



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV/BAU/115/2019 Status: öffentlich Az. (intern): angelegt am: 17.09.2019 Wiedervorlage:
Satzung der Gemeinde Dummerstorf über den Bebauungsplan Nr. 25 "Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee 2.0"	
Stellungnahme der Gemeinde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
BEL/SG Bauamt Christin Burmeister	TOP: _____
Beratungsfolge: Ö 02.10.2019 Gemeindevertretung Broderstorf	

Sachverhalt/Problemstellung:

Die Gemeinde Dummerstorf hat mit dem Bebauungsplan Nr.19 „Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee“ den ersten Abschnitt des „Industrie- und Gewerbeparks Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“ beplant.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dummerstorf hat nun am 14.05.2019 für den zweiten Abschnitt den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee 2.0“ gefasst.

Dieser soll neben ca. 24 ha großen Gewerbeflächen (gem. § 8 BauNVO) auch die geplante Ortsumfahrung von Dummerstorf und die Anbindung an die L 191 westlich der Ortslage beinhalten (incl. Verkehrs- und Grünflächen, ca. 27 ha). Mit der Realisierung der Ortsentlastungsstraße wird ein wichtiges Planungsziel der Gemeinde für den Großgewerbestandort umgesetzt. Dieses besteht in der Entlastung der Ortslage Dummerstorf vom Durchgangs- und insbesondere vom LKW- Verkehr.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:

Keine

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am 02. Oktober 2019, dem Vorentwurf der Satzung der Gemeinde Dummerstorf über den Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee 2.0“ im Rahmen der Beteiligung benachbarter Gemeinden gem. § 4 BauGB ohne Hinweise oder Anregungen zuzustimmen.

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

Anlagen:

Begründung Vorentwurf über Satzung der Gemeinde Dummerstorf über den Baubauungsplan Nr. 25

Abstimmungsergebnis:

___ Ja - Stimmen

___ Nein - Stimmen

___ Stimmenthaltung(en)

Sichtvermerk / Datum

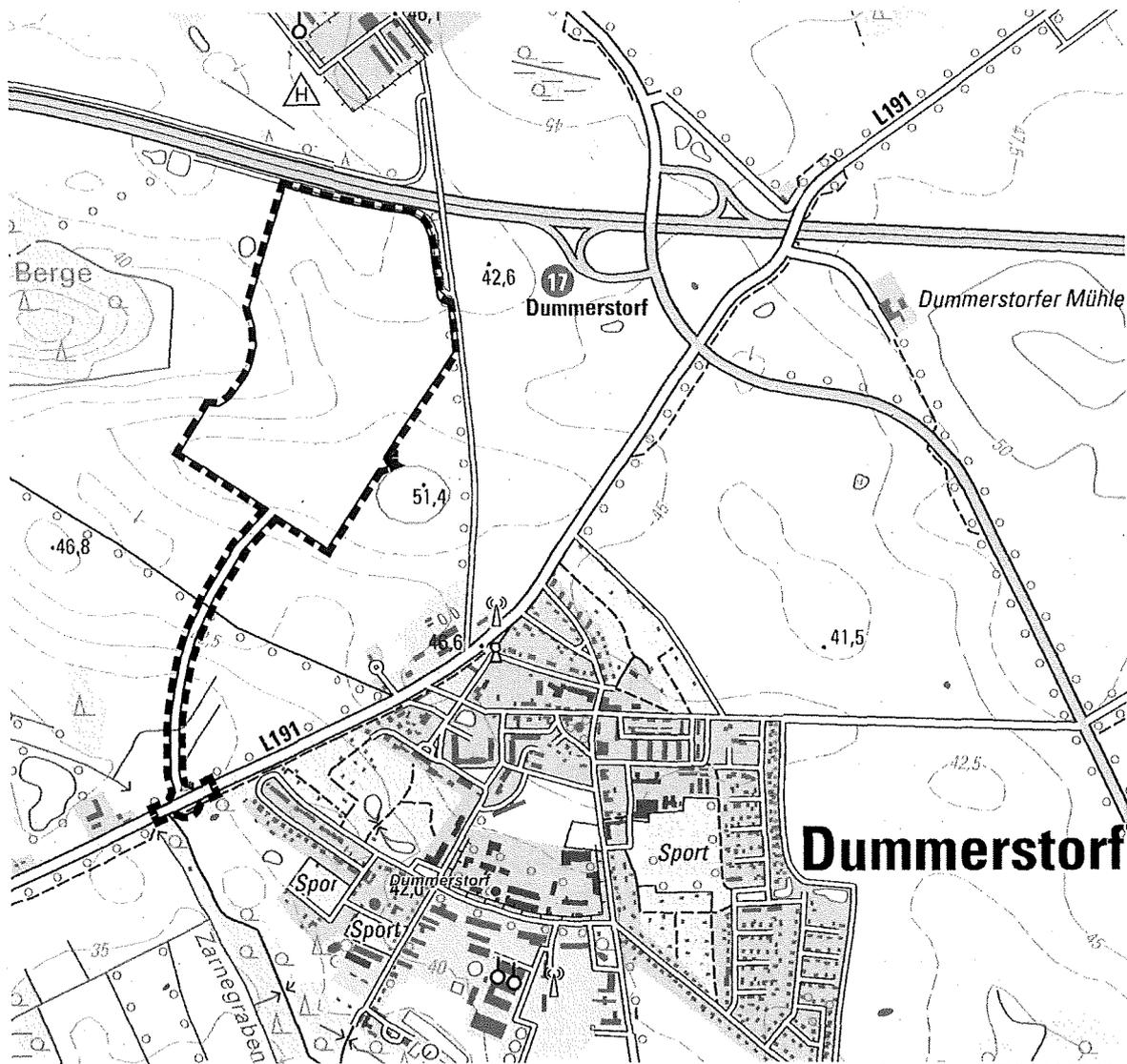
i.A. _____
Sachbearbeitung

i.A. _____
Amtsleiter

i.A. _____
Kenntnisnahme durch **Haushalt und Finanzen**

i.A. _____
Kenntnisnahme durch **Liegenschaftsamt**

Hinweis: Die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen ist Bestandteil der Beschlussfassung.



SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

über den

Bebauungsplan Nr. 25

"Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee 2.0"

als 2. Abschnitt des „Industrie- und Gewerbeparks Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“, gelegen südlich der A 20, nördlich der L 191 und der Ortslage von Dummerstorf sowie westlich des Landweges nach Waldeck

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 30.08.2019

SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

über den Bebauungsplan Nr. 25

"Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee 2.0"

Begründung

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	3
1. Einleitung	3
1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren	3
1.2 Lage und Geltungsbereich, Plangrundlagen	4
1.3 Raumordnung, Regional- und Flächennutzungsplanung	5
2. Bestand und geplante Entwicklung	9
2.1 Ausgangssituation	9
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise ..	10
2.3 Örtliche Bauvorschriften	12
2.4 Verkehrserschließung	12
2.5 Flächenbilanz	14
3. Ver- und Entsorgung	14
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgung	14
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	15
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	15
3.4 Energieversorgung	16
3.5 Abfallentsorgung / Altlasten	17
3.6 Telekommunikation	17
4. Immissionsschutz	17
5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	18
6. Sonstiges, Hinweise	18
Teil 2 - Umweltbericht	20

Anlage 1: Habitatausstattung des Untersuchungsraumes

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren

Die Gemeinde Dummerstorf plant die stufenweise Realisierung des für die Landesentwicklung von Mecklenburg-Vorpommern bedeutenden Großgewerbebestandes zwischen dem Autobahnkreuz A 19/A 20 und den Autobahnabfahrten Kavelstorf und Dummerstorf sowie der Landesstraße 191 mit der künftigen Bezeichnung „Industrie- und Gewerbepark Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“. Die Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 100 ha sind Bestandteil des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock sowie des Landesraumentwicklungsprogrammes (LEP) und des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dummerstorf.

Der Standort bietet sich aufgrund seiner zentralen Verkehrslage zwischen der Autobahn A 19, die direkt vom Seehafen Rostock über das Autobahnkreuz A 19/A 20 in Richtung Berlin verläuft, und der A 20 zwischen Lübeck und Stettin sowie direkt zwischen den Autobahnanschlussstellen Kavelstorf mit seinem bestehenden Industriegebiet und Dummerstorf an der L 191 als Umschlagsort für gewerbliche Güter und verkehrsgünstig gelegener Gewerbe- und Industriestandort insbesondere für hafenaффines Gewerbe an.

Die Gemeinde Dummerstorf hat mit dem Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee“ den ersten Abschnitt des Großgewerbebestandes beplant. Hier hat sich inzwischen das Norma-Logistikzentrum angesiedelt. Weitere Ansiedlungen stehen unmittelbar bevor. Der größte Teil der Flächen wurde von der Gemeinde bereits veräußert.

Um weitere Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Dummerstorf am 14.05.2019 für den zweiten Abschnitt des Industrie- und Gewerbeparks den Aufstellungsbeschluss über der Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee 2.0“ gefasst.

Dieser soll neben ca. 24 ha großen Gewerbeflächen auch die geplante Ortsumfahrung von Dummerstorf und die Anbindung an die L 191 westlich der Ortslage beinhalten (incl. Verkehrs- und Grünflächen ca. 27 ha). Mit der Realisierung der Ortsumfahrungsstraße wird ein wichtiges Planungsziel der Gemeinde für den Großgewerbebestandort umgesetzt. Dieses besteht in der Entlastung der Ortslage Dummerstorf vom Durchgangs- und insbesondere Lkw-Verkehr.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 25 soll die Erschließung und die Bebauung des 2. Abschnittes einschließlich der Ortsumfahrung Dummerstorf unter Berücksichtigung der Umweltbelange planungsrechtlich vorbereitet werden. Es ist vorrangig die Ausweisung von Gewerbegebieten nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Industriestandorte sollen vornehmlich in westliche Richtung nach Kavelstorf entwickelt werden.

