

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.3.1.

**"Erweiterung des Gewerbegebietes Schwarzer Weg"
der Stadt Dömitz**

SATZUNGSEXEMPLAR

ausgearbeitet:

**Ingenieurgruppe Grohn GmbH
Käthe - Kollwitz - Straße 27
19288 Ludwigslust**

Stand: Februar 2000

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.	Lage des Baugebietes 3
2.	Grundlagen des Bebauungsplanes 3
3.	Rechtsgrundlagen 3
4.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes 4
5.	Standort 4
5.1.	Geographische Lage 4
5.2.	Geologie 4
5.3.	Hydrogeologie 5
5.4.	Bodendenkmale 6
5.5.	Nutzungsbeschränkungen 6
5.6.	Gewässerschutz und Wasserwirtschaft 8
6.	Berücksichtigung übergemeindlicher Planungen 9
6.1.	Bauleitplanung der Stadt Dömitz 9
7.	Verkehrsflächen 9
8.	Versorgung und Entsorgung 9
8.1.	Trinkwasserversorgung 9
8.2.	Abwasserentsorgung 10
8.3.	Löschwasserbereitstellung 10
8.4.	Regenwasserentsorgung 10
8.5.	Müllentsorgung 10
8.6.	Energieversorgung 11
8.7.	Gasversorgung 11
9.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes 11
9.1.	Empfehlungen für Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung gemäß § 9 Abs.1 BauGB 12
9.2.	Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und des Bodens 13
10.	Städtebauliche Gestaltung 13
10.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung 13
10.2.	Dachformen 14
10.3.	Fasadengestaltung 14
10.4.	Einfriedungen 14
11.	Flächengliederung /Realisierung 14

1. Lage des Baugebietes

Das Plangebiet "Erweiterung des Gewerbegebietes Schwarzer Weg" befindet sich im südwestlichen Teil der Stadt Dömitz, unmittelbar östlich des vorhandenen Gewerbegebietes "Schmöllner Berg" beidseitig des Schwarzen Weges, der die Roggenfelder Straße/Grüner Weg mit der Bundesstraße 195 (Leopoldsbrunnen) verbindet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird begrenzt:

im NORDEN:	durch einen öffentlichen Weg in Verlängerung der Roggenfelder Straße
im OSTEN:	durch eine Waldfläche
im SÜDEN:	durch eine Waldfläche
im WESTEN:	durch den Grünen Weg

Der Bebauungsplan umfaßt eine Teilfläche von ca. 3,68 Hektar des Flurstückes 375 der Flur 10 der Gemarkung Dömitz.

2. Grundlagen des Bebauungsplanes

Als Kartengrundlage für die Erarbeitung des Planes dient eine offizielle Vermessung des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. H.-G. Jansen, Neu-Kaliß im Maßstab von 1:500 und im Maßstab 1 : 1000.

3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141) ab dem 01. Januar 1998 geltenden Fassung, zuletzt berichtigt I. S. 137
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I. S. 132
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I. S. 5)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVO Bl. M-V 16/98)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30.01.1998

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet Schwarzer Weg" wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dömitz am 21.01.1999 beschlossen.

4. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemäß Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (1996) befindet sich die Stadt Dömitz im **besonders strukturschwachen ländlichen Raum**. Durch die Schaffung weiterer Arbeitsplätze, insbesondere durch die geförderte Ansiedlung von Gewerbe, sollen Perspektiven hinsichtlich der Abwanderungsgefahr, vor allem der nachwachsenden Bevölkerung entgegengewirkt werden (Pkt.1.2.2.RROP). Das **Unterzentrum Dömitz** ist diesbezüglich zielgerichtet zu entwickeln. Auf Grund der Einstufung als Unterzentrum kann in Dömitz die Ausweisung größerer Gewerbeflächen über den Eigenbedarf hinaus erfolgen. Jedoch soll auf eine den örtlichen Maßstäben angepasste Siedlungsentwicklung geachtet werden (Pkt.5.1.(3) RROP). Für die Ansiedlung von produzierenden Gewerbe sollen geeignete Flächen unter Beachtung der Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie der Landschaftspflege bedarfsgerecht bereitgestellt werden. Grundsätzlich ist auf eine flächensparende Erschließung, Grundstücksausnutzung und Bauweise hinzuwirken (Pkt.6.4.-2-)RROP. Mit der Erweiterung des bereits vorhandenen ausgelasteten Gewerbegebietes sollen weitere Gewerbeansiedlungen und damit Arbeitsplätze in der Region geschaffen werden, die dringend benötigt werden. Für dieses Gebiet liegen bereits zwei Anträge auf Ansiedlung vor. So soll u.a. eine Baufirma und ein produzierendes Gewerbe in der Metallbranche im Plangebiet die Tätigkeit aufnehmen.

