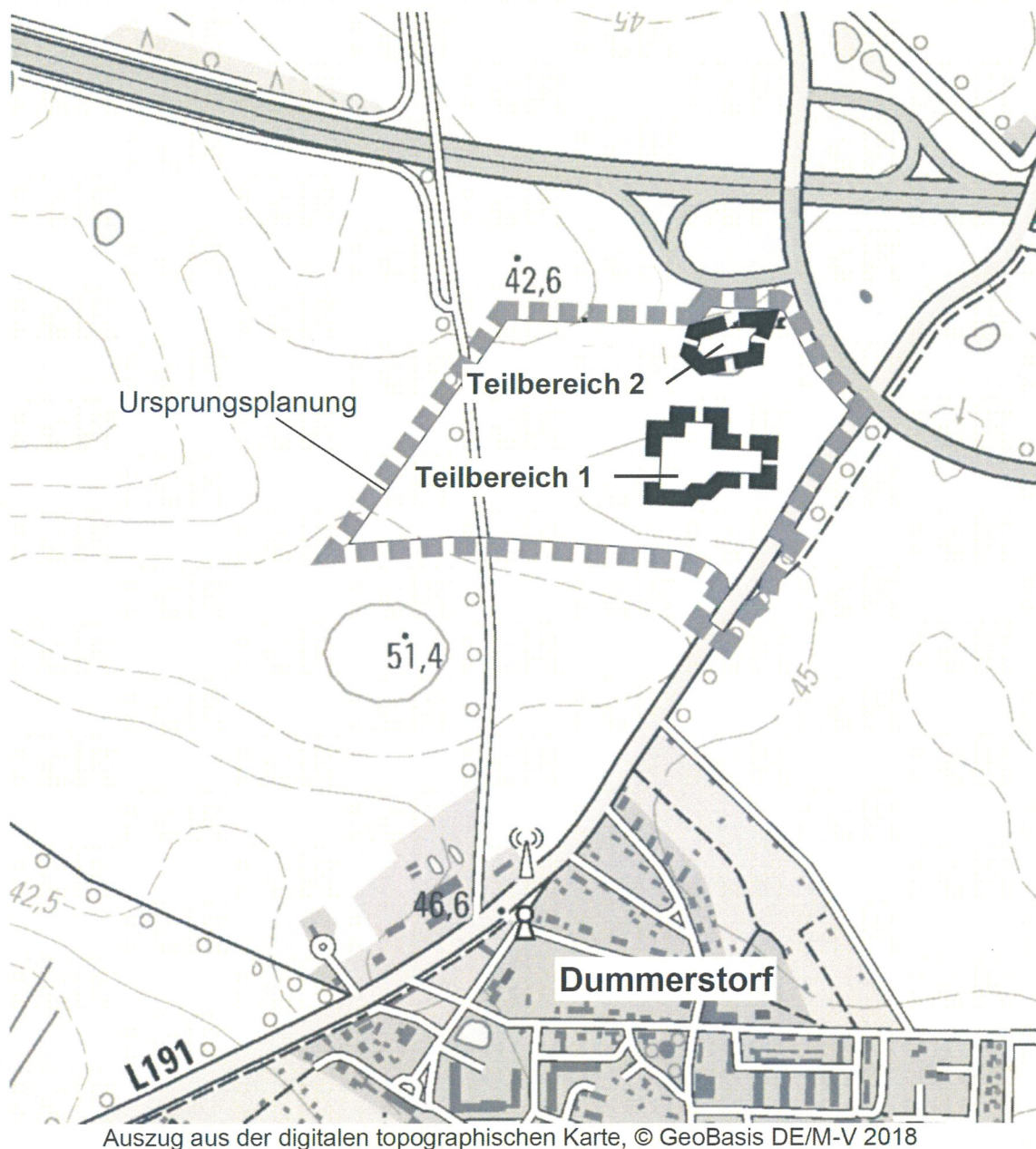




Satzung der Gemeinde Dummerstorf über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee"

umfassend zwei Teilbereiche der Ursprungsplanung, gelegen südlich der A 20 und
der Autobahnabfahrt Dummerstorf, westlich der L 191,
nördlich der Ortslage von Dummerstorf am Landweg nach Waldeck

