



**Gemeinde Dorf Mecklenburg**  
Landkreis Nordwestmecklenburg

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

### **BEGRÜNDUNG**

# Inhaltsverzeichnis

## Teil I

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

## Teil II

ANLAGE 1	Umweltbericht	vom 03.06.2019
ANLAGE 2	Fachbeitrag Artenschutz	vom 30.05.2019

## 1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

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

Mit der Eröffnung des Baustoff-Fachmarktes der Firma Richter-Baustoffe im Jahr 1994 wurden die Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen entsprechend den Regelungen der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 vollständig abgeschlossen. Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers gegenüber der Gemeinde wurden erfüllt. Als Ausgleichsmaßnahme wurde die ehemalige Betonfertigteil-Lagerfläche (Flurstück Nr. 176/ 2 – nördlich des B-Plangebietes) beräumt und als Dauergrünlandfläche entwickelt.

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

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

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

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

## 2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

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

Kartengrundlage ist der Lageplan des Vermessungsbüros Lot Harbauer – Kerstin Siwek, Kanalstraße 20, 23970 Wismar, der Ursprungs-B-Plan und Luftbilder aus dem KGIS.

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

### 3. GELTUNGSBEREICH

Plangebiet:	Gemeinde	Dorf Mecklenburg
	Gemarkung	Steffin
	Flur	1

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 2,46 ha und befindet sich westlich der B106 in der Ortslage Steffin an der Schweriner Straße.

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

### 4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

#### 4.1 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### 4.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

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

Außerdem sind ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

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

Der Ausschluss gilt auch für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Sortimentsliste (Tabl. 7) des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar vom Dez. 2012. Der Einzelhandel mit einzelnen Sortimenten gem. dieser Sortimentsliste ist **nur** im betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben auf deutlich untergeordneter Nutzfläche zulässig, d.h. der Verkauf ist lediglich auf einer Fläche bis max. 10 % der Nutzfläche zulässig. Die Beschränkung des Einzelhandels soll negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Stadt-Umlandraum vermeiden. Da ein völliger Ausschluss unrealistisch ist, werden die zentrenrelevanten Randsortimente in einem deutlich begrenzten Umfang und nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment vorhandene ist, zugelassen.

Da die inhaltliche Grundlage für die Festsetzungen des Ausschlusses von Sortimenten die Sortimentsliste (Tabl. 7) des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar vom Dez. 2012 ist, wird diese gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 1 (4) Nr. 2 BauNVO ebenfalls im Plan festgesetzt.

Tabelle 7: Sortimentsliste für den SUR Wismar

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

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

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

#### 4.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Im Plangebiet ist die maximale zulässige Grundflächenzahl für Gewerbegebiete mit 0,8 festgesetzt. Die Bauherren sind zur Einhaltung der maximal zulässigen GRZ verpflichtet, d.h. dass gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen sind, die zu einer Entsiegelung der Baugrundstücke beitragen. Hierbei bietet sich an, betriebsbedingt nicht erforderliche Flächenbefestigungen und bauliche Anlagen zurückzubauen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Führt die Einhaltung der maximalen Grundflächenzahl unter Einbeziehung aller Grundflächen für Gebäude, Lagerflächen, Stellplätze und deren Zufahrten zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung oder ist die Überschreitung mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden, kann im Einzelfall gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO von der Einhaltung der Grundflächenzahl abgesehen werden. Die Notwendigkeit der Überschreitung ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

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

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

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

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

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

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

#### **4.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**

Im Bebauungsplan ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass hier auch Gebäude errichtet werden können, die den gewerblichen Ansprüchen entsprechen. Die Gebäude sind nur als Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese berücksichtigt im westlichen Plangebiet den geforderten 30 m -Waldabstand und im östlichen Plangebiet den 20 m – Abstand zur Bundesstraße.

