

Beschlussvorlage Gemeinde Dorf Mecklenburg Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV01/2018-1465 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 11.09.2018 Einreicher: Bürgermeister	
Beschluss über die Aufstellung und den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gewerbestandort Steffin"		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	25.09.2018	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Dorf Mecklenburg
Ö	16.10.2018	Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet : Gemarkung Steffin, Flur 1, den Standort der Firma Richter- Baustoffe und die direkt angrenzenden Gewerbebauflächen umfassend, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha.
2. **Planungsziel** des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Betriebsfläche, die zur Absicherung des Geschäftsbetriebes erforderlich ist.
3. Den Planungszielen entsprechend, ist das Baugebiet nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festzusetzen.
4. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zur Einsichtnahme auszulegen.
5. In einer frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Stellungnahme aufzufordern.
6. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zumachen.

Sachverhalt:

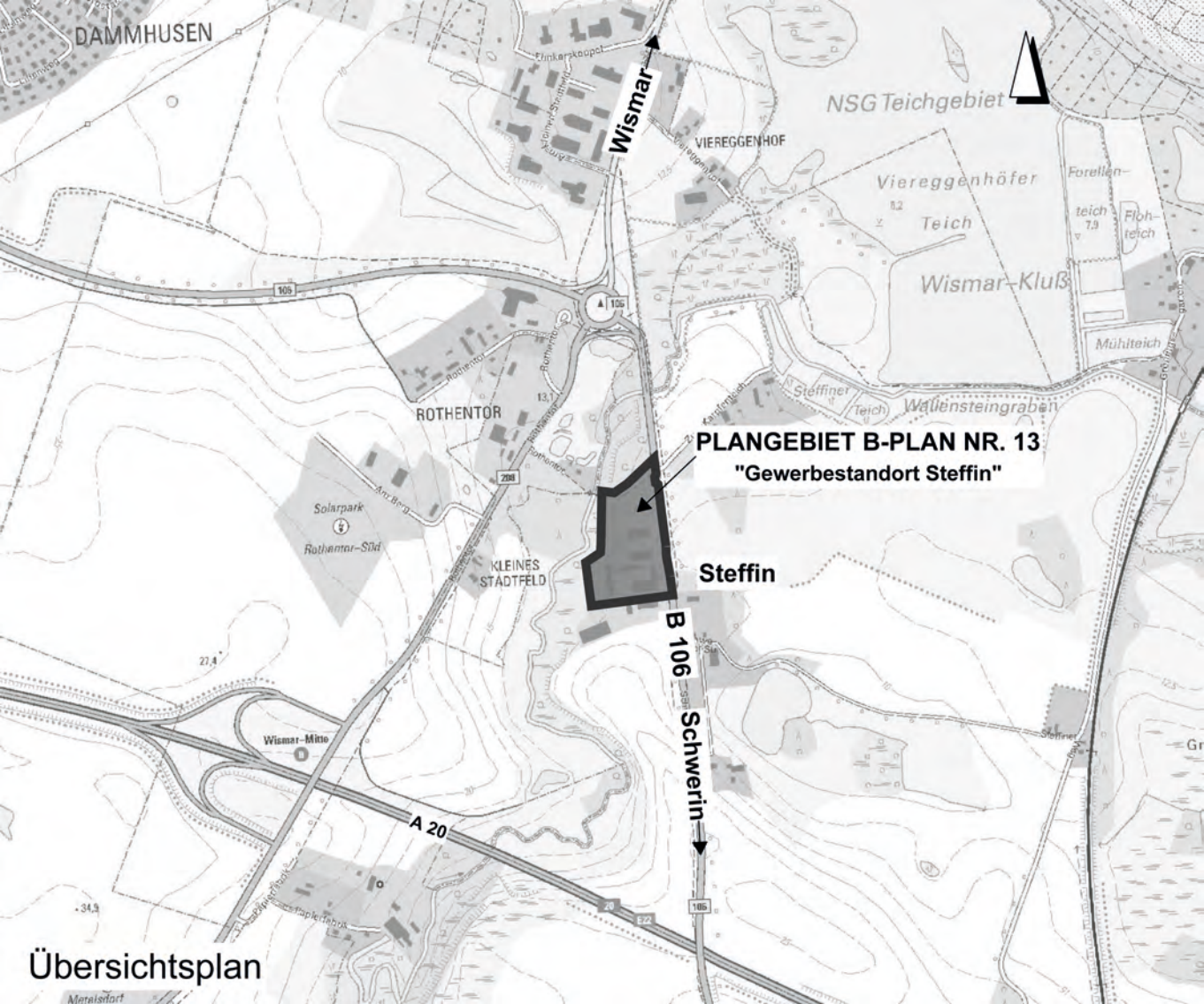
siehe Anlage

Anlage/n:

Übersichtsplan, Vorentwurf – B-Plan und Begründung, Anlage 1 Umweltprüfung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	

Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	



DAMMHUSEN

NSG Teichgebiet

Wismar

VIEREGGENHOF

Viereggenghöfer
Teich

Forellen-
teich
Flob-
teich

Wismar-Kluß

Mühleiteich

ROTHENTOR

PLANGEBIET B-PLAN NR. 13
"Gewerbestandort Steffin"

