplanung entsprechende Versorgungslösungen zu erarbeiten.

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Erdgasversorgung durch die Stadtwerke Rostock AG ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes wird der Einsatz von erneuerbaren Energien empfohlen. Luftwärmepumpen, Luftwärmetauscher, Erdwärmepumpen mit Erdsonden oder Erdkollektoren, Solarkollektoren für Photovoltaik und zur Nutzung der Solarthermie leisten einen bedeutenden Beitrag zur Einsparung fossiler Energien. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte daher bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden. Zur Nutzung der Erdwärme sind Sondierungsbohrungen vorzunehmen und entsprechende Genehmigungen zu beantragen. Darüber hinaus sind energieeffiziente Kraft-Wärmekopplungsanlagen in Blockheizkraftwerken zu empfehlen.
Auf die Verwendung fester Brennstoffe für Heizungsanlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

3.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Rostock. Durch die städtebauliche Konzeption des Plangebietes mit ausreichend dimensionierter Wendeanlage und Straßenbreiten für Lkw ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung gewährleistet.

Anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.
Während der Bautätigkeiten ist eine vollständige Verwertung bzw. Entsorgung von Reststoffen bzw. Abfällen zu gewährleisten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen,

Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

3.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation kann durch die Deutsche Telekom AG bzw. andere Kabelnetzbetreiber wie Vodafone Kabel Deutschland GmbH o.a. sichergestellt werden. Für einen notwendigen Anschluss sind frühzeitige Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen. Es wird auf die Mitverlegung von Leerrohren für die Telekommunikation hingewiesen.

4. Immissionsschutz

Im weiteren Planverfahren sind im Schallschutzgutachten vom Industriegebiet ausgehende und auf das Gebiet einwirkende Emissionen zu überprüfen. Die Ergebnisse fließen in das weitere Planverfahren ein.

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Planungs- und Erschließungskosten einschließlich der Kosten aller notwendigen Gutachten sowie Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde übernommen.

6. Sonstiges, Hinweise

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine 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.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Allgemeines

Der Umweltbericht, als gesonderter Bestandteil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 2 Abs. 4 BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 36 sowie das Artenschutzgutachten werden derzeit erstellt und mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Bestandteil der Planunterlagen. Die dann ermittelten Festsetzungen und Hinweise werden in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Der vorliegende Vorentwurf dient gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch der Abstimmung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

2. Beschreibung des Plangebietes

Der prägende Biotoptyp im Geltungsbereich (s. Anlage: Bestandsplan Biotoptypen) ist der des Lehm- bzw. Tonackers (ACL), zum Zeitpunkt der Kartierung mit Raps und Lucerne-Gras bestellt. In den Geltungsbereich fällt ebenfalls ein Teil einer intensiv genutzten Dauergrünlandfläche (GIM) mit dem typischen artenarmen Wirtschaftsgräserbestand. Diese Flächen sind von verrohten Gräben durchzogen.
Im Randbereich befinden sich noch einige kleinere feldbegleitende Biotoptypen, wie Baumhecken (BHB), Feldgehölze aus heimischen Baumarten (BFX) und durch Jungbäume und Gebüsche bewachsene Hochstaudenfluren der Schlag- bzw. Waldlichtungsflur trockenfrischer Standorte (WLT).

An das Plangebiet grenzt ein Wald (W) aus Nadel-, Laub- und Mischwaldbeständen mit Waldwegen, Lichtungen und Holzplatz, der nicht genauer betrachtet wird.
In den Geltungsbereich fallen somit auch einige waldbegleitende Biotoptypen, wie ein Stück naturnaher Waldrand (WRR) mit typischen Vegetationsstufen sowie zwei Lesesteinhaufen (XGL), die noch genutzt werden, sowie ein mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte (RHK) aus Sternmieren und Girsch.

Am Rand des Plangebiets und damit nicht mehr im Geltungsbereich befindet sich im Süden ein einspuriger teilversiegelter Feldweg (OVU) mit einem typischen Randstreifen des Ruderalen Kriechrasens (RHK). Entlang dieses Zufahrtsweges liegen zwei gut entwickelte Strauchhecken mit Überschirmung durch einzelne Bäume (BHS).
Im Südosten befindet sich ein intensiv instand gehaltener Graben (FGB) mit wenigen einzelnen Weidenbäumen und einem vorwiegend mit Brennnesseln bewachsenem Ufer ohne Schilf.