#### **4.1.4 NEBENANLAGEN**

Die für eine gewerbliche Nutzung des Baugebietes erforderlichen Nebenanlagen wie

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

sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **4.1.5 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG - VERKEHRSFLÄCHEN**

Das Plangebiet befindet ist direkt an die Schweriner Straße (B 106) und wird über zwei vorhandene Zufahrten erschlossen. An der nördlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine weitere Zufahrt, die als Zuwegung vorhandener Parkstände genutzt wird. Die Zufahrt wurde mit Zustimmung des Straßenbauamtes errichtet. Um die betrieblichen Funktionen des Transportes, des Umschlages und der Lagerung innerhalb des Gewerbegebietes besser optimieren zu können, soll die vorhandene Anbindung an die B 106 ebenfalls als Zufahrt zur Erschließung des Gewerbegebietes mitgenutzt und eine zusätzliche Zufahrt im Bereich des Fachmarktes hergerichtet werden.

Sofern eine Befahrung des Plangebietes durch Fahrzeuge des Abfallwirtschaftsbetriebes erforderlich wird, sind die entsprechenden Verkehrswege durch den Grundstückseigentümer unter Beachtung nachfolgender Hinweise vorzuhalten.

- Derzeit werden im LK NWM 3 bzw. 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut sein.
- Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (vgl. RAS 06, Bild Nr. 23, 24) sind bei der (Neu-) Gestaltung von Verkehrs- und Lagerflächen sowie der Errichtung von weiteren baulichen Anlagen zu beachten.
- Sofern Wendeanlagen erforderlich werden, sind diese so anzulegen, dass sie den Vorgaben der RAS 06 zu Wendeanlagen für 3 bis 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge entsprechen.
- Es wird eine lichte Durchfahrts Höhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand gefordert. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen.

## **5. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**

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

## **5.1 TRINKWASSERVERSORGUNG**

Der Gewerbstandort ist an das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Zweckverband Wismar zuständig. Der Zweckverband Wismar ist am Planverfahren beteiligt.

## **5.2 ABWASSERBESEITIGUNG**

### **5.2.1 SCHMUTZWASSERABLEITUNG**

Der Gewerbstandort ist an die zentralen Schmutzwasserentsorgungsanlagen des Zweckverbandes Wismar angeschlossen. Neuanschlüsse sind mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

### **5.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG**

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

Für den vorhandenen Gewerbstandort ist eine Niederschlagswasserableitung vorhanden. Mit der bestehenden dezentralen Ableitung wird das Niederschlagswasser in den Wallensteingraben als Gewässer I. Ordnung eingeleitet. Ergibt sich aus der baulichen Entwicklung des Gewerbegebietes eine erlaubnispflichtige Ableitung von Niederschlagswasser in den Wallensteingraben, ist diese durch den Bauherren bei der Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Unterlagen wie Entwässerungsplan, Mengenermittlung nach KOSTRA DWD 2010R sowie Behandlungserfordernis gemäß Merkblatt DWA-M 153 einzureichen.

## **5.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG**

In der Schweriner Straße (B106) befinden sich eine Mittelspannungsleitung der E.ON edis. Im Plangebiet selbst befinden sich nur die Hausanschlussleitungen. Für einen weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine umfangreiche Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die entsprechende Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 bereit zu stellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500
- Erschließungsbeginn und zeitl. Bauablauf,
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf

Allgemein gilt, dass:

- Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Hier ist eine entsprechende Absprache mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich.
- rechtzeitig vor Baubeginn eine Einweisung zum Anlagenbestand zu erfolgen hat
- die Zugänglichkeit zu vorhandenen Trafostationen ist jederzeit zu gewährleisten ist.
- die Sicherheitshinweise zu Arbeiten im Bereich von Kabeln zu beachten sind.

## **5.4 GASVERSORGUNG**

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

## **5.5 FERNMELDEVERSORGUNG**

Das Plangebiet ist bereits fernmeldetechnisch erschlossen. Bis auf die Objekterschließung befinden sich die vorhandenen Telekommunikationsanlagen außerhalb des Plangebietes entlang der B 106.



- Erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am ober- und unterirdischen Kabelnetz sind jederzeit möglich. Folgende Hinweise sind dabei zu beachten.
- Vorhandenen TK-Linien sind möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung zu belassen. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle abgestimmt werden.
- Die Versorgung der entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrensenservice der Telekom telefonisch unter der Service-Rufnummer 0800-3301903 (Anruf zum Nulltarif) beauftragt werden. Eine von der zuständigen Amtsverwaltung offiziell vergebene Wohnadresse mit Hausnummer ist für die Anmeldung des Hausanschlusses unerlässlich. Anmeldungen für Grundstücke aus schließlich mit Flurstücksangaben können aus verwaltungs-technischen Gründen nicht bearbeitet werden.
- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse ([planauskunft.nordost@telekom.de](mailto:planauskunft.nordost@telekom.de)). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

## 6. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG

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

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

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

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

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

## 7. GEWÄSSERSCHUTZ

### 7.1 TRINKWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone.

### 7.2 GEWÄSSERSCHUTZ

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



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

Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdauflüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Beginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen.

*Allgemeine Hinweise:*

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

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

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

## 8. BELANGE DER FORST

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

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

## 9. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden.

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

## 10. BODENSCHUTZ UND ABFALL

### 10.1 BODENSCHUTZ

Der Standort ist langjährig gewerblich genutzt. Im Westen zum Wallensteingraben ist von aufgeschüttetem Gelände auszugehen. Die betrifft besonders das Flurstück 170/38. Im Umfeld sind belastete Aufschüttungen bekannt.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine **Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion** hervorrufen können, vermieden werden. (§ 4 und § 7

Bei den Bauarbeiten anfallender **Mutterboden / Oberboden** ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten **anfallender Bodenaushub** (Unterboden / nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist inner für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Die **Untersuchungserfordernis** nach LA GAM 2 0, T II, TR B oden für B öden u. a. au s Mischgebieten, aus Gebieten in denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde oder bei z.B. d urch A ufschüttungen a nthropogen veränderten B öden, ist z u beac hten ([http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal\\_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung\\_von\\_Abfaellen/index.jsp](http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp)). Durch die chemischen U ntersuchungen wird s ichergestellt, dass Aushubboden keine höheren Belastungen hat, als für die Verwertung am Einbauort zulässig sind.

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

Hinweis: Auffüllungen und A bgrabungen k önnen s elbst ge nehmigungsbedürftig s ein. A uskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

## 10.2 MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ

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

Entsprechend den Angaben aus dem K GIS s ind i m P lanungsgebiet k eine A ltlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, **konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich** der La ndrätin de s Landkreises Nordwestmecklenburg al s zuständiger Bodenschutzbehörde m itzuteilen. Diese Pflicht gi lt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die B auherren und die v on ihnen m it der D urchführung dieser T ätigkeiten Beauftragten, S chadensgutachter, Sachverständige und U ntersuchungsstellen. (§ 2 L BodSchG MV). Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder K onsistenzen s ein. H äufig s ind a llerdings auch er hebliche B elastungen z. B. i n Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

## 10.3 MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN

**Kampfmittelbelastungen** liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst ([abteilung3@lpbk-mv.de](mailto:abteilung3@lpbk-mv.de)).

Gemäß § 52 LB auO ist der B auherr für die E inhaltung der öf fentlich-rechtlichen V orschriften verantwortlich.

Insbesondere wird hier auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes e inzuholen. Konkrete und aktuelle A ngaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der i n R ede s tehenden F läche er halten S ie g ebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

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

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

## 10.5 ABRUCHARBEITEN

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

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

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

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

Schadstoffe in der Gebäudesubstanz sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

## 10.6 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN

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

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

## 11. DENKMALSCHUTZ

### 11.1 BAUDENKMALE

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

## 11.2 BODENDENKMALE

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

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

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

## 12. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

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

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

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am : ...**22.10.2019**...

Ausgefertigt am: .....

.....  
Der Bürgermeister