

**Amt Carbäk**  
Moorweg 5  
18184 Broderstorf

für die  
**Gemeinde Broderstorf**



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV/BAU/226/2020 <b>Status:</b> öffentlich Az. (intern): angelegt am: 12.02.2020 Wiedervorlage:
<b>Bebauungsplan Nr. 24 " Gewerbegebiet Waldeck" der Gemeinde Dummerstorf</b>	
<b>Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 4 BauGB</b>	
<b>BEL/SG Bauamt</b> Christin Burmeister	<b>TOP:</b> _____
<b>Beratungsfolge:</b> Ö                      04.03.2020                      Gemeindevertretung Broderstorf	

**Sachverhalt/Problemstellung:**

Die Gemeinde Dummerstorf hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 03.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Gewerbegebiet Waldeck“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mit einer Fläche von 9,7 ha die Flurstücke 3/22, 3/23, 3/24, 3/25, 3/26, 3/27, 3/28, 3/30, 3/40, 3/62 der Flur 1 in der Gemarkung Dummerstorf.

Planungsziel ist die Erschließung von östlich arrondierten Grundstücken für die zukünftige Entwicklung eines ansässigen transportintensiven Gewerbebetriebes. Entsprechend soll ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. In einem baulich abgegrenzten Teilbereich des Gewerbegebietes (ehemalige Munitionslagerhalle der DDR-Staatssicherheit) sollen darüber hinaus Lageranlagen z. B. für Ammoniumnitrat, Pflanzenschutzmittel u. ä. gelagert werden. Solche Lageranlagen sind genehmigungsbedürftig nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und erfordern entsprechend die Festsetzung eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO. Darüber hinaus sollen untergeordnete Areale im Norden und Süden des geplanten Geltungsbereiches für die Ansiedelung einer gewerblich betriebenen Freiflächen-Photovoltaikanlage festgesetzt werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

**Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:**

Keine

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am 04. März 2020 dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 24 „Gewerbegebiet Waldeck“ der Gemeinde Dummerstorf im Rahmen der Beteiligung der benachbarten Gemeinden gemäß § 4 BauGB ohne Hinweise oder Anregungen zuzustimmen.

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

**Anlagen:**  
Vorentwurf

**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. 24 "GEWERBEBEGEBIET WALDECK"

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet Waldeck" der Gemeinde Dummerstorf, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

## TEXT - TEIL B

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB**
- 1.1.1 Das Gewerbegebiet (GE) dient gemäß § 8 BauNVO der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 1.1.2 Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.
- 1.1.3 Die maximale Grundflächenzahl ist für das Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.
- 1.1.4 Das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Umspannstationen, Wechselrichterstationen und Zaananlagen.
- 1.1.5 Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,60 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.
- 1.1.6 Innerhalb des festgesetzten Industriegebietes (GI) sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen zulässig. Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

