

Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Dümmer für das Gewerbegebiet „Transport- und Recyclingfirma Fliegenhof“ in Parum

Teil B – TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung – Teil A – wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze und Lagergebäude nur im Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb zulässig
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen öffentlichen Betriebe, Tankstellen (ausgenommen Betriebstankstelle) und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Plangebiet nicht zulässig.
- 1.5 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.6 Innerhalb der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Lagerflächen, Zufahrten und Stellplätze sowie Flächen für technische Nebenanlagen zulässig.

2. Anpflanzgebote, Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB in Verbindung mit §1a BauGB

- 2.1 Als Ersatzmaßnahme für den Eingriff ist eine Streuobstwiese auf einer Fläche von *4.470 m² aus dem Bestand zu entwickeln. Es sind 44 Stk.* Obstbäume in der Qualität Hochstamm 2x verpflanzt, STU 10-12 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Eckpunkte der Fläche sind dauerhaft zu markieren. (mit Eichenspaltpfählen / Kunststoffpfählen mit mind.1m Höhe über Erdboden o.ä.).
- 2.2 Pflanzliste
Sortenliste Obstgehölze
Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Alkmene, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel
Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne
Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte
Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth
Kirschen: Oktavia, Regina
Ergänzungen um alte Kultursorten aus MV oder lokale Sorten werden empfohlen.
- 2.3 Als Ersatz nach Baumschutzkompensationsersatz sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 2 einheimische Laubbäume (Feld-Ahorn *Acer campestre*, Hainbuche *Carpinus betulus*, oder Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*) in der Qualität Hochstamm 3x v., STU 18-20 cm, Kronenansatz mind. 2,2 m, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind mindestens 12 m³ durchwurzelbarer Raum (ca. 6 m² offene Baumscheibe) und Schutz vor Befahren zu gewährleisten.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BImSchG

In der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Erdwall mit einer Länge von 48,00 m und einer Höhe von 3,00 m über Gelände der hergestellten Boxenfläche zu errichten.

Hinweise

Artenschutzrechtliche Hinweise

- 1 Zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Tierarten ist eine Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 01.03 bis 01.09 nicht zulässig.
- 2 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar statthaft.
- 3 Bei zukünftigen Abrissanträgen, Umbauten oder Erweiterungen von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des §44 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.
- 4 Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Streuobstwiese am Lesesteinhaufen auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
- 5 Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes sind zwei Lesesteinhaufen auf der angrenzenden Streuobstwiese anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Lesesteinhaufen mit ca. 2 m³ Lesesteinen (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) sind mit etwa 0,5 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebagerte Senke in der Größe von etwa 2 m² gefüllt und mit Sand überdeckt.

Wasser- / Bodenordnerische Hinweise

1. *Wenn während der Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.*
2. *Um Gefährdungen für die Baustelle auszuschließen, sollten vor Beginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes eingeholt werden. Aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen liegen beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V vor.*
3. *Von Verkehrsflächen und sonstigen Flächen abfließendes, nicht verunreinigtes Oberflächenwasser darf nur über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf über Rigolen versickert werden.*
4. *Durch den Anlagenbetreiber / Grundstückseigentümer ist eine Betrachtung hinsichtlich der erforderlichen Vorreinigungsanlagen nach dem DWA – M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu erstellen. Die daraus abgeleiteten erforderlichen Bemessungsnachweise zu den gewählten Vorreinigungsanlagen sind zu erstellen und planerisch umzusetzen.*
5. *Durch die Grundstückseigentümer ist der Nachweis der schadlosen Ableitung anfallenden Niederschlagswassers von Hof und Dachflächen gemäß Arbeitsblatt DWA A-138 zu erbringen.*
6. *Die Hof- und Verkehrsflächen sind zur Vermeidung einer schädlichen Verunreinigung des von diesen Flächen abgeleiteten Niederschlagswassers stets hinreichend sauber zu halten.*

Pflanzhinweise

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen.

Als Vorgaben für die Anlage der Streuobstwiese sind zu beachten:

- 1 *Obstbäume (alte Kultursorten) als Hochstamm mind. 10/12 cm Stammumfang mit Verankerung*
- 2 *Pflanzabstände: Pflanzung eines Baumes je 80-120 m²*
- 3 *Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss (Einzäunung)*
- 4 *Ersteinrichtung des Grünlandes durch spontane Selbstbegrünung oder Verwendung von regionaltypischem Saatgut (Regiosaatgut)*
- 5 *kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM*
- 6 *kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September*

Als Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind zu beachten:

- 7 *Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10 %*
- 8 *Gewährleistung eines Gehölzschnittes für mind. 5 Jahre*
- 9 *bedarfsweise wässern und Instandsetzung der Schutzeinrichtung*
- 10 *Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken*
- 11 *Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen*
- 12 *Abbau der Schutzeinrichtung frühestens nach 5 Jahren*
- 13 *Die Fläche ist durch Eichenspaltpfähle von der Ackerfläche bzw. der Gewerbefläche abzugrenzen*

Als Vorgaben zur Unterhaltungspflege sind zu beachten:

- 14 *jährlich ein Pflegeschnitt (maximal 2 Schnitte) nicht vor dem 15. Juli, bestenfalls erst ab Mitte August/Anfang September mit Abfuhr des Mähgutes oder ein Beweidungsgang*
- 15 *Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken*

Als ergänzende Vorgaben für die Ersatzpflanzung von 2 Einzelbäumen sind zu beachten:

- 16 *Dreibockanbindung und Wildverbisschutz*
- 17 *keine Ackernutzung im Abstand von 2,5 m zum Stammfuß des Baumes und wirksame Ausgrenzung des Weideviehs in Weideflächen*
- 18 *dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen*
- 20 *freie Kronenentwicklung gewährleisten und keine Schnittmaßnahmen*

Als Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind zu beachten:

- 21 *Ersatzpflanzungen bei Ausfall*
- 22 *bei Bedarf Bäume wässern, Instandsetzen der Verankerung und Schutzeinrichtung*
- 23 *Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen*
- 24 *Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren*

Folgende Qualitätsvorgaben für die Pflanzung und die Pflege sind bei der Ausführungsplanung zu übernehmen / zu beachten:

- 25 *Das Pflanzgut der Gehölze muss der Qualität guter Baumschulware entsprechen.*
- 26 *Die Kompensationspflanzungen sind drei Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten.*
- 27 *Die Baumscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.*