

Teil B – TEXT –

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

1. Bauliche Nutzung

A Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr.1 BauNVO wird die Nutzung im Baufeld 2 (BF 2) in der 30 m Waldabstandsfläche dahingehend eingeschränkt, dass hier keine Aufenthaltsräume für Personen sowie ständig besetzte Arbeitsplätze zulässig sind. Eine Unterschreitung des Waldabstandes ist außerhalb der Baugrenze durch Nebenanlagen im Sinne des Waldgesetzes statthaft.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr.2 BauNVO sind innerhalb der Baufelder BF 1 und BF 2 Anlagen für unterirdische Tanklager inklusive deren Tankkraftwagen (TKW)-Entladestationen außerhalb des 30 m Waldabstandes zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 9 Abs. 2 BauNVO im Industriegebiet allgemein zulässigen öffentlichen Betriebe in den Baufeldern ausgeschlossen.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Industriegebiet nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den Baufeldern ausgeschlossen.
- 1.5 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von bestehenden Anlagen im BF 1 unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen allgemein zulässig.
- 1.6 Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes innerhalb der Baugrenzen generell zugelassen.

B Maß der baulichen Nutzung

- 1.7 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind in den BF 1 und BF 2 maximale Traufhöhen von 20,00 m, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens des Gebäudes 05 (20,25 m über HN) zulässig. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können aus betriebstechnischen Erfordernissen höhere Gebäude oder Nebenanlagen ausnahmsweise die max. zulässige Traufhöhe überschreiten.
- 1.8 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Industriegebiet für die abweichende Bauweise die Baukörperlänge in den BF 1 und BF 2 auf 110 m begrenzt. Die Begrenzung gilt nicht für abgewinkelte Gebäude.

C Sonstiges

- 1.9 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen innerhalb des Plangebietes zu versickern bzw. über Rigolen den Versickerungsflächen zuzuleiten. Die örtliche Versickerung des Niederschlagswassers der Verkehrs- und Lagerflächen ist, beim Nachweis geringer Verschmutzung, innerhalb des Plangebietes zulässig.

**2. Grünflächen und Erhaltungsgebote
 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25b BauGB**

- 2.1 Innerhalb des gekennzeichneten Schutzbereiches des Gastanklagers sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.
- 2.2 Die öffentlichen Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.
- 2.3 Als Ausgleich für das Landschaftsbild sind 11 Stk. standortgerechte, einheimische Bäume, norddeutscher Provinzyens, in der Qualität Hst. 2xv.STU 16-18 cm mit einem Abstand von 10m untereinander zur Pflanzung festgesetzt. Die Pflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.4 Für die im Planteil gekennzeichneten zur Rodung festgesetzten Gehölze wird die Pflanzung von 1 Stk. standortgerechtem, einheimischem Baum, norddeutscher Provinzyens, in der Qualität Hst. 2xv.STU 16-18 cm mit einem Abstand von 10 m zu anderen Baumneupflanzungen festgesetzt. Die Pflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.5 Die Fläche für das Straßenbegleitgrün ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Gehölze mit einer Endhöhe bis 0,8 m sowie Hochstämme bei Beachtung der Sichtdreiecke sind zulässig.
- 2.6 Pflanzliste Bäume
 Qualität Hochstamm 2x verpflanzt STU 16-18 cm, norddeutscher Provinzyens
 Qercus robur Stiel - Eiche
 Betula pendula Sand – Birke

**3. Zuordnungsfestsetzungen für den Ausgleich nach § 1a (3) BauGB
 gemäß § 9 (1a) BauGB**

Für den Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen außerhalb des B-Plan Gebietes entsprechend § 9 (1a) BauGB zugeordnet:

- 3.1 Als Ausgleichsflächen werden für die Umwandlung von Wald die nachfolgenden Ersatzflächen festgesetzt:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in ha	Ersatzmaßnahme
E 1	Lübtheen	1	5, 6,7	1,59	Neuaufforstung mit Kiefer und Waldrandgestaltung
E 2	Lübtheen	1	118/1	1,85	Neuaufforstung mit Stieleiche und Waldrandgestaltung
E 3	Volzrade	5	2/5	0,32	Waldrandgestaltung
E 4	Kaliß	3	2/1	2,28	Waldumbaumaßnahme Kieferaltholz mit Rotbuche
M 1	Malliß	2	72	0,16	Neuaufforstung mit Kiefer und Waldrandgestaltung

- 3.2 Die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - (Gemarkung Lübtheen Flur 2, Flurstück 247/24) - ist als fünfjährige Hecke mit 2.200 m² (Pflanzen entsprechend Pflanzliste mit Brachesaum 10,0 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m. Durchfahrten von max. 3,5 m Breite sind zulässig. Al-

le 15 m sind in der Mittelreihe jeweils die Sträucher zugunsten eines Laubbaumes in der Qualität Heister zu ersetzen.

