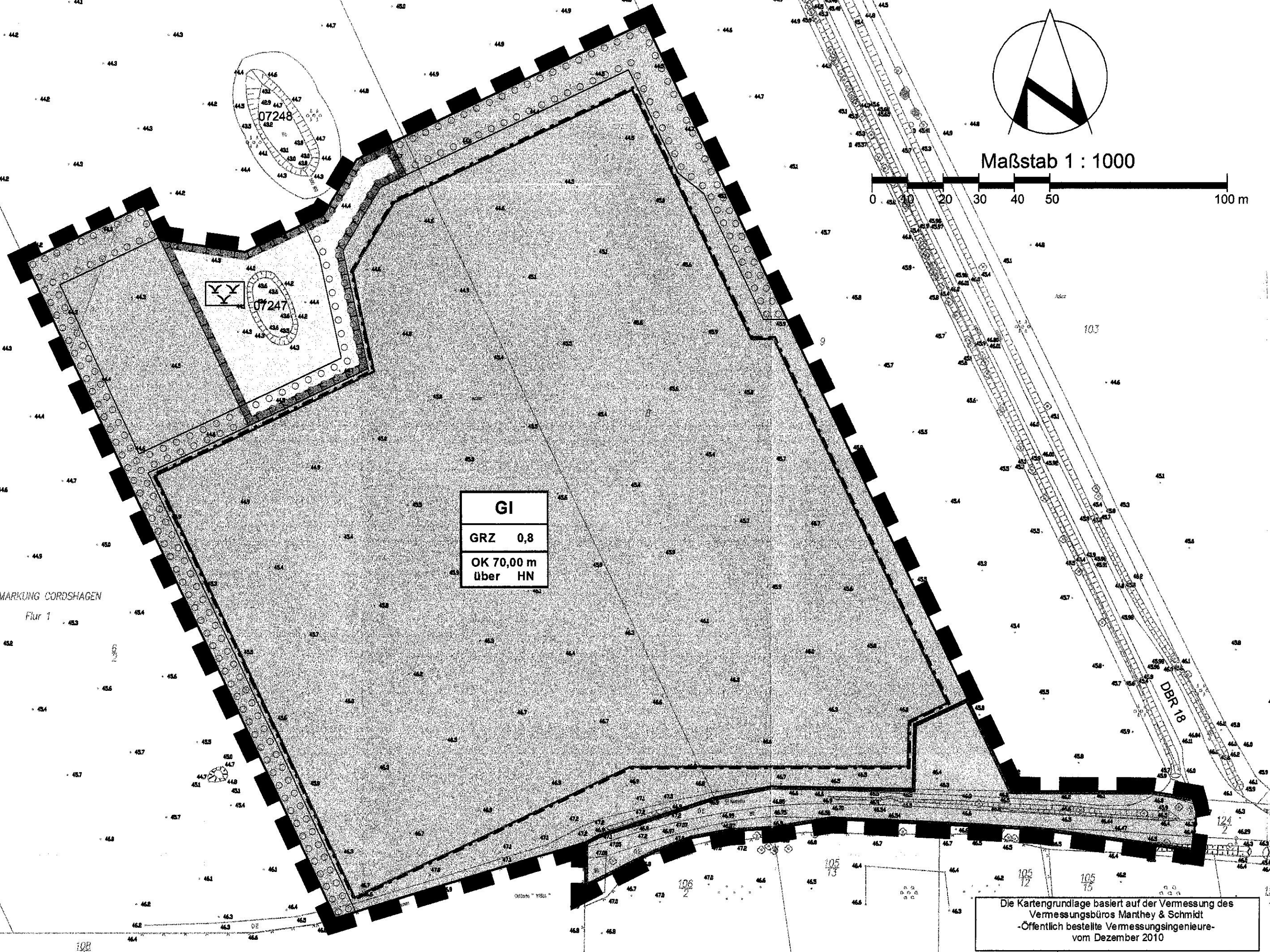


SATZUNG DER GEMEINDE MANDELSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FÜR DAS INDUSTRIEGEBIET MANDELSHAGEN auf der Fläche zwischen dem Industriegebiet der YARA GmbH & Co. KG und der Kreisstraße DBR 18 nach Vogtshagen

PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnverordnung -PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 2011 I S. 1510).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

OK Oberkante

BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Sukzessionsfläche

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

07247 Gesetzlich geschütztes Biotop (mit Nummer)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

vorhandene Höhe nach HN
vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücksbezeichnung

TEIL B

TEXT

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Industriegebiet (GI) sind
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen
- allgemein zulässig.

Unzulässig sind
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 9 BauNVO)

2. Eigenschaften der Betriebe und Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Emissionskontingente

Innerhalb des Industriegebiets sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen in die Sektoren A bis D in der folgenden Tabelle aufgeführten Emissionskontingente weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten.

Sektor A: Tag/Nacht 73/60 dB(A)/m²

Sektor C: Tag/Nacht 73/59 dB(A)/m²

Sektor D: Tag/Nacht 73/69 dB(A)/m²

Die Einhaltung der Emissionskontingente wird über eine Schallausbreitungsrechnung nach DIN 45991 nachgewiesen. Die Immissionskontingente werden für Immissionsorte in den Richtungssektoren berechnet. Es ist nachzuweisen, dass die Immissionskontingente von den Beurteilungspegeln der geplanten Anlagen eingehalten werden.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel der geplanten Anlagen hat entsprechend der TA Lärm zu erfolgen.

Weiterhin sind Vorhaben zulässig, deren Immissionsanteile die gebietspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

Die Richtungssektoren sind aus dem Übersichtsplan in der Planzeichnung Teil A zu entnehmen (Punkt Richtungssektoren Krassowski 3°; 4520962 / 6001284).

(§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

4.1 - Innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen in den Baugebieten sind durchgehende mehrreihige Hecken auf dem Wall der Pflanzenliste A anzupflanzen. Die Walkrone ist frei zu halten. Der Abstand der Sträucher zwischen den Reihen und untereinander muss 1,50 m betragen. Die Anpflanzungen sind in den Reihen versetzt und in Artengruppen mit 4-6 Stück einer Art vorzunehmen. Entlang der Außenseiten sind je 30 m ein Laubbaum der Pflanzenliste B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölz- und Saumbereiche sind vor Verfall durch einen Zaun zu schützen. Für die Anpflanzungen ist eine Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 10 Jahren durchzuführen. Nach Ablauf dieses Zeitraums ist die Pflanzung dauerhaft zu erhalten.

- 4.2 - Pflanzenliste A
Prunus spinosa
Crataegus laevigata
Acer campestre
Euonymus europaeus
Viburnum opulus
Viburnum lantana
Rosa rubiginosa
Rosa canina
Salix caprea
- Schlehe
Weißdorn
Feldahorn
Pfaffenhütchen
Gemeiner Schneeball
Wolliger Schneeball
Wein-Rose
Hunds-Rose
Sal-Weide
- Pflanzenliste B
Acer platanoides
Salix alba
Tilia tomentosa 'Brabant'
- Spitz-Ahorn
Silberweide
Silber-Linde

Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm
Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60-100 cm.

5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG

5.1 - Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Böschungen am vorhandenen Soli abzufachen. Nach Norden ist das Soli um 7 m mit flachen Böschungen zu erweitern. Die Schlammschicht ist aus dem Gewässer zu entfernen. Die Saumbereiche um das Soli herum sind mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) anzubauen, diese Fläche ist einmal jährlich, jeweils ab dem 15. Juli zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen.