Direkt im Osten schließt sich eine industrielle Anlage (OIA) eines Logistik- Unternehmens sowie eine Frischweide (GMW) mit Einzelbäumen und einem Rinderpferch als sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS) an.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein näherstoffreiches Stillgewässer (SE). Es ist umgeben von einem standorttypischen Gehölzsaum stehender Gewässer (VSX) aus Strauch- und Baumweiden sowie Eichen und Pappeln.
Das Stillgewässer (SE) mit seinem Gehölzsaum (VSX) stellt ein nach § 20 BNatschG geschütztes Biotop dar. Gleiches gilt nach ersten Einschätzungen auch für die Lesesteinhaufen, da sie im Übergangsbereich Wald und Feld bzw. in Feldgehölzen („Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensräumen in Mecklenburg-Vorpommern 2013“) stets ein wichtiger Rückzugraum der geschützten Zauneidechse sind („Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ 2012 Anlage 1). Eine Beeinrächtigung dieser Biotope ist durch das Vorhaben zu vermeiden.
In den Feldgehölzen, Strauchhecken und auf den Offenflächen finden sich Bäume, die einzeln oder als Bestanteil ihres Biotoptyps (§18 NatSchAG M-V) geschützt sind.

3. Ausgleichsmaßnahmen

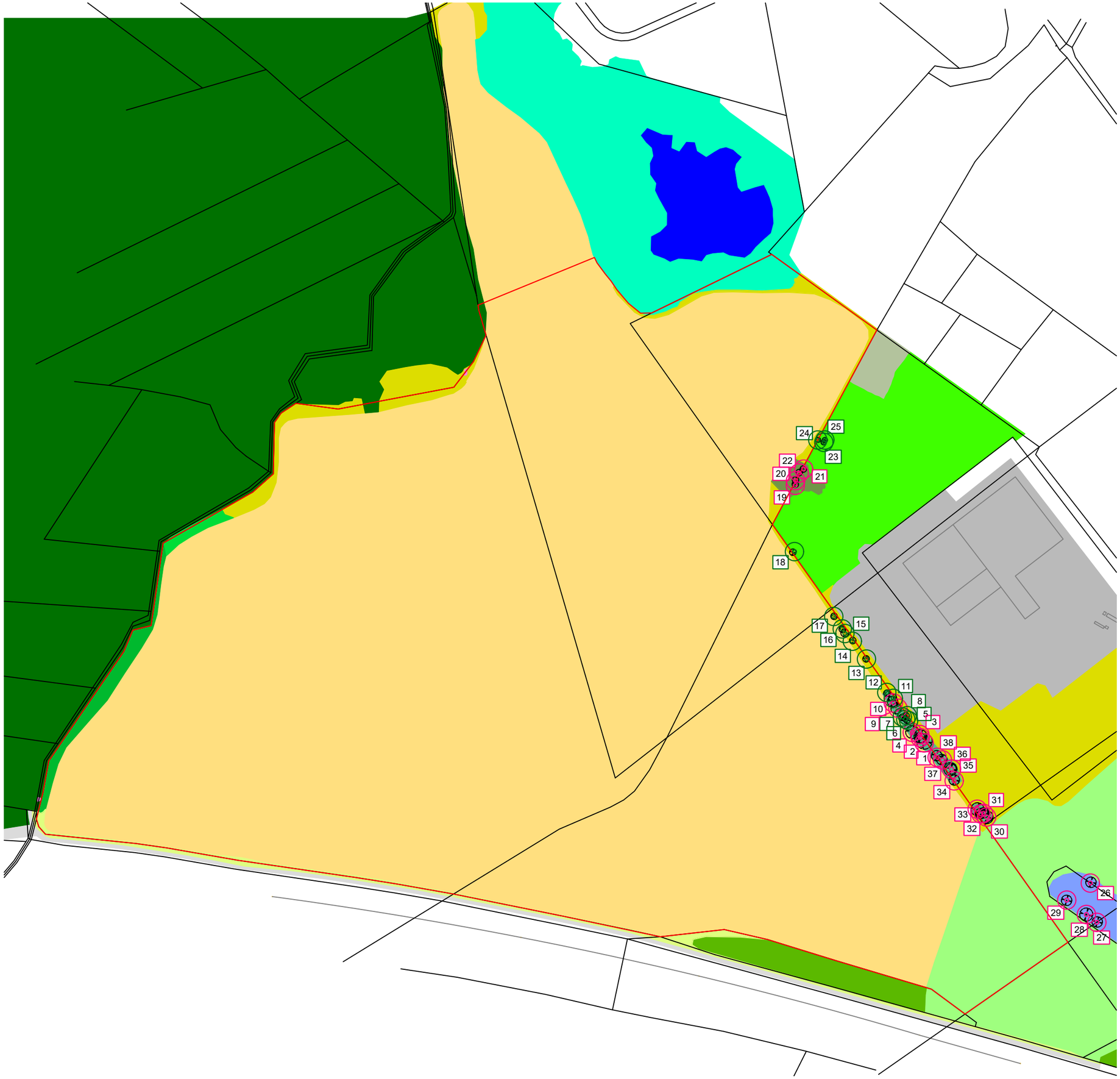
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mähwiese“ ist eine extensive Mähwiese mit einem hohen Kräuteranteil und einer dauerhaft naturschutzgerechten Nutzung auf den derzeitigen Ackerflächen als Ausgleichsmaßnahmen und Abgrenzung zum Wald herzustellen.
Der Großteil des naturschutzfachlichen Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird derzeit erstellt.

