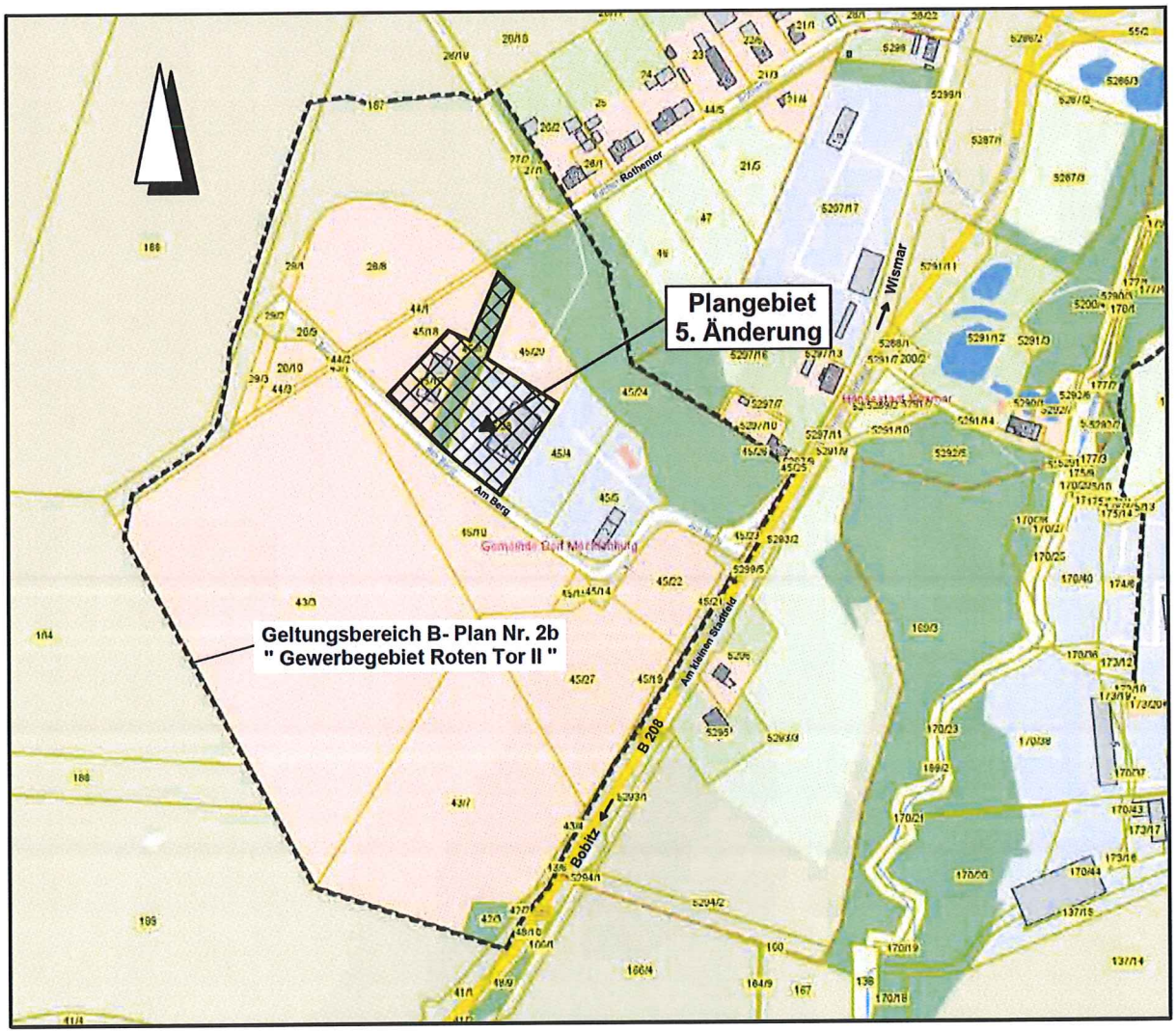
Begründung

zur Satzung über die 5. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg

über den Bebauungsplan Nr. 2b " Gewerbegebiet Roten Tor II "

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Übersichtsplan

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen der Planung

2. Geltungsbereich

3. Planverfahren

4. Zielstellung und Grundsätze der Planung

5. Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

5.2. Maß der baulichen Nutzung

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

6. Anschluss an die Verkehrsflächen

7. Ver- und Entsorgungsanlagen

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

9. Altlasten/Abfallentsorgung

10. Bodendenkmale

11. Eingriffsregelung / Baumschutz

1. ***Grundlagen der Planung***

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die 5. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den B- Plan Nr. 2b „Gewerbegebiet Roten Tor 2":