5.2 - Auf der Verwallung sind in den Hangbereichen mehrreihige Hecken mit Feldahorn, Schlehe und Weißdorn durchgehend in Artengruppen mit 4-6 Stück einer Art anzupflanzen. Die Walkrone ist frei zu halten. Die Gehölzbereiche sind vor Verfall durch einen Zaun zu schützen. Der Abstand der Sträucher zwischen den Reihen und untereinander muss 1,50 m betragen.

5.3 - Für die Ausgleichsmaßnahmen 5.1 und 5.2 ist eine Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 5 Jahren durchzuführen. Nach Ablauf dieses Zeitraums ist die Fläche dauerhaft zu erhalten.

5.4 - In der Fläche gemäß 5.1 sind zwei amphibiegerechte Lesesteinhaufen anzulegen, dazu sind je Haufen ca. 45 Stk. Lese-Feldsteine 4-5 lagig auszubilden.

5.5 - In der Verwallung gemäß 5.2 sind in der nördlichen bzw. westlichen Hangseite vier amphibiegerechte Lesesteinhaufen zu integrieren. Je Haufen sind ca. 45 Stk. Lese-Feldsteine 4-5 lagig auszubilden. Die Lesesteinhaufen sind in den Wall einzubauen bzw. zu überfüllen.

5.6 - Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß 5.4 und 5.5 sind vor Realisierung der Planung umzusetzen.
Für die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung durch den Fachgutachter erforderlich. Drei Jahre nach Fertigstellung der Maßnahme ist der Erfolg als Monitoringmaßnahme gemäß § 4c BauGB durch einen Fachgutachter zu überprüfen und ggf. entsprechend zu ergänzen.

Hinweise

- Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu realisieren:
Auf dem Flurstück 7, der Flur 1, Gemarkung Cordshagen, nördlich des Plangebietes, ist ein 10 m breiter Pufferstreifen um das Soli herum aus der intensiven Ackernutzung herauszunehmen. Der Streifen ist zur angrenzenden intensiven Ackernutzung zu markieren. Die Bodenfläche ist mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) anzubauen, diese Fläche ist einmal jährlich, jeweils ab dem 15. Juli zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen. In der Fläche sind drei Lesesteinhaufen anzulegen, dazu sind je Haufen ca. 45 Stk. Lese-Feldsteine 4-5 lagig auszubilden.
Im Rahmen der Überwachung nach § 4c BauGB ist der Erfolg der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Lesesteinhaufen) in den ersten 3 Jahren nach deren Fertigstellung durch den Fachgutachter zu überprüfen und ggf. entsprechend zu ergänzen.
Für die Ausgleichsmaßnahme ist eine Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 5 Jahren durchzuführen. Nach Ablauf dieses Zeitraums ist die Fläche dauerhaft zu erhalten.