5. Standort

5.1. Geographische Lage

Das Plangebiet liegt ca 2 km südöstlich des Stadtzentrums von Dömitz (wie bereits im Punkt I beschrieben). Die nächste Wohnbebauung befindet sich in der Roggenfelder Straße in ca. 250 m Entfernung. Das Gebiet selbst ist östlich und südlich mit Wald abgegrenzt, nördlich des öffentlichen Weges mit Wiesen und Gartenflächen, sowie westlich des Grünen Weges durch das vorhandene Gewerbegebiet.

5.2. Geologie

In einer Standortbewertung, Ermittlung von Nutzungsbeschränkungen und Baugrundbeurteilung der Unabhängigen Planungs- und Beratungsgesellschaft für Umwelt Industrie Energie mbH EMICON Lübeck/Schwerin vom 08.07.1992 wird im Plangebiet folgende Situation festgestellt:

"Regionalgeologisch liegt das Untersuchungsgebiet in der Norddeutschen Senke, die hier mit der Elbbruchzone überkreuzt ist. Die tektonische Mobilität der Elbbruchzone wurde schon vor dem Holozän (vor ca. 10.000 Jahren) stillgelegt.

Durch die Lage des Standortes im Elbniederungsgebiet sind vor allem Talsande am petrographischen Aufbau beteiligt, die im Holozän großflächig überdünt sind. Beide genetischen Sandtypen besitzen gleichartige petrographische Bestandteile, weswegen eine Trennung zwischen den Dünen- und Talsanden nur schlecht möglich ist. Die auf der Erweiterungsfläche (jetziges Plangebiet) durch Sondierungen untersuchte Schichtenabfolge zeigt sich wie folgt:

1. Fein- und Mittelsande, schwach organisch, oberflächennah mit Einschlüssen von grobkörnigem Sand. Die Schichtenmächtigkeiten liegen zwischen 4,1 und 7,2 m, wobei die Differenzen vorwiegend mit Höhenunterschieden des Geländeniveaus zu verknüpfen sind. Die Sande sind z.T. dicht, überwiegend mitteldicht gelagert.
2. Graue tonige, organisch angereicherte Beckenschluffe mit wechselndem Sandanteil. Die Mächtigkeiten liegen zwischen 0,2 m und 1,0 m.
3. Torflagen mit geringem Zersetzungsgrad. Die Mächtigkeiten wurden von 0,2 m bis 0,7 m angetroffen.
4. Graue Feinsande mit +/- mittelsandigem Anteil bis zu den Endteufen der Sondierungen in mitteldichter Lagerung.

Neben der oberflächlichen Höhendifferenzen durch den o.g. anthropogenen Einfluß wurde innerhalb der untersuchten Fläche eine stabile räumliche Schichtenverteilung nachgewiesen (aus Gutachten EMICON vom 08.07.92 Seite 13/14). Ein Baugrundgutachten liegt vor und kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden. Mit Stellungnahme des Geologischen Dienstes vom 12.10.99 wird bescheinigt: Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

5.3. Hydrogeologie

In den oberen Sanden wird der in diesem Raum allgemein zusammenhängend ausgebildete oberflächennahe Grundwasserleiter angetroffen.

Jahreszeitlich ist eine Beeinflussung durch die wechselnde Wasserführung der Elbe zu verzeichnen. Ebenfalls beeinflussen die Flüsse Elde und Löcknitz mit ihrem Fließgeschehen die Hydrographie des Gebietes weiträumig, doch im weitaus geringerem Maße.