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

2. ***Geltungsbereich***

Plangebiet:	Gemeinde	Dorf Mecklenburg
	Gemarkung	Steffin/ Flur 1
Plangeltungsbereich:	innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2b „Gewerbegebiet Roten Tor II" im Bereich der gewerblichen Bauflächen GE^E 1 und GE^E 2	

3. ***Planverfahren***

Der Bebauungsplan Nr. 2b „Gewerbegebiet Roten Tor II" ist mit seiner Bekanntmachung am 06.02.1996 rechtskräftig geworden. Planungsziel des Bebauungsplanes war es, ehemals brachliegende Flächen als Gewerbegebiet und in einem Bereich als Sondergebiet Baumarkt/Gartencenter zu nutzen. In den Folgejahren wurde die Planung teilweise umgesetzt, einige Gewerbebetriebe haben sich angesiedelt und erfolgreich entwickelt.
Es hat sich jedoch gezeigt, dass zur Aufrechterhaltung und Absicherung eines Geschäftsbetriebes innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GE^E die Erweiterung des Betriebsgeländes notwendig wird.
Geplant sind der Ausbau von Lagerflächen sowie die Errichtung einer Carportanlage, die zum Schutz der Betriebsfahrzeuge dringend erforderlich ist. Auf dem relativ kleinen Baugrundstück besteht hierfür keine Möglichkeit mehr. Unter Inanspruchnahme von Flächen innerhalb der Leitungstrasse lässt sich das Vorhaben jedoch umsetzen.
Die Gemeindevertretung beschließt daher, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2b „ Gewerbegebiet Roten Tor II" im Bereich der gewerblichen Bauflächen GE^E 1 und GE^E 2 zu ändern (**5. Änderung**).

Aufgrund des gegenüber der bisherigen Planung quantitativ und qualitativ deutlich untergeordneten Charakters dieser Änderungsplanung werden weder die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes noch die Zielrichtung der ursprünglichen Festsetzungen verändert.
Die Grundzüge der bisherigen Planung werden durch diese Änderung nicht beeinträchtigt.
Im Vergleich zur Ursprungssatzung werden keine geänderten Baurechte eröffnet.
Die Gemeinde hat sich entschlossen, für die Änderung des Bebauungsplanes das **vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB** anzuwenden. Möglich ist dies, da sich das Vorhaben in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügt, nicht die gesamte Baugebietskategorie betrifft und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Naturschutzgüter vorliegen. Somit werden die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens der B-Plan-Änderung nach § 13 BauGB erfüllt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

4. *Zielstellung und Grundsätze der Planung*

Mit der 5. Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Planungszieles geschaffen.

Die 5. Änderung beinhaltet im Einzelnen:

- Zusammenführung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes zur Verbesserung der Bebaubarkeit der Gewerbegrundstücke,
- Hierzu wird die Freihaltetrasse zwischen den Bauflächen GE^E 1 und GE^E 2 als Baufläche überplant und auf die Festsetzung als öffentliche Grünfläche verzichtet.

5. *Festsetzungen*

5.1. *Art der baulichen Nutzung*

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Änderungsbereiches sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO als „eingeschränktes Gewerbegebiet" festgesetzt.
Es gelten weiterhin die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus der Ursprungssatzung.

5.2. *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung im Änderungsgebiet ist durch zulässige Grundflächenzahl, zulässige Geschossflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Gebäudehöhe als Höchstmaß bestimmt.
Es gelten weiterhin die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus der Ursprungsplanung.

Führt die Einhaltung der maximalen Grundflächenzahl unter Einbeziehung aller Grundflächen für Gebäude, Lagerflächen, Stellplätze und deren Zufahrten zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung oder ist die Überschreitung mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden, kann im Einzelfall gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO von der Einhaltung der Grundflächenzahl abgesehen werden.
Die Notwendigkeit der Überschreitung ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

5.3. *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche*

Mit der **5. Änderung** wird die Überbaubarkeit eines Gewerbegrundstückes im Änderungsbereich durch Zusammenführung der überbaubaren Grundstücksflächen verbessert. Hierzu wird die Freihaltetrasse zwischen den Bauflächen GE^E 1 und GE^E 2 als Baufläche überplant und auf die Festsetzung als öffentliche Grünfläche verzichtet.
Im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich fällt die festgesetzte Baugrenze mit den Flurstücksgrenzen und der Plangebietsgrenze zusammen.
Für die Baufläche ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten.
Die mögliche Bebauung im Bereich der Freihaltetrasse, für welche ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt ist, hat in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern der erdverlegten Leitungen, hier: ZvWis, Gasversorgung Wismar Land GmbH und e.dis zu erfolgen.
Hierzu siehe 8.0 der Begründung

6. *Anschluss an die Verkehrsflächen*

Durch die 5. Änderung ergeben sich gegenüber der Ursprungsplanung für die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung keine Änderungen.
Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandene Planstraße A, die mit einer Wendeanlage

endet, gesichert. Die Planstraße A schließt an die Bundesstraße B 208 unweit der Autobahnzufahrt zur A 20 an.