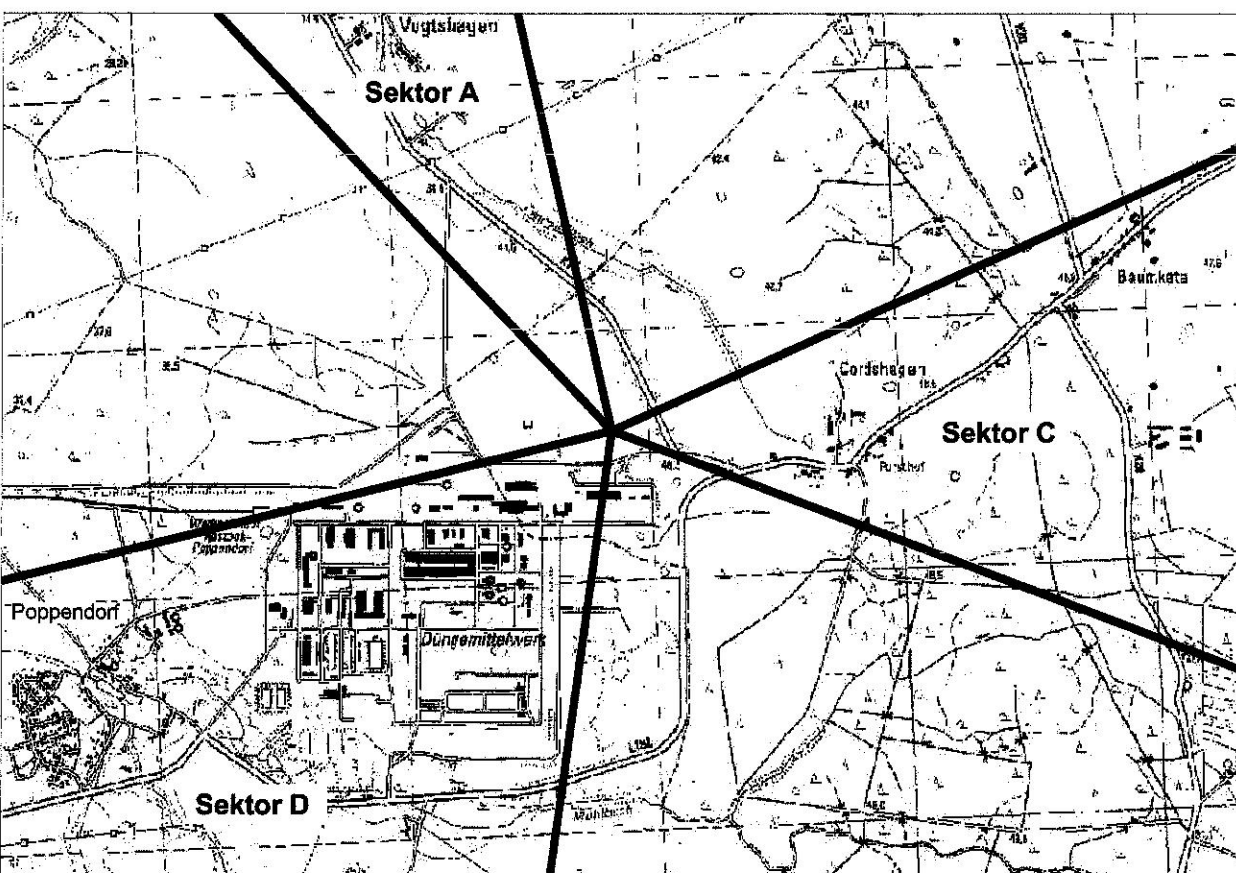
- Die naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 7, der Flur 1, Gemarkung Cordshagen, sowie die Durchführung der Monitoringmaßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Mandelshagen und dem Eigentümer des Flurstücks 7, der Flur 1, Gemarkung Cordshagen, gesichert.

Das verbleibende Defizit der Kompensationsflächenäquivalente von 27.546 m²A erfolgt mit der Umwandlung von 13.773 m² Ackerland in extensives Feuchtgrünland mit einer 3m breiten Sukzessionsfläche parallel zur Waldkante in der Gemarkung Bussewitz, Flur 1, Flurstücke 134, 133/1 und 133/2.

Die Pflegemaßnahmen erfolgen dauerhaft nach der Anlage 1 der Richtlinie zur Förderung der naturschutzgerechten Bewirtschaftung von Grünflächen (2007), dort sind die artspezifischen Verpflichtungen zur naturschutzgerechten Feuchtgrünlandnutzung in Pkt. 2.4 festgeschrieben. Innerhalb der Sukzessionsflächen soll sich ein artgerechter standorttypischer Waldrand ausbilden.

- Fackeln oder andere offene Feuerstellen für das Anzünden und Unterhalten von Feuer haben gemäß § 4 Absatz 1 Waldbrandschutzverordnung eine Mindestentfernung von 50 Metern vom Waldrand einzuhalten, um Gefahren aus den Anlagen vom Wald fern zu halten.