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

12.03.2019



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

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

Begründung

Inhalt

Seite

1. Einleitung	3
1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren	3
1.2 Lage und Geltungsbereich, Plangrundlagen	4
2. Bestand und geplante Entwicklung	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Städtebauliches Konzept und Inhalte der Änderung	5
2.3 Verkehrserschließung	6
2.4 Flächenbilanz	7
3. Ver- und Entsorgung	7
4. Umweltbelange	7
4.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	7
4.2 Landschaftsbild	11
4.3 Artenschutz	11
5. Immissionsschutz	11
6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	11
7. Sonstiges, Hinweise	12

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren

Die Gemeinde Dummerstorf plant die stufenweise Realisierung des für die Landesentwicklung von Mecklenburg-Vorpommern bedeutenden Großgewerbe-standortes zwischen dem Autobahnkreuz A 19/A 20 und den Autobahnabfahrten Kavelstorf und Dummerstorf sowie der Landesstraße 191 mit der Bezeichnung „Industrie- und Gewerbepark Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“. Die Flächen in einer Gesamtgröße von etwa 100 bis 120 ha sind Bestandteil des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock sowie des Landesraumentwicklungsprogrammes (LEP) und des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dummerstorf.

Die Gesamtausdehnung des „Industrie- und Gewerbeparks Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“ ist in dem unten abgebildeten Ausschnitt des Flächennutzungsplanes dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dummerstorf liegt aktuell als Entwurf vor.