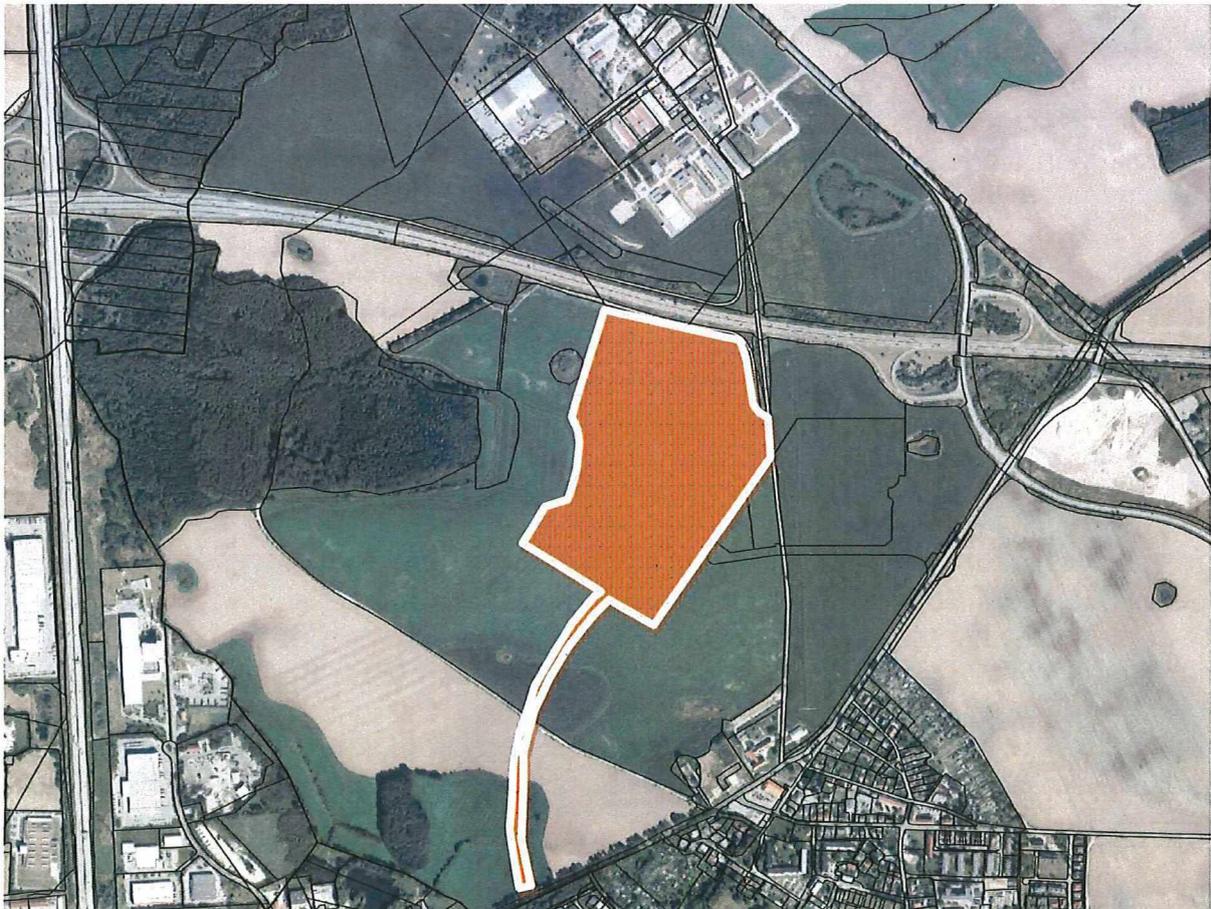
Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 enthält die grundsätzlichen Planungsziele der Gemeinde, die im weiteren Planverfahren nach der Durchführung der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden (TÖB) nach § 4 Abs. 1 BauGB fortgeschrieben und konkretisiert

werden müssen. Weiterhin sind als Grundlage für den Entwurf weitere Plangrundlagen, Untersuchungen und Fachgutachten zu erarbeiten bzw. fertig zu stellen. Zu nennen sind hier insbesondere

- Lage- und Höhenplan,
- Umweltbericht einschließlich Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
- Entwässerungskonzept Regenwasser, Abwasser,
- Boden-/Baugrundgutachten,
- Trassenfindung Ortsentlastungsstraße,
- Aktualisierung Verkehrsuntersuchung,
- Immissionsschutzgutachten.

1.2 Lage und Geltungsbereich, Plangrundlagen

Das rd. 27,0 ha große Plangebiet liegt südlich der A 20, nördlich der L 191 und der Ortslage von Dummerstorf sowie westlich des Landweges nach Waldeck. Westlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 an. Im Westen befindet sich das Waldstück „Auf dem Lieper Berge“ mit einem vorgelagerten Feuchtwiesenbereich. Dieser wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 ausgeklammert. Somit sind auch keine gesetzlichen Waldabstandsflächen betroffen.



Luftbild mit Flurkartenauszug (©Geo Basis-DE/MV 2019)

Als Plangrundlage für den Vorentwurf dient zunächst ein digitaler Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Stand 07/2019). Ein Lage- und Höhenplan für den Bebauungsplan wird derzeit erstellt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

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

1.3 Raumordnung, Regional- und Flächennutzungsplanung

Der Großgewerbestandort wurde von Seiten der Raumordnung und Landesplanung bereits intensiv planerisch vorbereitet. Das Plangebiet befindet sich raumordnerisch im Südosten des Oberzentrums der Hansestadt Rostock direkt an den überregionalen Verkehrsachsen der A 19 und A 20. Die Flächen des für das Land Mecklenburg-Vorpommern raumbedeutsamen „Industrie- und Gewerbeparks Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“ in einer Gesamtgröße von ca. 120 ha sind Bestandteil des im Mai 2016 beschlossenen Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V).

Im neuen LEP wird das betreffende Gebiet als „Standort für die Ansiedlung hafenaffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen“ geführt.

Auszüge aus dem LEP M-V, bekannt gemacht durch Landesverordnung vom 27.5.2016:

4.3 Standortanforderungen und -vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung

4.3.1 Flächenvorsorge für Industrie- und Gewerbeansiedlungen mit landesweiter Bedeutung

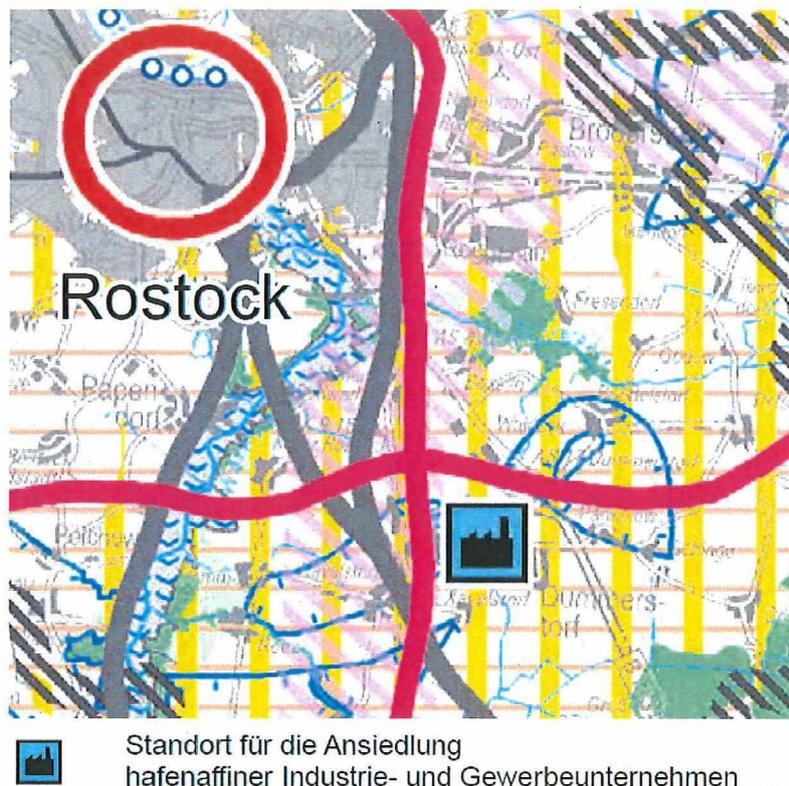
- (1) Die Standortoffensive zur Schaffung attraktiver großer zusammenhängender Industrie- und Gewerbeflächen als Voraussetzung für eine erfolgreiche Ansiedlungspolitik soll fortgesetzt und weiterentwickelt werden. Dabei sollen insbesondere die spezifischen Anforderungen der Ostseehäfen Rostock, Sassnitz-Mukran, Stralsund und Wismar berücksichtigt werden. *Standortoffensive Gewerbegrößstandorte*
- (3) Die Ostseehäfen sollen als Motoren der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes durch eine vorausschauende Flächenbevorratung für Umschlag, Logistik sowie hafenaffine Industrie- und Gewerbeansiedlung wettbewerbsfähig aufgestellt werden. Standorte für die Ansiedlung hafenaffiner⁹³ Unternehmen sind die in Abbildung 20 genannten Standorte. *Flächenoffensive Hafenentwicklung*

Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen die Ansiedlung hafenaffiner Unternehmen beeinträchtigen, sind diese auszuschließen. (Z)

Abbildung 20 – Standorte für die Ansiedlung hafenauffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen

1. Bentwisch
2. Industrie- und Gewerbepark „Autobahnkreuz Rostock“ (Dummerstorf)
3. Industriegebiet Sassnitz-Mukran-Lietzow
4. Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide
5. Industrie- und Gewerbegebiet Wismar-Kritzow und Wismar-Müggelburg
6. Rostock-Mönchhagen
7. Rostock-Poppendorf
8. Rostock-Seehafen (Ost und West)
9. Stralsund-Seehafen
10. Vierow-Hafen

Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V /Karte



Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP, Beschluss vom August 2011) ist Dummerstorf, der Hauptort der Großgemeinde, als Grundzentrum ausgewiesen. Die flächenintensive Gewerbeansiedlung soll innerhalb des SUR v.a. auf die gewerblichen und industriellen Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete konzentriert werden. Kavelstorf wird aufgrund der erheblichen Gewerbe- und Industrieansiedlungen an der A 19 in den SUR einbezogen. Dummerstorf grenzt somit direkt an den SUR an.

Der Standort liegt an der Entwicklungsachse Rostock-Laage (B103/L 39).