7. Ver- und Entsorgungsanlagen

Wasserversorgung

° Trinkwasserversorgung
Das Gewerbegebiet Roten Tor II wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar versorgt.
Der Verlauf der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung (DN 200 GGG) im Bereich des Flurstückes 45/8 wird in den Plan übernommen.
Die Hinweise zum Schutz und zur Duldung der vorhandenen Trinkwasserleitung sind durch den Bauherrn zu beachten sh Pkt. 8 der Begründung.

Der Anschluss an das vorhandene System ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

Abwasserentsorgung

° Schmutzwasserableitung
Der Zweckverband Wismar betreibt im Gewerbegebiet Roten Tor II ein zentrales Abwassernetz.
Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes selbst befinden keine zentralen Schmutzwasserleitungen bzw. -anlagen.
Die Anschlüsse an das vorhandene System sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

Energie
Der vorhandene Leitungsbestand im Plangeltungsbereich wird in den Plan übernommen. Hierbei handelt es sich um ein NS-Kabel (NA2XY-J/150) und einen Hausanschluss (NAYY-J). Nach Rücksprache mit dem Versorgungsunternehmen ist eine Überbauung der Stromkabel zulässig, wenn der Zugriff der Kabel gewährleistet bleibt (z.B. Verlegung im Schutzrohr, Halbschalen).

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereitzustellen ist.
Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- 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 des Erschließungsträgers

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind zwischen Bauherrn und dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu regeln.

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich und durch den Bauherrn eine Schachtgenehmigung zu beantragen.

Gasversorgung
Im Änderungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH. Der Verlauf der vorhandenen Gasleitungen wurde in den Plan übernommen. Hierbei handelt es sich um eine Niederdruckgasleitung mit Hausanschlussleitungen.
Die vorhandenen Leitungen liegen in einer Tiefe von 60 bis 80 cm.

Nach Rücksprache beim Gasversorger ist **kein Schutzstreifen erforderlich**, jedoch muss eine Arbeitsraumbreite von ca. 50 cm gewährleistet werden.
Eine Überbauung der vorhandenen Leitungstrasse durch Gebäude ist nicht zulässig. Eine Pflasterung und Überdachung der Leitungstrasse, z.B. durch eine Carportanlage ist zulässig, wenn der Zugang zu

den Leitungen jederzeit gewährleistet ist.
Vor Baubeginn ist durch den Bauherrn eine Leitungsauskunft beim Gasversorger zu beantragen.

Die Anmerkungen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten sind durch den Bauherrn zu beachten, das Merkblatt wird als Anlage zur Begründung genommen.

Telekommunikation

Im Änderungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Telekom.

Erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am ober- und unterirdischen Kabelnetz sind jederzeit möglich. Folgende Hinweise sind dabei zu beachten.

- Vorhandenen TK-Linien sind möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung zu belassen. Geländeveränderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle abgestimmt werden.
- Die Versorgung der entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrenservice der Telekom telefonisch unter der Service-Rufnummer 0800-3301903 (Anruf zum Nulltarif) beauftragt werden. Eine von der zuständigen Amtsverwaltung offiziell vergebene Wohnadresse mit Hausnummer ist für die Anmeldung des Hausanschlusses unerlässlich. Anmeldungen für Grundstücke ausschließlich mit Flurstücksangaben können aus verwaltungstechnischen Gründen nicht bearbeitet werden.
- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel" (https://trassenauskunft-kabel.telekom.de) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de).
- Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

8. ***Geh-, Fahr- und Leitungsrechte***

Die Flurstücke 45/8 und 45/28 sind in der Weise belastet, dass der Zweckverband Wismar, die e.dis, die Telekom und die Gasversorgung Wismar Land GmbH hier unterirdische Leitungssysteme betreiben. In Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen sind folgende Vorkehrungen zum Schutz der Leitungsbestände erforderlich, wobei sich die Belastung der Flurstücke ausschließlich auf den Betrieb und die Unterhaltung der Leitungsbestände beschränkt.