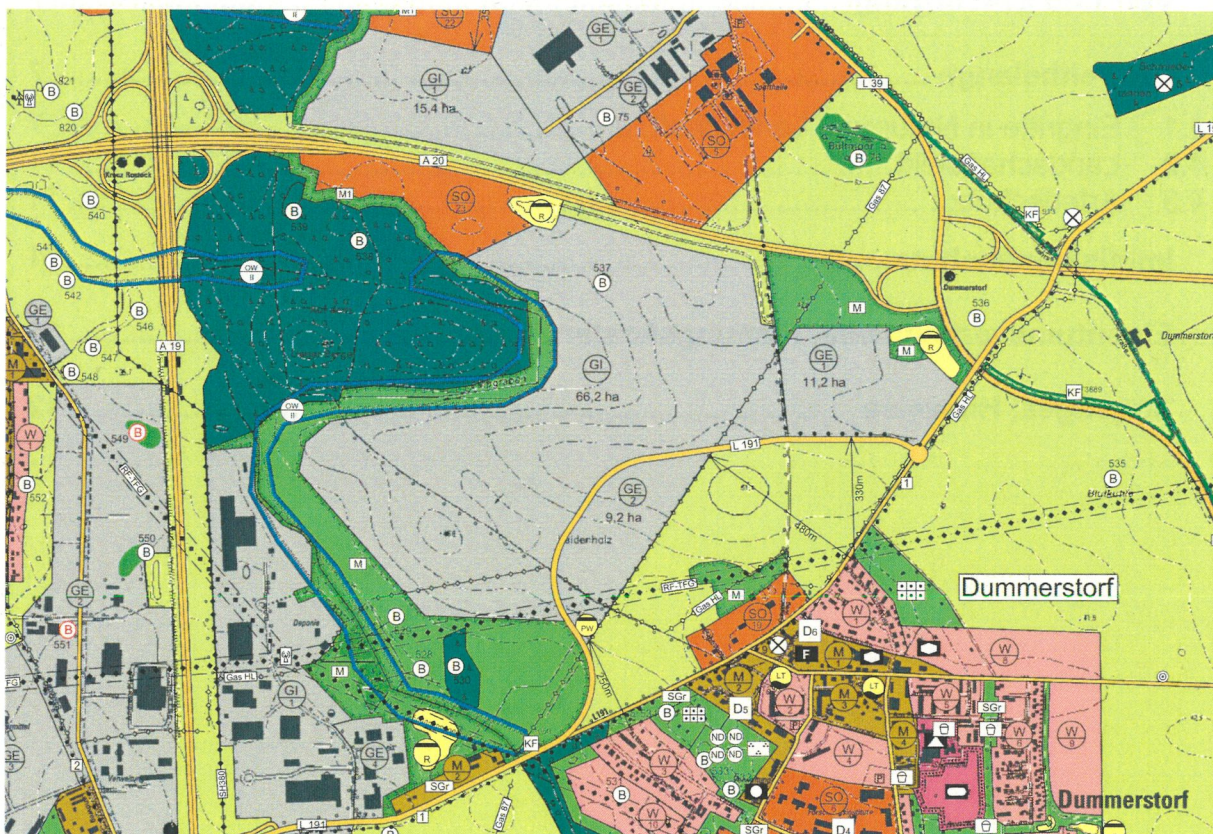


Abbildung 1:
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Dummerstorf (Entwurf 06.11.2017)

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

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee“ umfasst als erster Bauabschnitt den östlichen Teil des Industrie- und Gewerbeparks einschließlich seiner östlichen Straßenanbindung.

Zur verkehrlichen Erschließung des Logistikzentrums wurde die Planstraße B bereits hergestellt. Um eine kleinflächigere Parzellierung von östlich der Planstraße B gelegenen Flächen zu ermöglichen, die auf konkrete Ansiedlungsinteressen beruht, wird die Herstellung einer weiteren öffentlichen Zufahrtsstraße notwendig. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Teilbereich 1 werden daher zusätzliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. In der Planzeichnung werden darüber hinaus die Festsetzungen für die Löschwasserzisterne sowie die Erschließungsstraße an die hergestellten Verhältnisse angepasst. Außerdem werden zur Errichtung eines Werbepylons Festsetzungen in die Planung aufgenommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde der erforderliche Bedarf für die Herstellung des Regenrückhaltebeckens konkret ermittelt. Das nordöstlich der Gewerbegebiete festgesetzte Regenrückhaltebecken im Teilbereich 2 kann aufgrund der verkleinerten Ausführung in seiner Flächengröße reduziert und als öffentliche Grünfläche für die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1.2 Lage und Geltungsbereich, Plangrundlagen