„Der SUR ist Kern der Regiopole Rostock und repräsentiert das wirtschaftliche Zentrum Mecklenburg-Vorpommerns. Er hält qualifizierte Arbeitskräfte für den Verflechtungsbereich des Oberzentrums vor... Der SUR ist daher in seiner Entwicklung so zu fördern, dass er seine Rolle als hervorgehobener Wirtschaftsstandort weiter ausbauen kann...“ (RREP, Kap. 3.1.2 ff). Vorhandene Infrastruktur und erschlossene Standortreserven sind für die gewerbliche Ansiedlung zu nutzen. Die noch ungenutzten Potenziale der vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen im SUR sollen in

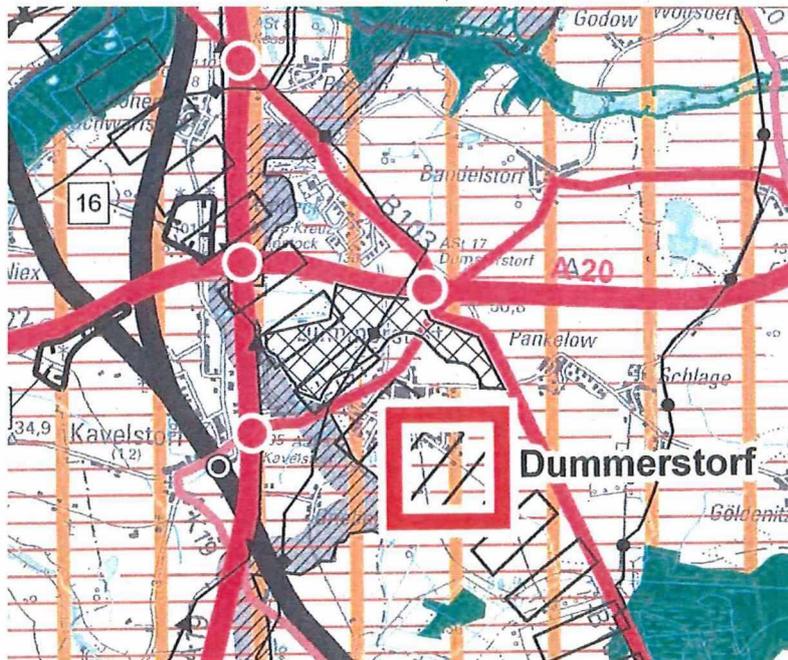
interkommunaler Abstimmung zwischen dem Oberzentrum und den Umlandgemeinden einer Nutzung zugeführt werden. (RREP, Kap. 4.3).

Diese interkommunale Abstimmung ist im „Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock“ (SUR) vom November 2011 erfolgt. Dort ist das Plangebiet als Gewerbe-standort „G 19: Dummerstorf“ mit einer Größe von 141 ha in das SUR-Konzept aufgenommen worden. Das SUR-Konzept wurde in Abstimmung zwischen der Hansestadt Rostock und den Umlandgemeinden unter der Moderation des Amtes für Raumordnung und Landesplanung erstellt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgt die Qualifizierung vom Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie zum Vorranggebiet.

Im SUR ist weiterhin über ein regionales Einzelhandelskonzept die Sicherung einer ausgewogenen Grundversorgung zu sichern. Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet nicht vorgesehen und auszuschließen.

Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock – Karte (karierte Fläche nördlich/norwestlich Dummerstorf = Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie)

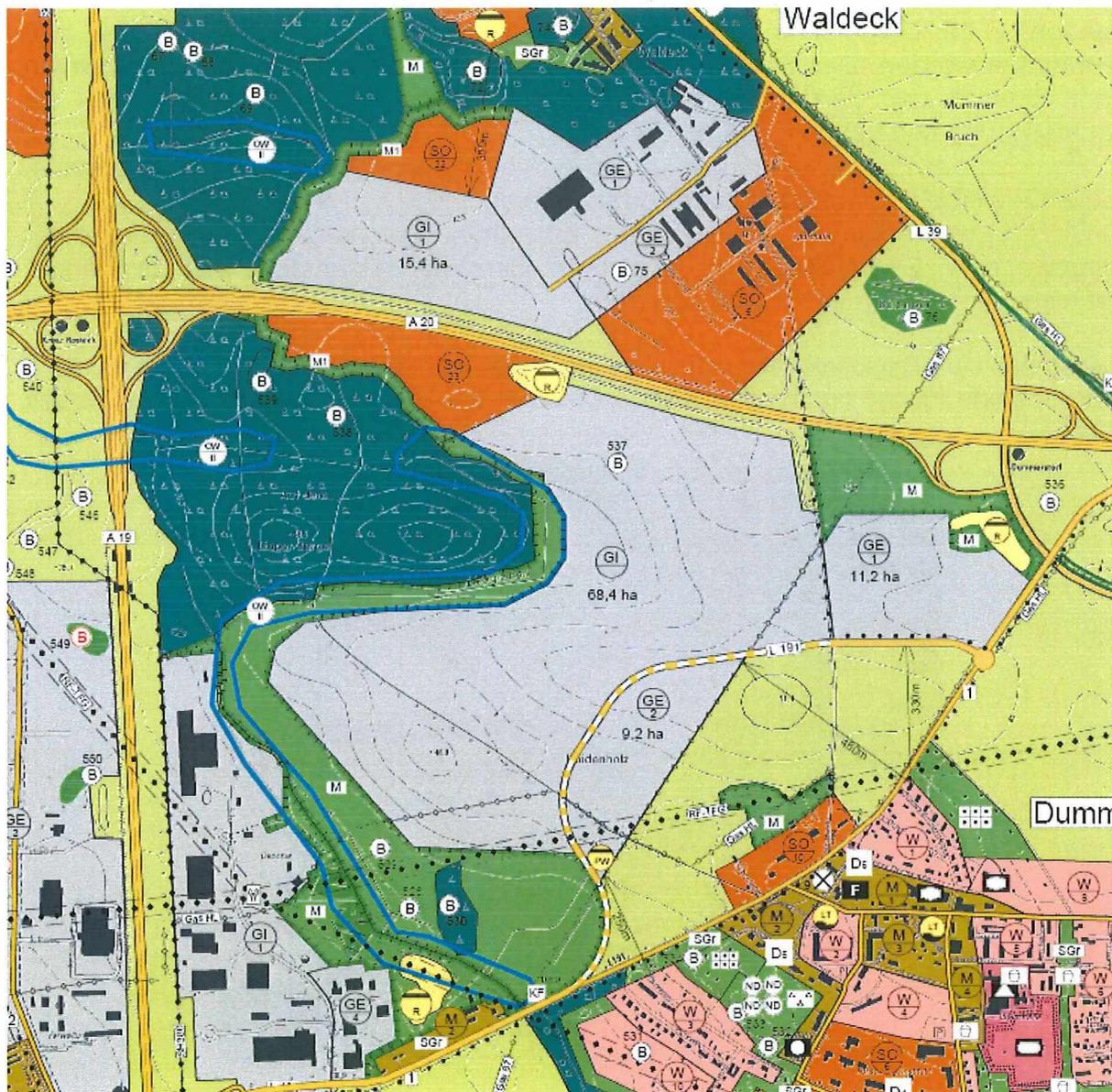


Raumordnerisch sind außerdem die Belange von Landwirtschaft, Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hier werden mangels alternativer Standorte mit einer derartigen Verkehrsgunst landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Das Plangebiet wurde daher nicht als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft eingestuft. Alternative Flächen stehen in der avisierten Größe in den Innenbereichen von Ortslagen oder als Konversionsflächen nicht zur Verfügung.

Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) oder andere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Die möglichen Auswirkungen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 25 auf die Belange von Natur und Landschaft werden im fortschreitenden Planverfahren untersucht und im zu erstellenden Umweltbericht dokumentiert.

Der Flächennutzungsplan der Großgemeinde Dummerstorf wird derzeit aufgestellt. Darin ist das Plangebiet des B-Planes Nr. 25 entsprechend der raumordnerischen Vorgaben und der Vorabstimmungen und Voruntersuchungen auf F-Plan-Ebene als Gewerbe- (GE) bzw. Industriegebiet (GI) nach § 8 bzw. § 9 BauNVO ausgewiesen.



Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde 03/2019
(Quelle Gemeinde Dummerstorf/Wagner Planungsgesellschaft Rostock)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 und des Flächennutzungsplanes erfolgen parallel gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 1 BauGB zu entsprechen. Je nach Fortschritt des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan Nr. 25 ggf. als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB genehmigen zu lassen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet für Gewerbebetriebe genutzt wird und sich Industriebetriebe weiter westlich in Richtung Industriegebiet Kavelstorf ansiedeln sollen. Der F-Plan ist entsprechend anzupassen.

Von den gewerblichen Bauflächen wird aus Immissionsschutzgründen ein Abstand von mehreren hundert Metern zur Ortslage Dummerstorf eingehalten, der auf der

Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung und detaillierter Immissionsschutzgutachten zu konkretisieren ist. Ein entsprechendes Immissionsschutzgutachten wird im weiteren Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 25 erarbeitet. Ein weiteres begrenzendes Kriterium im Südosten stellt eine große Ferngasleitung dar, die nicht überbaut werden darf.

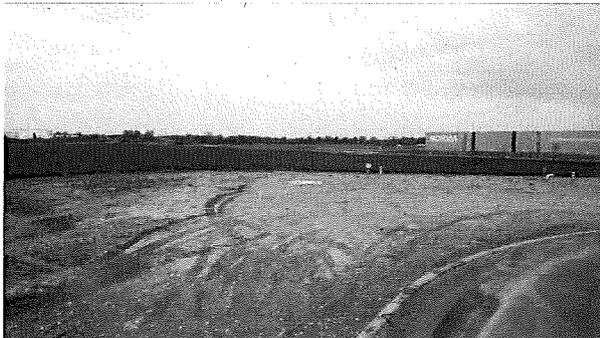
2. Bestand und geplante Entwicklung

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst mit Ausnahme eines Niederungsbereiches im Südwesten ausschließlich Ackerflächen. Das Feuchtgrünland an der „Kleinen Zarnow“ (Zarnegraben) breitet sich nördlich der L 191 aus und muss von der geplanten Ortsentlastungsstraße gequert werden. Der Bereich des Liepgrabens mit der Feuchtwiese im Westen bis zum Waldstück „Auf dem Lieper Berge“ wurde aus dem Plangebiet herausgelassen. Dieser Bereich wurde als mögliche Retentionsfläche im Entwässerungskonzept der Gemeinde vorgesehen. Ein nördlich gelegenes Ackersoll wird ebenfalls nicht überplant.

Das Gelände im Plangebiet ist als leicht wellig zu charakterisieren.

Im Norden grenzen die Böschungsbereiche der A 20 bzw. der vorgelagerte Wirtschaftsweg an den Geltungsbereich an. Im Osten befindet sich der z.T. mit Bäumen und Sträuchern gesäumte Landweg nach Waldeck. Westlich des Geltungsbereichs befinden sich ein Ackersoll und der o.g. Niederungsbereich.



Blick nach Nordosten: Norma-Logistikzentrum, A 20, Waldeck



Blick nach Westen: rechts Waldstück und vorgelegte Niederung, Mitte Industriegebiet Kavelstorf

Im Osten verläuft entlang des Landweges nach Waldeck eine unterirdische Ferngasleitung. Diese liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und muss planerisch berücksichtigt werden.

Das Landschaftsbild ist stark durch die Verkehrsachsen der A 20 und der L 191 geprägt. Weiterhin sind die Anlagen der Polizei und der Justizvollzugsanstalt Waldeck sichtbar.