Die während der Sondierarbeiten geloteten Grundwasserstände liegen, bezogen auf den Höhenbezugspunkt (HBP = 0,0 m), zwischen 3,73 m und 4,68 m unterhalb HBP. Das oberflächennahe Grundwasser ist an den o.g. gering durchlässigen Schichten 2. und 3. in Pkt. 5.2. anberaumt, der Grundwasserabfluß geschieht kleinräumig und lokal von Stellen geringer Durchlässigkeit zu solchen höherer Durchlässigkeit. Der allgemeine Grundwasserabfluß im Umfeld des Untersuchungsgebietes (Plangebiet) ist von Nordwest nach Südost in Richtung Elbe gerichtet (aus Gutachten EMICON vom 08.07.1992, Seite 14).

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrogeologischen Karte M 1 : 50.000 (HK 50) m luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der HK 50 < 2 m. Das Grundwasser fließt nach Südwesten zur Elbe (Stellungnahme LUNG vom 12.10.99).

5.4. Bodendenkmale

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt (letzte Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege am 28.09.1992 -Az.:WIL 1992/165). Jedoch können bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmale festgestellt werden. Dabei ist zu beachten:

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG die untere Denkmalbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu halten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zusage der Anzeige.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Maßnahme vermieden (§ 11 Abs.3 DSchG).

5.5. Nutzungsbeschränkungen

Geologie und Hydrogeologie

Nutzungsbeschränkungen aus geologischer und hydrogeologischer Sicht liegen zum jetzigen Erkenntnisstand nicht vor (siehe Pkt. 5.2 und 5.3.).

Trinkwasserschutzgebiet

Nach Aussage des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (Zk WAL) Ludwigslust - ehemals Westmecklenburger Wasser GmbH - wird mit Schreiben vom 24.09.92 bestätigt, daß das Plangebiet in **keiner Trinkwasserschutzzone** liegt.

Immissions- und Klimaschutz

Die Entfernung zur nächsten Wohnbebauung in der Roggenfelder Straße beträgt ca. 250 m. Gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung ist nur die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zulässig. Auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Blatt 1, Teil I, Ziffer 1.1.f dürfen in Gewerbegebieten die Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) tags von 65 dB (A) und nachts von 55 bzw. 50 dB (A) nicht überschritten werden. Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie diese Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten. Anlagen mit möglichen Emissionen sind auf den Flächen so anzusiedeln, daß die Immissionswerte in Richtung zu den hier als Ausnahme zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter abnehmen.

An den Grundstücksgrenzen der naheliegenden Wohnbebauung dürfen folgende Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden: tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A). Es sind keine Staub- und geruchsintensiven Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Es befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch den STAUN Schwerin genehmigt bzw. angezeigt wurden im Planungsbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung. In Gewerbegebieten dürfen in der Regel nur Anlagen errichtet und betrieben werden, die nicht nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftig sind.

Diese Anlagen sind nach § 22 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, daß

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind

- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden

- die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

In Ausfüllung des § 23 BImSchG gelten für diese Anlagen die nachfolgend aufgeführten Verordnungen zum BImSchG (BImSchV):

- VO über Kleinf Feuerungsanlagen, 1.BImSchV vom 15.07.1988
- VO zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen, 2.BImSchV vom 10.12.1990
- VO zur Auswurfbegrenzung von Holzstaub, 7.BImSchV vom 18.12.1975
- VO zur Begrenzung der Emissionen flüchtiger organischer Verbindungen beim Umfüllen und Lagern von Ottokraftstoffen, 20.BImSchV vom 27.05.98
- VO zur Begrenzung der Kohlenwasserstoffemissionen bei der Betankung von Kraftfahrzeugen, 21.BImSchV vom 07.10.1992
- VO über elektromagnetische Felder, 26.BImSchV vom 16.12.1996

Kampfmittelbelastete Flächen

Das Plangebiet liegt lt. Untersuchungen in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Sprengstoffwerkes Dömitz (Luftbildaufnahme von 1945).