Das etwa 0,9 ha große Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee“ umfasst zwei Teilbereiche der Ursprungsplanung, gelegen südlich der A 20 und der Autobahnabfahrt Dummerstorf, westlich der L 191, nördlich der Ortslage von Dummerstorf am Landweg nach Waldeck.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, Landgesellschaft M-V Leezen, Stand Oktober 2015, ergänzt Oktober 2016, die digitale topographische Karte, © Geo Basis DE/M-V 2018, der Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Dummerstorf sowie eigene Erhebungen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

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

2. Bestand und geplante Entwicklung

2.1 Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee“ wurde zur Realisierung des ersten Bauabschnittes des Industrie- und Gewerbeparks aufgestellt und ist seit dem 15.05.2017 rechtskräftig.

Die Planstraße B sowie das Regenrückhaltebecken wurden bereits hergestellt. Westlich der Planstraße B wurde ein Logistikzentrum errichtet.

2.2 Städtebauliches Konzept und Inhalte der Änderung

Teilbereich 1

Aufgrund von Ansiedlungsinteressen verschiedener Unternehmen (u.a. einer Tankstelle), wird eine kleinteiligere Parzellierung von östlich der Planstraße B gelegenen Gewerbegebietsflächen erforderlich. Die verkehrliche Erschließung dieser künftigen Grundstücke soll über eine weitere öffentliche Straße gesichert werden. Dafür wird im Rahmen der Änderung die Straßenverkehrsfläche in östliche Richtung erweitert. Aufgrund der bereits realisierten Erschließungsstraße werden darüber hinaus Anpassungen der Straßenverkehrsfläche in der Planzeichnung vorgenommen.

