

# SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

## über den Bebauungsplan Nr. 20 "Ehemaliges Trockenwerk am Schmiedeweg"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:750



**Nutzungsschablone**

SO "Nahversorgung"	a
GRZ 0,5	GH 12,0 m

**Planzeichenerklärung**  
Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- 1. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)**
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)**
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Sonstige Planzeichen**

- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene bauliche Anlagen, aus Vermessung
  - vorhandene bauliche Anlagen, aus Luftbild
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Flurstücksnr.
  - vorhandene Geländehöhen in m ü. NNH
  - Bemaßung in m
  - Böschung
  - künftig fortfallend

**Hinweise**

Aufgrund des **Klima- und Ressourcenschutzes** wird der Einsatz von erneuerbaren Energien empfohlen. Luftwärmepumpen, Erdwärmepumpen mit Erdsonden oder Erdkollektoren, Solar Kollektoren zur Photovoltaik und zur Nutzung der Solarthermie leisten einen bedeutenden Beitrag zur Einsparung fossiler Energien. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte daher bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden. Zur Nutzung der Erdwärme sind Sondierungsbohrungen vorzunehmen und entsprechende Genehmigungen zu beantragen. Darüber hinaus sind energieeffiziente Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Blockheizkraftwerken zu empfehlen. Durch die Wahl alternativer Energieversorgungsmöglichkeiten kann langfristige Energiekostenersparnis und ein wirksamer Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung und klimaneutralen Energieversorgung erzielt werden. Auf die Verwendung fester Brennstoffe für Heizungsanlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der **Trinkwasserschutzzone III** der Oberflächenwasserfassung Warnow. Diese Schutzzone wurde durch den Beschluss-Nr. 54-15/00 vom 20. März 1990 durch den Bezirksrat Rostock festgesetzt. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern behalten die auf der Grundlage des Wasserrechts der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete ihre Gültigkeit. Die Tatbestände für die Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind in der "Schutzzoneordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow" als Bestandteil des o.g. Beschlusses geregelt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine **Bodendenkmale** betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung **keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen** bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, normale Färbung, Ausstritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als **nicht kampfmittelbelastet** bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutete kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

**Plangrundlagen:**  
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Dubbert, Gramkow, Stand Januar 2018; digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, © GeoBasis DE/M-V 2018 sowie eigene Erhebungen.

**Präambel**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Dummerstorf vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 "Ehemaliges Trockenwerk am Schmiedeweg", im Bereich des ehemaligen Trockenwerkes, gelegen an der L191, umfassend die Flurstücke 141 (teilw.), 142 (teilw.), 143 (teilw.), 144/2 und 145 der Flur 2, Gemarkung Dummerstorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

**Teil B - Text**

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796).