Im Monat Mai 1992 wurden im Plangebiet insgesamt auf 20 Stellen (Sondierstellen BS 1 bis BS 12 sowie 8 weitere Alternativansatzpunkte) - siehe Zeichnung - auf jeweils einer 4 m² großen Fläche Untersuchungen durch den Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für Katastrophenschutz durchgeführt. Hierbei wurden Granaten und Hülsenschrott aus dem II. Weltkrieg gefunden. Von Seiten des Munitionsbergungsdienstes wird nicht ausgeschlossen, daß bei Erdarbeiten im Plangebiet auf weitere Sprengstoffträger und Munition gestoßen wird. Das Gelände für die Erweiterung des Gewerbegebietes (jetzige Plangebiet) wird als **einem durch Fundkampfmittel stark belasteter Bereich** eingeschätzt. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu informieren, um entsprechend notwendige Überprüfungen durchführen zu können.

Bei Auffinden von Fundkampfmitteln (Granaten, Minen, Waffen etc. während durchgeführter Erdarbeiten ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle Dömitz, das Ordnungsamt der Stadt Dömitz oder der Munitionsbergungsdienst (Anschrift: Landesamt für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Munitionsbergungsdienst, Gallentiner Chaussee 7 in 23996 Bad-Kleinen - Tel.: 038423/62326 oder 327) direkt zu benachrichtigen.

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Boldebucker Weg 3 in 18276 Gülzow, anhand der Erfassung der Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt.

Mit der Ausweisung von Bauland erzeugt der Träger der Bauleitplanung bei den Bauherren das Vertrauen, daß die Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. 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 Ludwigslust erfolgen kann.

Gemäß § 4 Abs.1 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, daß schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust zu informieren. In diesem Falle ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

5.6. Gewässerschutz und Wasserwirtschaft

Gewässer I. und II. Ordnung werden vom Plangebiet nicht betroffen. Das überplante Gebiet befindet sich im deichgeschützten Bereich zwischen Löcknitz, Müritz-Elde - Wasserstraße und Elbe im Polder Floßgraben. Das Gebiet ist bei Hochwasserführung von Löcknitz und Elbe qualmwassergefährdet. Die Grundwasserstände werden durch das Schöpfwerk Floßgraben beeinflusst.

Im Plangebiet sind keine gewässerkundlichen Meßstellen vorhanden.

6. Berücksichtigung übergemeindlicher Planungen

Die für die Landesraumplanung zuständige Behörde wurde bereits im Jahre 1992 über die Planungsabsichten der Stadt Dömitz informiert. Mit Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Schwerin vom 15.05.1992 wurden keine Bedenken zur Planung Erweiterung des Gewerbegebietes angemeldet. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wird über die erneute Planungsabsicht der Stadt Dömitz schriftlich informiert.

6.1. Bauleitplanung der Stadt Dömitz / Elbe

Das Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Dömitz als **Gewerbegebiet** ausgewiesen (Genehmigung 15.07.94 erteilt), und wird daraus entwickelt.

Andere Bauleitplanungen der Stadt Dömitz, wie die Bebauungspläne für die Wohnbebauung (Warftwiesen und Leopoldsbrunnen) und eine Satzung nach § 34 BauGB für den Ortsteil Klein-Schmölen, sowie ein Bebauungsplan für das Freizeitzentrum Elbeweg werden von dieser Planung nicht berührt.

7. Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes kann über die Roggenfelder Straße / Grüner Weg zum bestehenden Gewerbegebiet als Anbindung zum Schwarzen Weg, der mittig durch das Plangebiet verläuft erfolgen. Andererseits kann vom Schwarzen Weg direkt bis an die Bundesstraße 195 (Leopoldsbrunnen) gefahren werden.

Das Straßenbauamt Schwerin (SBA) behält sich jedoch das Recht vor, am Knoten B 195 / Schwarzer Weg den Einbau einer Linksabbiegespur zu fordern, sofern es die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erfordern.

Es wird hiermit auf das Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) vom 21. Juli 1992 (GVOBIM-V S.390) verwiesen, indem vier Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zwecks eventueller Verlegung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.