Mit der Erschließungsplanung wurde die Lage der Löschwasserzisterne mit einer notwendigen Aufstellfläche und Wendeanlage konkretisiert. Direkt südlich angrenzende Flächen sollen als Straßenbegleitgrün gestaltet werden. Dafür erforderliche Flächen werden im Zuge der Änderung in die Planzeichnung aufgenommen.

Durch Aufnahme von zusätzlicher Straßenverkehrsfläche und der Fläche für die Löschwasserversorgung reduziert sich das Gewerbegebiet. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden an die geänderten Festsetzungen angepasst. Zur Straßenverkehrsflächen halten diese weiterhin einen Abstand von 5,0 m ein. Zur Versorgungsfläche mit der Löschwasserzisterne werden 3,0 m eingehalten.

Zusätzlich ist eine überbaubare Grundstücksfläche für die Errichtung eines Werbepylons Bestandteil der Planzeichnung. Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck ist ausschließlich die Errichtung eines Werbepylons zulässig.

Da ein Werbepylon städtebauliche Wirkungen entfaltet, wird hier ein besonderer Nutzungszweck von Flächen festgesetzt, der aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich wird. Der Pylon soll nur an der festgesetzten Stelle zulässig sein. Die Höhe des Pylons ist im Baugenehmigungsverfahren v.a. in Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr zu klären, um unzulässige Wirkungen nach der Straßenverkehrsordnung auf Verkehrsteilnehmer zu vermeiden.

Eine Leuchtwirkung in Richtung Ortslage Dummerstorf soll ebenfalls vermieden werden. Leuchtreklame soll sich zur BAB 20 hin orientieren.

Teilbereich 2

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde der erforderliche Bedarf des Regenrückhaltebeckens konkret ermittelt. Das in der Ursprungsplanung festgesetzte Regenrückhaltebecken kann aufgrund der verkleinerten Ausführung in seiner Flächengröße

reduziert und die verbliebene Fläche als öffentliche Grünfläche für die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ anstelle eines Regenrückhaltebeckens werden die festgesetzten Ausgleichsflächen der Ursprungsplanung sinnvoll ergänzt. Zusätzliche Ausgleichsflächen werden mit dem Bau der neuen öffentlichen Straße notwendig.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Januar/Februar 2019 parallel die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden Stellungnahmen vorgelegt, die seitens der Gemeinde behandelt wurden. Es ergeben sich nachfolgende Änderungen für die Satzung im Vergleich zum Entwurf:

- Die zulässige Höhe des Werbepylons wird aufgrund der Anregungen des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr M-V nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern soll im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.
- Die zeichnerische Festsetzung für den Standort des Werbepylons (als Fläche mit besonderem Nutzungszweck) wird aufgrund der Hinweise des Landkreises konkretisiert.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Stellungnahmen abgegeben. Die angesprochenen Belange in Bezug auf den Lärmschutz wurden im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung behandelt.

2.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Teilbereiches 1 der Änderung ist bereits grundsätzlich durch die hergestellten Planstraßen A und B möglich. Um die verkehrliche Erschließung bei einer weiteren Parzellierung von Flächen östlich der Planstraße B zu sichern, ist die Herstellung eines weiteren öffentlichen Straßenabschnittes vorgesehen und Gegenstand dieser Änderung. Die dafür vorgesehene Straßenverkehrsfläche ist in einer Breite von 14,65 m festgesetzt. Südlich der Fahrbahn ist die Herstellung eines Gehweges beabsichtigt.

Die Herstellung einer zusätzlichen Wendanlage ist auf dem rund 70 m langen Teilstück nicht erforderlich, da das neue Teilstück direkt an die geplanten Gewerbegrundstücke anschließt. Hier werden, u.a. bei der geplanten Tankstelle, Zu- und Ausfahrten stets offen gehalten, so dass auch das Wenden von irrtümlich in die Stichstraße eingefahrenen Fahrzeugen oder von Müllfahrzeugen möglich ist. Die Errichtung einer zusätzlichen Wendanlage für LKW in unmittelbarer Nähe zu der vorhandenen großen Wendemöglichkeit würde einen unangemessenen Platzbedarf und wirtschaftlichen Aufwand erfordern, der an dieser Stelle nicht vertretbar ist.