Pflanzliste

Sträucher: Qualität: 80/100 cm, 2 x verpflanzt, norddeutsche Provenienz, Verbisschutz

jeweils Südseite / südlicher exponierte Seite der Hecke

Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe

jeweils Nordseite / nördlicher exponierte Seite der Hecke, sowie Innereihe

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Rosa arvensis	Kriechrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

Bäume: 2x verpflanzt, Heister H 125-150 cm, norddeutscher Provenienz, Verbisschutz

Feld- Ahorn	Acer campestre
Sand- Birke	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und den Anforderungen an die Betriebseigenschaften nach § 1 Abs. 4 BauNVO

Lärm / Geräusche

4.1 In den Baufeldern BF1 und BF2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 der jeweiligen Teilflächen BF1 und BF2 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Baufeld	$L_{EK,tags}$ in dB	$L_{EK,nachts}$ in dB
BF1	60	45
BF2	65	53

4.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,tags}$ und $L_{EK,nachts}$ um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	$L_{EK,zus,k,tags}$ in dB	$L_{EK,zus,k,nachts}$ in dB
A	0	12
B	0	0
C	0	0
D	1	1
E	5	5
F	2	2

- 4.3 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k,i}$ zu ersetzen ist.

Hinweis:

Die in den Festsetzungen unter Punkt 4.1 bis 4.3 aufgeführte Rechtsnorm DIN 45691 ist als Anlage des Schalltechnischen Gutachtens vom Mai 2012 (siehe Anlage Auslegungsexemplar nach § 3 Abs. 2 BauGB zum erneut überarbeiteten Entwurf) beigelegt.

Sicherheit

- 4.4 Innerhalb der Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine bauliche Anlage mit einer Höhe von mindestens 6,0 m bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens des Gebäudes 05 (20,25 m über HN), einer Breite von mindestens 7,0 m und einer Länge von mindestens 80,0 m vorzusehen.

Hinweise:

1. Die BF 1 und BF 2 unterliegen aufgrund der Lagerung von Flüssiggas der 4. BImSch-Verordnung und den Anforderungen der Störfall-Verordnung. Die geplante Anlagenerweiterung ist dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Schwerin anzuzeigen.
2. Als zukünftig den erweiterten Betreiberpflichten unterliegend, ist für die Anlage ein Sicherheitsbericht und ein interner Alarm- und Gefahrenabwehrplan gemäß Störfall V zu erstellen.
3. Bei der Erarbeitung des Sicherheitsberichtes ist besonderes Augenmerk auf die Begrenzung von möglichen Störfallauswirkungen durch eventuelle gegenseitige Beeinflussung im Leckage- oder Brandfall in den zukünftigen Gebäuden 8 und 9 zu legen.
4. Bei der Errichtung und dem Betrieb der geplanten neu zu errichtenden Flüssiggastanklager sind die Anforderungen der TRB 801, Nr. 25 umzusetzen.

5. Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V Örtliche Bauvorschrift für das Bebauungsplangebiet

- 5.1 Das Betriebsgelände ist mit einem durchgehenden Zaun auf der Grundstücksgrenze einzufrieden.
- 5.2 Die Zaunhöhe darf, einschließlich einem bis 30 cm hohen Sockel, 3,00 m nicht übersteigen.

6. Nachrichtliche Übernahmen Munitionsbergung

- 6.1 Der Geltungsbereich des B-Planes geht durch ein mit Kampfmitteln belastetes Gelände, in dem bereits Kampfmittel geborgen wurden. Die festgestellte Kampfmittelbelastung stellt eine Gefährdung dar.