Ausführliche Ergänzungen zu den Umweltbelangen erfolgen zum Entwurf. Der vorliegende Vorentwurf dient auch der Abfrage der zu beachtenden Umweltbelange bei den Behörden.

Gemeinde Dummerstorf, den ....
Der Bürgermeister

Anlage: Bestandsplan Biotoptypen, Baumliste



Satzung der Gemeinde Dummersdorf über den Bebauungsplan Nr. 36 "Indunstriegebiet Waldeck"

Bestandsplan der Biotoptypen

Biotoptypenkartierung

Code	Biotoptyp
ACL	Lehm-/ Tonacker
BFX	Feldgehölz ausheimischen Baumarten
BHB	Baumhecke
BHS	Strauchhecke mit Überschirmung
FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung
GIM	Intensivgrünland
GMW	Frischweide
ODS	sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage
OIG	Gewerbeanlage (Spedition)
OVU	Wirtschaftsweg teilversigelt
RHK	ruderaler Kriechrasen
RHM	mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte
SE	näherstoffreiches Stillgewässer §20
VRP	Schilfröricht
VSX	standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern §20
W	Wald
WLT	Schlagflur / Waldlichtungsflur trockerner bis frischer Standorte
WRR	natürlicher Waldrand
XGL	Lesesteinhaufen §20

Bestandsbäume

- Standort Bestandsbäume
- Standort geschützter Einzelbäume nach §18 NatschAG M-V
- 15 Baumnummerierungen

Plangrundlagen

Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Siwek, Wismar, Stand März 2024, Höhenbezugssystem DHHN2016; Topographische Karte, © GeoBasis DE/MV 2024; eigene Erhebungen.
eigene Erhebung vom 17.04.2024

Bearbeitung

Stadt- und Regionalplanung Lars Fricke
Lübsche Str. 25
23966 Wismar

Bearbeitungsstand: 15.05.2024

Tabelle 1 Baumbestand im Untersuchungsgebiet

Lfd. Nr.	Baumart	Beschreibung	Stamm-durchmesser in cm	Stamm-umfang in cm	Schutz-status	Betroffen-heit B-Plan	mögliche Ersatz-pflan-zungen
1	Weide	BHB	80	251	§18	betr.	3
2	Weide	BHB	40	126	§18	betr.	1
3	Weide	BHB	70	220	§18	betr.	2
4	Weide	BHB	50	157	§18	betr.	2
5	Weide	BHB	30	94		betr.	1
6	Weide	BHB	30	94		betr.	1
7	Weide	BHB	30	94		betr.	1
8	Weide	BHB	30	94		betr.	1
9	Weide	BHB	50	157	§18	betr.	2
10	Weide	BHB	50	157	§18	betr.	2
11	Weide	BHB	30	94		betr.	1
12	Pappel	BHB	30	94		betr.	1
13	Ahorn	BHB	20	63		betr.	1
14	Ahorn	BHB	20	63		betr.	1
15	Weide	BHB	30	94		betr.	1
16	Ahorn	BHB	20	63		betr.	1
17	Pappel	BHB	30	94		betr.	1
18	Kirsche	BHB	30	94		betr.	1
19	Weide	BFX	40	126	§18		1
20	Weide	BFX	40	126	§18	betr.	1
21	Weide	BFX	40	126	§18	betr.	1
22	Weide	BFX	40	126	§18		1
23	Weide	BFX	30	94			1
24	Birke	BFX	30	94			1
25	Birke	BFX	30	94			1
26	Weide	FGB	40	126	§18		1
27	Weide	FGB	40	126	§18		1
28	Weide	FGB	80	251	§18		3
29	Weide	FGB	40	126	§18		1
30	Weide	BHB	60	188	§18		2
31	Weide	BHB	40	126	§18		1
32	Weide	BHB	40	126	§18		1
33	Weide	BHB	50	157	§18		2
34	Weide	BHB	50	157	§18		2
35	Weide	BHB	40	126	§18		1
36	Weide	BHB	60	188	§18		2
37	Weide	BHB	40	126	§18		1
38	Weide	BHB	80	251	§18		3