Die Ausführungsplanung zur Herstellung der Planstraßen wird zur Erteilung der Fachgenehmigung bei der Straßenaufsichtsbehörde vorgelegt.

Änderungen für den Teilbereich 2 in Bezug auf die verkehrliche Erschließung ergeben sich aufgrund der geänderten Planungsziele nicht.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 beträgt rund 0,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
Teilbereich 1:	
Gewerbegebiete, einschließlich Fläche mit besonderer Zweckbestimmung	3220
Öffentliche Verkehrsflächen	3315
Flächen für Versorgungsanlagen: - Löschwasserzisterne	440
Öffentliche Grünflächen: - Straßenbegleitgrün	215
Teilbereich 2:	
Öffentliche Grünflächen, - Naturnahe Wiese, öffentlich	2115
Plangebiet, gesamt	9305

3. Ver- und Entsorgung

Die Belange der geordneten technischen Erschließung des Plangebietes wurden bereits im Rahmen der Ursprungsplanung bzw. der Erschließungsplanung geregelt. Im Rahmen der 1. Änderung ergeben sich keine veränderten Anforderungen. Erschließungsleitungen können im neuen Straßenabschnitt verlegt werden.

Die Lage der Löschwasserzisterne wurde mit der Erschließungsplanung konkretisiert und ist nun entsprechend festgesetzt. Die Größe des Regenrückhaltebeckens konnte reduziert werden. Dies wurde ebenfalls mit der Planung beachtet.

4. Umweltbelange

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

4.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit dem geplanten Vorhaben werden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG planungsrechtlich vorbereitet. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 BNatSchG in der Planung darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist auszugleichen.

Durch die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche sowie der Fläche für Versorgungsanlagen (Löschwasserzisterne) ergibt sich im Vergleich zur Festsetzung eines Gewerbegebietes eine höhere zulässige Versiegelung von Flächen. Die zusätzlichen

Versiegelungen werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt:

Eingriffsbilanzierung

Zusätzliche Versiegelung

Da es sich im Folgenden um die Anpassung einer Eingriffsbilanzierung aus dem Jahr 2017 handelt, werden aufgrund der Vergleichbarkeit die Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) von 1999 verwendet. Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden 946 m² mehr für Straßenverkehrsfläche genutzt als in der Ursprungsplanung. Die Straßenverkehrsfläche wird auf ursprünglich geplanter Gewerbefläche, für die eine GRZ von 0,8 veranschlagt wurde, angelegt. Für diese Gewerbefläche erfolgte bereits in der Ursprungsplanung die Bilanzierung des Funktionsverlustes bzw. der Biototypbeseitigung. Daher ist lediglich die zusätzliche Versiegelung, die durch die Anlage der Straßenverkehrsfläche entsteht, zu bilanzieren. Außerdem soll ein Bereich für die Löschwasserzisterne, der vorher innerhalb der Straßenverkehrsfläche lag, auf die Gewerbefläche verlegt werden. Dadurch muss auch hier eine zusätzliche Vollversiegelung berücksichtigt werden. Da die Straßenverkehrsfläche und der Bereich für die Löschwasserzisterne voll versiegelt werden, ist eine GRZ von 1,0 zu veranschlagen. Die Differenz zwischen der GRZ aus der Ursprungsplanung und der hier zur Rede stehenden Vollversiegelung beträgt somit 0,2. Als Ausgangsbiotop wird die Gewerbefläche, die überplant wird, zu Grunde gelegt. Gemäß HzE haben Gewerbegebiete eine Wertstufe von 0 und somit auch einen Biotopwert von 0. Der Biotopwert wird mit dem Versiegelaufschlag von 0,5 für Vollversiegelung addiert.

Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung für die 1. Änderung

Biototyp	Flächenformel (Fläche x GRZ-Differenz)	Zusätzlich versiegelte Fläche in m ²	Biotopwert	Versiegelaufschlag	Flächenäquivalent für Vollversiegelung [m ² KfÄ]
Gewerbegebiet (künftig für Straße)	946 m ² x 0,2	189	0	0,5	95
Gewerbegebiet (künftig für Löschwasserzisterne)	442 m ² x 0,2	88	0	0,5	44
				Summe	139

Das zusätzliche Kompensationsflächenäquivalent beträgt 139 m² KfÄ.

Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens wurden zum einen die Zulässigkeit von Bodenaufschüttungen in der Gewerbefläche 1 geprüft sowie die Verkleinerung des Regenrückhaltebeckens und die damit verbundene Vergrößerung der Kompensationsfläche bilanziert. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aus dem Bauantragsverfahren wird im Folgenden dargestellt.

Bodenauftrag

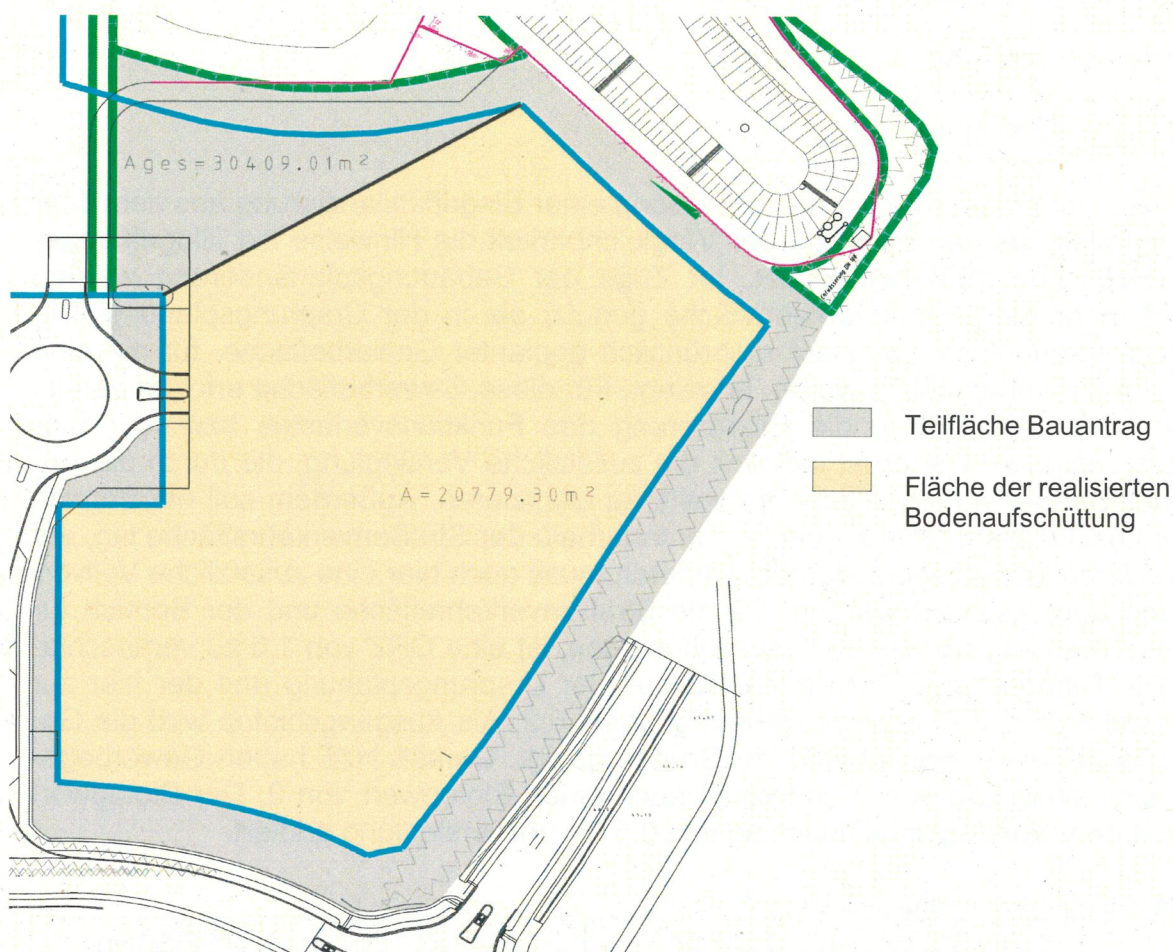


Abbildung 2: Darstellung der Teilbereiche für die Bodenaufschüttung

Im Rahmen der zusätzlichen Bodenaufschüttungen in der Gewerbefläche 1 (GE 1) wurde in einem Bauantragsverfahren geprüft, ob diese mit der zulässigen GRZ von 0,6 realisierbar sind.

Unter Einbeziehung der zulässigen Überschreitungen beträgt die maximale Versiegelung 80% (GRZ 0,8). Gemäß der nachfolgenden konkretisierten Abbildung erfolgen Bodenaufschüttungen innerhalb der östlichen Bereiche, welche im Bebauungsplan als Gewerbeflächen (GE 1) ausgewiesen wurden. Die Fläche für die Bodenaufschüttungen beträgt rund 20.780 m². Dies entspricht ca. 68% der im Bauantrag beantragten Flächen und bleibt somit unter der zulässigen Versiegelung von maximal 80%. Für die Bodenaufschüttungen entsteht somit kein zusätzliches Kompensationsanfordernis.

Regenrückhaltebecken

Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgte eine Präzisierung des Regenrückhaltebeckens. Dieses verkleinert sich im Gegensatz zu den Darstellungen des Bebauungsplanes um 2.130 m². Diese Fläche wird künftig in die angrenzenden Grünflächen miteinbezogen. Gleichzeitig ist eine Zuwegung zur Wartung des Beckens innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Grünfläche notwendig (siehe Abbildung 3). Es erfolgt eine Anpassung der Eingriffsbilanzierung. Die Berechnung des ursprünglichen Bebauungsplanes ist in der Tabelle 3 und 4 in blau dargestellt. Der Leistungsfaktor und der Faktor für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad werden aus der Ursprungsplanung übernommen.

