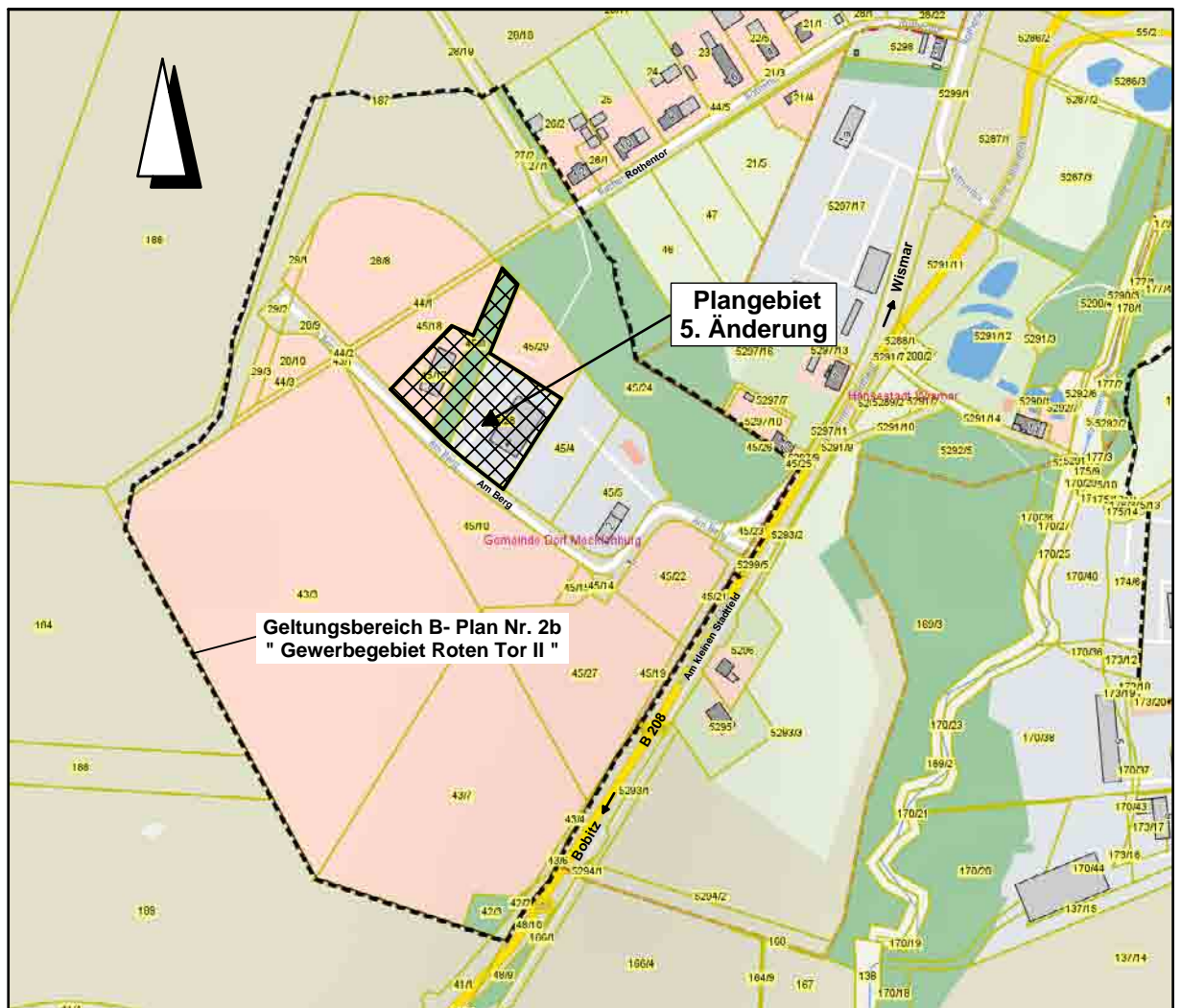


# Begründung

zur Satzung über die 5. Änderung  
der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg

über den Bebauungsplan Nr. 2b  
" Gewerbegebiet Roten Tor II "

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



## Übersichtsplan

Entwurf

Stand: 22.10.2019

## INHALTSVERZEICHNIS

1. **Grundlagen der Planung**
2. **Geltungsbereich**
3. **Planverfahren**
4. **Zielstellung und Grundsätze der Planung**
5. **Festsetzungen**
  - 5.1. **Art der baulichen Nutzung**
  - 5.2. **Maß der baulichen Nutzung**
  - 5.3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
6. **Anschluss an die Verkehrsflächen**
7. **Ver- und Entsorgungsanlagen**
8. **Altlasten/Abfallentsorgung**
9. **Bodendenkmale**

## 1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die 5. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den B- Plan Nr. 2b „Gewerbegebiet Roten Tor 2“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

## 2. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Dorf Mecklenburg  
Gemarkung Steffin/ Flur 1

Plangeltungsbereich: innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2b „Gewerbegebiet Roten Tor II“ im Bereich der gewerblichen Bauflächen GE<sup>E</sup> 1 und GE<sup>E</sup> 2

## 3. Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 2b „Gewerbegebiet Roten Tor II“ ist mit seiner Bekanntmachung am 06.02.1996 rechtskräftig geworden. Planungsziel des Bebauungsplanes war es, ehemals brachliegende Flächen als Gewerbegebiet und in einem Bereich als Sondergebiet Baumarkt/Gartencenter zu nutzen. In den Folgejahren wurde die Planung teilweise umgesetzt, einige Gewerbebetriebe haben sich angesiedelt und erfolgreich entwickelt.

Es hat sich jedoch gezeigt, dass zur Aufrechterhaltung und Absicherung eines Geschäftsbetriebes innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GE<sup>E</sup> die Erweiterung des Betriebsgeländes notwendig wird.

Geplant ist der Ausbau von Lagerflächen sowie die Errichtung einer Carportanlage, die zum Schutz der Betriebsfahrzeuge dringend erforderlich ist. Auf dem relativ kleinen Baugrundstück besteht hierfür keine Möglichkeit mehr. Unter Inanspruchnahme von Flächen innerhalb der Leitungstrasse lässt sich das Vorhaben jedoch umsetzen.

Die Gemeindevertretung beschließt daher, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2b „Gewerbegebiet Roten Tor II“ im Bereich der gewerblichen Bauflächen GE<sup>E</sup> 1 und GE<sup>E</sup> 2 zu ändern (**5. Änderung**).

Aufgrund des gegenüber der bisherigen Planung quantitativ und qualitativ deutlich untergeordneten Charakters dieser Änderungsplanung werden weder die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes noch die Zielrichtung der ursprünglichen Festsetzungen verändert.

Die Grundzüge der bisherigen Planung werden durch diese Änderung nicht beeinträchtigt. Im Vergleich zur Ursprungssatzung werden keine geänderten Baurechte eröffnet.

Die Gemeinde hat sich entschlossen, für die Änderung des Bebauungsplanes das **vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB** anzuwenden. Möglich ist dies, da sich das Vorhaben in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügt, nicht die gesamte Baugebietskategorie betrifft und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Naturschutzgüter vorliegen. Somit werden die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens der B-Plan-Änderung nach § 13 BauGB erfüllt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

#### 4. **Zielstellung und Grundsätze der Planung**

Mit der 5. Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Planungszieles geschaffen.

##### **Die 5. Änderung beinhaltet im Einzelnen:**

- Zusammenführung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes zur Verbesserung der Bebaubarkeit der Gewerbegrundstücke,
- Hierzu wird die Freihaltetrasse zwischen den Bauflächen GE<sup>E</sup> 1 und GE<sup>E</sup> 2 als Baufläche überplant und auf die Festsetzung als öffentliche Grünfläche verzichtet.

#### 5. **Festsetzungen**

##### 5.1. **Art der baulichen Nutzung**

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Änderungsbereiches sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Es gelten weiterhin die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus der Ursprungsatzung.