- Emissionen/Immissionen von Luftschadstoffen durch Anlagen im Industriegebiet sind nicht gänzlich auszuschließen. Sollten nachweislich sichtbare Absterbeerscheinungen ab einer Waldflächengröße von 0,5 ha bei einer Absenkung des Bestockungsgrades auf unter 50 von 100 auftreten, die auf den Betrieb von Anlagen im Industriegebiet zurückzuführen sind, ist auf der Grundlage von § 15 LWaldG M-V durch den Betreiber der Anlage eine Ersatzaufforstung zu erbringen.



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.11.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Mandelshagen, am 20.12.2011 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.06.2011 bis zum 14.07.2011 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.06.2011 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 10.10.2011 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 24.10.2011 bis zum 25.11.2011 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Mandelshagen, am 15.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.10.2011 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.
- Der katastermäßige Bestand am 01.12.2010 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Mandelshagen, 07.12.2011 (Siegelabdruck) Günter Alwardt Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.12.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.12.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.12.2011 gebilligt.

Mandelshagen, 08.12.2011 (Siegelabdruck) Günter Alwardt Bürgermeister

Mandelshagen, 08.12.2011 (Siegelabdruck) Günter Alwardt Bürgermeister

Mandelshagen, 08.12.2011 (Siegelabdruck) Günter Alwardt Bürgermeister

Mandelshagen, 21.12.2011 (Siegelabdruck) Günter Alwardt Bürgermeister

Mandelshagen, 21.12.2011 (Siegelabdruck) Günter Alwardt Bürgermeister

Mandelshagen, 21.12.2011 (Siegelabdruck) Günter Alwardt Bürgermeister

Mandelshagen, 21.12.2011 (Siegelabdruck) Günter Alwardt Bürgermeister