8. Versorgung und Entsorgung

8.1. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Trinkwasserleitungsnetz der Stadt Dömitz. Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Trinkwasserleitungen sind

nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik betriebsbereit im Schwarzen Weg verlegt worden. Vor Inbetriebnahme der Trinkwasserleitung ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des wassers eine Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Die Untersuchung der Proben hat beim Landeshygieneinstitut Mecklenburg-Vorpommern (Außenstelle Schwerin) zu erfolgen. Im Bereich von Trinkwasserleitungen dürfen keine Pflanzungen durchgeführt werden.

8.2. Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das Abwasserkanalsystem der Stadt Dömitz angeschlossen. Eine ausreichend dimensionierte Abwasserleitung befindet sich im Schwarzen Weg.

8.3. Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet kann über zwei im Schwarzen Weg installierten Hydranten erfolgen. In geringer Entfernung ist im bestehenden Gewerbegebiet ein Löschteich angelegt worden.

Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 wird in Gewerbe- und Industriegebieten eine Löschwassermenge von mind. 3200 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. gefordert.

8.4. Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung soll so weit wie möglich durch Versickerung im Boden auf den eigenen Grundstücken erfolgen. Dies bedarf vorheriger eingehender Untersuchungen, da der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers kleiner als 2,0 m beträgt. Im Plangebiet besteht auch die Möglichkeit, das Niederschlagswasser der einzelnen Grundstücke in den Regenwasserkanal im Schwarzen Weg einzuleiten. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor der Versickerung bzw. Einleitung in den Regenwasserkanal zu reinigen.

8.5. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch das zuständige Entsorgungsunternehmen SWR im Auftrage des Landkreises Ludwigslust, wobei zu beachten ist:

1. Die Standort/Stellplatzwahl für benötigte Müllgroßbehälter soll nach den Festlegungen der Satzung des Landkreises in Abstimmung mit der SWR erfolgen.
2. Das Einsammeln von festen und flüssigen Abfällen und Wertstoffen soll ohne Gefahr und zusätzliche Aufwendungen in Erfüllung der Festlegungen des Landkreises und der Berufsgenossenschaft möglich sein.
3. Die Straßenführung sollte eine maschinelle Reinigung zulassen.
4. Es werden Nutzfahrzeuge u.a. Spezialtechnik mit einer Gesamtmasse bis 26 t eingesetzt.
5. Als Entsorgungsbehältnisse kommen zum Einsatz:
 - MGB 120 l, 240 l, 1100 l
 - Container in den Größen von 2 - 40 m³

8.6. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz der WEMAG. Das Gebiet ist erschlossen. Die Leitungsführung befindet sich im kombinierten Geh- und Radweg im Schwarzen Weg. Anlagen der WEMAG befinden sich im Grünen Weg außerhalb des Plangebietes. Durch die Bebauung notwendige Leitungsumlegungen und Anlagenveränderungen sind möglich, müssen jedoch vom Besteller finanziert werden. Konkrete Aussagen zum Versorgungskonzept der künftigen Bebauung sind erst möglich, wenn detaillierte Angaben zur räumlichen und zeitlichen Einordnung der Baumaßnahmen sowie zum elektrischen Leitungsbedarf gemacht werden können. Der Baubeginn ist rechtzeitig mit bestätigtem Bebauungsplan, mindestens jedoch 7 Monate vorher, der WEMAG bekannt zugeben. Für die Erweiterung der Netze der WEMAG sind im Rahmen der weiteren Bebauungsplanung ggf. weitere Standorte für Transformatorenstationen und Leitungstrassen gemäß DIN 1998 außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wege freizuhalten. Jeder Grundstückseigentümer muß gesondert einen Antrag auf Energiebereitstellung bei der WEMAG stellen. Vor Baubeginn ist eine Einweisung durch den zuständigen Netzstellenleiter in Ludwigslust erforderlich.

8.7. Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist über eine Anbindung zum bestehenden Leitungssystem in der Roggenfelder Straße bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.

9. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Die Bereitstellung von weiteren Flächen (Plangebiet) als Gewerbegebiet ist mit dem Verbrauch unversiegelter naturräumlicher Flächen verbunden. Da hiermit Eingriffe in die Natur erfolgen, sind Ausgleichsmaßnahmen (§ 8 Abs. 2 BNatSchG) erforderlich. **Das Plangebiet liegt im Bereich des Naturparks Mecklenburgisches Elbetal, gleichzeitig EU-Vogelschutzgebiet.**

Die Erweiterung des Gewerbegebietes hat keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf das EU-Vogelschutzgebiet.

Im Beobachtungszeitraum von Oktober bis Dezember 1999 konnten im Plangebiet keine Brut-, Zug- oder Überwinterungsvögel beobachtet werden. Desweiteren wurden bei der Bestandserfassung der Biotope **keine nach Roter Liste Deutschlands gefährdeten Pflanzen- und Tierarten** festgestellt. Eine ausführliche Begründung hierzu erfolgt im Grünordnungsplan.

9.1. Empfehlungen für Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung der Natur

Eingriffe in die Natur und Landschaft sollen möglichst vermieden werden. Mit einem Baugebiet läßt sich jedoch ein Eingriff nicht vermeiden. Deshalb ist bereits bei der Planung darauf zu achten, den Eingriff so gering wie möglich (§ 8 BNatSchG und § 1a BauGB) zu halten bzw. entspr. zu kompensieren. Die Minimierung erfolgt im Plangebiet durch:

- die für ein Gewerbegebiet festgelegte Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden
- die Festlegung, daß Stellplätze und Zufahrten nur im notwendigen Umfang gepflastert bzw. anderweitig versiegelt werden

Während der Bauphase sind die vorhandenen Bäume und Sträucher am Schwarzen Weg bei Einhaltung der Bestimmungen RAS LG 4 und DIN 18920 zu schützen, ebenso die DIN 18300 bei der Durchführung von erdarbeiten und die DIN 18915 zum Umgang mit Oberboden. Im Kronenbereich von Bäumen sind keine Baumaterialien zu lagern, keine Baufahrzeuge abzustellen sowie keine Baustelleneinrichtung aufzustellen.

Im Plangebiet selbst sind folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

- Pflege des Straßenbegleitgrüns einschließlich der bereits gepflanzten Bäume mit Erhaltungsmaßnahmen und Nachpflanzpflicht in gleicher Art und Qualität
- Anlegen von Grünanlagen in einem 5,0 bis 10,0 m breitem Gelände außerhalb der Bebauungsgrenzen.

Aufgrund der vor Ort gegebenen Bodenverhältnisse und der bereits vorhandenen Vegetation werden folgende Gehölzarten für Neuanpflanzungen vorgeschlagen:

Bäume:	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	3 x v m Db	STU 14-16 cm
	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	3 x v m Db	STU 14-16 cm
	Birken (<i>Betula pendula</i>)	3 x v m Db	STU 14-16 cm
	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	3 x v m Db	STU 14-16 cm
Sträucher:	Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crateagus monogyna</i>)	Str. 2 x v H:	60-100 cm
	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Str. 2 x v H:	60-100 cm
	Haselnuß (<i>Coryllus avellana</i>)	Str. 2 x v H:	60-100 cm
	Heckenrose (<i>Rosa canina</i>)	Str. 2 x v H:	60-100 cm
	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Str. 2 x v H:	60-100 cm
	Brommbeere (<i>Rubus fruticosus</i>)	1 j. S	H: 50 - 80 cm

Die im Plangebiet zu vergebenden Gewerbegrundstücke in einer Größenordnung von 2.500 bis 7.000 m² sind auf den nicht bebauten Flächen gärtnerisch mit Grünanlagen zu gestalten. Empfehlenswert ist die Gestaltung der Grundstücksgrenzen mit Heckenbepflanzung.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind in der Gemarkung Klein Schmölen, Flur 1, Flurstück 330/2 auf einer Fläche mit 1,260 ha mit Aufforstung von Laubwald vorgesehen.