## Planzeichenerklärung

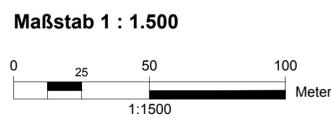
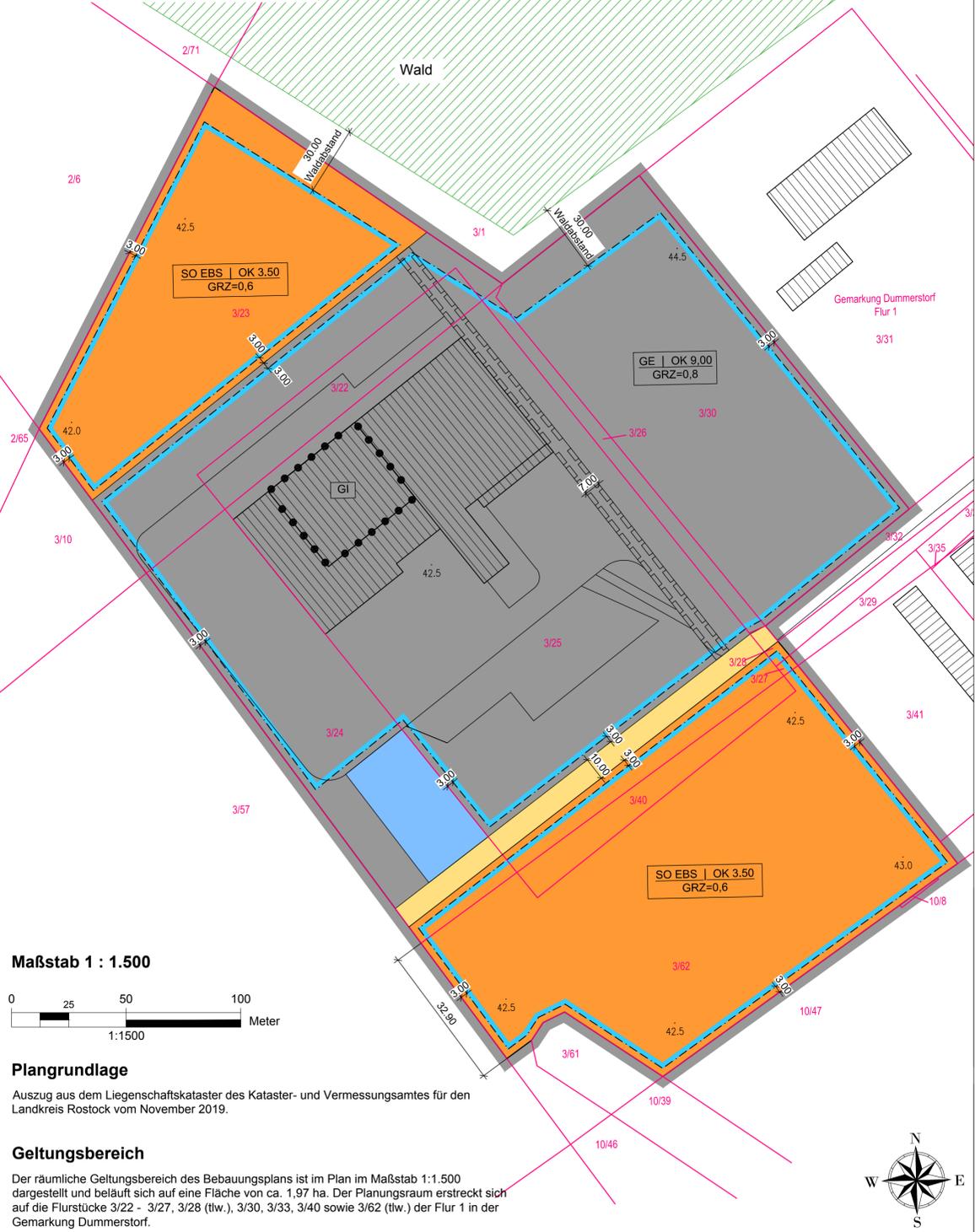
**I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057))**

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- SO EBS** Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO  
Zweckbestimmung: Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie
- GE** Gewerbegebiet § 8 Abs. 3 BauNVO
- GI** Industriegebiet § 9 Abs. 3 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 42,5 vorh. Höhe in Meter über NN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN2016 als unteren Höhen Bezugspunkt
- GRZ=0,6 Grundflächenzahl
- OK 3,50 Höhe baulicher Anlagen in Meter über anstehendes Gelände
- 3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**
- Wasserflächen  
Zweckbestimmung: Regenrückhalt
- 6. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
- vorh. Gebäude
- Bemaßung in Meter
- Kataster
- Nutzungsschablone

**Hinweis**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

## PLANZEICHNUNG TEIL A



**Plangrundlage**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Rostock vom November 2019.

**Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 1,97 ha. Der Planungsraum erstreckt sich auf die Flurstücke 3/22 - 3/27, 3/28 (tlw.), 3/30, 3/33, 3/40 sowie 3/62 (tlw.) der Flur 1 in der Gemarkung Dummerstorf.

## Verfahrensvermerke

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Dummerstorf im Bekanntmachungsblatt der Gemeinde dem "Dummerstorfer Anzeiger" Nr. .... am ..... Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPIG) beteiligt worden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom ..... bis zum ..... Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung mit dem Umweltbericht, haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Dummerstorf, Griebnitzter Weg 2, 18196 Dummerstorf sowie im Internet auf der Homepage der Gemeinde Dummerstorf [www.dummerstorf.de](http://www.dummerstorf.de), nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Dummerstorf dem "Dummerstorfer Anzeiger" bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.
- Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... , AZ: ..... mit Auflagen, Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Die Satzung des Bebauungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

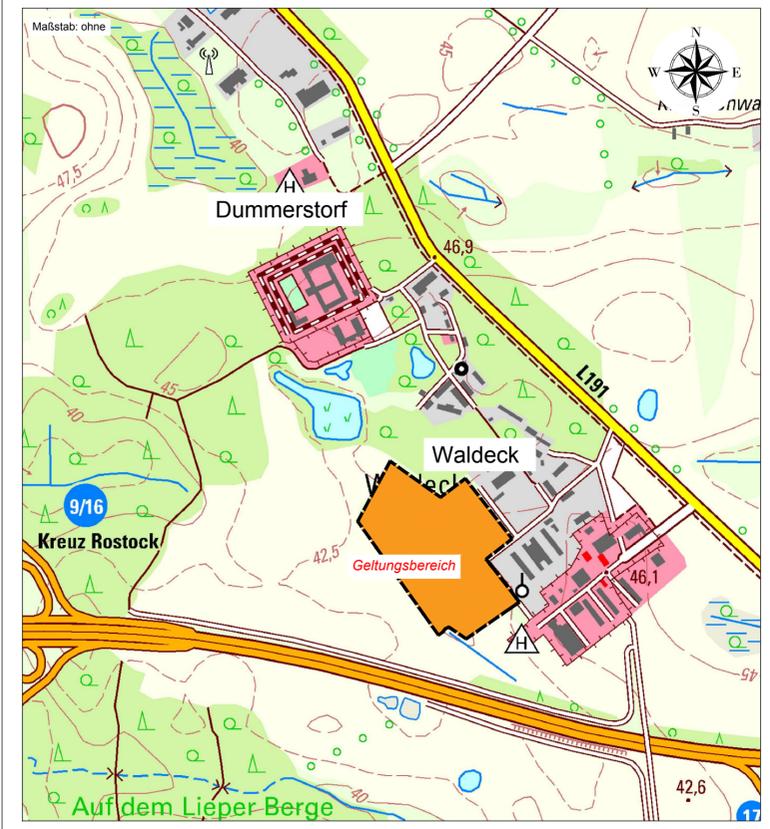
Gemeinde Dummerstorf, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBauO M-V)** in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S.334), Zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011, S. 777)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S. 66), letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
- Hauptsatzung der Gemeinde Dummerstorf** in der aktuellen Fassung

## Übersichtskarte

DTK 10 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2019



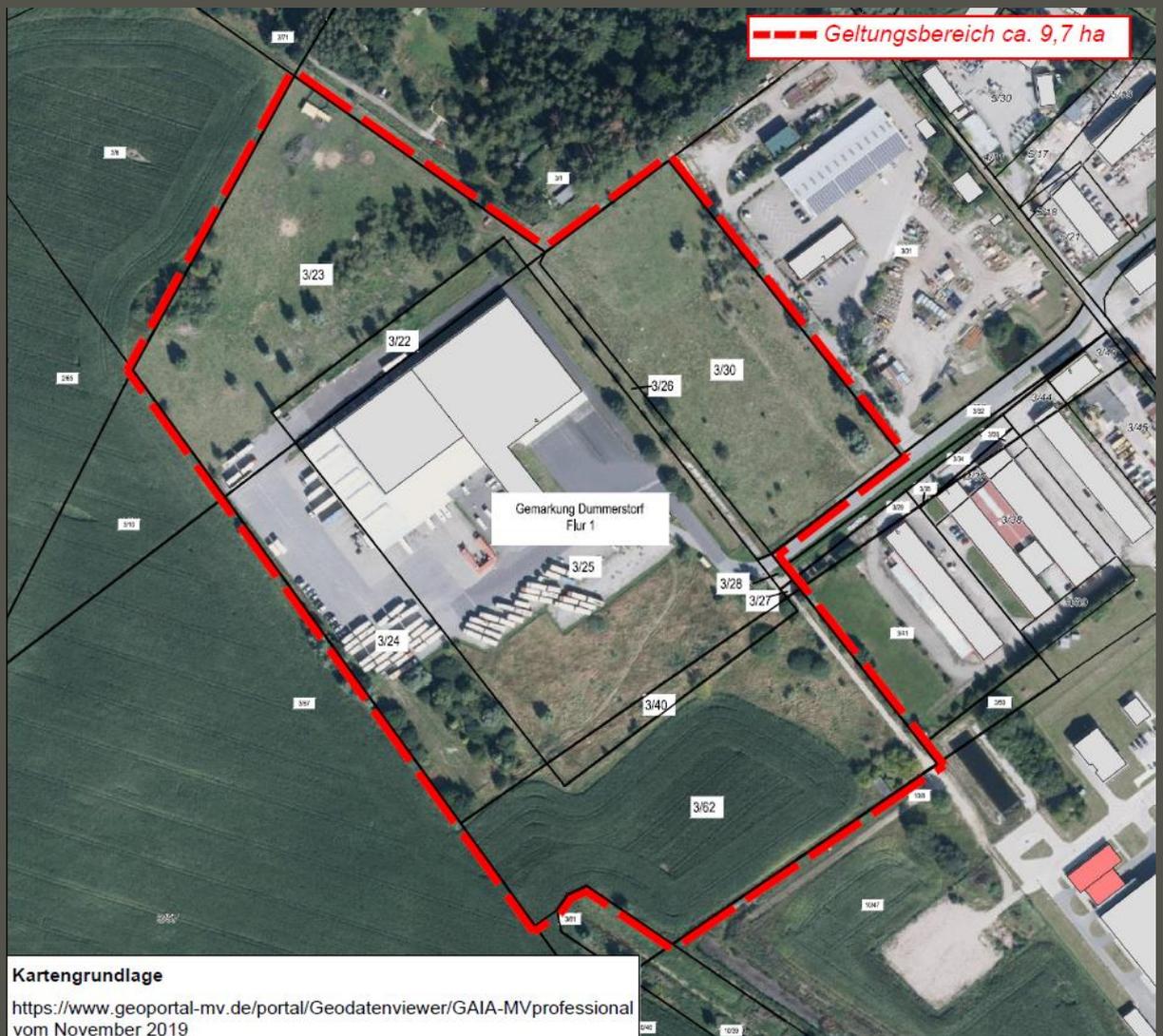
## Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet Waldeck" der Gemeinde Dummerstorf

<b>BAUKONZEPT</b> architekten + ingenieure	BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH Gerstenstraße 9 17034 Neubrandenburg	Vorhabensnummer: 30481
	<b>Vorentwurf</b> November 2019	

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Gemeinde Dummerstorf

## Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Waldeck“



Begründung  
November 2019

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
<b>3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
<b>4. VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>9</b>
<b>6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>10</b>
6.1 Städtebauliches Konzept	10
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.3 Örtliche Bauvorschriften	13
6.4 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
6.5 Umweltprüfung	13
6.6 Verkehr	15
<b>7. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>15</b>
<b>8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>16</b>
8.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung	16
8.2 Gewässer	16
8.3 Abfallrecht	16
8.4 Brandschutz	16
<b>9. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>17</b>
<b>10. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>17</b>
<b>11. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG</b>	<b>18</b>

## **1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS**

Der Gewerbestandort Waldeck ist durch seine hervorragende Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn A 20 prädestiniert für die Nutzung durch verkehrsintensive Gewerbebetriebe. Das im geplanten Geltungsbereich bestehende Logistikunternehmen hat in diesem Zusammenhang gegenüber der Gemeinde zum Ausdruck gebracht, dass die derzeit zur Verfügung stehenden Betriebsflächen nicht die tatsächlich erforderlichen Nutzungsansprüche des Unternehmens absichern können. Jetzt einbezogene unbebaute Grundstücke sollen mit der Überplanung als Gewerbegebiet den dringend benötigten Raum für Expansionen des Logistikunternehmens zur Verfügung stellen.

Entsprechend hat die Gemeinde Dummerstorf in ihrer öffentlichen Sitzung am 03.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Gewerbegebiet Waldeck“ beschlossen.

Der Bebauungsplan soll neben der gewerblichen Entwicklung für untergeordnete Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches auch die Neuansiedlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zur gewerblichen Erzeugung von solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik) planungsrechtlich vorbereiten.

Der erzeugte Strom könnte dann zukünftig über sogenannte Power-Purchase-Agreements (langfristige Stromlieferverträge) umliegenden gewerblichen Unternehmen zur Verfügung gestellt werden.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. 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)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung-KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Dummerstorf** in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskatasters des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Rostock, November 2019

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der **räumliche Geltungsbereich** des Bebauungsplans umfasst mit einer Fläche von 9,7 ha die Flurstücke 3/22, 3/23, 3/24, 3/25, 3/26, 3/27, 3/28, 3/30, 3/40, 3/62 der Flur 1 in der Gemarkung Dummerstorf.

### 4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Dummerstorf ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVBl. M-V S. 258)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V)** vom 22. August 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen.

Im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden. **LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)**

Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP M-V 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP M-V 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll gefördert werden (**Ziel** LEP 4.2 [2]).

Vorliegend ist ein Konflikt mit den im LEP formulierten Zielstellungen nicht erkennbar, denn der Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen besteht an der südwestlichen Plangebietsgrenze. Es wird ein, bereits durch die vorangegangene Nutzung, vorgeprägtes Areal genutzt. Hochwertige Außenbereichsflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Ein Ziel der Raumordnung ist es, der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. (**Ziel** 4.1 [3] RREP MMR-LVO M-V)

Die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen soll auf die zentralen Orte konzentriert werden. (**Grundsatz** 4.1 [2] RREP MMR-LVO M-V)

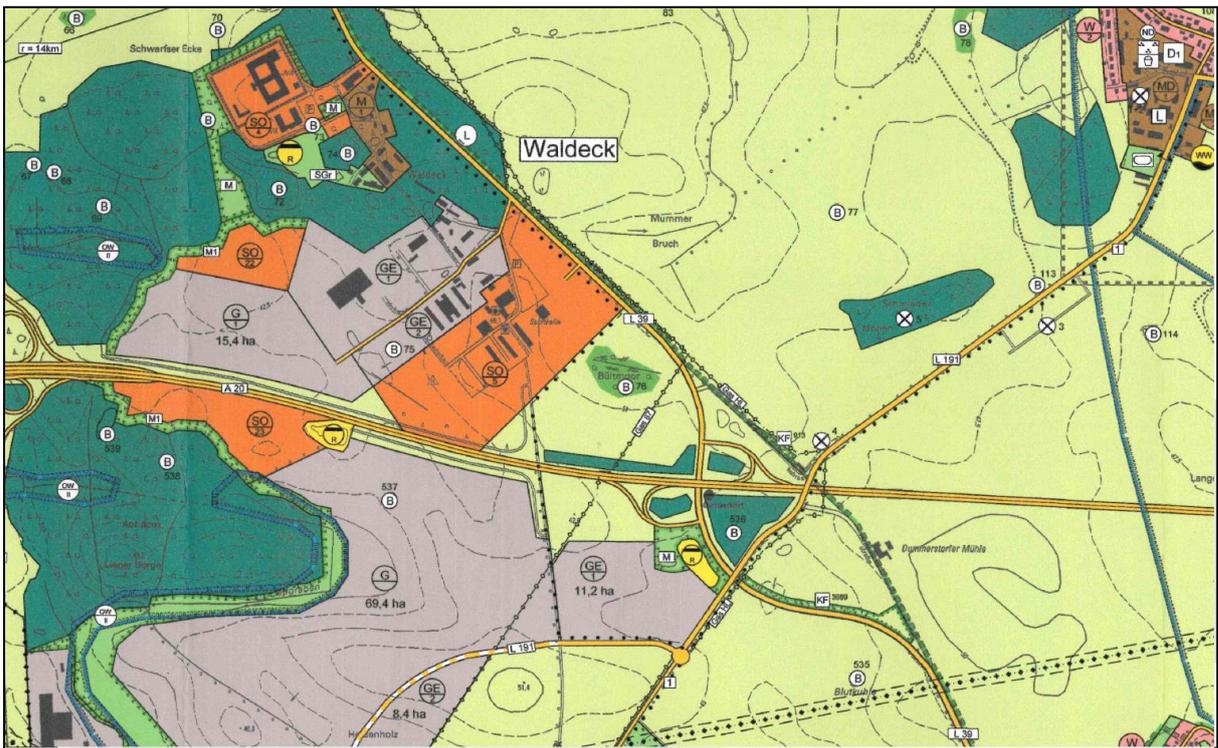
Die Gemeinde Dummerstorf ist zumindest anteilig der Stadt-Umland-Raum Rostock zuzuordnen.

Mit Datum 07.06.2009 fusionierten die ehemaligen Gemeinden Damm, Dummerstorf, Kavelstorf, Kessin, Lieblingshof und Prisannewitz zur neuen amtsfreien Großgemeinde Dummerstorf. Da der Stadt-Umland-Raum Rostock in seinen Grenzen gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern dargestellt wird, befinden sich von der Großgemeinde Dummerstorf nur die Gebiete der ehemaligen Gemeinden Damm, Kavelstorf und Kessin im Stadt-Umland-Raum, die ehemaligen Gemeinden Dummerstorf, Lieblingshof und Prisannewitz gehören dem ländlichen Raum an.

Der Stadt-Umland-Raum Rostock ist Kern der Regiopoleregion Rostock und repräsentiert das wirtschaftliche Zentrum des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Er hält qualifizierte Arbeitsplätze für den Verflechtungsbe- reich des Oberzentrums Rostock und darüber hinaus vor und trägt ent- scheidend zur Verbesserung der Wirtschaftskraft des Landes Mecklenburg- Vorpommern bei. Der Stadt-Umland Raum ist daher in seiner Entwicklung so zu fördern, dass er seine Rolle als hervorgehobener Wirtschaftsstandort weiter ausbauen kann und somit in seiner nationalen und internationalen Wettbewerbsfähigkeit gestärkt wird.

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Dummerstorf verfügt über einen am 03.12.2019 festgestellten Flächennutzungsplan mit Stand November 2019. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 wird darin als Gewerbegebiet dargestellt.



**Abbildung 1:** Auszug des Flächennutzungsplanentwurfes der Gemeinde Dummerstorf mit Stand November 2019

Der Bebauungsplan wird damit im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Insbesondere für die geplanten Sondergebiete wird nach dem Wirksamwerden des Flächennutzungsplans ein Änderungsverfahren erforderlich.

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst Betriebssitz eines Logistikunternehmens etwa 200 m nördlich der Bundesautobahn A 20 und rund 800 m östlich des Bundesautobahnkreuzes Rostock 16.

Zur nächstgelegenen bewohnten Ortslage Dummerstorf südlich des Vorhabenstandortes wird ein Abstand von 1.500 m eingehalten.

Das Betriebsgelände ist nahezu vollständig versiegelt und eingezäunt.

Die nördlich und südlich in den Geltungsbereich einbezogenen Freiflächen werden intensiv beweidet. Einzig in diesen Bereichen sind Gehölze zu berücksichtigen, die jedoch aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen keine hervorgehobene Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweisen.

Südlich des Logistik-Betriebsgeländes schließen sich ein Regenwasserversickerungsbecken sowie ruderalisierte Grünflächen an. Im Süden des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche des Flurstücks 3/62 als Intensivacker genutzt.

Während die östliche Plangebietsgrenze unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen des Gewerbegebietes Waldeck anschließen, grenzen westlich ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen an den Planungsraum.



**Abbildung 2:** vorhandener Logistik-Standort (Baukonzept Neubrandenburg GmbH, Oktober 2019)

Das Betriebsgelände des Logistikunternehmens ist durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Neben den großflächigen asphaltierten Fahrflächen prägen vor allem die kompakten Gebäude-Kubaturen den Standort.

## 6. Inhalt des Bebauungsplans

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Planungsziel ist die Erschließung von östlich arrondierten Grundstücken für die zukünftige Entwicklung eines ansässigen transportintensiven Gewerbebetriebes. Entsprechend soll ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

In einem baulich abgegrenzten Teilbereich des Gewerbegebietes (ehemalige Munitionslagerhalle der DDR-Staatssicherheit) sollen darüber hinaus Lageranlagen z. B. für Ammoniumnitrat, Pflanzenschutzmittel u. ä. gelagert werden. Solche Lageranlagen sind genehmigungsbedürftig nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und erfordern entsprechend die Festsetzung eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO.

Darüber hinaus sollen untergeordnete Areale im Norden und Süden des geplanten Geltungsbereiches für die Ansiedelung einer gewerblich betriebenen Freiflächen-Photovoltaikanlage festgesetzt werden.

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem vorliegenden Bebauungsplankonzept werden **keine** Nutzungen geplant, die eine **Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes** über das bestehende Maß hinaus befürchten lassen.

Weiterhin ist **keine relevante** Erhöhung **des vorhabenspezifischen Verkehrsaufkommens** oder des daraus resultierenden **Immissionsniveaus** geplant.

Insofern beinhaltet das städtebauliche Konzept neben der Festschreibung des baulichen Bestandes auch den Lückenschluss zu gewerblichen Nutzungen an der östlichen Plangebietsgrenze.

Darüber hinaus soll mit der Errichtung und dem Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen die **verbrauchernahe Erzeugung von erneuerbaren Energien** gefördert werden.

Dabei ist für die gemeindliche Festsetzungssystematik von Bedeutung, dass keine Konflikte aus den bestehenden betriebsbedingten Wirkungen des Logistik-Unternehmens verbleiben und darüber hinaus mögliche Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden.

## 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Planungsraum umfasst unmittelbar das Betriebsgelände eines Logistikunternehmens mit dem erfassten Gebäudebestand, den Verkehrsflächen und Nebeneinrichtungen.

Die Einbeziehung des Flurstücks 3/30 ermöglicht den Lückenschluss zwischen dem gewerblich betriebenen Logistikstandort und den bestehenden gewerblichen Nutzungen östlich des Geltungsbereiches.

Die als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie“ überbaubare Grundstücksfläche wurde nördlich und südlich des Logistikbetriebsgeländes so gewählt, dass naturschutzrechtliche Anforderungen zur Eingriffsvermeidung und zum Schutz von hochwertigen Lebensräumen gewahrt werden.

Mit Hilfe der Baugrenze wurde innerhalb der Planzeichnung Teil A die Teilflächen des Vorhabengrundstücks festgesetzt, auf denen bauliche Anlagen bestehen oder errichtet werden sollen.

Da das festgesetzte Gewerbegebiet durch einen sehr hohen Vorversiegelungsgrad gekennzeichnet ist, wird die Grundflächenzahl (GRZ) als zulässiges Höchstmaß (GRZ=0,8) nach der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

Für die Freiflächenphotovoltaiknutzung konnte die Grundflächenzahl bedarfsgerecht auf 0,6 reduziert werden.

*Flächenbilanz:*

<b>Baugebiet Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Vorversiegelung in m<sup>2</sup></b>
SO EBS	36.090	0
GE	57.732	27.986
GI	2.084	2.084
Verkehrsfläche	2.030	0
<b>Summe</b>	<b>97.936</b>	<b>30.070</b>

Eine Verdichtung des baulichen Bestands ist damit nur noch möglich, sofern bestehende Versiegelungen zurück gebaut werden.

Im Interesse einer Minimierung der vorhersehbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollen auch die zulässigen Höhenentwicklungen als Obergrenze der Höhe baulicher Anlagen (H) gesteuert werden.

Dabei gelten die erfassten Geländehöhen in Metern über NN des Höhenbezugssystems DHHN 2016 als unterer Bezugspunkt.

Weitere Festsetzungen sind aus Sicht der Gemeinde Dummerstorf zur planungsrechtlichen Sicherung der Biomethananlage nicht notwendig.

*Folgende Festsetzungen wurden getroffen:*

1. Das Gewerbegebiet (GE) dient gemäß § 8 BauNVO der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentliche Betrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
2. Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.
3. Die maximale Grundflächenzahl ist für das Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.
4. Das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Umspannstationen, Wechselrichterstationen und Zaunanlagen.
5. Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,60 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.
6. Innerhalb des festgesetzten Industriegebietes (GI) sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen zulässig. Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

### **6.3 Örtliche Bauvorschriften**

Städte und Gemeinden haben aufgrund der Befugnis, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Abs. 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Vorliegend wird auf entsprechende gestalterische Festsetzungen verzichtet.

### **6.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde einem bestehenden Logistikbetrieb mit starker baulicher Vorprägung zugeordnet.

Grundstücke mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz werden nicht überplant.

Aufgrund des geringen Natürlichkeitsgrades des Planungsraumes werden keine Erhaltungsfestsetzungen im Sinne des Schutzes, der Pflege oder der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

### **6.5 Umweltprüfung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind die Realisierung und der Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen auf bisher nicht überbauten Standorten.

Darüber hinaus muss die Flächeninanspruchnahme und die damit in Verbindung stehende Neuversiegelung von rund 18.199 m<sup>2</sup> für die östlich geplante Erweiterung des Gewerbegebietes bewertet werden.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der baulichen Anlagen ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund der Vorprägung durch die intensive Landwirtschaft erfolgt diese Prüfung als worst-case-Analyse.

Die bau-, anlage und betriebsbedingte Wirkintensität ist für die oben formulierten Planungsziele insgesamt als gering einzuschätzen. Geplante Eingriffe beschränken sich auf ein unbedingt notwendiges Maß. Hochwertige Biotopstrukturen werden bewusst nicht überplant.

Die Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten im Bereich der geplanten Baufelder ist auch aufgrund der intensiven Nutzung erwartungsgemäß sehr gering.

Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der Einflüsse der intensiven Landwirtschaft abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (*worst-case-Betrachtung*). Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

## 6.6 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier geplanten Nutzungen ist eine weitere verkehrliche Erschließung im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich.

Darüber hinaus wird die Erschließung des nördlichen Sondergebietes SO EBS über ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht abgesichert.

Eine relevante Änderung des standortspezifischen Verkehrsaufkommens wird nach derzeitigem Sachstand nicht erwartet.

## 7. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte z. B. durch Schall oder Gerüche führen könnten, weil sich im Einzugsbereich des Vorhabens keine relevanten Immissionsorte befinden.

### *Blendwirkungen durch die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlagen*

Nach dem derzeitigen Stand der Wissenschaft treten relevante Reflexionen und Blendwirkungen nur bei fest montierten Modulen in den Morgen- bzw. Abendstunden auf. Der Einwirkungsbereich ist auf die im Südosten und Südwesten angrenzenden Flächen begrenzt.

Bei Entfernungen zu den Modulen über 100 m sind die Einwirkungszeiten gering und beschränken sich auf wenige Tage im Jahr.<sup>1</sup>

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich etwa 1.500 m südlich des Geltungsbereichs im bewohnten Ortsteil Dummerstorf. Blendwirkungen lassen sich aufgrund des Abstandes also ausschließen.

Die Module sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung unabhängig davon so zu gestalten, dass keine störenden Blendwirkungen hervorgerufen werden.

### *Betriebliche Lärmemissionen*

Im Nahbereich der Anlage können, z. B. durch Wechselrichter und Kühleinrichtungen betriebsbedingte Lärmemissionen entstehen. Um ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten, werden solche lärmrelevanten Anlagen mit einem ausreichend großen Mindestabstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung errichtet.

---

<sup>1</sup> R. BORGMANN, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen

## **8. Wirtschaftliche Infrastruktur**

### **8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Der Anlagenstandort ist mit Strom, Wasser und Telekommunikationslinien erschlossen.

### **8.2 Gewässer**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

### **8.3 Abfallrecht**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

### **8.4 Brandschutz**

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zur Verfügung zu stellen.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist eine mindestens 3 m breite Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 96 m<sup>3</sup>/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Vorliegend wird dieser Löschwasserbedarf durch einen Bohrbrunnen gewährleistet.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

## **9. Denkmalschutz**

Bau- und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich nicht vorhanden.

## **10. Umsetzung des Bebauungsplans**

### *Hinweise*

Hinzuweisen ist auf die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie auf die sich aus § 4 BBodSchG für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG i. V. m. § 2 AbfBodZV anzuordnen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

## 10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Baugebiet Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Vorversiegelung in m <sup>2</sup>
SO EBS	36.090	0
GE	57.732	27.986
GI	2.084	2.084
Verkehrsfläche	2.030	0
<b>Summe</b>	<b>97.936</b>	<b>30.070</b>

### Zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Sandacker“ (ACS) ist 0. Der durchschnittliche Biotopwert berechnet sich aus 1 abzüglich des Versiegelungsgrades des derzeitigen Biotoptyps. Für Ruderale Staudenfluren ergibt sich eine Wertstufe von 2.

Biotopwert ACS:  $1 - 0$  (Versiegelungsgrad) = **1**

Biotopwert RHU: 3

### Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen beträgt weniger als 100 m. Entsprechend wurde ein Lagefaktor von **0,75** gewählt.

### Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m <sup>2</sup>	Biotop- wert	Lage- faktor	EFÄ m <sup>2</sup> = Fläche * Bio- topwert * Lagefaktor	Eingriffsflächen- äquivalent [m <sup>2</sup> EFÄ]
12.1.1 ACS	12.772	1	0,75	$12.772 * 1 * 0,75$	9.579
10.1.3 RHU	55.094	3	0,75	$55.094 * 3 * 0,75$	41.320
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>					<b>50.899</b>

**Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen**

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich der Anlagen bzw. außerhalb der Baugrenze sind für die geplante befristete Zwischennutzung generell nicht zu erwarten. Der Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage erzeugt keine Immissionen, die eine Beeinträchtigung der verschiedenen Schutzgüter erwarten lässt.

**Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung**

Innerhalb des Gewerbegebietes sind abzüglich der Bestandsversiegelungen bis zu 18.199 m<sup>2</sup> Neuversiegelungen möglich.

In den sonstigen Sondergebieten SO EBS sind keine Versiegelungen erforderlich.

Teil-/Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung	EFÄ= Teil-/Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
18.199 m <sup>2</sup>	0,5	EFÄ = 18.199 * 0,5	9.099
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>			<b>9.099</b>

**Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

m <sup>2</sup> EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m <sup>2</sup> EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
50.899		9.099		0	59.998
<b>Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m<sup>2</sup> EFÄ:</b>					<b>59.998</b>

**Zu 2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen***Maßnahme 8.30: Anlage auf Grünflächen auf Photovoltaik-Freiflächenanlagen*

Beschreibung: Die Zwischenmodulflächen sowie die von Modulen überschirmten Flächen werden der Selbstbegrünung überlassen

Anforderungen:

- keine Bodenbearbeitung nach Fertigstellung des Solarparks
- keine Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
- höchstens zweimal jährlich Mahd, Abtransport des Mähgutes
- Frühster Mahdtermin 15. Juli
- Anstelle der Mahd kann auch eine Schafbeweidung vorgesehen werden mit einem Besatz von max. 1,0 GVE, nicht vor dem 15. Juli
- Festsetzung der Anerkennungsanforderungen im Rahmen der Bauleitplanung bzw. der Vorhabengenehmigung

Wert der Zwischenmodulflächen:

<b>SO EBS</b>	Zwischenmodulflächen GRZ 0,4 (40%)	→	0,5
	Überschirmten Flächen GRZ 0,6 (60%)	→	0,2

Damit ergibt sich folgende Äquivalenzfläche für die Maßnahme:

kompensationsmindernde Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Fläche * Wert d. kompensationsmindernden Maßnahme = m <sup>2</sup> FÄ	Flächenäquivalent d. kompens. mindernden Maßnahme [m <sup>2</sup> FÄ]
Anlage von Grünflächen auf Photovoltaik-Freiflächenanlagen (überschirmte Fläche)	21.654	0,2	21.654 * 0,2	4.330
Anlage von Grünflächen auf Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Zwischenmodulflächen)	14.436	0,5	14.436 * 0,5	7.218
<b>Gesamtumfang als Flächenäquivalent für die kompensationsmindernde Maßnahme:</b>				<b>11.548</b>

Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf wird wie folgt ermittelt:

Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)	-	Flächenäquivalent d. kompensationsmindernden Maßnahme (m <sup>2</sup> EFÄ)	korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
59.998		11.548	48.450
<b>Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf:</b>			<b>48.450</b>

Der korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf (Punkt 2.7) beträgt 48.450 m<sup>2</sup> EFÄ.

**Der multifunktionale Kompensationsbedarf im Umfang von 48.450 Flächenäquivalenten wird durch die Zuordnung einer zertifizierten Ökokon-tomaßnahme innerhalb der Landschaftszone 3 (*Rückland der Mecklen-burgischen Seenplatte*) vollständig kompensiert.**