Solarpark
Rotherntor-Süd

KLEINES
STADTFELD

Steffin

B 106 Schwerin

A 20

Wismar-Mino

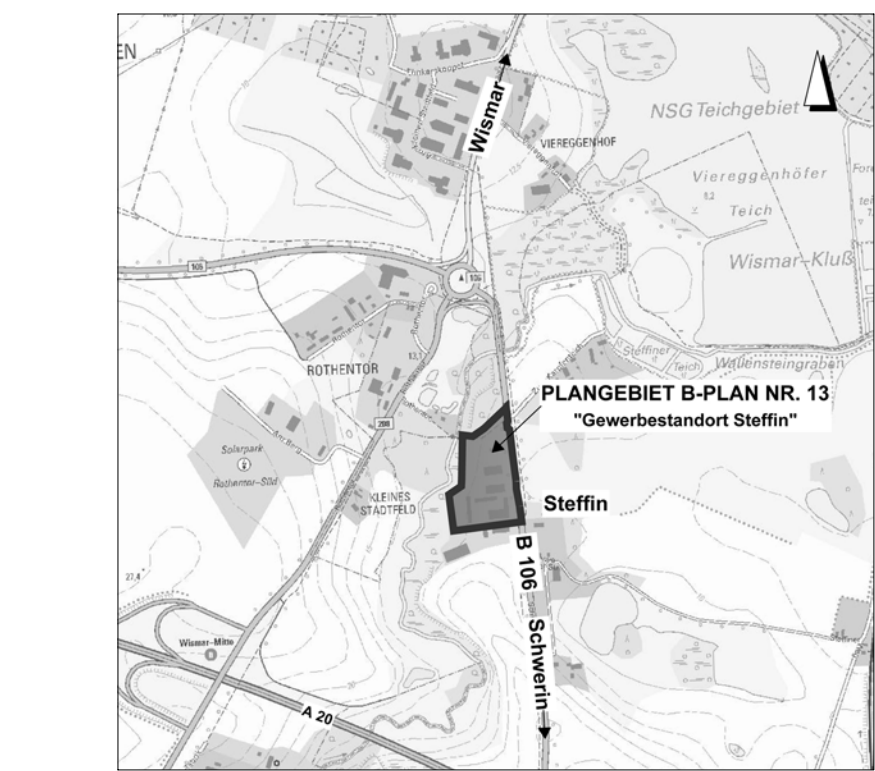
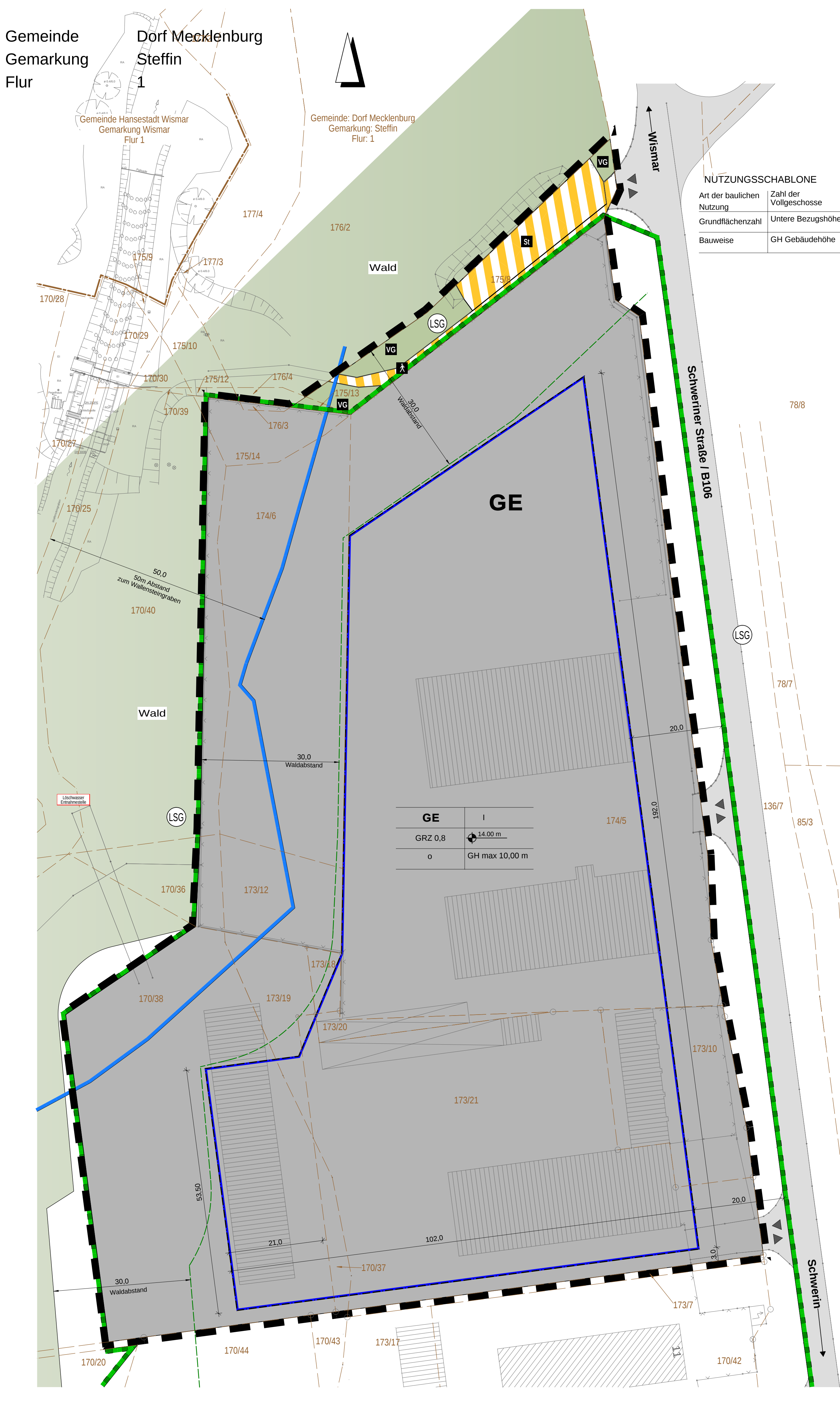
Übersichtsplan

Metelsdorf

SATZUNG DER GEMEINDE DORF MECKLENBURG

über den Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbestandort Steffin"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500



Übersichtsplan

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauVO
GRZ	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 15 (2) Nr. 1 BauVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 15 (2) Nr. 3 BauVO
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 15 (2) Nr. 4 BauVO
14.00 m	Untere Bezugshöhe in m über HN	
Bauweise, Baugrenzen		
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (1) BauVO
o	Baugrenze	§ 23 (1) BauVO
Verkehrsflächen		
o	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
o	Fuß- und Radweg	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
o	PKW-Stellplatzanlage (privat)	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
o	Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
Grünflächen		
VG	Verkehrsgrün	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen		
o	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: Gewässerschutzzonen gem. § 29 NatSchG M-V	§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
o	Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB
o	Landschaftsschutzgebiet "Wallensteingraben"	§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB
Sonstige Planzeichen:		
o	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter	
o	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze
o	Flurstücksgrenze
o	z.B. 175/5
o	Böschung
o	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen
o	Einfriedung
o	Waldabstand - 30 m gem. § 20 LWaldG M-V
o	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 20,00 m
o	Löschwasserentnahmestelle
o	öffentlicher Straßenraum

PLANGRUNDLAGE
Vermessung des Vermessungsbüros Bauer + Siwek
gemessen: 05/2014
ALKIS-Daten: Stand 05/2018
Lagesystem: Gauss-Krüger
Höhenystem: HN
ergänzende Pläne aus dem KGIS