Alle in der Planung festgelegten Ausgleichsmaßnahmen sind bei 50 % der Bebauung zu beginnen (Pflanzzeit im Herbst oder im Frühjahr) und spätestens mit Ende der Bebauung abzuschließen. Dabei ist eine dreijährige Pflanz- und Entwicklungspflege, einschließlich der erforderlichen Nachpflanzpflicht in gleicher Qualität durch die Eigentümer zu gewährleisten.

9.2. Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und des Bodens

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens ist zu berücksichtigen:

- Falls der Einbau von Recyclingmaterial vorgesehen ist, sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - (LAGA, Stand 06.11.1997) zu beachten. Es ist nachweislich nur unbelastetes Material (Zuordnungswert - Z - O) zu verwenden.
- Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdeten Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
- Wie bereits im Punkt 5.5. erwähnt, befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Sprengstoffwerkes Dömitz. Bei bisher durchgeführten Erkundungsarbeiten wurden Munitionsreste aus dem II. Weltkrieg gefunden. Folglich ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Munitionsbergungsdienst des Landes M-V zu informieren, um die notwendigen Untersuchungen durchzuführen.
- Treten bei Erdarbeiten dennoch Auffälligkeiten auf, wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche des Bodens oder Müllablagerungen, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und der Fachdienst Gewässerschutz und Altlasten des Landkreises Ludwigslust zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.
- Sollten Grundwasserabsenkungen notwendig sein, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ein Antrag auf wasserrechtliche Entscheidung zu stellen. Die Antragsunterlagen dafür müssen der Verordnung über Antragsunterlagen für Wasserbehördliche Entscheidungen vom 28.07.1995 (GVO Bl. M-V 1995, Nr. 15, S. 376) entsprechen und sind rechtzeitig vorher einzureichen.

10. Städtebauliche Gestaltung

10.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die geplante Bebauung wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt, indem Gebäude über 50 m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden können.

Die Anzahl der Geschosse (§ 20 BauNVO) wird mit einem Vollgeschoß festgesetzt.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.
Die Firsthöhe wird für das Plangebiet mit max. 6,0 m im Bezug auf die Höhe der nächstgelegenen Fahrbahn (Schwarzer Weg) festgesetzt.

Eine Ausnahmegenehmigung des zuständigen Forstamtes zur Unterschreitung der Abstände der Baugrenzen gemäß § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG) liegt vor.

10.2. Dachformen

Für das Plangebiet werden Sattel- oder Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 30 Grad festgelegt.

10.3. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude können mit farbigem Putz oder Buntsteinputz, Klinker oder als Hallenbauweise in Beschichtetem Kunststoff versehen sein.

10.4. Einfriedungen

Alle im Planbereich liegenden Grundstücke sind mit einem 1,50 m bis 2,00 m hohem Zaun aus Maschendraht oder Stahlgitter zur Sicherheit der Betriebe und Einrichtungen herstellen. Eine Heckenbepflanzung an der inneren Umzäunung (außer den von der Anliegerstraße rückseitigen Flächen) wird empfohlen.

11. Flächengliederung / Realisierung

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr.3.1. "Erweiterung des Gewerbegebietes Schwarzer Weg" handelt es sich um eine Überplanung eines bisher baulich nicht genutzten Gebietes. Die Realisierung ist kurzfristig nach Inkrafttreten der Satzung bzw. nach dem Planungsstand nach § 33 BauGB vorgesehen.

Für die künftigen Einzelvorhaben sind bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde folgende Unterlagen gemeinsam mit dem Bauantrag - zur Bearbeitung durch das Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Schwerin - Gewerbeaufsicht - einzureichen:

- Bauprojekt incl. Baubeschreibung, Lageplan, Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten und ggf. Darstellung der Technologie - .

Der Planbereich umfaßt eine Gesamtgröße von ca. 36.850 m², die sich wie folgt aufteilen:

a) bebaubare Fläche für Gewerbebauten	15.716 m ²
b) Grünflächen	3.929 m ²
c) Straßenverkehrsgrün	1.375 m ²
c) Verkehrsfläche	2.062 m ²
d) Wald	13.820 m ²
	36.902 m ²

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 24.02.2000 gebilligt.

Dömitz, den 24.02.2000

Vollbrecht
Vollbrecht
Bürgermeisterin