##### 5.2. **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Änderungsgebiet ist durch zulässige Grundflächenzahl, zulässige Geschossflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Gebäudehöhe als Höchstmaß bestimmt.

Es gelten weiterhin die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus der Ursprungsplanung.

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.

##### 5.3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der 5. Änderung wird die Überbaubarkeit eines Gewerbegrundstückes im Änderungsbereich durch Zusammenführung der überbaubaren Grundstücksflächen verbessert. Hierzu wird die Freihaltetrasse zwischen den Bauflächen GE<sup>E</sup> 1 und GE<sup>E</sup> 2 als Baufläche überplant und auf die Festsetzung als öffentliche Grünfläche verzichtet.

Für die Baufläche ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten.

Die mögliche Bebauung im Bereich der Freihaltetrasse, für welche ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt ist, hat in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern der erdverlegten Leitungen, hier: ZvWis, Gasversorgung Wismar Land GmbH und e.dis zu erfolgen.

#### 6. **Anschluss an die Verkehrsflächen**

Durch die 5. Änderung ergeben sich gegenüber der Ursprungsplanung für die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung keine Änderungen.

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandene Planstraße A, die mit einer Wendeanlage endet, gesichert. Die Planstraße A schließt an die Bundesstraße B 208 unweit der Autobahnzufahrt zur A 20 an.

## 7. Ver- und Entsorgungsanlagen

### **Wasserversorgung**

#### ° **Trinkwasserversorgung**

Das Gewerbegebiet Roten Tor II wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar versorgt.

Der Anschluss an das vorhandene System ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

### **Abwasserentsorgung**

#### ° **Schmutzwasserableitung**

Der Zweckverband Wismar betreibt im Gewerbegebiet Roten Tor II ein zentrales Abwassernetz. Die Anschlüsse an das vorhandene System sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

#### ° **Energie**

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind zwischen Bauherrn und dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu regeln.

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereitzustellen 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 zeitlicher Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere
- Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

#### ° **Gasversorgung**

Im Änderungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH.

Bei Planungen in diesem Bereich ist das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten (siehe Anlage).

## 8. Altlasten/ Abfallentsorgung

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wird die Abfallbeseitigung in der Gemeinde wahrgenommen.

### **Entsorgung von Abfällen der Baustelle**

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind grundsätzlich zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung nach Maßgabe der Gewerbeabfallverordnung vorbereitet werden.

### **Bodenaushub**

Bei Abfuhr von Aushubmaterial bestehen aufgrund bekannter Auffüllungen bis teilweise über 4 m unter OK Terrain sowie gewerblicher Vornutzung, späterer Nutzung als Lagerplatz und LKW-Abstellplatz Deklarationspflichten nach LAGA M20. Unterschiedliche Aushubchargen sollen getrennt gehalten werden. Dies sind zum Beispiel mögliche nutzungsbedingt kontaminierte Oberflächen mit ca. 10-30 cm Mächtigkeit, Oberflächenbefestigungen mit Recyclingmaterial, im Jahr 2002 eingebaute ca. 1.650 cbm Füllboden, ältere Auffüllungen oder gewachsener Boden (siehe auch unter Bodenschutz). Es kann geprüft werden, den Untersuchungsaufwand einzelner Chargen hinsichtlich der Anzahl von Parametern und Laborproben zu reduzieren. (Siehe dazu Merkblatt "Boden- und Bauschutthaufwerke - Beprobung, Untersuchung und Bewertung" des LfU Bayern, 2016)

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

### **Bodenschutz**

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden (§ 202 BauGB), Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist i.d.R. einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen. Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

### **Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz**

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 Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

### 9. **Bodendenkmale**

Im Bereich der 5. Änderung sind keine Bodendenkmale bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie und Denkmalpflege, oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie und Denkmalpflege, spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Gebilligt durch Beschluss der GV am: 22.10.2019  
Ausgefertigt am:

Der Bürgermeister