ZWECKVERBAND WISMAR

Der seitliche Mindestabstand wurde gemäß der Eintragungsbewilligung zur Übernahme der Dienstbarkeit zu Gunsten des Zweckverbandes Wismar auf dem Flurstück 45/8 auf **2,00 m rechts und links der Leitungsachse** festgelegt. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Gebäude und Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Einrichtung gefährden.
Für die Leitungstrasse ist eine Dienstbarkeit zugunsten des Zweckverbandes im Grundbuch einzutragen.

E.DIS

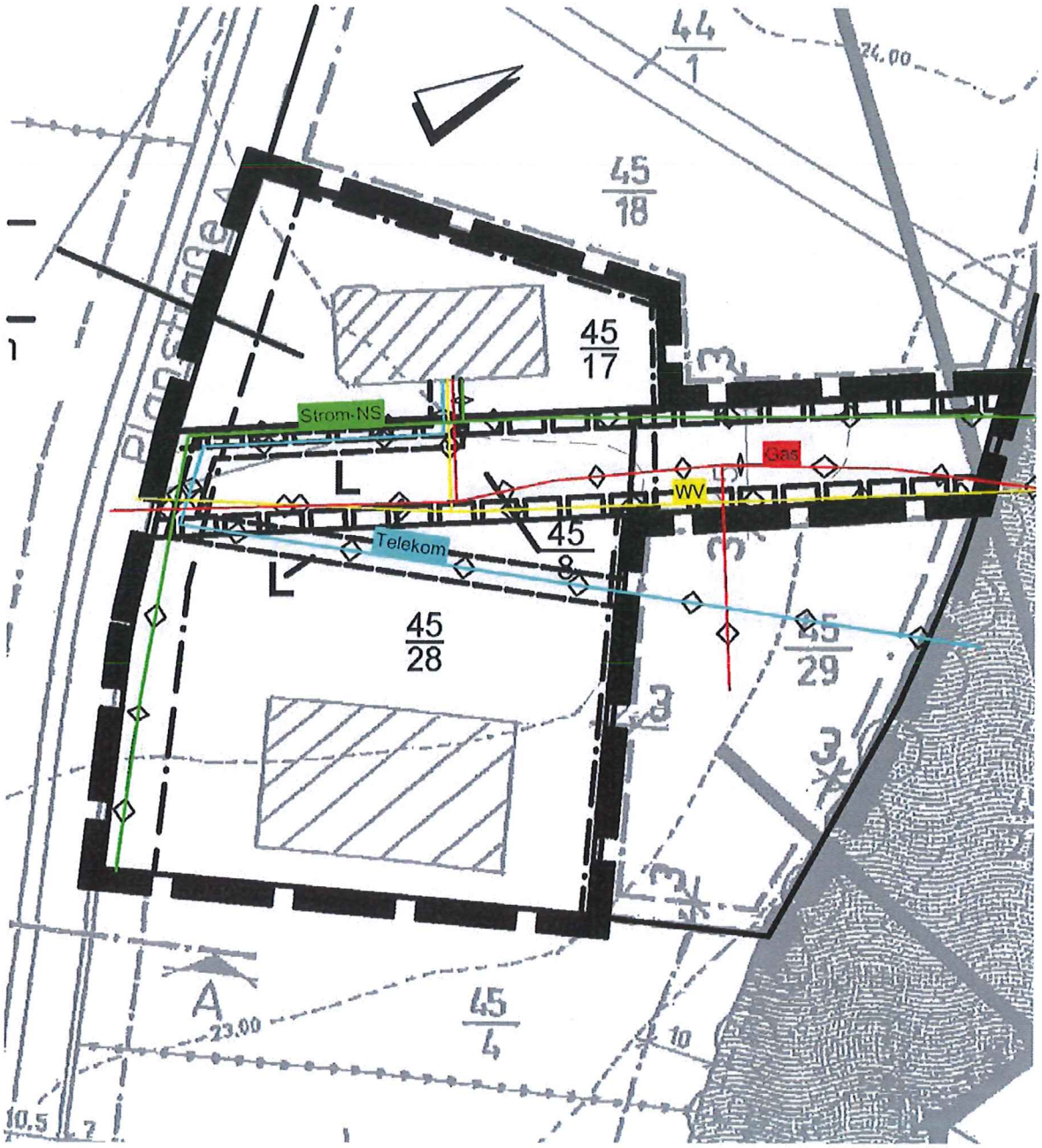
Für die Leitungstrasse ist eine Dienstbarkeit zugunsten der e.dis im Grundbuch einzutragen.