Das Plangebiet wird insbesondere durch die A 20 von Verkehrslärm beeinflusst. Aufgrund dieser vorbelastenden Faktoren ist der Standort für eine Gewerbe- und Industrieansiedlung geeignet.

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

Entsprechend der Zielstellung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Logistik- und Gewerbezentrum zu schaffen, werden Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen, die der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Damit nutzt die Gemeinde den durch den Entwurf des Flächennutzungsplanes eröffneten Spielraum nicht vollständig aus. Dieser sieht für die Gewerbeflächen westlich des Landweges u.a. Industriegebiete vor. Die bisher vorliegenden Nachfragen nach gewerblichen Bauflächen lassen sich jedoch auch in Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO realisieren. Im Sinne einer Minimierung der Belastungen für die südlich liegende Ortslage hat sich die Gemeinde entschieden, entsprechend Gewerbegebiete (GE) festzusetzen. Stärker störende Industriebetriebe sollen zukünftig eher im westlichen oder südwestlichen Bereich des Gewerbe- und Logistikzentrum untergebracht werden. Diese Maßnahme dient dazu, die Anwohner der Ortslage von Dummerstorf nicht unzumutbar zu belasten.

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke sowie die sonstigen Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausgeschlossenen Einrichtungen (sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Einrichtungen) sind an anderen Stellen im Gemeindegebiet vorhanden bzw. vorgesehen. Vergnügungsstätten entsprechen nicht dem Ziel der gewerblichen Entwicklung an diesem Standort. Die Ansiedlung einer Tankstelle ist bereits im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 19 geplant. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist in diesem Gewerbegebiet nicht zulässig, da der Standort nach den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms hafenaffinen Industrie- und Gewerbebetrieben dienen soll. Schon zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 19 stellt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock in seiner Stellungnahme dar, dass die GE/GI-Flächen in der Planungsregion schwierig zu sichern und die relativ konfliktarmen Flächen in Dummerstorf daher zu wertvoll sind, um signifikante Spielräume für andere Nutzungen planungsrechtlich zu eröffnen.

In Logistikzentren soll ein 24-Stunden-Betrieb an 7 Tagen in der Woche ermöglicht werden, sofern dieser mit den Arbeitszeitgesetzen des Landes MV und des Bundes vereinbar ist. Das heißt nicht unbedingt, dass rund um die Uhr gearbeitet wird, aber es soll die Möglichkeit gegeben werden, zu jeder Tages- und Nachtzeit an- oder auszuliefern. Dies entspricht den Grundvoraussetzungen einer zeitgemäßen Logistik, die eine Warenannahme z.B. von den Nachtfähren des Überseehafens in Rostock und eine deutschland- und europaweite „just in time“ Belieferung gewährleistet.

Um eine möglichst sinnvolle Nutzung der Bauflächen zu ermöglichen und nicht von vornherein Beschränkungen für die möglichen Gewerbeansiedlungen aufzuerlegen, werden die Baugrenzen und die Grenzwerte für das Maß der Nutzung großzügig gefasst. So wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt, um eine

dem Gewerbegebiet angemessene Bebauung zu ermöglichen. Dabei ist auch das entsprechende Ausgleichserfordernis für Vollversiegelung zu beachten, dass mit höherer GRZ ansteigt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden. Damit wird unter Berücksichtigung von begrünter Freiflächen und z.B. randlichen Hecken die maximale Versiegelung auch für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Anlieferungsflächen usw. definiert. Logistik- und Gewerbeunternehmen haben mitunter auch einen großen Bedarf an befestigten Freiflächen. Diese können ggf. teilversiegelt werden.

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf maximal 14,0 m festgesetzt. Damit sollen insbesondere die für Logistikunternehmen typischen, großen Hallen, z.B. mit Hochregallagern, berücksichtigt werden.

Für die festgesetzte Gebäudehöhe wird als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Dachaufbauten wie z.B. Solaranlagen, Schornsteine, Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, Fahrstuhlschächte usw. dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 2,5 m überschreiten.

In den Gewerbegebieten mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen mit mehr als 50,0 m zulässig. Auch dies entspricht den Notwendigkeiten für große Gewerbe-, Lager- und Umschlaghallen.

Entlang der Bundesautobahn A 20 dürfen in einer Entfernung bis zu 40,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen nicht errichtet werden. Dieses gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Der Genehmigung bedürfen bauliche Anlagen, die längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Der Abstandsbereich zur Bundesautobahn wird durch eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, gesichert.

Für die Verkehrserschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind folgende grundsätzliche Voraussetzungen zu beachten:

Der B-Plan Nr. 19 stellte den ersten, ca. 16 ha großen Abschnitt des mit ca. 100 ha deutlich größeren „Industrie- und Gewerbeparks Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“ dar. Schon diese erste Teilfläche konnte daher nicht losgelöst von den Folgeplanungen und Erschließungen für die restlichen Teilflächen betrachtet werden. Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 19 wurden daher bereits die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des gesamten Industrie- und Gewerbeparks mit berücksichtigt. Diesbezüglich wurden Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung und den Verkehrsbehörden geführt.

Entsprechend den damaligen Voruntersuchungen und Abstimmungen war eine Erschließung des 1. Abschnittes möglich, auch zunächst unter Nutzung der vorhandenen Leitungen für die Abwasserentsorgung und die Versorgung durch die Trassen an der L 191 (Gas, Trinkwasser, Strom). Auch die Regenwasserentsorgung konnte noch über das große Regenrückhaltebecken mit stark gedrosseltem Abfluss in die Vorflut gewährleistet werden.

Für das Gesamtgebiet - und zunächst für den 2. Abschnitt, der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 planungsrechtlich vorbereitet wird, ist die technische Erschließungsinfrastruktur zu erweitern und teilweise neu zu konzipieren. Dafür wurden bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 19 teilweise die technischen Voraussetzungen geschaffen. Für die Regenwassersituation ist inzwischen für das Gemeindegebiet ein hydrologisches Gesamtkonzept erarbeitet worden, das auch die Entwässerung des gesamten Gewerbe- und Logistikzentrums erfasst.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt von der L 191 aus. Dabei ist es für die Gemeinde nach wie vor von besonderer Bedeutung, dass die Erschließung des bedeutenden Gewerbe- und Industriestandortes in der avisierten Größe nicht zu Lasten der Einwohner Dummerstorfs erfolgt. Das heißt, es darf nicht zu dauerhaften, erheblichen Mehrbelastungen durch den Verkehr auf der Ortsdurchfahrt Dummerstorf kommen. Dieser Punkt ist für die Gemeinde von besonderer Bedeutung und eine Voraussetzung zur Erschließung des Gebietes. Da insbesondere hohe Lkw-Verkehre zu erwarten sind und sich die Verkehrsmengen zwischen den Anschlussstellen Kavelstorf und Dummerstorf durch den neuen Gewerbe- und Industriestandort erhöhen werden, ist die Lenkung dieser Verkehre durch das Gewerbe- und Industriegebiet unabdingbar. Die Straßenführung bzw. Ausschilderung ist so zu gestalten, dass die Ziel- und Quellverkehre und möglichst auch der Durchgangsverkehr nicht durch die Ortslage Dummerstorf fahren.

Daran wird in den weiter zu führenden Verkehrs- und Erschließungskonzepten zu arbeiten sein und es sind die entsprechenden Abstimmungen mit den Straßenbau-trägern und Verkehrsbehörden zu führen. Die angestrebte Ortsentlastungsstrasse ist daher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 25. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen des fortschreitenden Verfahrens.

Weitere Ausführungen dazu finden sich in den Kapiteln 2.4 und 3.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient dem Ausschluss störender Einflüsse auf die Ortslage und auf den Verkehr auf der Autobahn. Daher sind stark reflektierende Materialien zur Fassadengestaltung unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind ebenfalls unzulässig.

Die Festlegung weiterer Vorgaben z.B. zur Gestaltung von Fassaden oder Einfriedungen wird als nicht notwendig bzw. sinnvoll für das Gewerbegebiet erachtet.

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

2.4 Verkehrserschließung

Für die Verkehrserschließung des Plangebietes sind die bereits in Kap. 2.2 genannten, grundsätzliche Voraussetzungen zu beachten:

Der Bebauungsplan Nr. 25 stellt den zweiten, ca. 27 ha großen Abschnitt des mit ca. 100 ha deutlich größeren „Industrie- und Gewerbeparks Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“ dar. Wie schon der 1. Abschnitt (B-Plan Nr. 19) kann auch der nunmehr vorzubereitende 2. Abschnitt daher nicht losgelöst von den Folgeplanungen und Erschließungen für die restlichen Teilflächen betrachtet werden.

Dabei ist es für die Gemeinde von besonderer Bedeutung, dass die Erschließung des raumbedeutsamen und landesweit sowie für die Region bedeutenden Gewerbe- und Industriestandortes in der avisierten Größe nicht zu Lasten der Einwohner Dummerstorfs erfolgt. Das heißt, es darf nicht zu erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen der Ortsdurchfahrt kommen. Dieser Punkt ist für die Gemeinde von besonderer Bedeutung und eine Voraussetzung zur Erschließung des Gebietes. Da insbesondere hohe Lkw-Verkehre zu erwarten sind und sich die Verkehrsmengen zwischen den Anschlussstellen Kavelstorf und Dummerstorf durch den neuen Gewerbe- und Industriestandort erhöhen werden, ist die Lenkung dieser Verkehre durch das neue Gewerbe- und Industriegebiet unabdingbar. Die Straßenführung bzw. Ausschilderung ist so zu gestalten, dass die Ziel- und Quellverkehre und möglichst auch der Durchgangsverkehr nicht durch die Ortslage von Dummerstorf fahren.

Die Verkehrserschließung des B-Plan-Gebietes Nr. 25 erfolgt von der L 191 aus. Entsprechend der genannten Zielstellung, den durch das Gewerbe implizierten Verkehr langfristig bei Erschließung des Gesamtgebietes um die Ortslage herum zu führen, soll die Haupteerschließung in einem westlichen Bogen durch das GE-/GI-Gebiet geführt werden.

Der mit dem 2. Abschnitt zu realisierende südliche Anbindepunkt des Gewerbegebietes liegt westlich der Ortslage von Dummerstorf vor dem Industriegebiet Kavelstorf mit Anbindung an die Anschlussstelle der A 19. Diese Anbindung ist nunmehr Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 25.

Bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 19 wurden Leistungsfähigkeitsuntersuchungen bzw. der Verkehrsknoten und eine Alternativenprüfung für die Ortsumgehungsstraße erarbeitet. Im Rahmen des fortschreitenden Planverfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 25 werden diese überprüft, ergänzt und konkretisiert. Die Ergebnisse fließen dann in den Entwurf des Bebauungsplanes ein. So erfolgen auf der Basis aktueller Verkehrszählungen prognostische Verkehrsumlegungen, um die künftigen Verkehrsbelastungen, Lkw-Anteile und die Verkehrsverteilung zu ermitteln. Aufbauend darauf werden dann die Immissionsermittlungen durchgeführt.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 soll die Haupteerschließung über die Planstraße A erfolgen. Diese schließt im Osten an die Straße „Gewerbepark Ostsee“ an und wird Richtung Westen in einem Bogen wieder an die L 191 herangeführt. Damit wird planungsrechtlich die Ortsentlastungsstraße realisiert. Die Art der Anbindung an die L 191, vorzugsweise über einen Kreisverkehr analog zu dem Kreisverkehr östlich von Dummerstorf, wird im weiteren Planverfahren in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Stralsund geklärt.

In nördliche Richtung verläuft die Planstraße B als Stichstraße mit einer für Sattelzüge ausreichend bemessenen Kreisverkehrsanlage am Ende, die das nördliche Plangebiet im Inneren erschließt. Durch deren Lage werden unterschiedlich große Gewerbegrundstücke ermöglicht. Eine Verlängerung der Planstraße B ist aus gegenwärtiger Sicht nicht erforderlich, da der nördliche Bereich zusammenhängend vermarktet werden soll. Weitere innere Erschließungen sind bei Bedarf über private Verkehrswege herzustellen.

Die Straßenquerschnitte der Planstraßen sind in einer Breite von 6,50 m für den Regelfall des Lkw-Begegnungsverkehrs auszubauen. Ein kombinierter Geh- und Radweg soll an den Planstraßen entlang geführt werden. Dieser bindet an die vorhande-

nen und künftig geplanten Geh- und Radwege an der L 191 an. Südlich der Ortsentlastungsstraße wird ein Entwässerungsgraben weitergeführt. Innerhalb der GE-Flächen sollen die Straßen abschnittsweise durch Parkbuchten ergänzt werden, die für Lkw geeignet sind.

Eine gute Anbindungsmöglichkeit für den ÖPNV besteht mit den Busverbindungen von und nach Rostock über die L 191.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 beträgt rund 27 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
Gewerbegebiete, davon:	245.000
- GE 1 229.000 m ²	
- GE 2 16.000 m ²	
Öffentliche Verkehrsflächen	20.000
Öffentliche Grünflächen	5.000
Σ	270.000

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind ebenfalls die bereits in Kap. 2.2 genannten, grundsätzliche Voraussetzungen zu beachten:

Der Bebauungsplan Nr. 25 stellt den zweiten, ca. 27 ha großen Abschnitt des mit ca. 100 – 120 ha deutlich größeren „Industrie- und Gewerbeparks Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“ dar. Die nun überplante Teilfläche kann daher nicht losgelöst vom 1. Bauabschnitt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 und den noch folgenden Planungen und Erschließungen für die restlichen Teilflächen betrachtet werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 muss - wie bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 für den 1. Abschnitt - die Ver- und Entsorgung des gesamten Industrie- und Gewerbeparks berücksichtigt werden. Der Anschluss von Teilflächen des B-Planes Nr. 25 an die Straße „Gewerbepark Ostsee“ und ein modularer Ausbau der Systeme sind nach ersten Abstimmungsgesprächen mit den Versorgungsträgern möglich.

Im Rahmen des fortschreitenden Planverfahrens wird ein Erschließungskonzept erarbeitet, das Grundlage des Planentwurfs wird.

Für die innere Erschließung sind neue Leitungsnetze aufzubauen.

Im Folgenden werden die verschiedenen Medien im Einzelnen betrachtet.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung in der Region erfolgt über das Leitungsnetz des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV). Betreiber der Anlagen ist die Nordwasser GmbH. Eine Anbindung des Plangebietes an das bestehende Trinkwassernetz ist über die in der Straße „Gewerbepark Ostsee“ verlaufende Leitung möglich. Die im Plangebiet neu zu verlegende Trinkwasserleitung soll auch für die weitere Erschließung des Industrie- und Gewerbeparks Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf) nutzbar sein. Für das Gesamtgebiet ist das Trinkwassernetz später auszubauen.

Die Löschwasserkonzeption ist mit der zuständigen Behörde und der Feuerwehr abzustimmen. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wurde im Gebiet des B-Plans Nr. 19 eine Zisterne mit einer Wassermenge von 200 m³ als Grundversorgung am westlichen Ende der Straße „Gewerbepark Ostsee“ errichtet. Damit wird die Versorgung mit 96 m³ über zwei Stunden im Radius von 300 m abgesichert. Zusätzliche Zisternen bzw. Hydranten sind im Plangebiet entsprechend der künftigen Erschließungsplanung anzuordnen.

Sollten Unternehmen betriebsbedingt höhere Löschwassermengen benötigen, sind dazu betriebseigene Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Eine Konkretisierung des Löschwasserkonzeptes wird im weiteren Planverfahren vorgenommen.

Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone ist für eine Löschwasserrückhaltung im Brandfall auf den jeweiligen Gewerbeflächen Sorge zu tragen.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV). Betreiber der Anlagen ist die Nordwasser GmbH. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 gingen die Entsorgungsträger davon aus, dass für das Gesamtgebiet eine neue Abwasserleitung in Richtung Kessin/Kläranlage Rostock geführt werden muss. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens muss daher ein Abwasserkonzept erstellt werden. Eine Anbindung von Teilen des Plangebietes an das bestehende Abwassernetz ist über die in der Straße „Gewerbepark Ostsee“ verlaufende Leitung möglich.

Die Versickerung von Regenwasser ist entsprechend einem vorliegenden Bodengutachten zum Bebauungsplan Nr. 19 (Geotechnischer Bericht Logistikzentrum Ostsee Dummerstorf, Erdbaulaboratorium Neubrandenburg GmbH, 25.5.2016) - die Ergebnisse sind voraussichtlich auch auf das benachbarte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 übertragbar - nur sehr bedingt möglich und angesichts der großen versiegelten Flächen unwahrscheinlich.

Schon im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 19 wurde festgestellt, dass die weiteren GE-/GI-Gebiete westlich des Landweges in westliche Richtung entwässert werden sollen. Eine Machbarkeitsstudie des Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH (Machbarkeitsstudie Gemeinde Dummerstorf – Ansiedlung von 90 ha Industrie- und Gewerbeflächen, Bützow, 2019) bestätigt die grundsätzliche Machbarkeit. Unter Berücksichtigung des erforderlichen Rückhaltevolumens und der Rückhaltekapazität kann das Niederschlagswasser über die vorgeschaltete Retention innerhalb der jeweiligen Gewerbefläche über die westlich angrenzende Niederung und den Liepgraben der kleinen Zarnow mit dem Niederungs-

gebiet nördlich der L 191 zugeführt werden. Dazu wird ein Leitungsrecht von der Planstraße B in westliche Richtung festgesetzt, dessen Lage im weiteren Planverfahren konkretisiert wird. Der westlich vorhandene Niederungsbereich nördlich der L 191 kann ggf. der zusätzlichen Retention dienen. Die vorhandenen Entwässerungsleitungen, die auf Felddrainagen abgestimmt sind, sind voraussichtlich insgesamt auszubauen, da sie nicht auf das konzentrierte Regenwasser-Aufkommen von versiegelten Flächen ausgelegt sind. Ein konkretes Entwässerungskonzept wird im weiteren Planverfahren erarbeitet.

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

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

Evtl. aufzufindende Drainageleitungen sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen und anzubinden.

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist gemäß §20 Abs. 1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesonden gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

3.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.dis AG über die Leitungen an der L 191 und in der Straße „Gewerbepark Ostsee“ sichergestellt. Für das Gesamtgebiet sind entsprechende Versorgungslösungen zu erarbeiten.

Der Anschluss des B-Plangebietes Nr. 25 an die zentrale Erdgasversorgung ist durch die Stadtwerke Rostock AG möglich.

Die Ferngasleitung 87 DN 500 der Ontras VNG Gastransport GmbH tangiert das Plangebiet des B-Planes Nr. 25 im Osten. Für die Ferngasstrasse ist grundsätzlich ein Schutzstreifen von beidseitig 8 m zu beachten und ein Sicherheitsstreifen von jeweils 20 m von Hochbauten freizuhalten. Die Baugrenze wird daher auf den entsprechenden Abstand gesetzt. Stellplätze und Zufahrt sind z.B. im Schutzstreifen jedoch möglich. Die Lage der Ontras-Ferngasleitung am südöstlichen Rand des Plangebietes ist dem Auszug aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf im Kap. 1.3 zu entnehmen.

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

Durch die Wahl alternativer Energieversorgungsmöglichkeiten kann langfristig eine erhebliche Kostenersparnis und ein wirksamer Beitrag zur CO²-Reduzierung und klimaneutralen Energieversorgung erzielt werden.

Auf die Verwendung fester Brennstoffe für Heizungsanlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

3.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Rostock. Durch die städtebauliche Konzeption des Plangebietes mit ausreichend dimensionierten Wendeanlagen und Straßenbreiten ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung gewährleistet.

Anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Während der Bautätigkeiten ist eine vollständige Verwertung bzw. Entsorgung von Reststoffen bzw. Abfällen zu gewährleisten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

3.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG bzw. Kabelbetreiber sichergestellt. Für einen notwendigen Anschluss sind frühzeitige Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

4. Immissionsschutz

Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 wird ein Immissionsschutzgutachten erarbeitet, aus dem die notwendigen Festsetzungen abgeleitet werden. Dabei werden gewerbliche und Verkehrsemissionen zu betrachten sein. Die Verkehrsgeräuschemissionen werden auf der Basis der Verkehrsprognosen erarbeitet.

Bereits in der Flächennutzungsplanung wurden auf Grundlage einer Immissionseinschätzung die ausgewiesenen Abstände der Gewerbe- und Industrieflächen von 250 m– 330 m von der Ortslage Dummerstorf beachtet. Mit dem Bau der Ortsentlastungsstraße soll der Verkehr zum Gewerbegebiet um die Ortslage herumgelenkt werden. Auch der Durchgangsverkehr soll durch Ausschilderung auf die Ortsentlastungsstraße gelenkt werden, so dass sich die Verkehrsbelastung der Ortslage und die entsprechende Lärmbelastung nicht erhöht oder sogar verringert.

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Satzungsbereiches befinden sich derzeit noch im Eigentum des Landes und sollen zum Zwecke der Erschließung in Gemeindeeigentum übergehen.