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN					
1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB					
1.1 Baugelände gemäß § 13) BauVO GE – Gewerbegebiet - gemäß § 8 BauVO					
Zulässig sind: - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude					
1.2 Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 13 „Gewerbestandort Steffin“					
1.2.1 Sortimentsliste gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB Inhaltliche Grundlage für die Festsetzungen des Ausschlusses von Sortimenten ist die Sortimentsliste (Tabl. 7) des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar vom Dez. 2012. Die Sortimentsliste wird festgesetzt gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 1 (4) Nr. 2 BauVO. Tabelle 7: Sortimentenliste für den SUR Wismar					
<table><tr><th>Zentrenrelevante Sortimente</th><th>Handelsbedarfe / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle</th></tr><tr><td>hervor nachversorgungsrelevant Back- und Fleischwaren Drogenwaren Nahrungsmittel und Genussmittel (inkl. Getränke) Pharmazeutika Reformwaren Schreibwaren Zeitung / Zeitschriften Angler- und Jagdbedarf und Waffen Bekleidung Bettwäsche Bild- und Tonträger Bücher Büromaschinen Campingartikel Computer und Zubehör Elektronikgeräte Fahrräder und technisches Zubehör Fotoartikel Garten Geschirrkasten Glas / Porzellan / Keramik</td><td>Handelsgüter / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle Haushaltswaren Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tisch- wäsche Hörgeräte Kinderwagen Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Kunstartikel, Bastzubehör Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Briefpapier, Schreibwaren Parfümerie- und Kosmetikartikel Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel-kleingeräte Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren / Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Zoologische Artikel, lebende Tiere</td></tr></table>		Zentrenrelevante Sortimente	Handelsbedarfe / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle	hervor nachversorgungsrelevant Back- und Fleischwaren Drogenwaren Nahrungsmittel und Genussmittel (inkl. Getränke) Pharmazeutika Reformwaren Schreibwaren Zeitung / Zeitschriften Angler- und Jagdbedarf und Waffen Bekleidung Bettwäsche Bild- und Tonträger Bücher Büromaschinen Campingartikel Computer und Zubehör Elektronikgeräte Fahrräder und technisches Zubehör Fotoartikel Garten Geschirrkasten Glas / Porzellan / Keramik	Handelsgüter / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle Haushaltswaren Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tisch- wäsche Hörgeräte Kinderwagen Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Kunstartikel, Bastzubehör Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Briefpapier, Schreibwaren Parfümerie- und Kosmetikartikel Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel-kleingeräte Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren / Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Zoologische Artikel, lebende Tiere
Zentrenrelevante Sortimente	Handelsbedarfe / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle				
hervor nachversorgungsrelevant Back- und Fleischwaren Drogenwaren Nahrungsmittel und Genussmittel (inkl. Getränke) Pharmazeutika Reformwaren Schreibwaren Zeitung / Zeitschriften Angler- und Jagdbedarf und Waffen Bekleidung Bettwäsche Bild- und Tonträger Bücher Büromaschinen Campingartikel Computer und Zubehör Elektronikgeräte Fahrräder und technisches Zubehör Fotoartikel Garten Geschirrkasten Glas / Porzellan / Keramik	Handelsgüter / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle Haushaltswaren Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tisch- wäsche Hörgeräte Kinderwagen Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Kunstartikel, Bastzubehör Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Briefpapier, Schreibwaren Parfümerie- und Kosmetikartikel Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel-kleingeräte Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren / Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Zoologische Artikel, lebende Tiere				
1.2.2 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen § 1 (5) BauVO Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit nachversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Sortimentsliste (Tabl. 7) des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar vom Dez. 2012 ausgeschlossen. Der Einzelhandel mit einzelnen Sortimenten gem. der Sortimentsliste (Tabl. 7) des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar vom Dez. 2012 ist nur im Zusammenhang mit Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben auf untergeordneter Produktionsfläche zulässig.					
1.3 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen § 1 (5) BauVO Folgende allgemein zulässige Nutzungen sind ausgeschlossen: - Tankstellen, - Anlagen für sportliche Zwecke					
1.4 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauVO Nicht zulässig sind: - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - Vergnügungsstätten					
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB					
2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauVO Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.					
2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauVO Die Gebäudehöhe ist die Höhenlage der obersten Begrenzungskante, gemessen von der unteren Bezugsebene. Für die Bestimmung der Gebäudehöhe bzw. der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der obersten Begrenzungskante maßgeblich, also: • bei Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern die oberste äußere Schnittgerade der Dachflächen, • bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante, • bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante, • bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die Oberkante der Attika Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Gebäudehöhe, gilt festgesetzte absolute Höhe über HN.					
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauVO Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauVO sind durch Baugrenzen festgesetzt.					
4. Nebenanlagen nach § 14 (1) Bau VO Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind: • befestigte Flächen für Zufahrten, • Wendeanlagen, • Stellplätze, • Werbeanlagen und • Produktausstellungen • Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig.					
5. Niederschlagswasserableitung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in das vorhandene Regenentwässerungssystem abzulassen.					
II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN					
6. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB Naturschutzrechtliche Festsetzungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung eingehender Stellungnahmen in die Planung aufgenommen.					

Textliche Hinweise

Bodenproben
Verhalten bei Zufallsfindungen:
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege 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.

Altlasten / Abfall / Bodenschutz
1. Schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Verunreinigung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landräts des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
3. Kampfmittelreste liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbefugnisdienstes.
4. Mit der Gefährdung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbestandort Steffin"

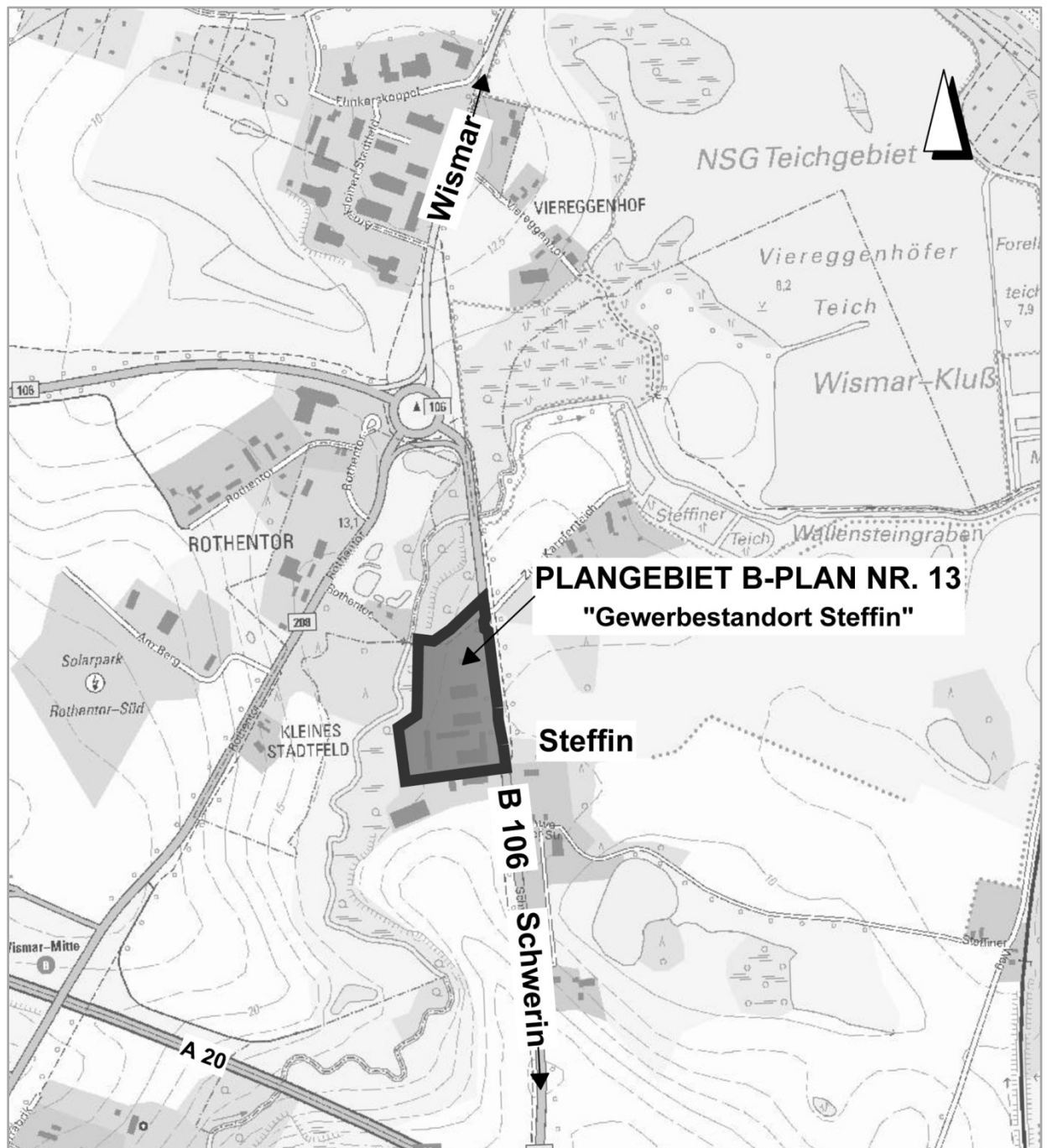
Präambel Aufgrund: • des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie • der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3756) • der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planinhaltsverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsschlusses rechtskräftigen Änderungen, • des § 86 der Landesbaulandordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344) einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsschlusses rechtskräftigen Änderungen • der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011 S. 777) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbestandort Steffin“ für das Gebiet Gemarkung Steffin, Flur 1, Flurstücke Nr. 170/27, 170/28, 170/29, 170/30, 170/31, 170/32, 170/33, 170/34, 170/35, 170/36, 170/37, 170/38, 170/39, 170/40, 170/41, 170/42, 170/43, 170/44, 170/45, 170/46, 170/47, 170/48, 170/49, 170/50, 170/51, 170/52, 170/53, 170/54, 170/55, 170/56, 170/57, 170/58, 170/59, 170/60, 170/61, 170/62, 170/63, 170/64, 170/65, 170/66, 170/67, 170/68, 170/69, 170/70, 170/71, 170/72, 170/73, 170/74, 170/75, 170/76, 170/77, 170/78, 170/79, 170/80, 170/81, 170/82, 170/83, 170/84, 170/85, 170/86, 170/87, 170/88, 170/89, 170/90, 170/91, 170/92, 170/93, 170/94, 170/95, 170/96, 170/97, 170/98, 170/99, 170/100 bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B – Text erlassen.	
Verfahrensmerkmale:	
1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom beteiligt worden. Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevertretern am gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom bis zum zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen. Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B – Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen: • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen einsehbar sind • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt am durch Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" öffentlich bekanntgemacht werden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de . Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
8	Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorraussetzung, dass eine Prüfung erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Wismar, den Leiter des Katasteramtes
9	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A – Planzeichnung und dem Teil B – Text wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt. Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B – Text wird hiermit ausfertigt. Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
12	Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" am öffentlich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de . In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung: • der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und • der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 1 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen eingestellt. Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister

Gemeinde Dorf Mecklenburg
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbestandort Steffin"

Vorentwurf
Stand 29.08.2018

H/B = 720 / 900 (0,65m²)



Gemeinde Dorf Mecklenburg
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 **„Gewerbestandort Steffin“**

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1.	AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG.....	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....	3
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	4
4.1	BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	4
4.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
4.1.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	5
4.1.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	5
4.1.4	NEBENANLAGEN	6
4.1.5	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG - VERKEHRSFLÄCHEN.....	6
5.	VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	6
5.1	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	6
5.2	ABWASSERBESEITIGUNG	6
5.2.1	SCHMUTZWASSERABLEITUNG.....	6
5.2.2	NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG	6
5.3	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG	7
5.4	GASVERSORGUNG	7
5.5	FERNMELDEVERSORGUNG	7
6.	VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG	7
7.	GEWÄSSERSCHUTZ.....	7
7.1	TRINKWASSERSCHUTZ	7
7.2	GEWÄSSERSCHUTZ.....	7
8.	BELANGE DER FORST.....	8
9.	IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ.....	8
10.	BODENSCHUTZ UND ABFALL	8
10.1	BODENSCHUTZ	8
10.2	MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ.....	9
10.3	MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN	9
10.4	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)	9
10.5	ABBRUCHARBEITEN.....	9
10.6	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN	10
11.	DENKMALSCHUTZ	10
11.1	BAUDENKMALE	10
11.2	BODENDENKMALE	10
12.	KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN	10

Teil II

ANLAGE 1 Übersicht zur Umweltprüfung

1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 wird der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Gewerbestandort Steffin“ überplant, wobei die Ausgleichsfläche der Ursprungsplanung nicht in den Geltungsbereich aufgenommen wurde, da hierfür nach erfolgter Realisierung kein Festsetzungsbedarf mehr besteht.

Mit der Eröffnung des Baustoff-Fachmarktes der Firma Richter-Baustoffe im Jahr 1994 wurden die Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen entsprechend den Regelungen der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 vollständig abgeschlossen. Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers gegenüber der Gemeinde wurden erfüllt.

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Betriebsfläche, die zur Absicherung des Geschäftsbetriebes dringend erforderlich ist. Dazu wird das Plangebiet gegenüber den V+E-Plan in westlicher und südlicher Richtung erweitert.

Im Rahmen der erneuten Überplanung des Gebietes erfolgen nunmehr die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach dem § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) für Bebauungspläne.

In Vorbereitung der städtebaulichen Überplanung wurde die Entlassung des gesamten Gewerbegebietes in Steffin aus dem Landschaftsschutzgebiet „Wallensteingraben“ beantragt. Die Entlassung erfolgte durch Verordnung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 24.11.2017.

Der Bebauungsplan wird aus dem Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dorf Mecklenburg entwickelt, der das gesamte Gewerbegebiet in Steffin als Gewerbegebiet ausweist.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344) einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011, S 777),

Kartengrundlage ist der Lageplan des Vermessungsbüros Lothar Bauer – Kerstin Siwek, Kanalstraße 20, 23 970 Wismar, der Ursprungs-B-Plan und Luftbilder aus dem KGIS.

Gemessen	05/2014
Koordinatenbezug	Gauss-Krüger
ALKIS-Daten	05/2018
Höhenbezug	HN

3. GELTUNGSBEREICH

Plangebiet:	Gemeinde	Dorf Mecklenburg
	Gemarkung	Steffin
	Flur	1

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 170/37, 173/10, 173/12, 173/18, 173/19, 173/20, 137/21, 174/5, 174/6, 175/8, 175/13, 176/3 sowie Teilflächen aus 170/36, 170/40, 175/14 und 170/38

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2.5 ha und befindet sich westlich der B106 in der Ortslage Steffin an der Schweriner Straße.

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.	Gewerbegebiet	24.644,5	97,02
2.	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, davon		
2.1	Stellplatzanlage	326,5	1,29
2.2.	Geh- und Radweg	150,0	0,59
2.3.	Verkehrsgrün	280,0	1,10
Gesamtfläche des Plangebietes		25.401,0	100,00

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4.1 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise erfolgen unter Berücksichtigung der nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.1 „Gewerbestandort Steffin“ bereits entstandenen Bebauungen und Nutzungen und der in den Geltungsbereich einbezogenen Bestandsbebauungen.

4.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 1(3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird das Baugebiet als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind hier Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Allgemein zulässige Nutzungen wie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden entsprechend §1 (5) BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Der Ausschluss gilt auch für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Sortimentsliste (Tabl. 7) des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar vom Dez. 2012. Der Einzelhandel mit einzelnen Sortimenten gem. dieser Sortimentsliste ist **nur** im Zusammenhang mit Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben auf untergeordneter Produktionsfläche zulässig.

Da die inhaltliche Grundlage für die Festsetzungen des Ausschlusses von Sortimenten die Sortimentsliste (Tabl. 7) des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum

(SUR) Wismar vom Dez. 2012 ist, wird diese gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 1 (4) Nr. 2 BauNVO ebenfalls im Plan festgesetzt.

Tabelle 7: Sortimentsliste für den SUR Wismar

<u>Zentrenrelevante Sortimente</u>	
<i>hiervon nahversorgungsrelevant</i> Back- und Fleischwaren Drogeriewaren Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) Pharmazeutika Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften Angler- und Jagdbedarf und Waffen Bekleidung Bettwäsche Bild- und Tonträger Bücher Büromaschinen Campingartikel Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Fahrräder und technisches Zubehör Fotoartikel Gardinen Geschenkartikel Glas / Porzellan / Keramik	Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle Haushaltswaren Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche Hörgeräte Kinderwagen Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Künstlerartikel, Bastelzubehör Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Parfümerie- und Kosmetikartikel Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel/-kleingeräte Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren / Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Zoologische Artikel, lebende Tiere

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden folgende, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ebenfalls im Geltungsbereich des Plangebietes ausgeschlossen.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

4.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet ist durch Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse und durch die maximale Gebäudehöhe bestimmt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Gebäudehöhe, gilt die festgesetzte absolute Höhe über HN.

Die Gebäudehöhe ist die Höhenlage der obersten Begrenzungskante, gemessen von der unteren Bezugsebene.

Für die Bestimmung der Gebäudehöhe bzw. der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der obersten Begrenzungskante maßgeblich, also

- bei Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern die oberste äußere Schnittgerade der Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante
- bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die Oberkante der Attika

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen Gebäude festgesetzt.

4.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind nur als Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4.1.4 NEBENANLAGEN

Die für eine gewerbliche Nutzung des Baugebietes erforderlichen Nebenanlagen wie

- befestigte Flächen für Zufahrten,
- Wendeanlagen,
- Stellplätze,
- Werbeanlagen und
- Produktausstellungen
- Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,20 m

sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.1.5 VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG - VERKEHRSFLÄCHEN

Das Plangebiet befindet ist direkt an die Schweriner Straße (B 106) und wird über zwei vorhandene Zufahrten erschlossen.

Für die Mitarbeiter wurde eine Fläche als Stellplatz am nördlichen Rand des Gewerbegebietes auf gemeindeeigener Wegefläche hergerichtet. Die Stellplatzfläche ist durch einen Erdwall begrenzt um eine Weiterfahrt von PKWs in Richtung Wallensteingraben auszuschließen. Die Zufahrt von der B 106 wurde durch das Straßenbauamt Schwerin genehmigt.

Die öffentliche Wegeführung für Fußgänger in das Landschaftsschutzgebiet ist gewährleistet.

Die vorhandene Stellplatzanlage mit Zufahrt und der öffentliche Fußweg werden im Plan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

5. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Mit der Bebauung wurde der Gewerbestandort vollständig erschlossen. Eine eventuelle Erweiterung der Anlagen ist durch den Bauherren bei den zuständigen Versorgungsunternehmen zu beantragen und abzustimmen.

5.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Der Gewerbestandort ist an das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Zweckverband Wismar zuständig. Der Zweckverband Wismar ist am Planverfahren beteiligt. Gegebene Hinweise aus der Stellungnahme zum Vorentwurf werden in der Entwurfsfassung des Planes berücksichtigt.

5.2 ABWASSERBESEITIGUNG

5.2.1 SCHMUTZWASSERABLEITUNG

Der Gewerbestandort verfügt über eine dezentrale Schmutzwasserentsorgungsanlage (KKA). Das anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und über die vorhandene dezentrale Schmutzwasserentsorgungsanlage auf dem Gewerbegrundstück entsorgt.

5.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Dorf Mecklenburg.

Für den vorhandenen Gewerbestandort ist eine Niederschlagswasserableitung vorhanden. Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in die vorhandene Niederschlagswasserentwässerung abzuleiten.

Die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

5.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Der Gewerbestandort ist an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen. Der Energieversorger ist am Planverfahren beteiligt. Gegebene Hinweise aus der Stellungnahme zum Vorentwurf werden in der Entwurfsfassung des Planes berücksichtigt.

5.4 GASVERSORGUNG

Die regionalen und überregionalen Gasversorgungsunternehmen sind am Planverfahren beteiligt. Die Hinweise aus den eingehenden Stellungnahmen werden in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

5.5 FERNMELDEVERSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits fernmeldetechnisch erschlossen. Die Hinweise aus der Beteiligung des zuständigen Versorgungsunternehmens werden in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

6. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Gemeinde sichert die Löschwasserversorgung für den Grundschutz entsprechend den Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Planung. Ein erhöhter Löschwasserbedarf lässt sich hieraus nichtableiten.

Die erforderliche Löschwassermenge für den Grundschutz beträgt nach Tabelle 1 der DVGW 405 basierend auf

- Gewerbegebiet
- Zahl der Vollgeschosse $N < 3$,
- Geschossflächenzahl $0,3 < GFZ < 0,7$
- einer mittleren Brandausbreitungsfähigkeit durch nicht feuerhemmende Umfassungswände und einer harten Bedachung

$\geq 96 \text{ m}^3/\text{h}$ über mindestens 2 Stunden.

Für die Löschwasserversorgung wurde eine Entnahmestelle direkt am Wallensteingraben mit entsprechender Feuerwehrezufahrt ausgebaut. Die Entnahmestelle ist im Plan gekennzeichnet. Das Plangebiet befindet sich vollständig im 300-m-Umkreis zur Entnahmestelle.

7. GEWÄSSERSCHUTZ

7.1 TRINKWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone.

7.2 GEWÄSSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich teilweise im 50 m Gewässerschutzstreifen des Wallensteingrabens. Zur Nutzung und Flächenbefestigung der gewerblichen Bauflächen innerhalb des Gewässerschutzstreifens wurde eine Befreiung vom Bauverbot erteilt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten die Vereinbarkeit der Planung mit dem Gewässerschutz, indem die überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb des Gewässerschutzstreifens angeordnet wurden.

Allgemeine Hinweise:

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

8. BELANGE DER FORST

Die westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen sind im Plan gekennzeichnet. Im Rahmen des Herauslöseverfahrens des Gewerbegebietes aus dem LSG „Wallensteingraben“ wurden die Waldgrenzen und damit auch die 30 m Waldabstandsflächen durch das Forstamt festgelegt. Die festgelegte 30 m Waldabstandsgrenze wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unter Berücksichtigung der geltenden Vorschriften zur Errichtung baulicher Anlagen in Waldnähe wurden die überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes außerhalb der Waldabstandsfläche festgesetzt.

9. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ

Durch die Überplanung des vorhandenen Gewerbebestandes werden keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte hervorgerufen, da sämtliche Nutzungen bereits zum Zeitpunkt der erneuten Überplanung zulässig sind, d.h. dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen und Normen für Gewerbegebiete unverändert gültig sind.

10. BODENSCHUTZ UND ABFALL

10.1 BODENSCHUTZ

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine **Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion** hervorrufen können, vermieden werden. (§ 4 BBodSchG) Bei den Bauarbeiten anfallender **Mutterboden / Oberboden** ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten **anfallender Bodenaushub** (Unterboden / nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Die **Untersuchungserfordernis** nach LAGA M 20, T II, TR Boden für Böden u.a. aus Mischgebieten, aus Gebieten in denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde oder bei z.B. durch Aufschüttungen anthropogen veränderten Böden, ist zu beachten (http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp). Durch die chemischen Untersuchungen wird sichergestellt, dass Aushubboden keine höheren Belastungen hat, als für die Verwertung am Einbauort zulässig sind.

Boden mit Untersuchungserfordernis oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet gelten.

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

10.2 MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Entsprechend den Angaben aus dem KGIS sind im Planungsgebiet keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

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. (§ 2 LBodSchG MV). Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

10.3 MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de).

10.4 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch **Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen** nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen (§ 8 GewAbfV). Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

10.5 ABRUCHARBEITEN

Bei Abrucharbeiten in Bausubstanz, besonders die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen asbesthaltiger und kohlenbeerhaltiger Baustoffe zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe) und Zwischendecken (Planasbest) vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bestehen Zweifel über Art und Menge von asbest- oder kohlenbeerhaltigen Bauprodukten wird zur Vorbereitung des Rückbaus empfohlen, durch einen Sachverständigen ein **Schadstoffkataster** für das Gebäude anfertigen zu lassen. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung

asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden. Zuständige **Arbeitsschutzbehörde** ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572.

Bei industrieller oder gewerblicher Vornutzung, oder wenn Anhaltspunkte für besondere Schadstoffbelastungen der Gebäudesubstanz bekannt sind, muss rechtzeitig vor Baubeginn das Schadstoffgutachten eines zuverlässigen Fachkundigen vorliegen, welches Belange des Arbeitsschutzes und des Abfallrechtes berücksichtigt. Es gehört grundsätzlich zur **Bauherren-Verantwortung** (z.B. bei der Beräumung und Erschließung) für die Kalkulationssicherheit, vorhandene produktionsspezifischen und die baustoffimmanenten Schadstoffe sowie durch Diffusionsvorgänge sekundär kontaminierte Baustoffe sowie die Kontaminationen in Böden zu beschreiben. Dazu sind die betroffenen Massen und deren Schadstoffklassifizierung (z.B. gemäß der LAGA) zu ermitteln und die Lage der Baustoffe auf dem Gelände und deren Ausbaubarkeit sowie die Zugänglichkeit zu beschreiben.

Schadstoffe in der Gebäudesubstanz sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

10.6 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN

Behälterstellflächen für verschiedene zu trennende Abfälle (PPK, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien, Bioabfälle, Restmüll) sind zu berücksichtigen. Getrennthaltung und Verwertung sind zu dokumentieren und auf Anforderung nachzuweisen. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Gefährliche Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung wie z.B. Chemikalien, dürfen mit den anderen Abfällen nicht vermischt werden. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist gesondert nachzuweisen.

11. DENKMALSCHUTZ

11.1 BAUDENKMALE

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

11.2 BODENDENKMALE

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Insofern gelten für das gesamte Plangebiet die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V. zum Verhalten bei Zufallsfunden.

In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bietet die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

12. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

In Planbereich befinden sich Grenzsteine der Flurstücksgrenzen. Vor eventuellen Baumaßnahmen in diesem Bereich sind diese zu sichern bzw. nach Fertigstellen von Baumaßnahmen gegebenenfalls wiederherzustellen. Die Arbeiten für die Sicherung bzw.

Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.
Grenzsteine sind gesetzlich geschützt.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am :

Ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

Übersicht zur
Umweltprüfung
zwecks Beteiligung gem.
§§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB
Satzung über den
Bebauungsplanes Nr. 13
„Gewerbestandort Steffin“ in Steffin
Gemeinde Dorf Mecklenburg

1. Anlass

Anlass für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gibt der Ersatz eines V+E-Plans durch den Bebauungsplan Nr. 13, der nunmehr eine westliche Erweiterung der Betriebsfläche des Baustoff-Fachmarktes der Firma Richter-Baustoffe am Gewerbestandort Steffin in der Gemeinde Dorf Mecklenburg auch aus bauleitplanerischer Sicht zulässt. Die hierfür erforderliche Entlassung des betreffenden Bereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet „Wallensteingraben“ wurde per Verordnung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 24.11.2017 bereits umgesetzt.