GASVERSORGUNG WISMAR LAND GmbH

Für die Leitungstrasse ist eine Dienstbarkeit zugunsten des Gasversorgungsunternehmens im Grundbuch einzutragen.

TELEKOM

Der Bestand und der Betrieb der im Plangebiet vorhandenen TK-Linien sind zu gewährleisten und durch Dienstbarkeit zugunsten der Telekom zu sichern.



5. Änderung B- Plan Nr. 2b

" Gewerbegebiet Roten Tor II "

Gem. Dorf Mecklenburg

Planauszug mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

hier: Gasversorgung, Zweckverband Wismar, E.DIS, Telekom

9. *Altlasten/ Abfallentsorgung*

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wird die Abfallbeseitigung in der Gemeinde wahrgenommen.

Entsorgung von Abfällen der Baustelle
Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind grundsätzlich zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung nach Maßgabe der Gewerbeabfallverordnung vorbereitet werden.

Bodenaushub
Bei Abfuhr von Aushubmaterial bestehen aufgrund bekannter Auffüllungen bis teilweise über 4 m unter OK Terrain sowie gewerblicher Vornutzung, späterer Nutzung als Lagerplatz und LKW-Abstellplatz Deklarationspflichten nach LAGA M20. Unterschiedliche Aushubchargen sollen getrennt gehalten werden. Dies sind zum Beispiel mögliche nutzungsbedingt kontaminierte Oberflächen mit ca. 10-30 cm Mächtigkeit, Oberflächenbefestigungen mit Recyclingmaterial, im Jahr 2002 eingebaute ca. 1.650 cbm Füllboden, ältere Auffüllungen oder gewachsener Boden (siehe auch unter Bodenschutz). Es kann geprüft werden, den Untersuchungsaufwand einzelner Chargen hinsichtlich der Anzahl von Parametern und Laborproben zu reduzieren. (Siehe dazu Merkblatt "Boden- und Bauschutthaufwerke - Beprobung, Untersuchung und Bewertung" des LfU Bayern, 2016)

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Bodenschutz
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden (§ 202 BauGB), Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist i.d.R. einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen. Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

10. *Bodendenkmale*

Im Bereich der 5. Änderung sind keine Bodendenkmale bekannt.
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie und Denkmalpflege, oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und

Denkmalpflege, FB Archäologie und Denkmalpflege, spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

11. *Eingriffsregelung / Baumschutz*

Im Ursprungsplan wurde die Fläche des Flurstückes 45/8 als Grünfläche mit der Maßnahme „Biotopvernetzung durch Anlage eines naturnah gestalteten Grüngürtels mit Gehölz-, Wiesen- und Wasserflächen" und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Anhand der in der Fläche festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird ersichtlich, dass in dieser ca. 1.800 m² großen Teilfläche eine Anpflanzung von Gehölzen nicht hätte stattfinden können. Möglich war hingegen die Anlage einer Wiese. Nach heutigem Standard (HZE MV 2018) wäre eine Anrechenbarkeit als Kompensationsmaßnahme nicht möglich, da hierzu eine Mindestfläche von 2000 m² nötig wäre. Insofern ist eine Rekonstruktion des Kompensationswertes nur mithilfe der alten Fassung der HZE MV 1999 möglich. Nach Anlage 11 der seinerzeit gültigen HZE MV 1999 weist die Anlage einer naturnahen Wiese die Wertstufe 1 auf, eine Wertsteigerung ist nicht anrechenbar, da offensichtlich auf die Umsetzung eines besonderen Pflegemanagements verzichtet wurde. Festsetzungsgemäß war auch im Ursprungsplan von der Ansiedlung von Gewerbe im Umfeld der Maßnahme auszugehen, so dass laut Anlage 10 Tab. 6 eine Leistungsreduzierung der im Planbereich liegenden Kompensationsfläche auf den Faktor 0,5 anzusetzen ist. Von der 1.800 m² großen Fläche geht hiernach ein Kompensationswert von max. 1.800 m² x KWZ 1,0 x 0,5 = 900 m² FÄQ bzw. KFÄ aus.
Die Überplanung dieser Fläche führt demnach zu einem Kompensationsdefizit von 900 m² EFÄ, welches durch Abbuchung dieses Betrags von einem Ökokonto in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone 1 - Ostseeküstenland beglichen wird.
Die Betroffenheit von gesetzlich geschützten Bäumen liegt hingegen nicht vor.

Gebilligt durch Beschluss der GV am: 21.4.2020 21.04.2020

Ausgefertigt am: 25.5.2020 Der Bürgermeister

GEMEINDE DORF MECKLENBURG · LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG ·