

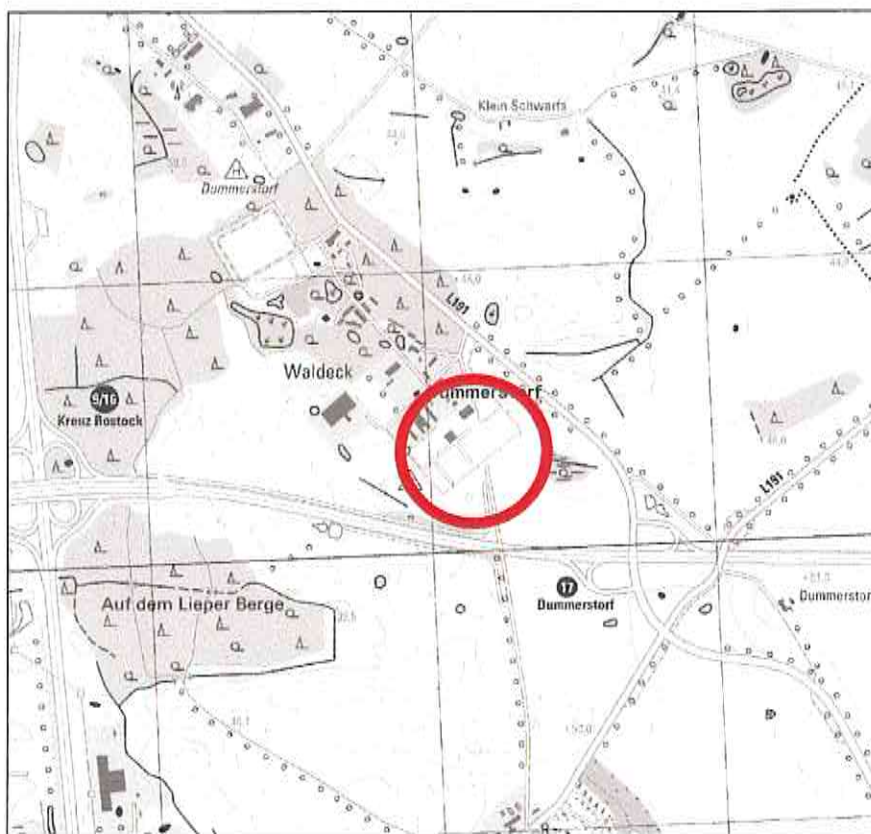
Satzung

über den

Bebauungsplan Nr. 12 "Polzeiliegenschaft Waldeck" Gemeinde Dummerstorf

Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Dummerstorf, den 25.05.2012

Axel Wiechmann

Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	5
2	Lage des Planungsgebietes	5
3	Räumlicher Geltungsbereich	5
4	Planungsrechtliche Situation	6
4.1	Übergeordnete Vorgaben	6
4.1.1	Regionales Raumentwicklungsprogramm	6
4.1.2	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock	7
4.1.3	Anbauverbotszonen an A20 und L191	7
4.1.4	Geschützte Landschaftsbestandteile	7
4.1.5	Bodendenkmale	8
4.1.6	Militärischer Schutzbereich Zone 3 für die Sekundärradaranlage Laage	8
4.1.7	Bodenordnungsverfahren Dummerstorf	9
4.2	Städtebauliche Planungen der Gemeinde	9
4.2.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB	9
4.2.2	Landschaftsplan	9
4.2.3	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	9
5	Bestandsaufnahme	10
5.1	Topographie	10
5.2	Vorhandene Bebauung sowie Gebäude- und Freiflächennutzung	10
5.3	Mögliche Bodenbelastung durch Kontamination und Kampfmittel	11
5.4	Verkehrerschließung	11
5.5	Ver- und Entsorgung	12
5.6	Hinweis auf Gasleitung der Verbundnetz Gas AG	14
6	Planung	14
6.1	Städtebaulich-funktionales Konzept	14
6.2	Begründung der Festsetzungen	15
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen	15
6.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	16
6.2.4	Stellplätze und Nebenanlagen	16
6.2.5	Gemeinbedarfsfläche	16
6.2.6	Verkehrerschließung	16
6.2.7	Ver- und Entsorgung	19
6.2.8	Geh-, Fahr und Leitungsrechte	21
6.2.9	Löschwasserkonzept	21
6.2.10	Grünflächen	22
6.2.11	Flächen für Landwirtschaft	22

6.2.12	Eingriffs-Ausgleich und Grünordnung	22
6.2.13	Artenschutz	24
6.2.14	Immissionsschutz	25
7	Alternative Planungs- und Entwicklungsmöglichkeiten.....	26
8	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	26
8.1	Allgemeine Auswirkungen	26
8.2	Folgekosten für die Gemeinde	26
8.3	Bodenordnerische Maßnahmen.....	26
8.4	Flächenbilanz	27
9	Umweltbericht	27

1 Erfordernis der Planaufstellung

Für den Bereich der Polizeiliegenschaft Waldeck ist eine umfassende städtebauliche Neuordnung erforderlich. Das Innenministerium von Mecklenburg-Vorpommern sieht zukünftig eine Konzentration von Dienststellen der Polizei am Standort Waldeck vor. Dies macht eine grundlegende Neuordnung des Standorts unter Einbindung der bereits heute untergebrachten Einrichtungen erforderlich. Zukünftig sind am Standort Waldeck im Einzelnen die Unterbringung eines Polizeipräsidiums, einer Einsatzzentrale, der Wasserschutzpolizeidirektion, eines Autobahnverkehrspolizeireviere, der 2. Bereitschaftshundertschaft, einer technischen Einsatzeinheit, einer Beweis- und Festnahmeeinheit sowie des einsatzbezogenen Trainings- und des Fahrsicherheitszentrums geplant. Darüber hinaus sind eine Kantine, eine Dreifeld-Sporthalle sowie ein Wachgebäude und der Kfz-Pflegestützpunkt am Standort unterzubringen. Neben den bereits von der Polizeidienststelle genutzten Bereichen sollen im Südwesten, Südosten und Nordosten, zur Landesstraße L191 hin, Erweiterungsflächen einbezogen werden. Diese sollen zur Errichtung der Strecke für das Fahrsicherheitstraining der Polizei sowie zur Realisierung von zukünftig erfolgenden Erweiterungen und zur Neuansiedlung zusätzliche Einrichtungen der Landes- und der Bundespolizei genutzt werden können.

Mit der Planaufstellung wird zudem die Schaffung einer separaten Anbindung der Polizeiliegenschaft Waldeck an die Landesstraße L191, entsprechend der nutzungsspezifischen Anforderungen verfolgt. Damit soll die gegenwärtige gemeinsame Verkehrsanbindung mit dem Gewerbegebiet Waldeck aufgehoben werden.

Aufgrund der Lage des Vorhabens im Außenbereich, des Umfangs der geplanten Entwicklung sowie der damit verbundenen Betroffenheit verschiedener öffentlicher Belange wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 "Polizeiliegenschaft Waldeck" liegt in der Gemeinde Dummerstorf - nördlich des Hauptortes Dummerstorf.

Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Bundesautobahn A20 und nordöstlich die Landesstraße L191. Nordwestlich des Geltungsbereichs schließt sich der Gewerbebestandort Waldeck an und in gleicher Richtung in ca. 500 m Entfernung befindet sich die Justizvollzugsanstalt Waldeck.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Nutzungsbereich der Polizeiliegenschaft Waldeck sowie eine sich südwestlich, südöstlich und nordöstlich bis zur Landesstraße L191 anschließende Fläche. Damit beträgt die Größe des Geltungsbereichs insgesamt ca. 22,20 ha. Er wird begrenzt

- durch die L191 im Nordosten,
- durch Landwirtschaftsfläche im Südosten,
- durch den Landwirtschaftsweg nördlich der Bundesautobahn A20 sowie den Graben 16/1 im Südosten,
- durch den Gewerbebestandort Waldeck im Nordosten.

Das Plangebiet umfasst dabei die Flurstücke 2/28 teilweise (tw.), 3/27, 3/48 tw., 3/50, 3/62 tw., 4/12, 4/14, 4/15, 4/20 tw., 4/23, 4/24, 4/25, 5/34, 5/36, 5/37, 5/38, 5/39, 5/40, 5/42, 5/43, 5/46, 5/47, 6/9 tw., 6/27 tw., 10/7, 10/8, 10/23 tw., 10/35, 10/36, 10/37, 10/38, 10/39, 10/46, 10/47 der Flur 1, Gemarkung Dummerstorf. Das Plangebiet ist in der beigelegten Planzeichnung exakt abgegrenzt.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Vorgaben

4.1.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Dummerstorf liegt im Planungsgebiet des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R). Dieses liegt in der Fassung der Fortschreibung vom 22.08.2011 vor.

Gesamträumliche Entwicklung

Die Gemeinde Dummerstorf erstreckt sich sowohl auf den Stadt-Umland-Raum Rostocks als auch auf den ländlichen Raum. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 "Polzeiliegenschaft Waldeck" befindet sich in dem Teil der Gemeinde, der dem ländlichen Raum zugehörig ist. Der ländliche Raum ist nach Ziffer 3.1.1(1) der RREP-Fortschreibung als Lebens- und Wirtschaftsraum mit seiner spezifischen Charakteristik weiter zu entwickeln. Die sich ergebenden Chancen und Risiken sollen möglichst frühzeitig erkannt und bei der Ableitung von Leitbildern und Handlungserfordernissen einbezogen werden.

Dummerstorf ist als Grundzentrum eingestuft. Nach Ziffer 3.1.1(2) des RREP-Fortschreibung ist der Teil des ländlichen Raums, welcher im Einzugsbereich eines Grundzentrums liegt, ein Bereich mit günstiger wirtschaftlicher Lage. Grundzentren sind Entwicklungsschwerpunkte im ländlichen Raum. Sie sollen in ihrer Leistungskraft gestärkt werden, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können.

Landwirtschaftsräume

Das Plangebiet und die angrenzenden Freilandflächen sind als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft eingeordnet. In diesen soll nach Ziffer 3.1.4(1) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sollen die lokalen Standortverhältnisse und konkreten agrarstrukturellen Belange besonders berücksichtigt werden.

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Nach 3.2.2(1) der RREP-Fortschreibung ist Dummerstorf als Grundzentrum eingestuft und erfüllt somit zentralörtliche Funktionen.

Die RREP-Fortschreibung weist nach Ziffer 4.4(1) zwischen Rostock und Laage eine Siedlungsachse auf. Im Verlauf der Siedlungsachsen soll die Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Schienenstrecken und Hauptverkehrsstraßen ausgerichtet werden. Der Standort Waldeck liegt an der L 191 zwischen Rostock und Laage.

Verkehr und Kommunikation

Nach Ziffer 6.4(10) der RREP-Fortschreibung sollen die überregionalen Radwanderwege und Wanderwege unabhängig vom allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr geführt werden. Das touristische Wegenetz soll bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Dies ist hinsichtlich einer möglichen Berücksichtigung der direkten Wegeverbindung nach Dummerstorf von Relevanz.

4.1.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock trifft keine direkte Aussage zu dem Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 12 "Polizeiliegenschaft Waldeck".

4.1.3 Anbauverbotszonen an A20 und L191

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m bei Bundesautobahnen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Anbauverbot). Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen zudem Baugenehmigungen der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die geplante Strecke für das Fahrsicherheitstraining sowie das geplante Regenrückhaltebecken befinden sich in der Anbauverbotszone zwischen 40 und 100 m. Die Anbauverbotszone wird entsprechend in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Im Falle der Errichtung der Strecke für das Fahrsicherheitstraining ist weiterhin von einer erheblichen visuellen Beeinträchtigung der Autobahnbenutzer durch den Trainingsbetrieb auszugehen, was deren Aufmerksamkeit im Hinblick auf den Autobahnverkehr mindern kann. Zudem stellt nach Aussage der zuständigen Autobahnmeisterei der Abschnitt der A 20 mit seiner engen räumlichen Abfolge von Anschlussstelle Dummerstorf und Autobahnkreuz Rostock einen Bereich mit erhöhten Verkehrsrisiken dar. Entsprechend werden nach Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauamt Schwerin im Falle der Realisierung der Trainingsstrecke Sichtschutzmaßnahmen erforderlich, welche das Einsehen der Trainingsstrecke von der Autobahn her unterbinden. Im Bereich des südöstlichen Einzäunung der geplanten Trainingsstrecke soll dazu ein Sichtschutz auf dem Abschnitt zwischen der Rampe der Autobahnüberführung des bestehenden Landwirtschaftswegs nach Dummerstorf und dem südöstlich des Geltungsbereichs bestehenden geschützten Biotop errichtet werden. Diese Maßnahme wird auf Grundlage von § 9 Abs. 2 und 3 FStrG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Aus südwestlicher Richtung wird aufgrund der Höhenlage der A 20 deutlich über dem Niveau der geplanten Teststrecke ein Sichtschutz direkt an der Autobahn, außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Entsprechend kann zu dieser Maßnahme keine Nachrichtliche Übernahme erfolgen, hier ist im Falle der Realisierung der Trainingsstrecke eine direkte Vereinbarung zwischen dem Betreiber der Trainingsstrecke und dem zuständigen Straßenbauamt erforderlich.

Entsprechend § 31 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) besteht zudem ein Verbot zur Errichtung von baulichen Anlagen im Abstand von 20 m von Landesstraßen, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand aus. Auch diese Anbauverbotszone entlang der am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufenden Landesstraße L191 wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

4.1.4 Geschützte Landschaftsbestandteile

LSG Wolfsberger Seenwiesen

Nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12 "Polizeiliegenschaft Waldeck" befindet sich jenseits der L 191 das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Wolfsberger Seewiesen (siehe Verordnung des Landrats des Kreises Rostock-Land vom 22.05.1993). Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen die wertvollen Gebiete Entenmoor und Glöönmoor. Für diese Bereiche gelten über die in der genannten Verordnung ausgesprochenen Nutzungsverbote hinaus weitere Verbote.

Alleenschutz entlang der L 191

Der entlang der L 191 bestehende Baumbestand fällt unter den gesetzlichen Alleenschutz entsprechend § 19 NatSchAG M-V. Nach § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V kann die Naturschutzbehörde Befreiungen unter den Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 und 3 BNatSchG erteilen, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist.

Aufgrund der verkehrlichen - und sicherheitstechnischen Anforderungen der zukünftigen Polzeiliegenschaft wird seitens des Landes Mecklenburg-Vorpommern ein überwiegendes öffentliches Interesse gesehen. Entsprechend wurde seitens des Vorhabenträgers ein Antrag auf Befreiung vom gesetzlichen Alleenschutz bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock gestellt. Diesem wurde mit Bescheid vom 03.11.2011 statt gegeben.

4.1.5 Bodendenkmale

Am südwestlichen bzw. südöstlichen Rand des Geltungsbereichs sind nach Aussage der Unteren und Oberen Denkmalbehörde nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden, bekannt. Dabei handelt es sich grundsätzlich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Die vorstehenden gesicherten Bodendenkmale werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Weiterhin wird für den gesamten südwestlichen Bereich des Plangebiets das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen. Der hinreichende Konkretisierungsgrad ist hier aufgrund der siedlungsgeografischen bzw. topographischen Verhältnisse bzw. durch Oberflächenfunde gegeben. Auch diese Flächen sind als öffentlicher Belang in die Prüfung der Umweltauswirkungen einzubeziehen.

Es sind keine Flächen mit gesicherten Denkmalnachweis von Überplanung betroffen. Die Denkmalverdachtsfläche betrifft vorwiegend die Teststrecke, deren Realisierung wenn überhaupt erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen wird. Zudem erfolgt bei deren Realisierung einer Erdaufschüttung von ca. 70 cm, welche die Gefahr einer Zerstörung möglicher Bodendenkmale mindert. Auch in Anbetracht vorstehender Umstände hat man sich mit der oberen Denkmalschutzbehörde betreffend der vorstehenden Denkmal- und Denkmalverdachtsflächen dahingehend verständigt, dass eine konkrete Begutachtung hinsichtlich möglicher Denkmalvorkommen erst vor Beginn konkreter Baumaßnahmen und nicht bereits im Rahmen der Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan zu erfolgen hat.

4.1.6 Militärischer Schutzbereich Zone 3 für die Sekundärradaranlage Laage

Das Plangebiet liegt im militärischen Schutzbereich Zone 3 für die Sekundärradaranlage Laage. Mit der Planung ist sicherzustellen, dass Belange der Flugsicherung und damit der Landesverteidigung nicht beeinträchtigt werden.

Von der im Verfahren bereits beteiligten zuständigen Wehrbereichsverwaltung Nord werden dazu keine Belange geltend gemacht, womit eine Beeinträchtigung o. g. Belange ausgeschlossen werden kann.

4.1.7 Bodenordnungsverfahren Dummerstorf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Bereich des Bodenordnungsverfahrens Dummerstorf. Belange dieses Verfahrens werden von vorliegender Planung bisher nicht berührt.

4.2 Städtebauliche Planungen der Gemeinde

4.2.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Dummerstorf im Umgriff vor der Fusion mit den Nachbargemeinden liegt in der Fassung der Veröffentlichung vom 05.08.1997 vor.

Der FNP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 betreffend der bestehenden Polzeiliegenschaft sowie für die südöstlich und die südwestlich davon gelegene Erweiterungsfläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bundes- und Landeseinrichtung“ nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO dar. Der Bereich nordwestlich der bestehenden Liegenschaft bis zur Landesstraße L191 ist bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im südlichen Bereich des Sondergebiets „Bundes- und Landeseinrichtung“ wird in Richtung der Bundesautobahn A20 nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB eine Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (hier: Verkehrslärm) dargestellt. Zudem ist vom Hauptort Dummerstorf kommend und an der südöstlichen und nordöstlichen Grenze des Sondergebiets weiter verlaufend ein Hauptwanderweg dargestellt, welcher nordöstlich der Polzeiliegenschaft endet.

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde entsprechend der am 02.11.2011 abschließend beschlossenen Fassung das bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 als Fläche für Landwirtschaft dargestellte Gebiet wie der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Bundes- und Landeseinrichtungen“ nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO dargestellt.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Schreiben des Ministeriums für Wirtschaft, Bau und Tourismus M-V vom 22.02.2012 genehmigt. Durch die anschließende Veröffentlichung ist die 2. Änderung wirksam geworden.

Damit ist für den Bebauungsplan Nr. 12 das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

4.2.2 Landschaftsplan

Für das Gebiet der Gemeinde Dummerstorf vor der Gemeindefusion im Jahre 1999 besteht kein Landschaftsplan.

Grundlegende Ziele der Umwelt- und Landschaftsentwicklung sowie zur Verfolgung der Ziele geeignete Maßnahmen und Maßnahmenflächen werden im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.2.3 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Für den Geltungsbereich bestehen bisher keine Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen. Gleiches gilt für die angrenzenden Flächen.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Topographie

Die Topographie des Standortes ist im nördlichen Bereich weitgehend eben bei ca. 45 m über HN. Im südwestlichen Bereich fällt die Topographie zum Graben hin auf eine Höhe von 39,9 m über HN ab.

5.2 Vorhandene Bebauung sowie Gebäude- und Freiflächennutzung

Die Polzeiliegenschaft Waldeck ist in ihrem baulichen Bestand geprägt durch die Nutzung als militärische Dienststelle aus der Spätphase der DDR. Der Gebäudebestand ist überwiegend in den 1970er und 1980er Jahren entstanden. Zu dem auf dem Gelände errichteten Ensemble zählen drei 4- bzw. 5-geschossige Verwaltungsbauten in industrieller Fertigung, ein Wirtschaftsgebäude mit Kantine bzw. Küche, ein Mehrzweckgebäude, ein Trafogebäude, ferner eine Autobahnpolizeistation, ein Nachrichtengebäude (Hochbunker), ein Erdbunker, ein Wachgebäude sowie eine Sporthalle.

Die Hochbauten zeigen sich in wesentlichen Teilen stark verschlissen. Dies betrifft insbesondere das ehemalige Casinogebäude (heutige Nutzung durch Einsatzbezogenes Training - ETR), das Gebäude der Autobahnpolizei / IZD, das Küchen- bzw. Kantinegebäude und die Sporthalle. Diese sollen zweckbezogen ersetzt werden.

Des Weiteren befinden sich auf dem Gelände zwei Bunkeranlagen sowie ein nicht mehr benötigtes Trafogebäude. Diese Bauten sollen ersatzlos abgebrochen werden. Die vorhandenen 4- bzw. 5-geschossigen Plattenbauten sollen saniert und erhalten werden.

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind, soweit diese nicht als Verkehrerschließung oder Parkplätze genutzt werden, größtenteils einfach gärtnerisch angelegt. Der Vegetationsbestand im Geltungsbereich besteht, wenn man vom Baumbestand an der L191 absieht, fast ausschließlich aus kleineren Bäumen oder Strauchgruppen.

Baumbestand als Reihengpflanzung befindet sich überwiegend entlang der Zufahrt zur Liegenschaft bzw. entlang den sich dort befindlichen Schotterplätzen (Parkplatz/Sportplatz), an der östlichen Grundstücksgrenze und entlang der Straße neben dem Schotterparkplatz südlich Haus 3. Zwischen Haus 2 und Haus 3 wurden beidseitig der mittleren Erschließungsstraße jeweils eine Reihe Jungbäume gepflanzt. Einzelbäume und Gruppenpflanzungen stehen besonders im Eingangsbereich, Heckenpflanzungen vor der Kantine und zum Großteil vor der äußeren Zaunanlage. Vor den Häusern 1 – 3 sind weiterhin Teilbereiche mit Bäumen, Einzelsträuchern und Koniferen bepflanzt. In den Randbereichen des Löschwasserteichs besteht z.T. starker Weidenaufwuchs.

Das gegenwärtig genutzte Gelände wird über eine äußere sowie mehrere innerhalb des Objektes angeordnete Zaunanlage mit Übersteigenschutz gesichert. Teilweise erfolgt eine Doppelsicherung im Außenbereich durch eine Betonmauer und einen Zaun. Dazwischen liegt ein bis zu 10,0 m breiter Grünstreifen. Als Zugangsmöglichkeit zu den abgetrennten Bereichen sind Schrankenanlagen, Flügeltore, Drehkreuze sowie ein Schiebetor angeordnet.

Die an die bestehende Liegenschaft angrenzende Erweiterungsfläche wird bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt.

5.3 Mögliche Bodenbelastung durch Kontamination und Kampfmittel

Erkenntnisse über mögliche Bodenkontaminationen liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Im Falle des Auffindens kontaminierter Bereiche im Rahmen von Baumaßnahmen wird auf der Planzeichnung unter „Hinweise“ auf die Hinweispflicht gegenüber dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V verwiesen.

Belastungen mit Kampfmitteln sind ebenfalls nicht bekannt. Im Falle des Auffindens entsprechender Belastung wird auf der Planzeichnung unter „Hinweise“ auf die daraus resultierenden Verpflichtungen des Vorhabenträgers verwiesen.

5.4 Verkehrserschließung

Das Gelände wird über eine gemeinsame Zufahrt für die Polizeiliegenschaft und das angrenzende Gewerbegebiet von der Landesstraße L 191 erschlossen.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (DBC Dorsch Consult, NL Rostock, 04.2011) wurden auf Grundlage der Ergebnisse der Dauerzählstelle der L 191/Kessin und einer ergänzenden manuellen Verkehrserhebung am 31.03.2011 zwischen 15 und 18 Uhr (in 15-min-Intervallen und differenziert nach Verkehrsmitteln) folgende aktuelle Verkehrsbelegungszahlen auf Höhe des Standorts Waldeck ermittelt:

	Jahresmittelwerte DTV Werte 2005			
	KFZ	davon Schwerverk.	SV-Anteil	KFZ Mo-Fr
aus Richtung A20	3.291	261	7,9 %	3.354
aus Richtung Rostock	3.400	242	7,1 %	3.475
Zufahrt Waldeck	939	117	12,5 %	939
Querschnitt nordwestlich Zufahrt	6.570	506	7,7 %	6.708

An der Landesstraße ist im bestehenden Knotenpunkt keine Linksabbiegerspur ausgebildet, die Zufahrt gestaltet sich aufgrund des Auftreffens der Zufahrtsstraße in einem spitzen Winkel auf die L191 und aufgrund des nordwestlich direkt anstehenden Waldbestandes zudem wenig übersichtlich. Die Zufahrt teilt sich ca. 100 m hinter der Abfahrt von der L 191 in die Zuwegung zur bestehenden Polizeiliegenschaft und die Zuwegung „Hohen Tannen“ zum Gewerbebestandort. Auch dieser Knotenpunkt ist wenig übersichtlich gestaltet. Die Zuwegung zur Liegenschaft ist in einer Breite von 6 m gestaltet. Innerhalb der Liegenschaft wird diese Straße bis an das Ende des eingezäunten Bereichs in gleicher Breite fortgesetzt.

Alle Gebäude und technischen Anlagen sind verkehrlich über Anliegerwege mit Breiten zwischen 2,5 und 5,0 m erschlossen. Befestigte Parkplätze bestehen außerhalb der Liegenschaft südlich der Anbindung an die L191, vor dem bisherigen Casinogebäude.

Bis zum Wachhaus am Beginn des eingezäunten Bereichs wird die Zufahrtsstraße einseitig von einem zwischen 1,5 und 2,0 m breiten Gehsteig begleitet. Daneben befinden sich im Bereich der Liegenschaft weitere Fußwege als Zugänge zu verschiedenen Funktionsgebäuden.

Die Straßen, Wege und Stellplatzanlagen weisen unterschiedliche Befestigungsarten wie Straßenbeton, Betonplatten, Asphalt und Pflaster sowie vom Zustand unterschiedliche Qualitäten auf. Für einige wenige Abschnitte ist eine gute bis sehr gute Qualität zu verzeichnen. Zum Großteil sind bei den Befestigungen jedoch Schäden festzustellen.

Südwestlich des Geltungsbereichs, parallel zur A 20, sowie südöstlich von Dummerstorf her über eine Autobahnüberführung bestehen Landwirtschaftswege, über

die Landwirtschaftsflächen teils im Geltungsbereich teils daran angrenzend angefahren werden.

Der Standort ist an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Per Buslinie sind zu den Haupttageszeiten der Hauptort Dummerstorf, das Oberzentrum Rostock sowie die meisten anderen größeren Orte der Umgebung zu erreichen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich normgerecht beiderseitig der Straßenanbindung zur L191 in ca. 300 m Entfernung vom Standort.

5.5 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasserableitung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Analog zum Regenwasser erfolgt (mit Ausnahme der Schmutzwasserableitung vom Haus 1) eine Sammlung und Ableitung des Schmutzwassers mittels Freispiegelleitungen DN 150 – DN 200 in südwestliche Richtung zum vorhandenen Abwasserpumpwerk. Von dort wird das Schmutzwasser mittels einer Druckrohrleitung DN 65 in die öffentliche Druckrohrleitung DN 200 der EURAWASSER Nord GmbH, die parallel zur südwestlichen Zaunanlage verläuft, gepumpt.

Das Haus 1 (Bundesstelle für Stasiunterlagen - BStU) wurde 2003 aus dem Gesamtsystem der Trink- und Schmutzwasserverordnung herausgelöst und erhielt separate Anschlüsse an das öffentliche Netz. So wird das Schmutzwasser über ein eigenes Abwasserpumpwerk (APW 2) innerhalb des Hauses 1 bis zum Anschluss an das öffentliche Netz (Anschlusspunkt „Hohe Tannen“) gepumpt.

Diese Abwasserdruckrohrleitung (DN 50) wird entlang der bisherigen Zufahrt „Von der B 103“ über die Straße „Hohe Tannen“ auf einer Strecke von insgesamt ca. 450 m bis zum Anschlusspunkt geführt und in die vorhandene, öffentliche System eingebunden.

Regenwasserableitung

Das Regenwasser auf dem Grundstück wird gesammelt (DN 200 – DN 500) und in den südwestlich gelegenen Löschwasserteich eingeleitet (DN 600). Die Straßenentwässerung erfolgt dabei über Straßeneinläufe die an die vorhandenen Regenwassersammler angeschlossen sind. Dieser Löschwasserteich dient in Kombination von Nass- und Trockenbecken auch als Regenrückhaltebecken.

Von dort aus wird das Regenwasser gedrosselt (Auslauf DN 200) abgeleitet. Hierbei erfolgt eine Einleitung in den Graben „16/4 Land“ des Wasser- und Bodenverbands Untere Warnow-Küste.

Trinkwasser

Der Polizeistandort Waldeck ist an das Trinkwasserversorgungsnetz der Firma Eurawasser angeschlossen. Für die Trinkwasserversorgung verfügt die Liegenschaft über zwei Hausanschlüsse. Dies ist einerseits der Anschluss DN 50 PEH zur Versorgung von Haus 1 und DN 80 PEH zur Versorgung des restlichen Grundstücks. Die Anschlussleitung DN 80 führt von der Hauptleitung DN 100 PEH zum Wasserzählschacht. Von hier erfolgt eine Verteilung auf dem Grundstück. Das Haus 1 erhielt im Zuge der Medientrennung im Jahr 2003 eine separate Trinkwasserversorgungsleitung inklusive Wasserzählschacht. Die Trinkwasserversorgungsleitung inklusive Wasserzählschacht verläuft parallel mit der Abwasserdruckrohrleitung DN 50, der Gasleitung und dem Elektro-Kabel bis zu den Anschlusspunkten an die öffentlichen Netze.

Das vorhandene Trinkwassernetz ist nach Aussage des vorliegenden Standortentwicklungskonzepts erneuerungsbedürftig.

Löschwasser

Gegenwärtig wird zur Löschwasserversorgung des Grundstücks als auch für Bereiche außerhalb des Geländes (Gewerbegebiet) der südwestlich gelegene Löschwassersteich genutzt. Die zur Verfügung stehende Wassermenge wird überschlägig auf 400 m³ geschätzt.

Als Zufahrt dient hierfür gegenwärtig die südwestliche Toreinfahrt.

Das bestehende Trinkwasserversorgungssystem verfügt bisher über keine Hydranten und kann daher nicht zur Löschwasserversorgung herangezogen werden.

Wärmeversorgung

Ein Großteil der Gebäude innerhalb der Liegenschaft wird über ein Nahwärmenetz mit Wärme erschlossen. Hierzu ist an zentraler Stelle eine Heizzentrale installiert. Diese versorgt über ein unterirdisches Wärmenetz ein Großteil der Gebäude mit Wärme. Das Rohrleitungssystem zur Wärmeverteilung ist derart gealtert und verschlissen, dass zunehmend größere Leckageverluste den Instandhaltungsaufwand enorm erhöhen. Aufgrund des maroden Zustandes der Heizwasserverteilung ist die Erneuerung des Nahwärmenetzes notwendig. Somit ist das derzeit bestehende Nahwärmenetz als abgängig zu bezeichnen.

In den übrigen Gebäuden wird Wärme über erdgasbefeuerte Wärmeerzeuger dezentral bereitgestellt.

Elektrizität

Die Elektroenergieversorgung der Liegenschaft erfolgt über die in den Jahren 2006 / 2007 neu errichtete 20/0,4kV-Trafostation. Diese besteht aus zwei 400 kVA-Transformatoren, einer Netzanlage 500 kVA sowie der zugehörigen 20 kV-Mittelspannungsschaltanlage und den beiden Niederspannungshauptverteilern 400 V-NSHV-AV und 400 V-NSHV-SV.

Zwischen den beiden Niederspannungshauptverteilern ist eine Kuppelverbindung, welche von Hand umgeschaltet wird, vorhanden. Diese ist für 1000 A ausgelegt und kann somit die Nennleistung eines 400 kVA-Transformators übertragen.

Von der Trafostation werden, außer dem Haus 1, alle derzeit vorhandenen Gebäude sowie die Außenanlagen (Straßenbeleuchtung etc.) mit Energie versorgt.

Die noch vorhandene alte Trafostation wird für die Elektroenergieversorgung der Liegenschaft nicht mehr benötigt und ist auch nicht mehr in Betrieb.

Telekommunikation

Die Liegenschaft ist seitens der TELEKOM mit dem öffentlichen Netz verbunden. Die Gebäude erhalten ein passives Datennetz mit entsprechenden Datenschränken für gemeinsame Übertragung von Daten- und Sprachdiensten (VoIP-System).

Elektrotechnik in Außenanlagen

Als Elektroanlagen in den Außenanlagen gehören eine Straßen- und Wegebeleuchtung mit zugehörigem Kabelnetz, die Kabel zur Elektroenergieversorgung der Gebäude und die Kabel für die Fernsprech-, Daten- und Sicherheitstechnik. Alle Datenleitungen sind in einem vorhandenem Leerrohrsystem verlegt. Die Schächte dieses Systems besitzen eine Deckelüberwachung.

Weiterhin gehört zu den Außenanlagen umfangreiche Sicherheitstechnik mit Kamerasystemen und Zaunbeleuchtung.

5.6 Hinweis auf Gasleitung der Verbundnetz Gas AG

Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Gasdruckfernleitung der Verbundnetz Gas AG. Dabei liegen sowohl die Leitungstrasse als auch der einzuhalten- de Schutzstreifen von beiderseitig 8 m außerhalb des Geltungsbereichs. Eine Beein- trächtigung der Gasleitungstrasse ist zudem durch Vorhaben, welche auf Grundlage des Bebauungsplans realisiert werden können, nicht zu erwarten.

Entsprechend wird keine Berücksichtigung von Leitungsrechten erforderlich und es bleibt bei vorstehendem Hinweis.

6 Planung

6.1 Städtebaulich-funktionales Konzept

Die seitens der Landesregierung für den Polizeistandort vorgesehene Entwicklung ist im Standortentwicklungskonzept (SEK) Polizei Waldeck aus dem Jahr 2009 darge- stellt. Inzwischen erfolgte auf Grundlage des SEK für den Bestandsbereich der Poli- zeiliegenschaft einschließlich der nordöstlich anschließenden Fläche eine Konkreti- sierung der Planung, welche mit Stand vom 19.09.2011 in vorliegender Satzung zum Bebauungsplan Nr. 12 zusätzlich Berücksichtigung findet. Demnach ist am Standort eine Konzentration verschiedener Einrichtungen der Landespolizei vorgesehen, an- dere nicht polizeiliche Nutzungen sind ausdrücklich nicht geplant. Nach aktuellen Planungen des Landes wird nach durchgeführter Neuordnung und Ergänzung des Standorts von der Unterbringung von ca. 500 Arbeitsplätzen ausgegangen, gegen- über ca. 300 Arbeitsplätzen am Standort aktuell. Berücksichtigt man den durch den Bebauungsplan gegebenen, über das SEK hinausgehenden weiteren Entwicklungs- spielraum, besteht langfristig die Möglichkeit, die Anzahl der Arbeitsplätze auf 600 bis maximal 800 auszuweiten. Damit wird der erforderlichen Flexibilität, welche die Planungen zur zukünftigen Standortentwicklung bedingt, entsprochen. Mit der aktuell anstehenden Neustrukturierung einhergehend erfolgt eine Neuordnung von Gebäu- destruktur und verkehrlicher Erschließung in wesentlichen Teilen. Zudem ist eine er- gänzende Entwicklungsfläche für spätere Erweiterungen und Ergänzungen vorgese- hen. Zum besseren Verständnis ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Lage- plan zum Endausbau nach SEK beigelegt.

Laut SEK besteht die Notwendigkeit des Neubaus einer Einsatzleitstelle, zudem ist deren räumlicher Zusammenhang mit dem Polizeipräsidium erforderlich; dieser Zu- sammenhang wird durch Verlegung des Polizeipräsidiums aus der Rostocker Blü- cherstraße nach Waldeck hergestellt. Die Wasserschutzpolizei soll im bisher schon genutzten und kürzlich renovierten Gebäude (Haus 3) verbleiben, Haus 2 soll zukünf- tig durch die Bereitschaftspolizeihundertschaft und das Autobahnverkehrspolizeire- vier genutzt werden. In Haus 1 soll zunächst die Bundesstelle für Stasi-Unterlagen weiter verbleiben, Erweiterungen der Bundesstelle über den heutigen Bestand hinaus sind ausdrücklich nicht vorgesehen. Mittel- bis langfristig ist eine Nachnutzung des Gebäudes durch eine Polizeieinrichtung vorgesehen.

Die im Rahmen der laufenden Neuordnung vorgesehenen baulichen Maßnahmen erstrecken sich auf den Neubau der Einsatzleitstelle einschließlich des Verbinders zu Haus 3, die bauliche Modifizierung des Hauses 3, den Neubau des kraftfahrzeug- technischen Bereichs einschließlich Pflegestützpunkt für die zweite Hundertschaft der Bereitschaftspolizei und das Autobahnverkehrspolizeirevier. Ferner sind die Er- weiterung des kraftfahrzeugtechnischen Bereichs um die Garagenplätze für das Po- lizeipräsidium, die Wasserschutzpolizeidirektion sowie für die Beweis- und Festnah-

meeinheit vorgesehen. Zudem sind der Neubau einer Kraftfahrzeughalle für die technische Einsatzeinheit und der Neubau eines Gebäudes zur Unterbringung des Raumbedarfs der Erweiterung der technischen Einsatzeinheit geplant. Ein Bestandteil der Planungen sind darüber hinaus der Neubau der Dienstküche / Kantine, der Neubau eines Übungsgebäudes für das einsatzbezogene Training, der Neubau einer Sporthalle als Dreifeldhalle, der Neubau eines Wachgebäudes und der Neubau einer Bedarfshundezwingeranlage.

An räumlichen Erweiterungen ist südöstlich und südwestlich an den bisherigen Polizeistandort angrenzend der Neubau eines Parcours für das Fahrsicherheitstraining einschließlich eines Schulungsgebäudes sowie einer Halle zur Unterbringung und Wartung der Trainingsfahrzeuge geplant. Die Ausgestaltung der Anlage folgt den Ausbildungs- und Trainingsanforderungen. Weiterhin ist nordöstlich der bestehenden Liegenschaft bis zur Landesstraße L191 hin eine Reservefläche für spätere mögliche Erweiterungen bzw. Ergänzungen der Polizeieinrichtungen vorgesehen.

Die Erschließung wird insbesondere im nordwestlichen Teil neu geordnet. So ist auch eine neue Anbindung an die Landesstraße L 191 in direkter Verlängerung der Haupteerschließungsachse vorgesehen. Lediglich für die Dienstfahrzeuge werden Stellplätze im umzäunten Sicherheitsbereich im Wesentlichen in Form eines Sammelparkplatzes vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher sind auf einem Sammelparkplatz im östlichen Bereich, außerhalb der Einzäunung, untergebracht.

Der Bebauungsplan nimmt die Grundzüge des Konzepts auf, beschränkt aber die Festsetzungen im Sinne einer möglichst großen Flexibilität für die zukünftige Entwicklung auf die zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlichen Regelungen.

6.2 Begründung der Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorstehender Neuordnung unterzogenen Bereiche sowie die Ergänzungsfläche zur Landesstraße L191 hin werden entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung „Polizeieinrichtungen“ festgesetzt (SO1). Entsprechend ermöglichen die festgesetzten zulässigen Nutzungen sämtliche Einrichtungen dieser Institutionen. Damit wird der Anforderung einer möglichst hohen Flexibilität im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Standorts Rechnung getragen. Aufgrund vergleichbarer Anforderungen und Auswirkungen der unterschiedlichen Polizeieinrichtungen ist eine weitergehende Differenzierung auch nicht erforderlich.

Dagegen sind von der geplanten Trainingsstrecke für das Fahrsicherheitstraining größere Auswirkungen auf die Umgebung durch Lärmemissionen als von den anderen polizeilichen Nutzungen zu erwarten. Daher wird zur Errichtung der Trainingsstrecke ein eigenes Sonstiges Sondergebiet (SO2) mit entsprechender gezielter Zweckbestimmung festgesetzt. Die für das SO2 festgesetzten zulässigen Nutzungen beschränken sich auf die zum Betrieb der Trainingsstrecke notwendigen Einrichtungen.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen

Die für die einzelnen Baugebiete erfolgenden Festsetzungen zu Grundflächen- und Geschossflächenzahl bzw. zur Geschossfläche ermöglichen die Umsetzung der am Standort aktuell geplanten Entwicklung einschließlich einer späteren Ergänzung bzw. Erweiterung. Die festgesetzte zulässige Gesamtversiegelung (GRZ zuzüglich zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) wird eine Nutzung des Erweite-

rungsbereichs entsprechend des für den aktuell beplanten Bereich vorgesehenen Bebauung und Versiegelung berücksichtigt, zudem eine optionale Nachverdichtung aller Bereiche (SO 1 und SO2) von bis zu 10 %.

Die Festsetzungen zur zulässigen Geschossigkeit und zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgen ebenfalls mit Berücksichtigung möglicher späterer Erweiterungen. Für den Teilbereich mit den 3 höheren Gebäuderiegeln im Bestand wird in Anlehnung an die Bestandsituation eine Zulässigkeit von maximal 5 Geschossen und eine maximale Gebäudehöhe von 18,5 m über Geländeniveau festgesetzt. Ansonsten erfolgt mit Rücksicht auf die räumliche Lage zum offenen Landschaftsraum hin eine Beschränkung auf maximal 3 Vollgeschosse und eine entsprechende Einschränkung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 12,5 m über Geländeniveau. Die Festsetzungen zu den zulässigen Gebäudehöhen erfolgen aus Gründen der Rechtsbestimmtheit mit Bezug auf HN, daher sind die vorstehenden Angaben der Höhen gegenüber Geländeniveau ungefähre Werte.

6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Baugrenzen lassen im Interesse einer möglichst großen Flexibilität hinsichtlich der zukünftigen baulichen Entwicklung eine weitgehende Bebauung der einzelnen Bereiche des Sondergebiets 1 zu, lediglich in den Randbereichen wird ein Mindestabstand von 3 m eingehalten. Weiterhin werden bestehende und zu erhaltene Leitungstrassen sowie die Abstandsstreifen von 30 m zur Waldgrenze nach § 20 LWaldG M-V und von 20 m zur Landesstraße L191 nach § 31 StrWG M-V aus der überbaubaren Fläche ausgenommen.

6.2.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Da im Bebauungsplan hinsichtlich Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO in den Baugebieten keine Einschränkungen festgesetzt sind, sind vorgenannte Anlagen im gesamten Bereich der Baugebiete entsprechend zulässig, vorausgesetzt, dass das Bauordnungsrecht hier keine Einschränkungen bewirkt.

Die Möglichkeit, Stellplätze und Nebenanlagen im gesamten Bereich der Baugebiete unterbringen zu können, ist aufgrund der im Rahmen der weiteren Standortentwicklung gebotenen Flexibilität erforderlich. Da in Anbetracht der geplanten Nutzungen im Umfeld und dessen erheblicher Vorbelastung (Gewerbestandort) keine unverträglichen Immissionsbeeinträchtigungen von den Stellplatzanlagen erwartet werden, ist zudem deren räumliche Fixierung auch nicht erforderlich.

6.2.5 Gemeinbedarfsfläche

Die Feuerwehrezufahrt zum Feuerlöschteich im Bereich der Polizeiliegenschaft wird durch Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehrezufahrt“ gesichert und damit auch die bisherige Löschwasserversorgung für den angrenzenden Gewerbestandort.

6.2.6 Verkehrserschließung

Verkehrsanbindung des Standorts

Im Zuge des Ausbaus der Polizeiliegenschaft Waldeck wird eine separate Anbindung an die Landesstraße L 191 erforderlich. Dies ergibt sich aus den Einsatzerfordernissen der am Standort vorgesehenen Polizeieinrichtungen. Insbesondere das schnelle Ausrücken von Polizeieinheiten bzw. das Ausrücken von Kolonnen mit einer größeren Anzahl von Fahrzeugen erfordern eine unabhängig vom Gewerbeverkehr des benachbarten Standorts nutzbare sowie einen übersichtliche Auf- und Abfahrt. Die

etwa 270 m östlich der neuen Anbindung liegende bisher gemeinsam mit dem Gewerbegebiet Waldeck genutzte Zufahrt erfüllt aufgrund des spitzen Einmündungswinkels sowie der nordwestlich direkt ansetzenden Waldkulisse die bestehenden Anforderungen an Exklusivität und Übersichtlichkeit nicht.

Im Rahmen des bereits unter Punkt 5.3 angeführten Verkehrsgutachtens erfolgte unter Berücksichtigung der aktuellen Verkehrsbelastung auf der Landesstraße und der zukünftigen Bedienstetenanzahl des Standorts (ca. 500 nach aktueller Standortkonzeption, 600 bis 800 im Maximalfall möglich) sowie des Besucherverkehrs folgende Prognose für das zukünftig (im Jahr 2025) zu erwartende Verkehrsaufkommen im Knotenpunkt:

	Jahresmittelwerte DTV Werte 2005			
	KFZ	davon Schwerverk.	SV-Anteil	KFZ Mo-Fr
aus Richtung A20	3.860	334	8,6 %	3.928
aus Richtung Rostock	3.965	278	7,0 %	4.045
Zufahrt Waldeck	1.670	208	12,5 %	1.670
Querschnitt nordwestlich Zufahrt	7.671	525	6,8 %	7.819

In Anbetracht des prognostizierten Verkehrsaufkommens wird bei Anwendung der RAS-K eine separate Linksabbiegerspur erforderlich. Bei der Bemessung der Verziehungslänge wird die am neuen Anbindungspunkt zukünftig zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h berücksichtigt. Bei der Dimensionierung der Aufstelllänge wird die Länge eines Lastzuges zu Grunde gelegt, sodass 20 m Berücksichtigung finden. Die prognostizierte Frequentierung des Linksabbiegers ist nicht so groß, dass diese für die Bemessung dessen Dimensionierung relevant ist. Entsprechend der Empfehlung des Verkehrsgutachtens wird für den Rechtsabbieger aus Richtung Rostock eine große Eckausrundung ($R=15$ m) sowie eine Mittelinsel gemäß RAS-K, Tabelle 10, Spalte 3 berücksichtigt. Eine Aufweitung des Rechtsabbiegers wird aus Gründen der Verkehrssicherheit dagegen nicht vorgesehen.

Die im Bereich der heutigen Zuwegung befindlichen Bushaltestellen werden entgegen der Aussagen zum Vorentwurf unverändert beibehalten; eine Zuwegung sichert die Erreichbarkeit der Polizeiliegenschaft auch nach deren Neuordnung.

Weiterhin berücksichtigt der Bebauungsplan eine Verknüpfung der bisher nordwestlich des Standorts an der Zufahrt zum Gewerbestandort bzw. südöstlich nach der Autobahnanschlussstelle endenden Fuß- und Radwegeführung. Weiterhin wird der von Süden aus dem Hauptort Dummerstorf kommende und über die Autobahn geführte Landwirtschaftsweg aufgenommen, entlang der südöstlichen Grenze der Teststrecke geführt und an die Fuß- und Radwegeverbindung entlang der südwestlichen Straßenseite der L 191 angebunden. Mit der Verknüpfung der Fuß- und Radwege wird einer Zielsetzung des wirksamen Flächennutzungsplans, den Hauptort Dummerstorf und Waldeck mit einem Fuß- und Radweg zu verbinden, Rechnung getragen. Aufgrund des geplanten Baus der Trainingsstrecke berücksichtigt der Bebauungsplan die gradlinige Fortführung des Wegs nicht mehr. Zudem soll die Brückenrampe in einer Form umgestaltet werden, dass diese zukünftig nicht mehr in die zur Anlage der Trainingsstrecke benötigte Fläche hineinragt. Der Bebauungsplan berücksichtigt vorgenannte Ergänzungsstrecken des Fuß- und Radwegenetzes mit einer Breite von 2,5 m und setzt diese als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ fest, lediglich der über die Autobahn kommende Weg wird bis zum Erreichen des Geländeniveaus als „Landwirtschaftsweg“ festgesetzt. Eine Anbindung des Landwirtschaftswegs nördlich der A 20 an vorgenannte Wegeverbindung auch nach Realisierung der Fahrsicherheitstrainingsstrecke kann durch Anböschung des Weges und Anschluss an die Brückenrampe auf einem

höheren Niveau erfolgen. Dieser neue Anschluss wird durch Festsetzung einer entsprechenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Wegefläche und erforderlichen Böschungsbereich gesichert. Deren Dimensionierung wurde so vorgenommen, dass die Befahrbarkeit mit sämtlichen relevanten Bemessungsfahrzeugen (Traktoren, Anhänger, Erntegeräte und Maschinen mit Straßenzulassung) gesichert ist. Mit der Berücksichtigung vorstehender Wegeführungen im Bebauungsplan wird lediglich eine spätere Realisierung planungsrechtlich abgesichert, die Möglichkeit und der Zeitpunkt der Realisierung sowie die objektbezogene Planung, Umsetzung und Finanzierung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren dagegen noch nicht geregelt.

Aufgrund der Tatsache, dass das nordöstlich der L 191 gelegene Flurstück weder im Zugriff des Landes Mecklenburg-Vorpommerns noch in dem der Gemeinde liegt und daher ein Erwerb nicht gesichert ist, erfolgt die Verziehung zur Aufweitung einseitig in Richtung der Polizeiliegenschaft. Somit können sämtliche berücksichtigte Verkehrsanlagen im Bereich der im Zugriff des Landes liegenden Flurstücke realisiert werden.

Sämtliche vorstehend beschriebenen Verkehrsbauwerke werden im Bebauungsplan einschließlich zugehöriger Abstandsstreifen, Entwässerungsgräben und Böschungen als Verkehrsflächen bzw. als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Damit ist hinsichtlich der späteren Objektplanung der nötige Spielraum zur technischen Ausgestaltung gegeben.

Interne Erschließung

Innerhalb des Geländes erfolgt eine Neuordnung der verkehrlichen Erschließung unter Berücksichtigung zu erhaltender Bausubstanz sowie neuer Anlagen und Gebäude.

Die Anordnung der Haupteerschließungsstraße wird innerhalb des Geländes an alter Stelle mit einer Breite von 6,00 m beibehalten und bis an den neu geplanten Anbindepunkt an die L 191 fortgeführt. Die bisherige von der Straße „Hohe Tannen“ abzweigende Zufahrt entfällt. Begleitend zur Erschließungsstraße wird sowohl innerhalb als auch außerhalb des eingezäunten Bereichs beidseitig ein 2,00 m breiter Gehweg geführt. Die von der Haupteerschließung abgehenden übrigen Straßen sind in der Regel ebenfalls in Breiten von 6,00 m geplant, lediglich die im südwestlichen Bereich liegende Umfahrung ist teilweise mit 5,00 m Breite dimensioniert. Die weiter genutzten Bestandsstraßen weisen teilweise geringere Querschnitte auf. Für den ruhenden Verkehr ist vor der Einfahrt in den geschützten Bereich der Polizeiliegenschaft (zwischen L191 und Einfriedung des Geländes) ein Parkplatz für die Privatfahrzeuge der Bediensteten sowie für Besucher angeordnet. Innerhalb des geschützten Bereichs sind ein größerer Parkplatz und einige Einzelstellplätze vorgesehen, welche ausschließlich für Dienstfahrzeuge zur Verfügung stehen sollen.

Die Aussagen des Bebauungsplans zur internen Erschließung beschränken sich im Interesse einer möglichst großen Flexibilität für die zukünftige Standortentwicklung auf die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche für die Haupteerschließungsstraße samt begleitender Gehwege sowie eine Umfahrung an deren Ende, welche als Wendeanlage fungiert und auf ein 3-achsiges Müllfahrzeug als relevantes Bemessungsfahrzeug ausgelegt ist. Zudem ist die Zufahrt zur geplanten zentralen Müllsammelstelle nordwestlich der geplanten Kantine als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die für die Wendeanlage an deren Ende festgesetzte Fläche ist mit einem Radius von 22 m zuzüglich Freihaltezone ebenfalls für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt.

Die laut Erschließungsplanung vorgesehenen weiteren Straßen, Stellplätze und Wege werden nicht gesondert als Verkehrsflächen dargestellt, sondern sind in den festgesetzten Baugebieten mit enthalten. Aufgrund der vorgesehenen ausschließlichen

Nutzung des Geländes als Polizeistandort wird keine weitergehende Festsetzung von Verkehrsflächen erforderlich.

6.2.7 Ver- und Entsorgung

Die zukünftigen Ver- und Entsorgungsanlagen müssen die durch den Bebauungsplan ermöglichte Standortentwicklung hinreichend berücksichtigen. Neben einer erheblich erhöhten Versiegelung ist auch der geplante bzw. ermöglichte Anstieg der am Polizeistandort bestehenden Arbeitsplätze von heute ca. 300 auf nach aktuellem Planungsstand ca. 500 nach Durchführung der laufenden Neuordnung bzw. 600 bis maximal 800 Arbeitsplätze im Falle eines weiteren Ausbaus, zu berücksichtigen.

Aufgrund der festgestellten erheblichen Mängel am Leitungsbestand des Abwassernetzes ist nach SEK dessen weitgehende Erneuerung erforderlich. Die Hauptstränge der neuen Leitungssysteme werden zukünftig im Bereich der als private Verkehrsfläche festgesetzten Haupterschließungsstraße verlegt. Der Standort wird auch weiterhin im Trennsystem entwässert.

Regenwasserableitung

Durch die Änderungen im Rahmen der geplanten Neustrukturierung und die im Bebauungsplan darüber hinausgehend festgesetzte mögliche Erweiterung des Standorts sowie die Ermöglichung einer späteren Nachverdichtung im Bestandsbereich wird eine Gesamtversiegelung von rechnerisch maximal 90.361 m² ermöglicht. Dadurch wird die anfallende Regenwassermenge gegenüber der heutigen Situation (31.990 m² versiegelte Fläche) noch erheblich ansteigen. Entsprechend der Aussagen des Baugrundgutachters, dass der Baugrund zur Versickerung des Regenwassers durchgehend nicht geeignet ist, wird eine Versickerung auch zukünftig nicht in Erwägung gezogen. Andererseits wird seitens der unteren Wasserbehörde als für die Regenwasserableitung zuständiger Aufsichtsbehörde gefordert, dass die mögliche Einleitung des anfallenden Regenwassers in den anstehenden Vorfluter auf die aktuelle, rechnerisch ermittelte maximale Einleitmenge von 23,50 Liter pro Sekunde (l/s) zu beschränken ist. Daher wurde im Rahmen der Erschließungsplanung ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches eine entsprechende Regenrückhaltung vorsieht.

Das Regenwasser wird danach auf den versiegelten Flächen gesammelt und über eine Gefälleleitung (DN 200 – DN 1000) in südwestliche Richtung in den bestehenden Feuerlöschteich abgeleitet. Aufgrund des geringen Speichervolumens des vorhandenen Löschwasserteichs, dient dieser als Durchlaufbecken, in dem transportierte Feststoffe sedimentieren können. Über eine Leitung DN 1000 werden die Wassermengen in ein Regenrückhaltebecken geleitet, bevor diese in den parallel dazu verlaufenden unverrohrten Grabenabschnitt „16/4 Land“ des Wasser- und Bodenverbands Untere Warnow-Küste abgeleitet wird.

Für die Dimensionierung der Regenwasserleitungen wurde nach DWA Merkblatt A 118 ein Bemessungsregen mit einem Wiederkehrintervall von zwei Jahren und einer maßgebenden kürzesten Regendauer von 10 Minuten gewählt. Gemäß KOSTRA-Atlas (DWD, Version 2000) entspricht dies für das Gebiet Kavelstorf (einschließlich Waldeck, Gemeinde Dummerstorf) einem Bemessungsregen von 166,2 l/(s*ha). Der Abflussbeiwert zur Berechnung des Niederschlagabflusses der einzelnen Haltungseinzugsgebiete wurde nach ATV-DVWK-M153 bestimmt. Durch die Zunahme an versiegelten Flächen von 2,48 ha (A_u undurchlässige Fläche) auf 7,42 ha in der Planung, erhöht sich der Niederschlagsabfluss von 350,26 l/s auf 578,40 l/s.

Das Speichervolumen des Regenrückhaltebeckens (RRB) wurde nach DWA Merkblatt A 117 bemessen. Für die Dimensionierung des Speichervolumens ist der Drosselabfluss maßgebend. Nach Aussage der unteren Wasserbehörde, darf der Dros-

selabfluss nicht größer sein, als die Einleitmenge zum jetzigen Zeitpunkt. Ausgehend von der Dimension der Leitung und dem angenommenen Mindestgefälle von 1:200, ergibt sich ein Drosselabfluss von 23,50 l/s. Bei Anwendung des einfachen Bemessungsverfahrens ergibt sich das erforderliche Speichervolumen von 2.339 m³ bei einem Bemessungsregen mit einem Wiederkehrintervall von fünf Jahren und einer maßgebenden Regendauer von 540 Minuten ($r_{15,0,2}=13,6 \text{ l/(s*ha)}$).

Der Bebauungsplan berücksichtigt eine spätere Erweiterung der Polizeiliegenschaft (über die aktuell vorliegende Planung einschließlich Fahrsicherheitstrainingsstrecke hinaus) im nordöstlichen Teilbereich; weiterhin wird eine spätere Nachverdichtung um bis zu 10 % der bisher geplanten versiegelten Flächen für alle Teilbereiche vorgesehen. Die festgesetzten Flächen für die Abwasserbeseitigung berücksichtigen in der Dimensionierung vorstehende spätere optionale Erweiterungen bzw. Nachverdichtungen.

Sämtliche befestigte Oberflächen nach aktueller Planung werden Richtung Graben „16/4 Land“ entwässert, einschließlich der Trainingsstrecke sowie des nordöstlichen Erweiterungsbereichs und möglicher sonstiger späterer Nachverdichtungsflächen. Lediglich die Fahrbahnfläche der L 191 einschließlich der Aufweitungsfäche im Anbindungspunkt sowie der im Bebauungsplan optional vorgesehene straßenbegleitende Radweg werden über den verrohrten Graben DN 400, Gewässer 15/2/1/2, welcher die L191 durchörtert, in Richtung Kösterbeck entwässert.

Im Bebauungsplan wird eine Fläche zur Anlage des erforderlichen Regenrückhaltebeckens als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken nordöstlich des Grabens „16/4 Land“ festgesetzt. Mit 3.388 m² ermöglicht die Dimensionierung der Fläche die Anlage eines Regenrückhaltebeckens entsprechend vorstehend beschriebener Anforderungen.

Schmutzwasserableitung

Auf Grund des Zustands der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation erfolgt ein kompletter Neubau des Systems.

Die Liegenschaft wird auch zukünftig über ein Trennsystem entwässert. Das Haus 1, welches 2003 aus dem Gesamtsystem der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung herausgelöst wurde, wird wieder in das Entsorgungssystem der Liegenschaft eingegliedert. Das Schmutzwasser wird gesammelt und über eine Gefälleleitung in der Hupterschließungsstraße (DN 150 – DN 200) entwässert.

Für die Dimensionierung der Schmutzwasserleitungen wurde zur Ermittlung der anfallenden Abwassermengen das DWA Merkblatt A 118 herangezogen. Die Schmutzwassermenge der gesamten Liegenschaft wurde über die Siedlungsdichte je Hektar ermittelt. Zu Spitzenzeiten werden sich 400 – 500 Personen in der Liegenschaft auf einer Gesamtfläche von 23 Hektar befinden. Dies entspricht Gebieten mit lockerer Bebauungsdichte (ca. 22 Personen je Hektar). In solchen Gebieten kann bei 1.000 Einwohnern von einer Schmutzwasserabflussspende von 1,0 l/(s*ha) ausgegangen werden. Daraus ergibt sich in der Liegenschaft bei 500 Personen und 23 ha Fläche ein Schmutzwasserabfluss von 11,5 l/s.

Der Fremdwasseranteil wurde auf 30 % veranschlagt und beträgt 3,45 l/s. Daraus resultiert für die gesamte Liegenschaft ein Trockenwetterabfluss von 14,95 l/s. Ausgehend von dieser Größe wurden die Haltungen dimensioniert, so dass für den Schmutzwassersammler in der Zufahrtstraße der Hupterschließung eine Dimension von DN 200 gewählt wurde. Bei Mindestgefälle von 1:200 können in einer Leitung DN 200 maximal 23,50 l/s abgeleitet werden. Die Zubringerleitungen sind mit DN 150 bemessen worden, die bei Mindestgefälle von 1:150 bis zu 12,53 l/s abtransportieren.

Die bisherige Abwasserpumpstation wird durch eine neue, leistungsfähigere Station im Bereich der Liegenschaft ersetzt.

Die Reserven der Leitungssysteme und der Pumpstation reichen aus, um möglichen Mehranfall an Schmutzwasser infolge der im Bebauungsplan vorgesehenen späteren begrenzten Standorterweiterungen aufnehmen zu können.

Trinkwasser

Aufgrund eines zukünftig insgesamt anzunehmenden höheren Verbrauchs reicht der jetzige anliegende Druck im Trinkwassernetz für eine einwandfreie Versorgung der Liegenschaft nicht aus. Deshalb wird für eine stabile Versorgung eine Druckerhöhungsanlage mit vorgeschaltetem Vorlagebehälter (Volumen = 30 m³) nahe der Grundstücksgrenze hinter dem Wasserzählerschacht vorgesehen. Für die Versorgung von Haus 1 bis Haus 3 ist aus hygienischen Gründen ein Ringnetz geplant. Alle anderen Bereiche der Liegenschaft werden über Verästelungen vom Ringnetz versorgt. Die Dimensionierung der Trinkwasserleitungen (DN 40 – DN 100) erfolgt nach DIN 1988 Teil 3. Analog zur Schmutzwasserplanung wird das Gebäude 1 in dieses Trinkwassersystem integriert.

Das aufgezeigte Konzept zur Trinkwasserversorgung kann auch den Mehrbedarf, welcher ggf. im Rahmen eines weiteren Standortausbaus erforderlich wird, abdecken.

Elektrizität

Für den Anschluss der Liegenschaft an das Stromnetz des Energieversorgers wird weiterhin die in den Jahren 2006/2007 errichtete 20/0,4kV-Trafostation verwendet. Durch den Gebäudebestand ist bereits eine Verbraucherstruktur vorhanden, die durch neue Gebäude ergänzt wird.

6.2.8 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Zur Sicherung von Betrieb und Wartung von den Geltungsbereich querenden Hauptver- und Entsorgungsleitungen und zum Schutz vor deren Überbauung werden entsprechende Geh-, Fahr und Leitungsrechte zugunsten der unterhaltungspflichtigen Unternehmen nach § 9 Abs. Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Im Einzelnen betrifft diese einen oberirdischen Hauptentwässerungsgraben des Wasser- und Bodenverbandes mit der Erfordernis einer Freihaltezone von beiderseitig 7 m ab Böschungsoberkante (LR1), eine unterirdische Schmutzwasserdruckleitung der Eurawasser Nord GmbH mit einem beiderseitig 3 m breiten Schutzstreifen (LR2) sowie eine unterirdische Trinkwasserleitung mit beiderseitigem 1,5 m breiten Schutzstreifen.

6.2.9 Löschwasserkonzept

Nach Stellungnahme der Eurawasser kann über das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz kein Löschwasser bereitgestellt werden. Gegenwärtig dient zur Löschwasserversorgung der südwestlich gelegene Löschwasserteich. Nach DVGM-Arbeitsblatt W 405 ist ein Grundschutz von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden sicher zustellen. Durch die Erweiterung der Liegenschaft sind aus gutachtlicher Sicht eine Mindestsicherung von 144 m³/h, für 2 Stunden mindestens 300 m³ zu veranschlagen. Aus feuerwehrtechnischer Sicht muss für die Löschwasserversorgung zudem von jedem Standort im Plangebiet ein Radius von 300 m gemessen von der jeweiligen Löschwasserquelle eingehalten werden.

Um den nordöstlichen Bereich der Liegenschaft entsprechend abzudecken, ist eine zusätzliche Löschwasserzisterne geplant. Diese umfasst 300 m³ und ist im Parkplatzbereich neben dem Wirtschaftsgebäude unterirdisch vorgesehen.

Die erforderliche Fläche für die unterirdische Zisterne wird im Bebauungsplan durch Festsetzung gesichert, ebenso der bestehende Feuerlöschteich.

6.2.10 Grünflächen

Der Randstreifen zur Autobahn hin kann aufgrund eines dort querenden offenen Entwässerungsgrabens bzw. einer unterirdischen Regenwasserleitung keiner baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Fläche wird, soweit nicht in aktueller landwirtschaftlicher Nutzung als private Grünfläche festgesetzt.

6.2.11 Flächen für Landwirtschaft

Die Teilfläche vorstehenden Bereichs, welche z. Zt. landwirtschaftlich genutzt wird, wird auch entsprechend im Bebauungsplan als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt.

6.2.12 Eingriffs-Ausgleich und Grünordnung

Eingriffsbilanzierung

Nach den Anforderungen von § 1a Abs. 3 BauGB sind durch Bauleitpläne ermöglichte Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Berücksichtigung der Eingriffsregelung aus dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung).

Zur Ermittlung des Eingriffsumfangs erfolgte daher im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bilanzierung nach der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung“, LUNG M-V 1999. Im Ergebnis steht ein Kompensationserfordernis von 97.309,04 m² Flächenäquivalent (FÄQ).

Davon entfallen ca. 43.779,76 m² FÄQ auf die Bauabschnitte II-V, also die Baumaßnahmen die Gegenstand des Standortentwicklungskonzepts (SEK) sind und deren Umsetzung in den nächsten Jahren mit großer Sicherheit erfolgen wird. Weitere 44.548,38 m² FÄQ entfallen auf die geplante Strecke für das Fahrsicherheitstraining (Bauabschnitt VI), deren Umsetzung sich zeitlich noch nicht einordnen lässt. Gleiches gilt für die Umsetzung der als Entwicklungsreserve vorgesehenen Erweiterungsfläche im nordöstlichen Teilbereich, auf die ein Kompensationsbedarf von 8.980,90 m² FÄQ entfällt.

Planung und Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs

Aufgrund der für die verschiedenen am Standort vorgesehenen Polizeieinrichtungen einzuhaltenden Sicherheitsanforderungen und der erforderlichen Flexibilität hinsichtlich der zukünftigen Nutzung erfolgen innerhalb des Geltungsbereichs keine grünordnerischen Festsetzungen bzw. naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen. Statt dessen wird der Ausgleich unter Anwendung des Ökokontoprinzips unter Anwendung der Möglichkeiten nach § 1a Abs. 3 Satz 3 und 4 sowie von § 135 a Abs. 2 Satz 2 BauGB erbracht.

Die für die anstehenden Maßnahmen laut SEK (Bauabschnitte II-V) erforderliche Kompensation (43.779,76 m² FÄQ) soll über Maßnahmen der Gemeinde Dummerstorf abgesichert werden. Hierfür steht ein bereits mit dem Landkreis Rostock von diesem laut Bescheid des Landkreises Rostock vom 10.11.2011 bestätigte Ökokonto „Rückbau eines Staubauwerks im Rahmen des Gewässerentwicklungsplans Zarnow KI 21 M2“ in der Gemarkung Schlage Flur 1, Flurstücke 178 und 179/1 zur Verfügung. Diese Maßnahme ist zudem bereits umgesetzt. Von den insgesamt

53.528 Flächenäquivalenten (FÄQ) stehen zur Kompensation des im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 12 verursachten Eingriffs 30.000 FÄQ zur Verfügung.

Damit ist die Kompensation der für die nach Standortentwicklungskonzept (SEK) für den Polizeistandort vorgesehenen Bauabschnitte II-IV sichergestellt, sowie die Kompensation eines Teils des Bauabschnitts V (8.177,99 von 21.957,75 FÄQ). Die Realisierung vorstehender Bauabschnitte II-V ist nach aktuellen Planungen bis zum Jahr 2020 vorgesehen, sodass die Eingriffskompensation für den überschaubaren Zeitraum damit gesichert ist.

Der nach Einsatz der 30.000 Flächenäquivalente (FÄQ) verbleibende Eingriff von 67.309 FÄQ bezieht sich auf die Bauabschnitte V (Rest), VI und der optionalen Erweiterungsfläche im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs und damit auf langfristig (ab 2020) geplante Vorhaben, deren genauer Realisierungszeitpunkt noch nicht feststeht. Hier wird unter Anwendung des Ökokontoprinzips (§§ 1a Abs. 3 und 135 a Abs. 2 BauGB) durch Maßnahmen auf externen Flächen im Gemeindegebiet ausgeglichen. Dazu beabsichtigt die Gemeinde als weitere Maßnahmen durchzuführen:

- M 23-17 Rückbau eines Staubauwerkes und Umbau eines Durchlasses an der Zarnow (Gemarkung Dummerstorf, Flur 2, Flurstücke 17, 18, 23; Kompensationswert 30.000 FÄQ)
- M 23-18 Rück- und Umbau eines Durchlasses an der kleinen Zarnow (Gemarkung Dummerstorf, Flur 1, Flurstücke 10/34, 11/7, 11/11; Kompensationswert 25.500 FÄQ)
- M 36-49 Renaturierung Grünschnittdeponie (Gemarkung Dummerstorf, Flur 2, Flurstück 20/3, Kompensation 7.500 FÄQ)

Vorstehende Maßnahmen wurden im Rahmen des laufenden Bodenneuordnungsverfahren im Bereich der Gemeinde Dummerstorf entwickelt und mit sämtlichen Beteiligten, einschließlich der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörden sowie der Unterhaltungsverpflichteten (Maßnahmen an Gewässern) abgestimmt. Daher ist die naturschutzfachliche Eignung der Maßnahmen und deren Realisierbarkeit gesichert. Die Maßnahmen werden von der Gemeinde außerhalb des Bodenneuordnungsverfahren ohne die Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln umgesetzt. Zeitlich werden die Maßnahmen jeweils rechtzeitig vor Baubeginn der einzelnen Baumaßnahmen (Bauabschnitte), deren Kompensation sie dienen und in hinreichendem Umfang angegangen.

Insgesamt steht damit einem Kompensationserfordernis von 97.309,04 FÄQ durch bereits realisierte bzw. abgestimmte Maßnahmen ein Ausgleich von 93.000 FÄQ gegenüber. Es ist als realistisch anzunehmen, dass die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans begründeten Eingriffsmöglichkeiten in Zukunft nicht vollständig ausgenutzt werden, sodass voraussichtlich bereits durch vorstehende Maßnahmen ein vollständiger Ausgleich hergestellt werden kann.

Sollte dennoch ein Kompensationsdefizit verbleiben, wird dieses von der Gemeinde durch Maßnahmen vorrangig im örtlichen Zusammenhang ausgeglichen. Die südöstlich an den Geltungsbereich angrenzende Fläche ist für entsprechende Maßnahmen nachrangig geeignet und soll entsprechend nachrangig berücksichtigt werden. Sollte zum Zeitpunkt der Realisierung vorstehender Baumaßnahmen die Durchführung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Inanspruchnahme eines entsprechenden Ökokontos nicht möglich sein, so erfolgt eine adäquate Ersatzgeldzahlung in die dafür eingerichtete Stiftung des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Der Einsatz vorstehender Maßnahmen für die Kompensation des Eingriffs im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 12 sowie die Kostenübernahme durch den Maßnahmenträger zur Standortentwicklung, dem Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten

durch den Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V, Niederlassung Rostock ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Maßnahmenträger und der Gemeinde geregelt, welcher vor Satzungsbeschluss abgeschlossen wurde. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger im Falle der Umsetzung der am Standort Waldeck geplanten Baumaßnahmen zu deren vollständigem Ausgleich. Zudem sind vorgenannte Prioritäten zur Inanspruchnahme der Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan, dass pro 10 neuen Stellplätzen ein Baum anzupflanzen ist, sind bei der derzeitigen Planung von 477 Stellplätzen 48 Bäume zu pflanzen. Bei insgesamt laut B-Plan 95 entfallenden Bäumen verbleibt ein Defizit von 47 Bäumen, welches über eine Ausgleichszahlung kompensiert wird.

Die erforderliche Ersatzpflanzung von 12 Bäumen für die im Rahmen des Knotenpunktausbaus an der Landesstraße L191 entfallenden 4 Alleebäume erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Güstrow und der Unteren Naturschutzbehörde außerhalb des Geltungsbereichs an einer Gemeindestraße der Gemeinde Dummerstorf. Dazu erfolgte im Rahmen des o. g. städtebaulichen Vertrags eine entsprechende Regelung zu Flächenbereitstellung und Kostenübernahme.

6.2.13 Artenschutz

Im Ergebnis der Vorbesprechung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bad Doberan wird die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erforderlich.

Da ein Teil der Bestandsbebauung zum Abriss vorgesehen ist, sind die entsprechenden Gebäude auf Quartiere geschützter Fledermaus- und Brutvogelarten hin zu untersuchen. Aufgrund der Überplanung von Acker- und Wiesenflächen mit baulichen Anlagen werden auch die für diese Lebensräume relevanten Brutvogelarten (Wiesen-, Bodenbrüter etc.) mit berücksichtigt. Weiterhin erfolgt aufgrund bestehender Teiche und Feuchtbereiche im direkten Umfeld des Plangebiets eine Erfassung der Standortartengruppe der Amphibien.

Im Ergebnis der Artenschutzfachlichen Prüfung können durch geeignete Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden.

So wird für die im Bereich des südöstlich angrenzenden Bültnoor vorkommende Rotbauchunke eine Vermeidungsmaßnahme in Form der Sicherung des heutigen Wasserregimes erforderlich. Für im Bereich der Polizeiliegenschaft vorkommende Fledermaus- und Gebäudebrüterarten werden Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenbeschränkungen und die Anlage eines Nahrungshabitats (Fledermäuse) notwendig, zudem CEF-Maßnahmen in Form von Ersatzquartieren. Für die in angrenzenden Acker- und Feldbereichen zu erwartende Brutvogelarten wird ebenfalls eine Vermeidungsmaßnahme zum Ausschluss von Verbotstatbeständen erforderlich.

Weiterhin erforderlich werden ein Beleuchtungsmanagement für die Umgebung der bestehenden und geplanten neuen Fledermausquartiere sowie eine bauökologische Begleitung der anstehenden Baumaßnahmen sowie der Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen einschließlich Erfolgskontrolle.

Vorstehende Maßnahmen werden, soweit geeignet, in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen bzw. ansonsten über ergänzende vertragliche Regelungen gesichert (zur Rotbauchunke, da Lebensraum sich außerhalb des Geltungsbereichs befindet).

Eine detaillierte Darstellung der Artenschutzfachlichen Prüfung und deren Ergebnis kann der Artenschutzrechtliche Stellungnahme entnommen werden.

6.2.14 Immissionsschutz

Aufgrund der Tatsache, dass die Standortentwicklung ausschließlich die Ansiedelung von Institutionen der Bundes- und Landespolizei dient und dem Umstand, dass die Einrichtungen, von denen relevante Lärmemissionen zu erwarten sind, zudem von sämtlichen Polizeieinrichtungen genutzt werden, erübrigt es sich, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mögliche Immissionskonflikte innerhalb der Polizeiliegenschaft zu behandeln.

Die immissionsfachliche Betrachtung kann sich daher auf mögliche Auswirkungen der Einrichtungen der Polizeiliegenschaft gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen der Umgebung bzw. auf Einwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen der Liegenschaft durch Emittenten der Umgebung beschränken.

Aufgrund der Nutzungen in der direkten Umgebung in Form von ausschließlich Gewerbebetrieben und deren begrenzte Schutzbedürftigkeit ist lediglich die geplante Trainingsstrecke für das Fahrsicherheitstraining immissionsfachlich von Relevanz. Laut einer Schalltechnischen Begutachtung zum SEK (Kohlen & Wendland, Rostock 07.2009), bei dem es um die Abklärung ggf. erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen an den angrenzenden Büronutzungen innerhalb der Polizeiliegenschaft geht, wird unter Zugrundelegung des geplanten Nutzungsumfangs und der Vorbelastung durch die A 20 ein durchschnittlicher Immissionspegel auf der Teststrecke von 108 dB(A) ermittelt. Zur Berücksichtigung der erhöhten Störwirkung durch ein zeitlich begrenztes Einsetzen des Sondersignals von Einsatzfahrzeugen wird zudem von einem Zuschlag von 6 dB(A) ausgegangen. Nach Angaben der zuständigen Polizeistellen findet das Fahrsicherheitstraining nur zur Tagzeit statt und dann nur für eine begrenzte Anzahl von Stunden. Rechnerisch ergibt dies Außenlärmpegel von bis zu 80 dB(A) am Rande der Teststrecke.

Die nächstgelegene Wohnnutzung im Außenbereich befindet sich in ca. 500 m Entfernung vom Rande der Teststrecke, die nächstgelegenen Gewerbenutzungen (Spedition und KfZ-Abschleppbetrieb) in ca. 200 m Entfernung. Zudem schirmen abgesehen von der Spedition massive Gebäuderiegel im Bereich des Polizeistandorts sowie im nördlich davon gelegenen Gewerbebestandort mögliche Immissionseinwirkungen ab. Für eine mögliche Störwirkung gegenüber der Wohnnutzung ist zudem nur die Tagzeit von Relevanz, da zur Nachtzeit kein Trainingsbetrieb stattfindet. Insgesamt sprechen also Entfernung, abschirmende Gebäude sowie erhöhte anzusetzende Beurteilungspegel (nur Tagzeit sowie Außenbereich bzw. Gewerbenutzung) gegen eine erhebliche Störwirkung der Trainingsstrecke.

Betrachtet man mögliche Störungen von Außenherb auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Polizeistandorts, so ist von Lage und Emissionsverhalten her der Speditionsbetrieb von Relevanz. Im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung (TÜV Nord Rostock 05/2009) werden für die Spedition für den Tagzeitraum ein längenbezogener Schallleistungspegel von 72 dB(A) für den Tagzeitraum und von 73 dB(A) für die lauteste Nachtstunde sowie für das Abschleppunternehmen entsprechende Werte von 64 dB(A) bzw. 69 dB(A) ermittelt. Im Ergebnis der Schallprognose kommt bei den schutzbedürftigen Nutzungen des Polizeistandorts (Büronutzungen, Aufenthaltsräume Bereitschaftspersonal, in den 3 Gebäuderiegeln) maximal 40 dB(A) zu Tag- und Nachtzeit an, im ungünstigsten Bereich des Standorts werden maximal 45 dB(A) erreicht. Bei Ansatz der Richtwerte für ein Gewerbegebiet (65/50 dB(A)), der die Polizeiliegenschaft von der Schutzwürdigkeit entspricht, können relevante Beeinträchtigungen hier mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

7 Alternative Planungs- und Entwicklungsmöglichkeiten

Am Standort Waldeck ist bereits eine Reihe von Polizeieinrichtungen konzentriert. Zudem besteht hier eine zur weiteren Entwicklung eines zentralen Polizeistandortes hinreichendes Flächenangebot sowie eine geeignete Grundstruktur hinsichtlich Gebäuden und Erschließung. Die räumliche Lage im Zentrum Mecklenburg-Vorpommerns und in unmittelbarer Nähe der größten Stadt sowie die ideale Verkehrsanbindung mit direkter Auffahrt auf die Autobahnen A19 und A20 attestieren ebenfalls besondere Standorteignung. Das Land Mecklenburg-Vorpommern verfügt über keinen vergleichbaren Standort, sodass keine relevanten Standortalternativen bestehen.

Die vorliegende Planung setzt die Entwicklungserfordernisse für einen zentralen Polizeistandort um. Entsprechend bestehen auch zur Ausgestaltung der Planung keine relevanten Alternativen.

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1 Allgemeine Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans und dem damit verbundenen Ausbau des Polizeistandortes wird sich perspektivisch das Arbeitsplatzangebot am Standort Waldeck um mehrere hundert Arbeitsplätze erhöhen.

Die Gemeinde wird daher im Rahmen der Flächennutzungsplanung prüfen, ob damit langfristig zusätzliche Anforderungen in der Bereitstellung von Wohnbauflächen oder öffentlicher bzw. sozialer Infrastruktur verbunden sind.

Mit der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze einher geht auch ein Anstieg der Verkehrsbelastung auf der L191. Da jedoch die Landesstraße im engeren Umfeld keine Ortsdurchfahrten aufweist, ist dies nicht mit erheblichen zusätzlichen Belastungen für die Wohnbevölkerung oder schutzbedürftigen Einrichtungen verbunden. Möglichen negativen Auswirkungen auf Verkehrsfluss und Verkehrssicherheit kann im Rahmen der Ausbauplanung der Standortanbindung angemessen begegnet werden.

Die möglichen Auswirkungen auf Umwelt- und Naturschutz werden im Rahmen der Umweltprüfung gesondert behandelt.

8.2 Folgekosten für die Gemeinde

Neuordnung und Ausbau des Standortes erfolgen durch das Land Mecklenburg-Vorpommern. Entsprechend werden auch die damit verbundenen Kosten einschließlich erforderlicher Aufwendungen für die neue Verkehrsanbindung sowie für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen durch das Land übernommen.

Lediglich die Finanzierung der neuen Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der L 191 und in Richtung Dummerstorf, von der L 191 bis zur bestehenden Autobahnbrücke, ist noch nicht geklärt. Allerdings ist die Realisierung der Wegeverbindungen auch noch nicht absehbar; bisher ist lediglich deren planungsrechtliche Absicherung im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen.

8.3 Bodenordnerische Maßnahmen

Südwestlich des Regenrückhaltebeckens (Feuerlöschteich) greift eine bestehende unterirdische Abwasserdruckleitung der Standortentsorgung, welche in die Druckleitung des Entsorgungsträgers einleitet, auf das Flurstück Nr. 62/3 der Flur 1 der Gemarkung Dummerstorf über. Da dieses Flurstück nicht im Eigentum des Landes ist, sollte im Sinne der Sicherung der Abwasserentsorgung ein Streifen von mindestens 3 m beiderseitig der Leitungsführung gesichert werden.

Dies ist über den Erwerb dieser Teilfläche des Flurstücks 62/3 möglich. Alternativ besteht auch die Möglichkeit der Eintragung einer Baulast.

8.4 Flächenbilanz

Art der Festsetzung	Fläche in m²
Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Polizeieinrichtungen“	107.520
Sonst. Sondergebiet SO 2 „Fahrsicherheitstraining Polizei“	77.215
Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehruzufahrt)	1.045
Straßenverkehrsfläche	13.729
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	4.213
Grünflächen, privat	7.015
Fläche für Landwirtschaft	3.247
Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltung)	7.982
Fläche gesamt	221.966

9 Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 12 ist eigenständiger Bestandteil der Begründung und dieser nachfolgend angefügt.