Die Planungs- und Erschließungskosten einschließlich der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen werden zunächst von der Gemeinde übernommen, dazu sollen Fördermittel eingeworben werden. Die Refinanzierung erfolgt über die Grundstücksverkäufe.

6. Sonstiges, Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow. Diese Schutzzonen wurden durch den Beschluss-Nr. 54-15/80 vom 20. März 1980 durch den Bezirkstag Rostock festgesetzt. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern behalten die auf der Grundlage des Wasserrechts der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete ihre Gültigkeit. Die Tatbestände für die Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind in der "Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow" als Bestandteil des o.g. Beschlusses geregelt.

Im Geltungsbereich der Satzung sind Bodendenkmale im nachrichtlich übernommenen Bereich entlang des Landweges bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege ist rechtzeitig über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Das Landesamt ist von der Gemeinde bereits mit Voruntersuchungen beauftragt worden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des (§ 11 DSchG M-V). In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Bad Doberan wird hingewiesen.

Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittelbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutete kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften, Gesetze und Verordnungen können im Bauamt der Gemeinde Dummerstorf eingesehen werden.

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

Teil 2 - Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 25 wird zum Entwurf erarbeitet. Mit dem Vorentwurf werden der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgefragt.

Schon im Vorfeld der Planung wurde eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung vorgenommen (Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung D. Meisel, Neuruppin, 2019). Dieses kommt zu folgenden Ergebnissen:

Im Rahmen der vorliegenden Potentialabschätzung wurden mögliche Beeinträchtigungen und Wirkungen des Vorhabens auf besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten geprüft und bewertet. Als Datengrundlage dienten hier Artenlisten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, der Bundesartenschutzverordnung sowie verschiedene Daten des LUNG M-V (Kartenportal).

Um die Wertigkeit und Ausstattung an Habitatflächen des Plangebietes und der Flächen angrenzend zu erhalten, erfolgten im April 2019 und Juni 2019 erste Begehungen zur Biotop- und Lebensraumausstattung.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass aufgrund der gegebenen Biotop- bzw. Habitatausstattung für die Artengruppen der Brutvögel einschließlich Nahrungsgästen, Zug- und Rastvögel sowie Amphibien vorhabenbezogene Beeinträchtigungen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG möglich sind. Weiterhin können bei ggf. erforderlichen Baumfällungen beim Anschluss der Ortsumgebung an die L 191 die Artengruppen Fledermäuse und Holzkäfer betroffen sein.

Für die genannten Artengruppen werden für das weitere Verfahren weiterführende Untersuchungen parallel zum weiteren Planungsablauf empfohlen. Nähere Abstimmungen zu der Größe der Untersuchungsflächen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Die Habitatausstattung ist der Karte in der Anlage 1 zu entnehmen.

Gemeinde Dummerstorf, den

.....
Wiechmann, Bürgermeister

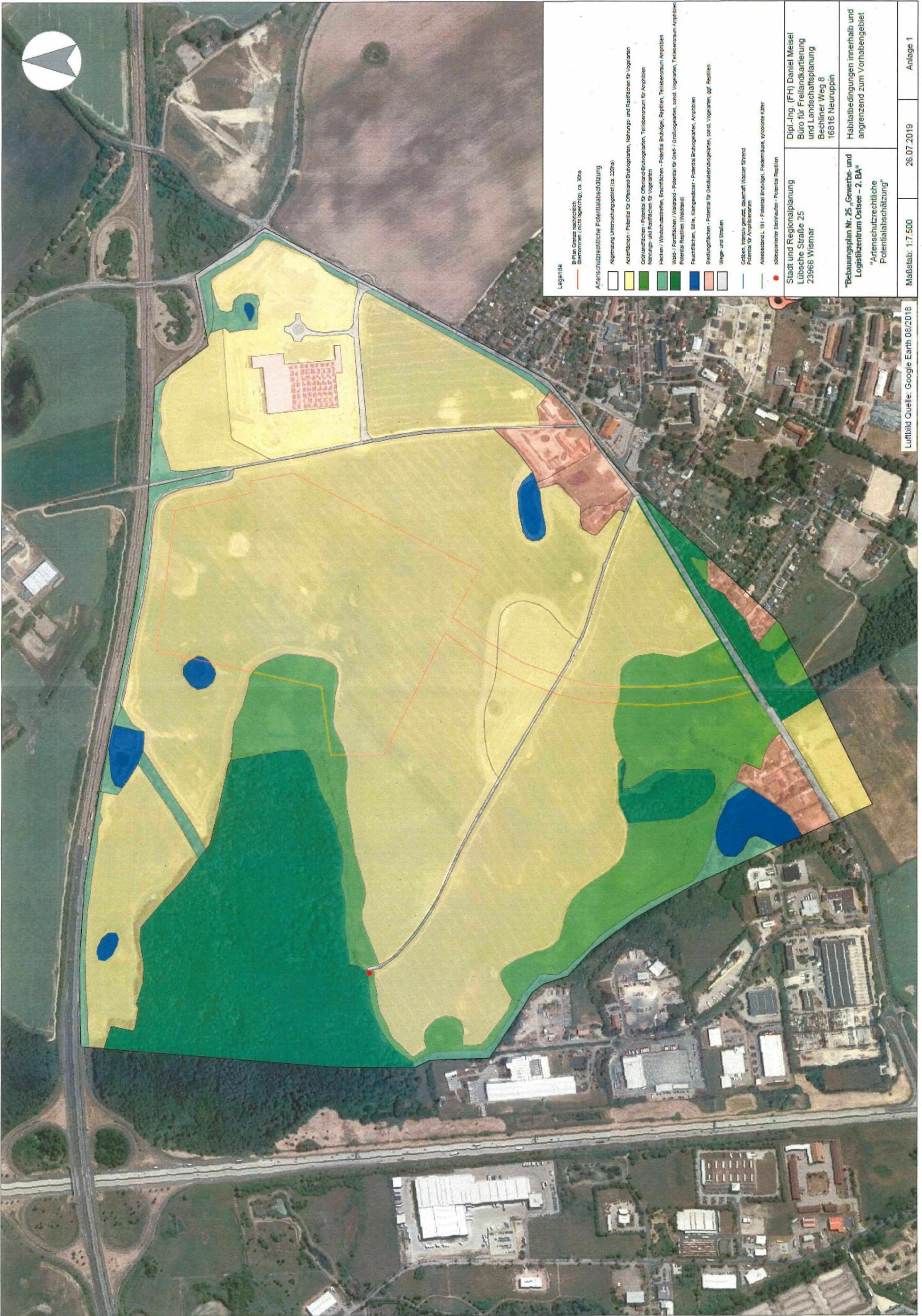
Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fritke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

Info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de



Legende

- Rote Grenze nachrichtl. gemessen (nicht abgetragt), ca. 30m
- Abgrenzung Untersuchungsgelände (ca. 230m)
- Grünlandschichten - Potenzial für Offenland- und Feuchtgebiete, Nahrungs- und Rastplätze für Vögel
- Hecken / Windschutzstreifen, Bruchflächen - Potenzial für Vögel, Reptilien, Teilhabraum für Amphibien
- Wald / Forstschichten / Waldstand - Potenzial für Greif- / Urdäugerarten, sonst. Vögelarten, Teilhabraum für Reptilien
- Feuchtwiesen, Sümpfe, Kleingewässer - Potenzial für Vögelarten, Amphibien
- Stadtparkschichten - Potenzial für Greifvögelarten, sonst. Vögelarten, ggf. Reptilien
- Wege und Straßen
- Gärten, kleine Gewässer, überwiegend Wasserfließend - Potenzial für Amphibienarten
- Ackerstandort, Blüher - Potenzial für Vögelarten, Kleinsäuger, Insekten
- Absonnener Steinhäuser - Potenzial für Reptilien

Stadt und Regionalplanung Lübische Straße 25 23966 Wismar	Dipl.-Ing. (FH) Daniel Meisel Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung Bechliner Weg 8 16816 Neuruppin	
"Bebauungsplan Nr. 25, Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee - 2. BA" "Artenrechtliche Potentialabschätzung"	Habitatbedingungen innerhalb und angrenzend zum Vorhabengebiet	
Maßstab: 1:7.500	26.07.2019	Anlage 1

Luftbild Quelle: Google Earth 08/2018

§ 8 BauNVO)

auf der Nummerierung

§ 16 BauNVO)

ungspunkt

§§ 22, 23 BauNVO)

und Abs. 6 BauGB)

ten zu belastende Flächen

rs der Ferngasleitung

enwasser-Entsorgung

n der Bebauung freizuhalten sind

sbereiches des
auGB)

ar

§ 6 BauGB)

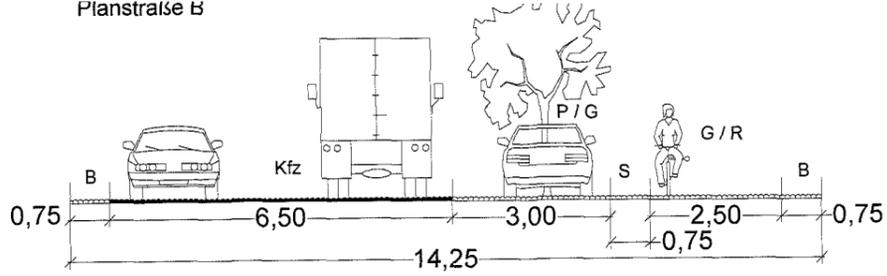
wässer, Trinkwasserschutzzone III

denkmalen - BD 2

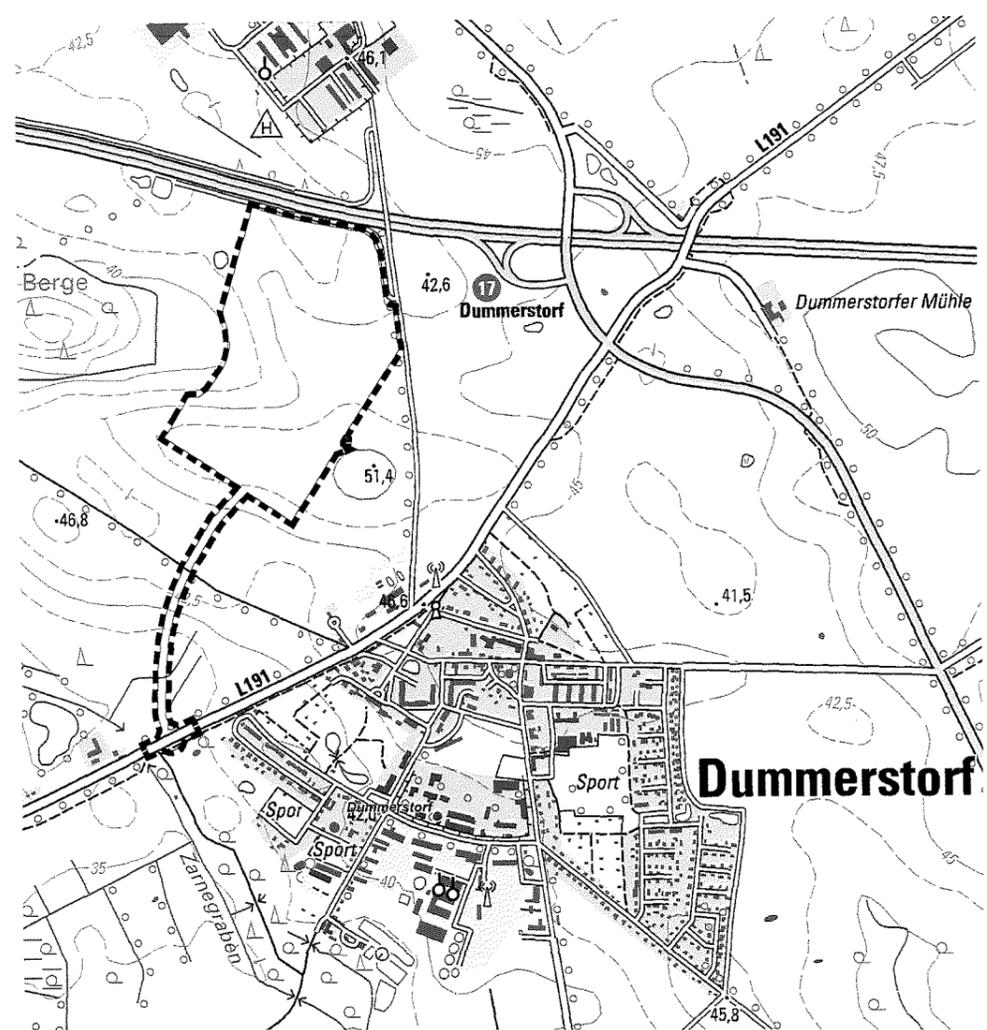
ermessungsbüro Dubbert, Stand 07/2019;
2019

planung

.....>
>-wismar.de



Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019

SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

über den

Bebauungsplan Nr. 25

"Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee 2.0"

als 2. Bauabschnitt des „Industrie- und Gewerbeparks Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“, gelegen südlich der A 20, nördlich der L 191 und der Ortslage von Dummerstorf sowie westlich des Landweges nach Waldeck

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 30.08.2019

Hinweise

ches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom
sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern
2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des
S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbe- und
abschnitt des „Industrie- und Gewerbeparks Autobahnkreuz
ich der A 20, nördlich der L 191 und der Ortslage von
eges nach Waldeck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)
ntzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 8, 11, 16 - 19 BauNVO)
ten sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze,
Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen allgemein
d Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
ohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für
ie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in
eordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Anlagen für sportliche
men nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO
es.

ch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten
von 0,8 überschritten werden.

e wird als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vom Gebäude
gesetzt. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen
uten wie z.B. Solaranlagen, Schornsteine, Entlüftungsschächte
stuhlschächte usw. dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu

nd § 22 BauNVO)

Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

erhalten sind und deren Nutzung

ürfen in einer Entfernung bis zu 40,0 m gemessen vom äußeren
auliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen nicht errichtet
ür Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Der
agen, die längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu
Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert

die Löschwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung

des anfallenden Niederschlagswassers und zur
Rahmen des fortschreitenden Planverfahrens getroffen.

nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von nahmen zum Ausgleich sowie Flächen zum Anpflanzen von Bepflanzungen

5 sowie Abs. 1a BauGB)

belasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten
erten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der
Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren,

i, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben
ind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien,
ntfernen sind.

ng für die Brutvogelarten der Freiflächen ist der Zeitraum der
it auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis

nen des fortschreitenden Planverfahrens getroffen.

nutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

werden im Rahmen des fortschreitenden Planverfahrens auf
itz-Gutachtens getroffen.

. BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

zur Fassadengestaltung unzulässig.

er sich bewegendem Licht sind unzulässig.

rdnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer
ch § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die
ndelt.

Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

es vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

BauGB, § 8 BauNVO)

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

Durch die Wahl alternativer Energieversorgungsmöglichkeiten kann langfristig eine erhebliche Kostenersparnis und ein wirksamer Beitrag zur CO²-Reduzierung und klimaneutralen Energieversorgung erzielt werden.

Auf die Verwendung fester Brennstoffe für Heizungsanlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der **Trinkwasserschutzzone III** der Oberflächenwasserfassung Warnow. Diese Schutzzonen wurden durch den Beschluss-Nr. 54-15/80 vom 20. März 1980 durch den Bezirkstag Rostock festgesetzt. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern behalten die auf der Grundlage des Wasserrechts der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete ihre Gültigkeit. Die Tatbestände für die Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind in der "Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow" als Bestandteil des o.g. Beschlusses geregelt.

Im Geltungsbereich der Satzung sind **Bodendenkmale** bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege ist rechtzeitig über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des (§ 11 DSchG M-V). In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung **keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen** bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als **nicht kampfmittelbelastet** bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutete kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

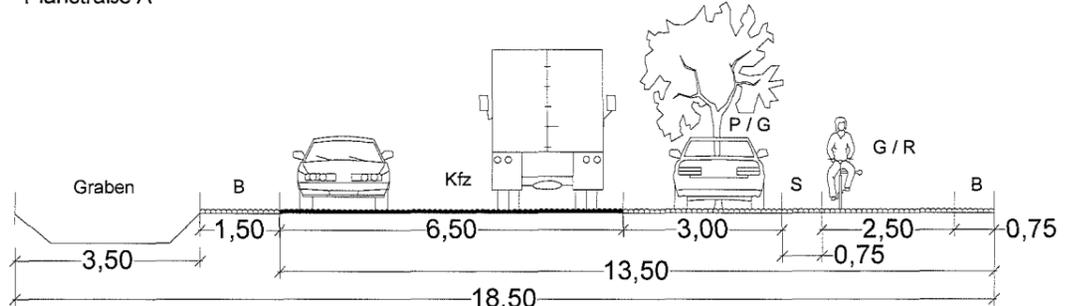
Die **Beseitigung von Gehölzen** gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

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

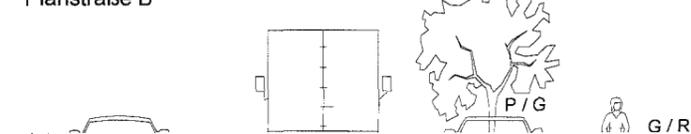
Empfohlene Straßenquerschnitte Angaben in m

Kfz= Kraftfahrzeuge
G/R= Geh- und Radweg
P/G = Parken und Grün
B= Bankett
S= Sicherheitsstreifen

Planstraße A



Planstraße B



1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE 1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit la

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl

GH maximale Gebäudehöhe über Bezu

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §

a abweichende Bauweise

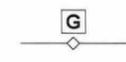
 Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und

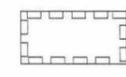
 Gasleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Grünflächen

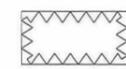
 Verkehrsgrün, öffentlich

Sonstige Planzeichen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

G zu Gunsten des Anlagenbetreibers

R zu Gunsten des Trägers der Regen

 Umgrenzung der Flächen, die von d (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

A Anbauverbotszone

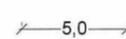
S Sichtdreiecke

 Grenze des räumlichen Geltungsber Bauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

 vorhandene Flurstücksgrenzen

$\frac{10}{51}$ Flurstücksnummern

 5,0 Bemaßung in m

 Straßenquerschnitt

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6

Flächen für die Wasserwirtschaft

 Schutzgebiet für Oberflächengewäs

Regelungen für den Denkmalschutz

 Flächen mit Kenntnis von Bodenden

Plangrundlagen:
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Vermessungsamt
Topographische Karte, ©GeoBasis DE/MV 2011

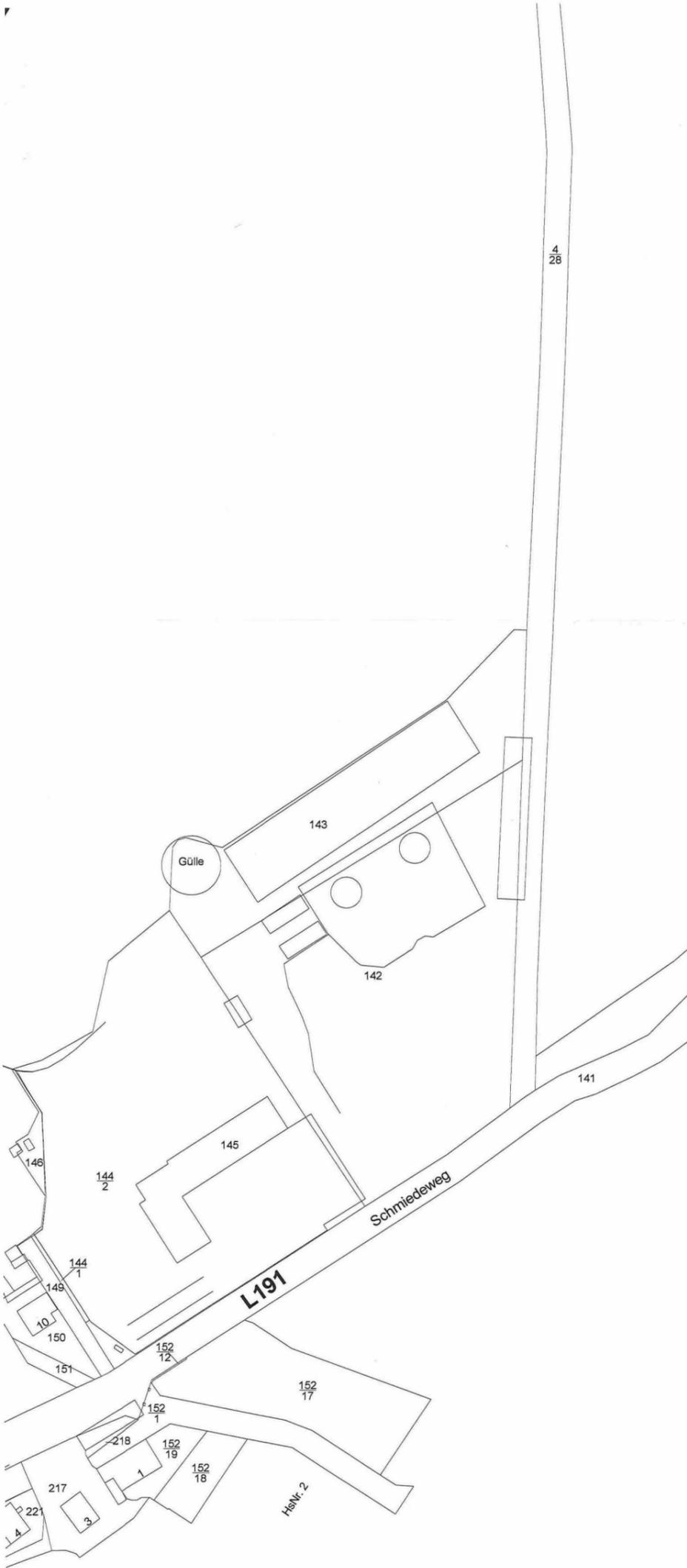
Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

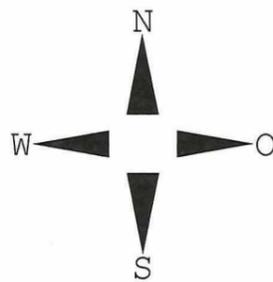
info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de



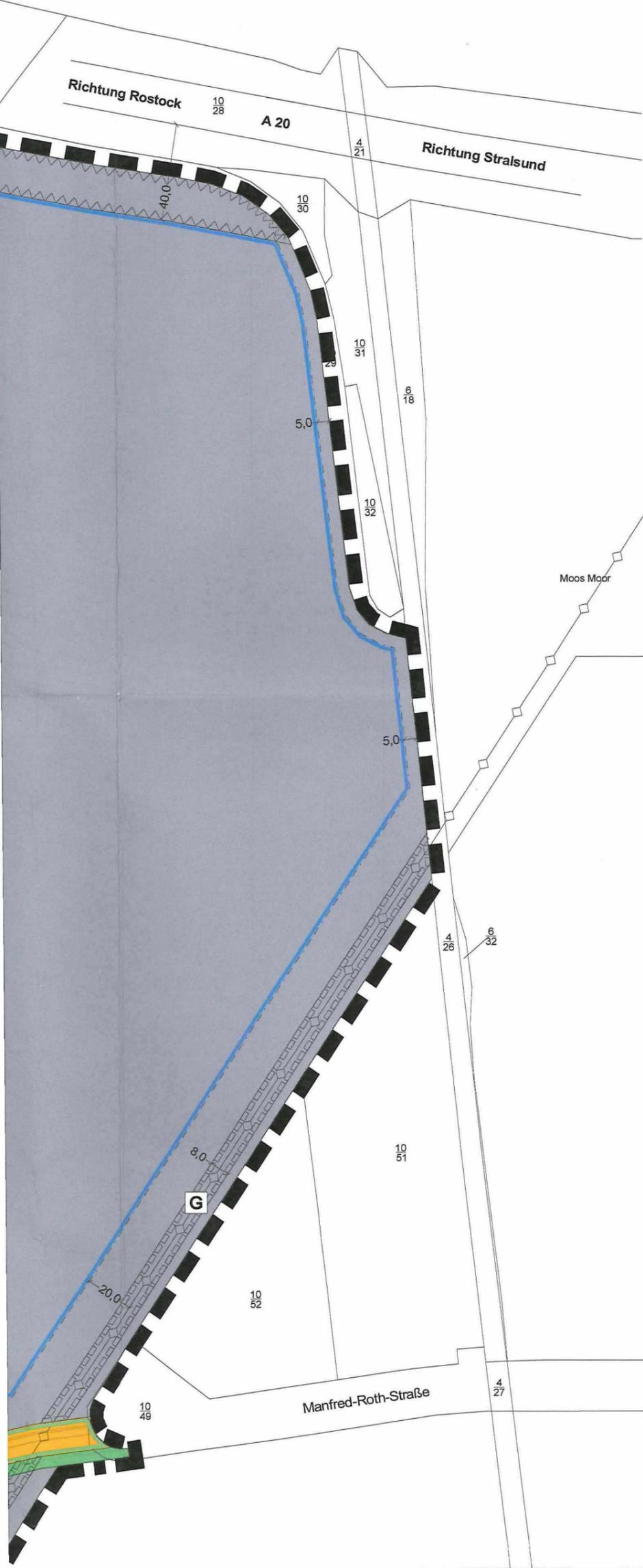
Dummerstorf

Hof

DUMMERSTORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN LOGISTIKZENTRUM OSTSEE 2.0"



M 1:2000



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des Landesbaugesetzes (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2017 und des Landesbaugesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 2) wird für Dummerstorf vom folgende Satzung für ein Logistikzentrum Ostsee 2.0" als 2. Bauabschnitt in Dummerstorf (Dummerstorf)", gelegen südlich des Landweges Dummerstorf sowie westlich des Landweges Dummerstorf und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzungen

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 18. März 2018 (S. 3786).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

- 1.1 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Einzelhandelsbetriebe zulässig. Einzelhandelsbetriebe und Ta... Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Wohnbetriebe, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die Grundfläche und Baumasse untergeordneten Zwecken sowie die sonstigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Anlagen maximal bis zu einer GRZ von 0,25 überschreiten.
- 1.3 Für die festgesetzte Gebäudehöhe wird die überdeckten Geländeoberfläche festgesetzt. Dachbegrenzungskante. Dachaufbauten von Filter- und Klimaanlage, Fahrstuhl dürfen 2,5 m überschreiten.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 2 Abs. 1 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude...

3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Entlang der Bundesautobahn A 20 dürfen der Rand der befestigten Fahrbahn, baulich gesichert werden. Dieses gilt entsprechend für Anlagen, die Genehmigung bedürfen bauliche Anlagen innerhalb 100 Meter gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn oder anders genutzt werden sollen.

4. Flächen für Versorgungsanlagen, die Land für die Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Regelungen zur Behandlung der Anlagen für die Löschwasserversorgung werden im Rahmen...

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft, Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 5.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Boden und an Ort und Stelle wieder zu verwerten.
- 5.2 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das Baugrundniveau (Baugruben sind baubedingte Beeinträchtigungen (Fremdstoffreste) zurückzunehmen).
- 5.3 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass die Baugruben (z.B. Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen.
- 5.4 Zur Minimierung der Beeinträchtigung für die Vegetation ist die Entfernung der Vegetationsschicht auf dem Gelände (15. März) zu beschränken.

Weitere Regelungen werden im Rahmen...

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

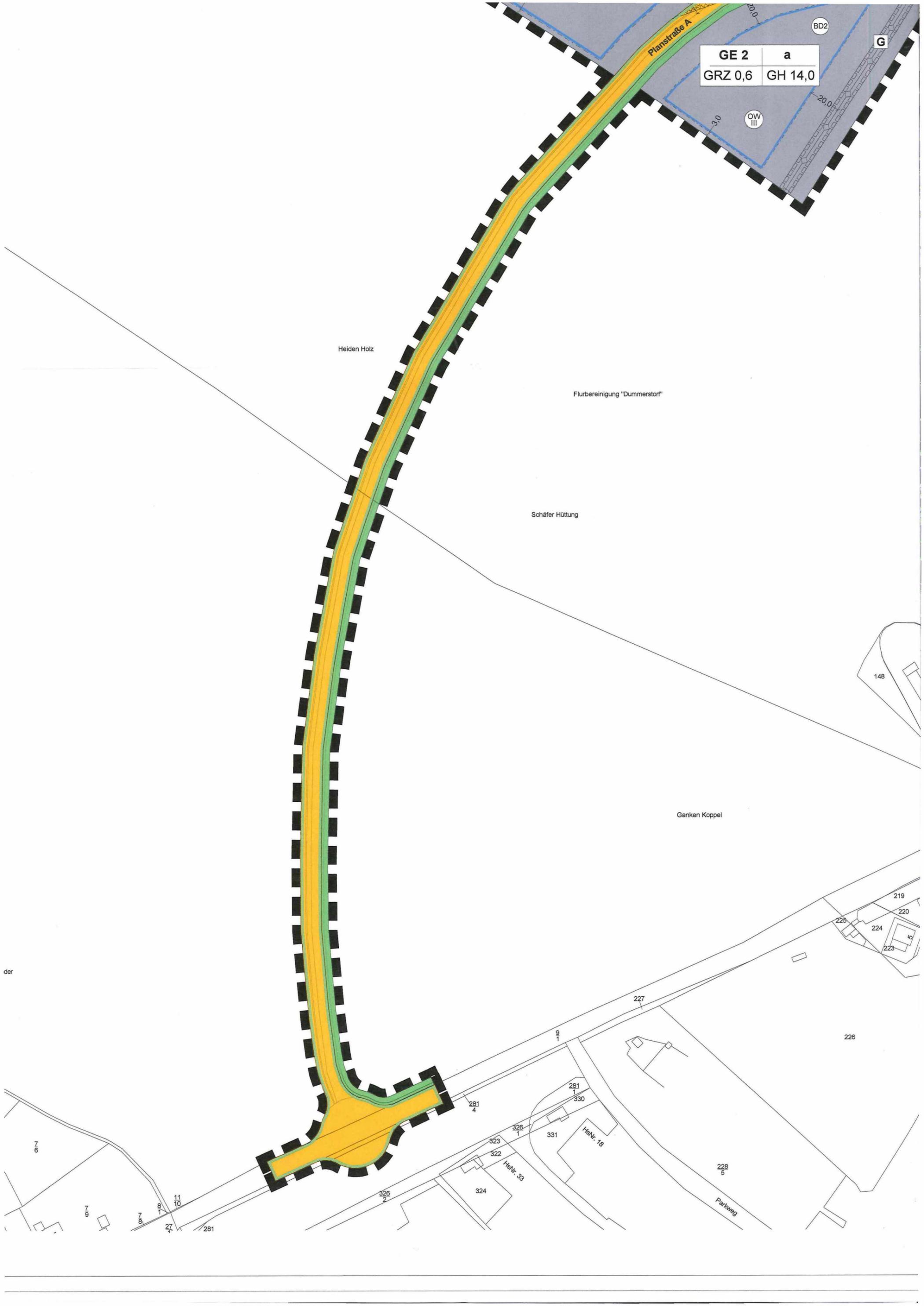
Regelungen zum Immissionsschutz werden im Rahmen der Grundlage eines Immissionsschutz-Grundsatzes...

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- 7.1 Stark reflektierende Materialien sind zur F...
- 7.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich...
- 7.3 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung verwiesen, vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 84 der Landesbauordnung vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 84 der Landesbauordnung örtlichen Bauvorschriften zuwider-handelt.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. März 2018...



ENTWURFSPLAN DER GEMEINDE DUMMIG WIRTSCHAFTS- UND LOGISTIKZENTRUM

A - Planzeichnung