Hinweise:

1. Gemäß § 2 Kampfmittelverordnung des Landes M-V ist der Umgang mit Kampfmitteln nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. einer durch ihn beauftragten Stelle gestattet.
2. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

7. Hinweise für den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB

1. Eine Mahd der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu Pflegezwecken einmal jährlich im September zulässig.
2. Zur Minimierung der Eingriffe (Artenschutz) ist eine Rodung der Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 01. März vorzunehmen. (§39(5) BNatSchG)
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Bauarbeiten die anerkannten Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen, insbesondere die RAS-LP4 und die DIN 18920 in der jeweils geltenden Fassung. Im Kronentraufbereich der zu erhaltenden bzw. der als Ausgleich festgesetzten Bäume sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Entfernung, Schädigung oder Veränderung der typischen Erscheinungsform der Bäume und ihrer Wurzeln (insbesondere durch Bodenabtrag, Ausschachtungen, Bodenauftrag, Bodenverdichtung, Bodenversiegelung oder unsachgemäßen Umgang mit Dünge- und Pflanzenschutzmitteln) führen können.
4. Im Geltungsbereich ist bei Rodung von oder aus Verkehrssicherungspflichten zu rodenden Bäumen, die zum Erhalt oder über Pflanzgebot festgesetzt sind, nach Antrag und Genehmigung durch die Stadt für den zu rodenden Baum einfacher Ersatz auf dem betroffenen Grundstück in der Qualität 2x verpflanzt STU 14-16 cm, norddeutscher Provinzyens zu leisten. Der Baum ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Regelungen des § 18 NatSchAG M-V bleiben hiervon unberührt.
5. Die Stadt Lübtheen überträgt die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend städtebaulichem Vertrag den Grundstückseigentümern. Die Ermittlungsgrundlagen sind in der Begründung dargelegt. Die Durchführung der Maßnahmen wird spätestens in der Pflanz- und Vegetationsperiode vorgenommen, die auf die Abnahme der Bäume bzw. den Beginn der Bautätigkeit folgt.
6. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken aufzufangen und örtlich zu versickern. Die rechtliche Absicherung hierzu hat im städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern zu erfolgen.
7. Für die Außenbeleuchtung ist auf den Einsatz von Halogendampflampen zugunsten von Beleuchtungskörpern mit langwelligem Licht (z.B. Natriumdampflampen) zu verzichten.
8. Es ist verboten Höhlen, Stollen, Erdkeller oder ähnliche Räume, die als Winterquartier von Fledermäusen dienen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 31. März aufzusuchen. (§39(6) BNatSchG)

Textliche Hinweise:

1. Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GOVBl. S. 12/ GS M-V Gl. Nr. 114.2, ber. in GVOBl. S.247) geändert durch and. Rechtsvorschriften V. 21.07.1998 (GOVBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

3. Bergbauliche Hinweise

Dem Grubengebäude des ehemaligen Kalischachtes *Herzog-Regent* wird die Einwirkungsfläche von ca. 1 km² zugeordnet. Damit umfasst diese Fläche das vollständige B-Plan-Gebiet und darüber hinausgehende Bereiche. Aufgrund der bislang fehlenden abschließenden bergschandkundlichen Bewertung wird der gesamten Fläche die Risikoklasse III zugewiesen.

- 3.1 Für diese Einwirkungsfläche wird trotz des verbleibenden Restrisikos keine Nutzungsbeschränkung ausgesprochen. Davon unbenommen bleibt, dass das Bergamt Stralsund und/oder einem vom Bergamt Stralsund autorisierten Unternehmen die Betretung der Fläche zu ermöglichen ist.
- 3.2 Der Zugang zum Schacht muss ständig gewährleistet werden.
- 3.3 Sämtliche Oberflächenentwässerungen (z.B. Parkplatz, Gebäude ...) sind vom Schacht weg zu führen.
- 3.4 Sofern an der Tagesoberfläche innerhalb der Einwirkungsfläche des Altbergbauobjektes Jessenitz Auffälligkeiten in Form von Setzungen, Senkungen etc. festgestellt werden, ist das Bergamt Stralsund unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.
- 3.5 Die Gestaltung der Außenanlage im Schachtbereich ist mit dem Bergamt Stralsund abzustimmen. Die Abgrenzung ist den Gegebenheiten vor Ort anzupassen.