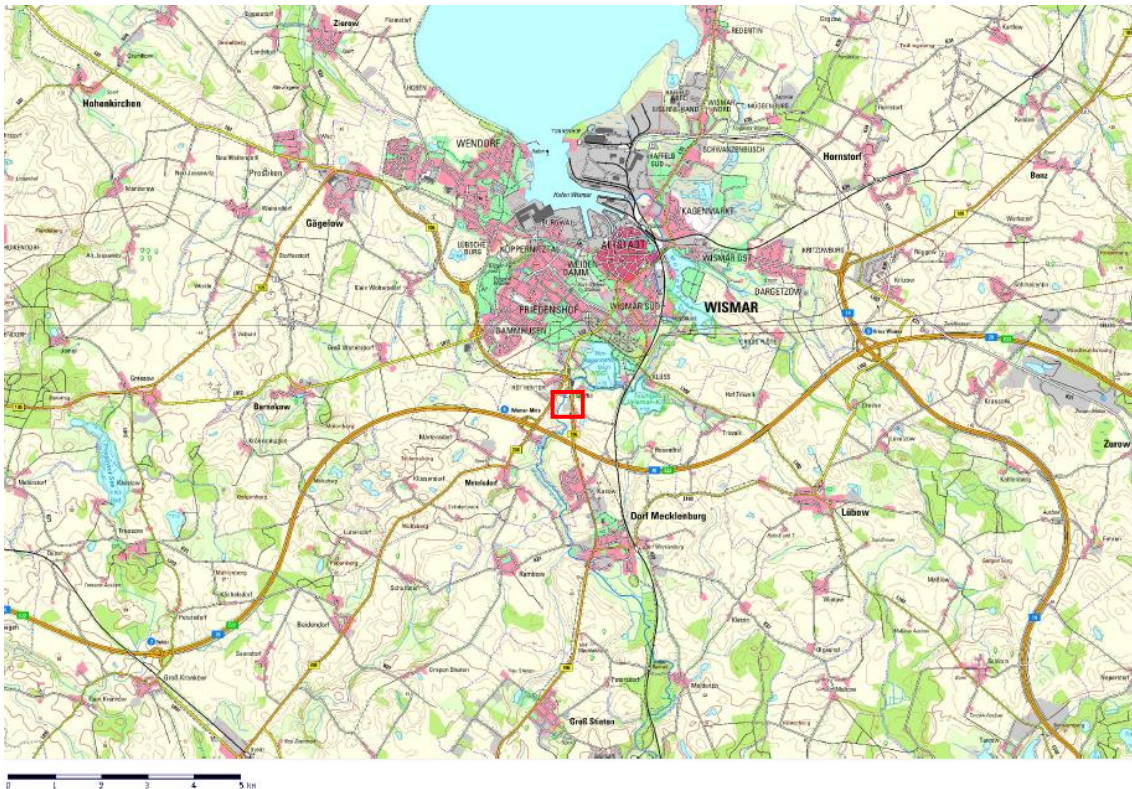


Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Vorhabengebietes im Ortsteil Steffin, rotes Rechteck = Lage des Plangebietes. Kartengrundlage: Topografische Karte Kartenportal Umwelt M-V 2018.

Im Rahmen des Verfahrens zum B-Plan Nr. 13 sind die Öffentlichkeit sowie die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB „frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.“

Darüber hinaus sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB „zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.“

Die vorliegende Übersicht dient hierzu als erste Grundlage. Sie ersetzt nicht den Umweltbericht, der gem. § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung ist. § 2 Abs. 4 BauGB trifft zur Durchführung der Umweltprüfung, respektive Anfertigung des Umweltberichtes folgende Aussagen (besonders wichtige Passagen hervorgehoben):

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und

allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.“

2. Voraussichtlicher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

SATZUNG DER GEMEINDE DORF MECKLENBURG

über den Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbstandort Steffin"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Dorf Mecklenburg
Gemarkung Steffin
Flur 1

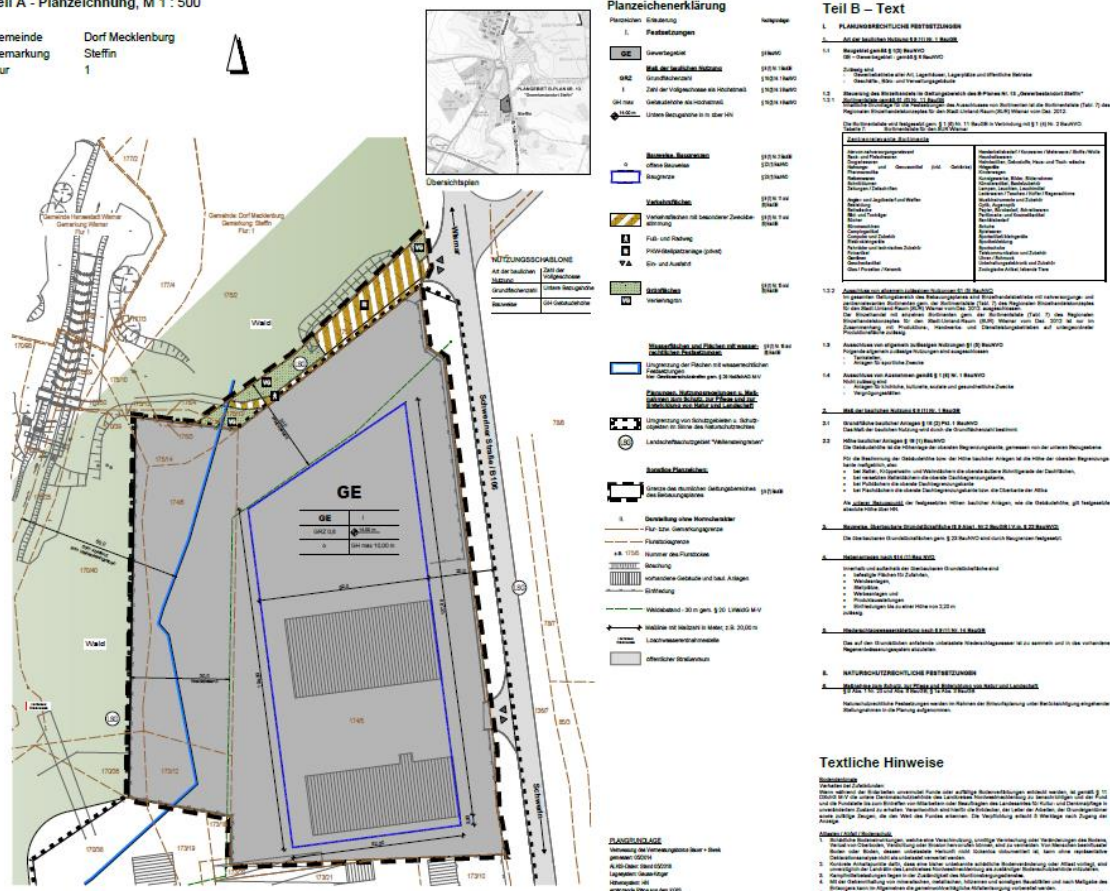


Abbildung 2: Vorentwurf Satzung über den B-Plan Nr. 13 „Gewerbstandort Steffin“ (Auszug). Quelle: BAB Wis-mar 2018.

Die Satzung über den B-Plans Nr. 13 beschränkt sich räumlich auf das Betriebsgelände des Baustoff-Fachmarktes der Firma Richter-Baustoffe westlich der B106 in der Ortslage Steffin.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbstandort Steffin“ möchte die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Betriebsfläche schaffen, dazu wird das Plangebiet gegenüber dem V+E-Plan in westliche Richtung erweitert. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise erfolgen unter Berücksichtigung der nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Gewerbstandort Steffin“ bereits entstandenen Bebauungen und Nutzungen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO wird das Baugebiet als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Sowohl räumlich als auch inhaltlich sind die voraussichtlichen Wirkungen der Planinhalte eng begrenzt. Insofern beschränkt sich der Inhalt der Umweltprüfung auf folgende Bestandteile:

1. Aufnahme der im Geltungsbereich vorhandenen und daran angrenzenden Biotopstrukturen nach Kartieranleitung M-V (LUNG 2013) als Grundlage für die Eingriffsregelung und artenschutzfachlichen Beurteilungen.
2. Abschätzung der potenziellen Wirkungen der Planinhalte auf umgebene nationale und internationale Schutzgebiete.
3. Eingriffs- und Kompensationsermittlung einschl. Bilanzierung auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018 (hier Berücksichtigung der bisher nicht bilanzierten, eingriffsrelevanten Lagerfläche im Westen des Vorhabenbereiches).
4. Zusammenfassende artenschutzrechtliche Bewertung auf Grundlage von Potenzialabschätzung, abgeleitet aus Biotopstruktur und vorhandenen Unterlagen sowie frühzeitigen Hinweisen der beteiligten Fachbehörden.

Gemäß Kartenportal Umwelt M-V befinden sich innerhalb des Plangebietes keine geschützten Biotope. Abbildung 3 verdeutlicht, dass im näheren Umfeld des Vorhabens hauptsächlich Gehölz- und Gewässerbiotope vorkommen, die bei der Vor-Ort-Aufnahme näher betrachtet werden. Das Habitatpotenzial innerhalb des Geltungsbereiches ist infolge intensiver gewerblicher Nutzung hingegen stark reduziert. Natura2000-Gebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete befinden sich nicht im Umfeld des Planbereiches, sondern mindestens 1,3 km entfernt, so dass sich eine vertiefende Natura2000-Prüfung erübrigt.

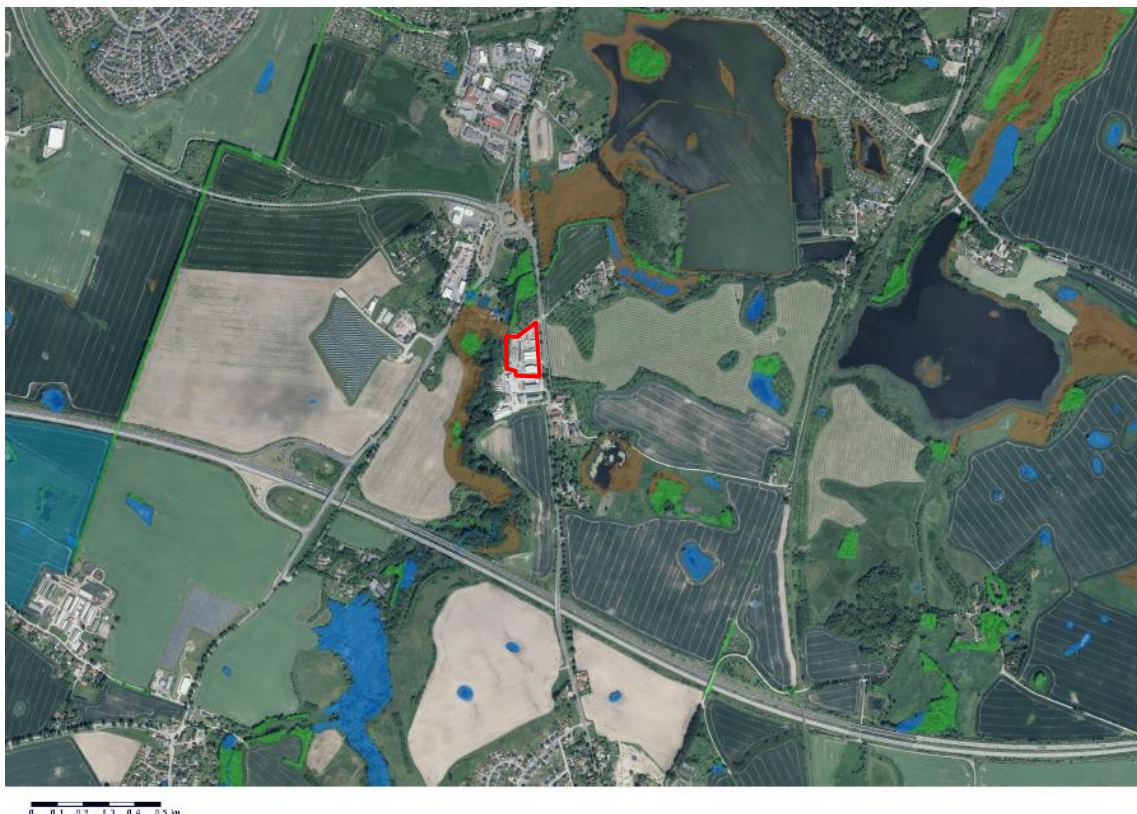


Abbildung 3: Luftbild des von der Planung betroffenen Gebietes (rot umrandet=Plangebiet) im Zusammenhang mit geschützten Biotopen und internationalen Schutzgebieten. Luftbildgrundlage: Kartenportal Umwelt M-V 2018.