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 11, 16, 18 und 19 BauNVO)**
  - Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" nach § 11 BauNVO dient der grundzentralen Versorgung mit Waren und Dienstleistungen. Zulässig sind: Einrichtungen des Lebensmittel Einzelhandels mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1 200 m<sup>2</sup> sowie Anlagen, die zum Betrieb eines Lebensmittelmarktes erforderlich sind, Dienstleistungseinrichtungen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Weiterhin sind Arztpraxen, eine Apotheke, sonstige soziale sportliche und gesundheitliche Einrichtungen sowie Läden mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 200 m<sup>2</sup> zulässig. Darüber hinaus ist ein an den Lebensmittelmarkt angegliederter Backshop inklusive Café mit einer Verkaufsfläche von maximal 80 m<sup>2</sup> zulässig.
  - Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieben zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.
  - In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden.
  - Für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage des vom Gebäude überdeckten, hergestellten Geländes. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Dachaufbauten wie Abgasanlagen, Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage usw. dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten. Werbetafeln und Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von maximal 7,0 m zulässig.
  - In dem Sonstigen Sondergebiet sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Geländeaufschüttungen sind dabei nicht in die GRZ-Berechnung einzubeziehen.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**  
Im Baugbiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" ist eine Belieferung mit LKW im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) unzulässig.
  - Der Backshop darf mit einem Kleintransporter pro Stunde auch im Nachtzeitraum beliefert werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Ausgleich sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1a u. § 1a BauGB)**
  - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende, 3 m breite und naturnahe Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische Sträucher und Bäume der Pflanzlisten A und B zu verwenden. Sträucher sind im Verbund 1,5 m x 1,5 m und Bäume alle 10 m zu pflanzen.
  - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hecke" ist zusätzlich zu der Hecke ein Krautsaum von 1 m zwischen Hecke und Naturnahe Wiese zu entwickeln und durch eine Mäh alle 1 bis 3 Jahre zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Hecke darf für eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,5 m unterbrochen werden. Vorhandene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Lesesteinhäufen für Reptilien) sind zu erhalten. Es ist ein 1 m breiter Abstand zur Heckenpflanzung einzuhalten.
  - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Wiese" ist eine extensive Wiese zu entwickeln. Es ist eine Landschaftsrassenmischung mit Kräuterteil zu verwenden. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelsaatgutmischung zu erfolgen. Die Wiese ist ein- bis zweimal jährlich Ende Juni sowie im August oder September nach Abblühen der bestandsbildenden Arten zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
  - Das vorhandene Kleingewässer ist um etwa ein Viertel der Länge gemäß Planzeichnung zurückzubauen. Der Böschungswinkel ist flach mit einem Verhältnis von 1:3 auszubaggern.
  - Die neu zu schaffenden Kundenparkplätze sind je 10 Stellplätze mit einem Baum der Pflanzliste C zu bepflanzen und zu untergliedern. Alle Bäume sind für die Dauer der Entwicklungspflege von 5 Jahren zu sichern.
  - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
  - Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
  - Für alle neu gestatteten Grünflächen gilt eine 3-jährige Entwicklungspflege.
  - In dem Sonstigen Sondergebiet sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen mit standortgerechtem Landschaftsrasen zu gestalten.
  - Pflanzliste A - Sträucher**  
Als Straucharten sind zu verwenden (Qualität 2zv, 80-100):  
Pfaffentüchchen (*Euroyamus europaea*)  
Hartnagel (*Cornus sanguinea*)  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Korb-Weide (*Salix viminalis*)  
Bruch-Weide (*Salix fragilis*)  
Sal-Weide (*Salix caprea*)
  - Pflanzliste B - Überhälter**  
Als Baumarten für Überhälter in der Feldhecke sind in der Mindestqualität 150/175 cm zu verwenden:  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Gewöhnliche Vogelbeere (*Prunus avium*)  
Holz-Apfel (*Malus sylvestris*)
  - Pflanzliste C - Bäume**  
Als Baumarten für die Untergliederung des Kundenparkplatzes sind in der Mindestqualität STU 18/20 zu verwenden:  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Berig-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Gewöhnliche Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

**5. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAuO M-V)

- Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrüntem Umkleidring oder Rankgittern zu versehen.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Verstöße können mit einer Geldbuße geahndet werden.

**Verfahrensvermerke**

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 20 wurde am 30.01.2018 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Dummerstorfer Amtsanzeiger" sowie im Internet unter <http://www.dummerstorf.de/> am 15.02.2017 erfolgt.

Dummerstorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

Dummerstorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Rathaus Dummerstorf durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Dummerstorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Dummerstorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text, die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten im Rathaus Dummerstorf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Veröffentlichung im "Dummerstorfer Amtsanzeiger" sowie im Internet unter <http://www.dummerstorf.de/> bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dummerstorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagesichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... (Siegel) Öffentlich bestellter Vermessener

(7) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dummerstorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Der Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

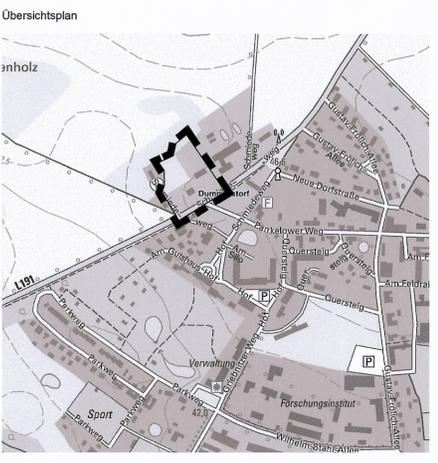
Dummerstorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Dummerstorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(10) Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... durch Veröffentlichung im "Dummerstorfer Amtsanzeiger" sowie im Internet unter <http://www.dummerstorf.de/> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 ist am ..... in Kraft getreten.

Dummerstorf, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister



**SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF**

über den Bebauungsplan Nr. 20 "Ehemaliges Trockenwerk am Schmiedeweg"

gelegten an der L191, im Norden der Ortslage Dummerstorf, umfassend die Flurstücke 141 (teilw.), 142 (teilw.), 143 (teilw.), 144/2 und 145 der Flur 2, Gemarkung Dummerstorf

**VORENTWURF**

Bearbeitungsstand 16.03.2018

**Stadt- und Regionalplanung**

Partnerschaftsgesellschaft

Dipl.-Ing. Martin Hoffmann

Dipl.-Geogr. Lars Fricko

Bismarckstraße 17  
23066 Wismar  
Tel.: 03841 47664-0  
Fax: 03841 47664-9  
www.srp-gutachter.de, info@srp-gutachter.de