Mandelshagen, 21.12.2011 (Siegelabdruck) Günter Alwardt Bürgermeister

Mandelshagen, 21.12.2011 (Siegelabdruck) Günter Alwardt Bürgermeister

Mandelshagen, 21.12.2011 (Siegelabdruck) Günter Alwardt Bürgermeister

Mandelshagen, 21.12.2011 (Siegelabdruck) Günter Alwardt Bürgermeister

Mandelshagen, 21.12.2011 (Siegelabdruck) Günter Alwardt Bürgermeister

Mandelshagen, 21.12.2011 (Siegelabdruck) Günter Alwardt Bürgermeister

Mandelshagen, 21.12.2011 (Siegelabdruck) Günter Alwardt Bürgermeister

Mandelshagen, 21.12.2011 (Siegelabdruck) Günter Alwardt Bürgermeister

Mandelshagen, 21.12.2011 (Siegelabdruck) Günter Alwardt Bürgermeister

Mandelshagen, 21.12.2011 (Siegelabdruck) Günter Alwardt Bürgermeister

Mandelshagen, 21.12.2011 (Siegelabdruck) Günter Alwardt Bürgermeister

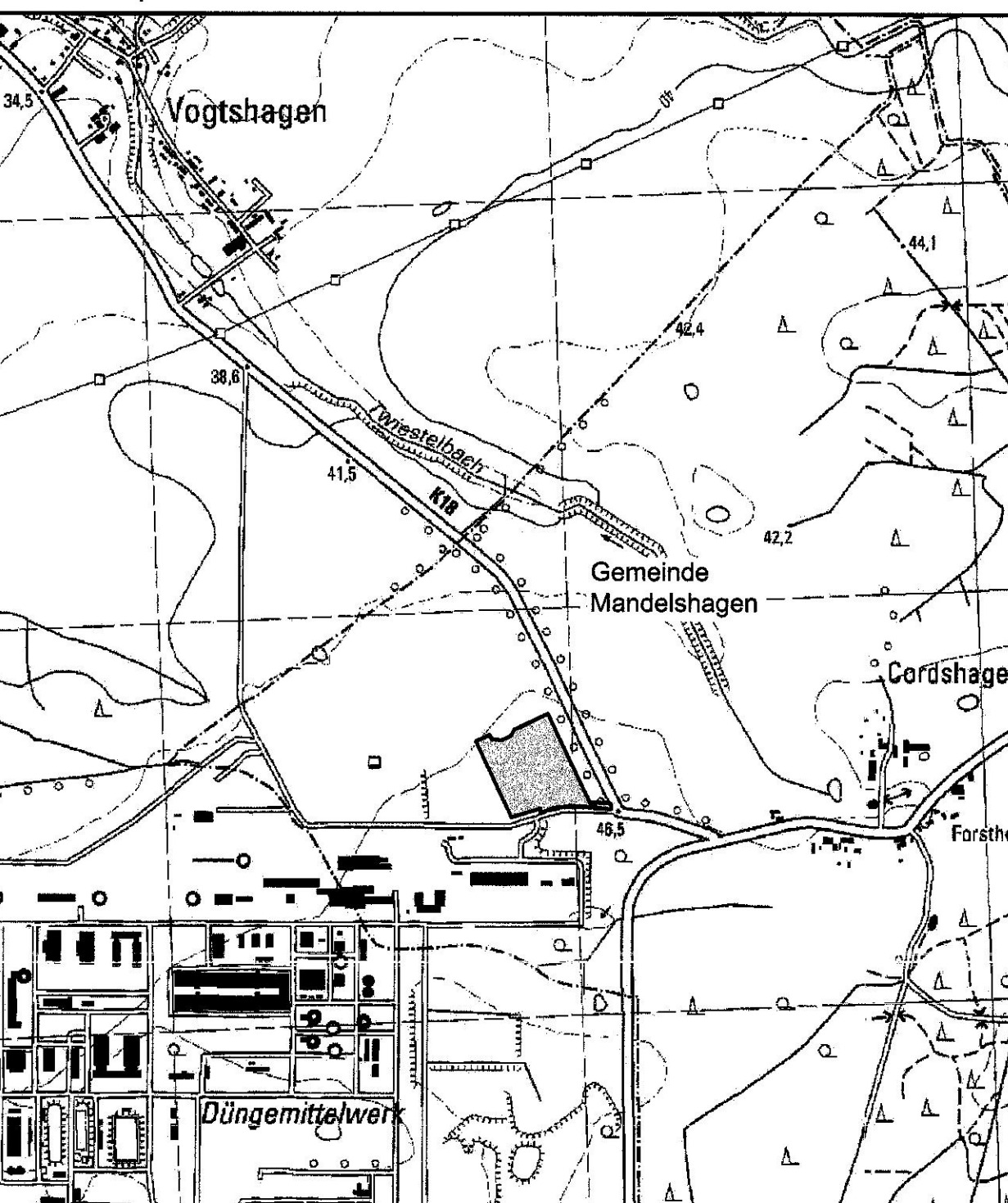
Mandelshagen, 21.12.2011 (Siegelabdruck) Günter Alwardt Bürgermeister

Mandelshagen, 21.12.2011 (Siegelabdruck) Günter Alwardt Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.12.2011 die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Industriegebiet "Mandelshagen" auf der Fläche zwischen dem Industriegebiet der YARA GmbH & Co. KG und der Kreisstraße DBR 18 nach Vogtshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfasser: TÜV NORD Umweltschutz
TUV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Trelleborg Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
AKM 505-91-3-d
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwardt
TEL.: (0381) 7703 446
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: w.schulze@tuv-nord.de
U. Rueckwardt@tuv-nord.de

Übersichtsplan Maßstab 1:15000



Gemeinde Mandelshagen
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 2

für das Industriegebiet "Mandelshagen" auf der Fläche zwischen dem Industriegebiet der YARA GmbH & Co. KG und der Kreisstraße DBR 18 nach Vogtshagen

Mandelshagen, Dezember 2011 Günter Alwardt Bürgermeister