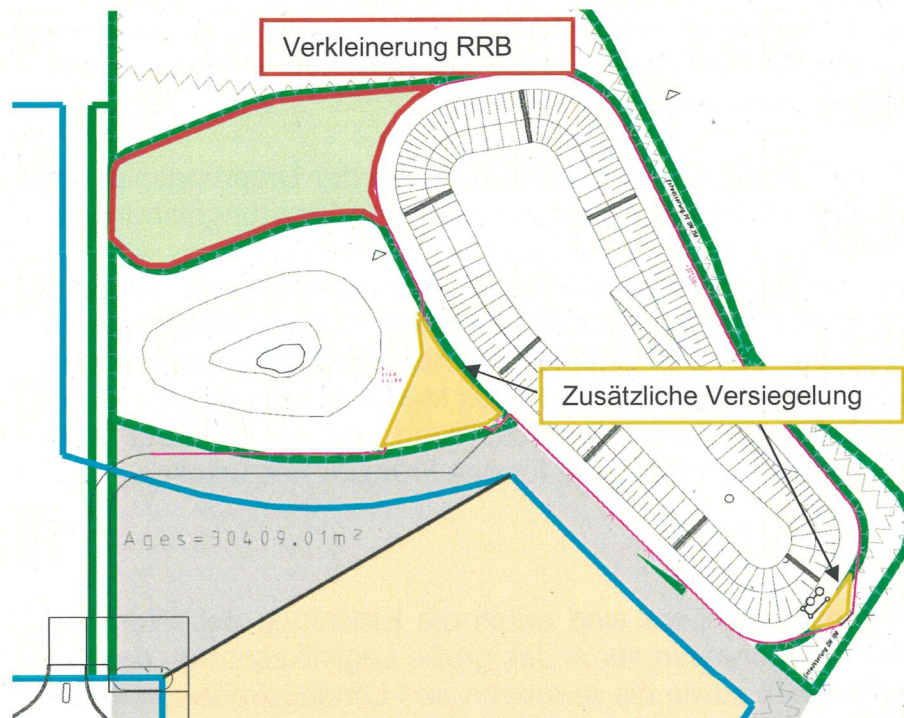


Abbildung 3: Darstellung des geänderten Regenrückhaltebeckens (RRB) mit angepasster Zuwegung

Tabelle 3: Eingriffsbilanzierung für Regenrückhaltebecken inkl. Zuwegung (aus Bauantrag)

Eingriff	Fläche in m²	Kompensationsfaktor	Zuschlag für Versiegelung	Korrektur Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Kompensationsflächenäquivalent [m² KFÄ]
RRB	10742	1	0,2	0,75	9668
Verkleinerung RRB	-2130	1	0,2	0,75	-1917
Zusätzliche Zuwegung	+703		0,2	0,75	+105
Eingriff Regenrückhaltebecken (neu)					+7856

Tabelle 4: Anpassung der Kompensationsfläche KMI1 (aus Bauantrag)

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m² KFÄ]
KMI1 - Naturnahe Wiese und Kleingewässer	9581	2	3	0,7	20120
Verlust Zuwegung	-703	2	3	0,7	-1476
Zusätzliche Grünfläche	+2130	2	3	0,7	+4473
Anpassung KMI1 (zusätzliche Punkte)					+2997

Für die Kompensationsfläche KMI 1 ergibt sich durch die veränderten Flächenverhältnisse aus dem Bauantragsverfahren ein Kompensationsüberschuss von 2.997 m² KFÄ.

Somit kann die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 vorgesehene zusätzliche Versiegelung von 139 m² KFÄ vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 2.862 m² KFÄ.

Da die zusätzliche Wiesenfläche mit den Wiesenflächen aus der Ursprungsplanung zusammenhängen, ist es sinnvoll die Festsetzung aus der Ursprungsplanung zu übernehmen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ ist unter Zulassung einer sukzessiven Entwicklung (Selbstbegrünung – ohne Ansaat) als extensive Wiesenfläche zu gestalten. Eine langjährige Aushagerung des Standortes hat durch eine zweimal jährliche Mahd und Abtransport des Mähgutes zu erfolgen. Dabei ist die erste Mahd erst nach dem 1. August durchzuführen. Die zweite Mahd ist im Spätherbst durchzuführen, um eine Kurzrasigkeit für das Frühjahr herzustellen.

4.2 Landschaftsbild

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Errichtung des Werbepylons nicht zu erwarten, da dieses ohnehin durch das große Logistikzentrum, das Gewerbegebiet und die JVA Waldeck sowie die Autobahn und Landesstraßen stark beeinträchtigt ist.

4.3 Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass sich durch die geplante Änderung keine Auswirkungen in Bezug auf den Artenschutz ergeben. Es werden Gewerbeflächen stärker versiegelt und zusätzliche Wiesenfläche geschaffen. Die Vergrößerung der naturnahen Wiese und das festgesetzte Pflegeregime wirken sich positiv auf Flora und Fauna aus. Eine abschließende artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgte im Rahmen der Ursprungsplanung.

5. Immissionsschutz

Die Sicherung der Belange des Immissionsschutzes erfolgte im Rahmen der Ursprungsplanung. Im Rahmen der 1. Änderung ergeben sich keine veränderten Anforderungen.

6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb der Teilbereiche der 1. Änderung befinden sich im Gemeinde- bzw. Privateigentum.

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

7. Sonstiges, Hinweise

Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise sowie die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Dummerstorf, die nicht Bestandteil der 1. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiter fort.

Gemeinde Dummerstorf, den

29.03.2019

.....
Wiechmann, Bürgermeister



