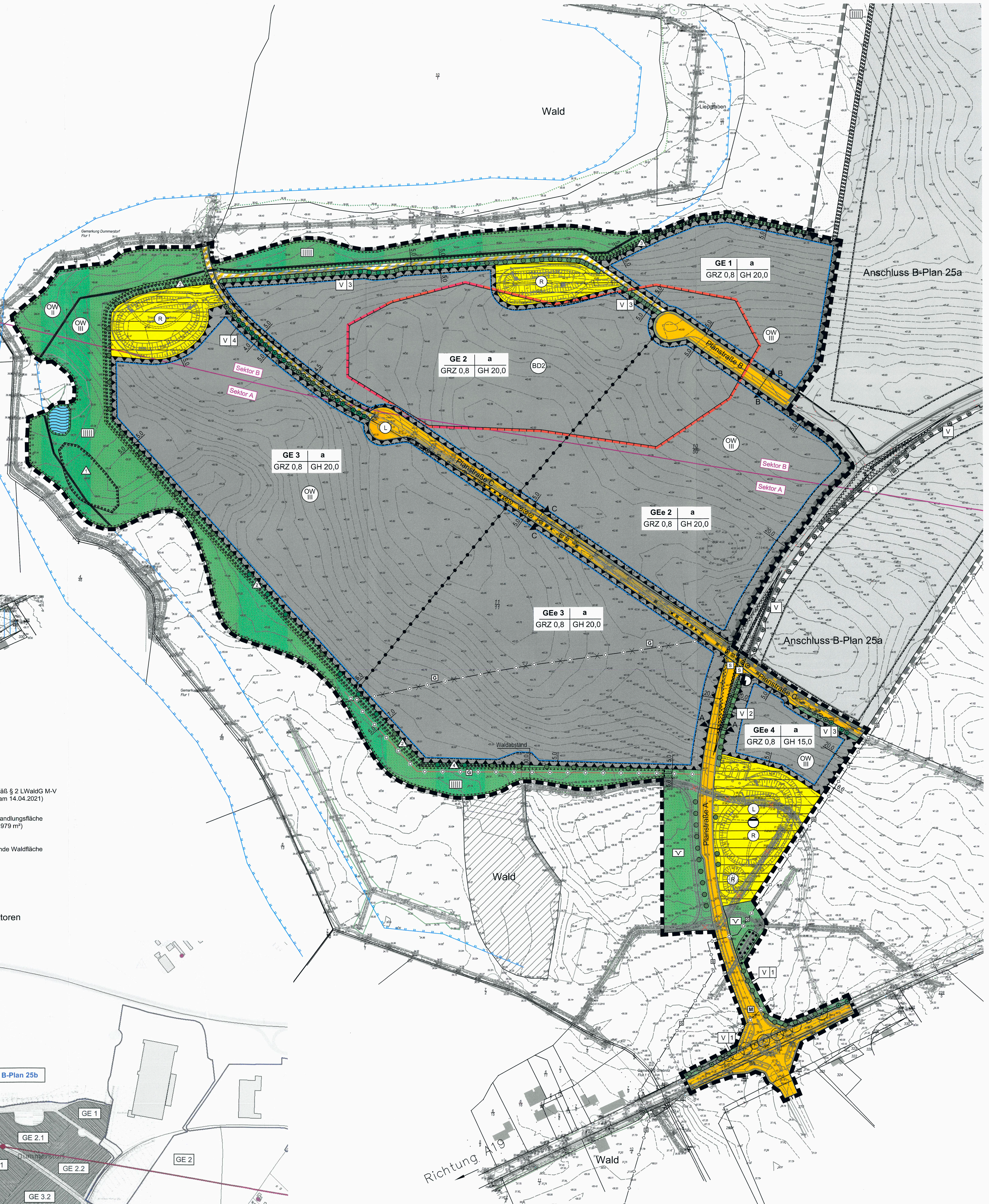
SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN

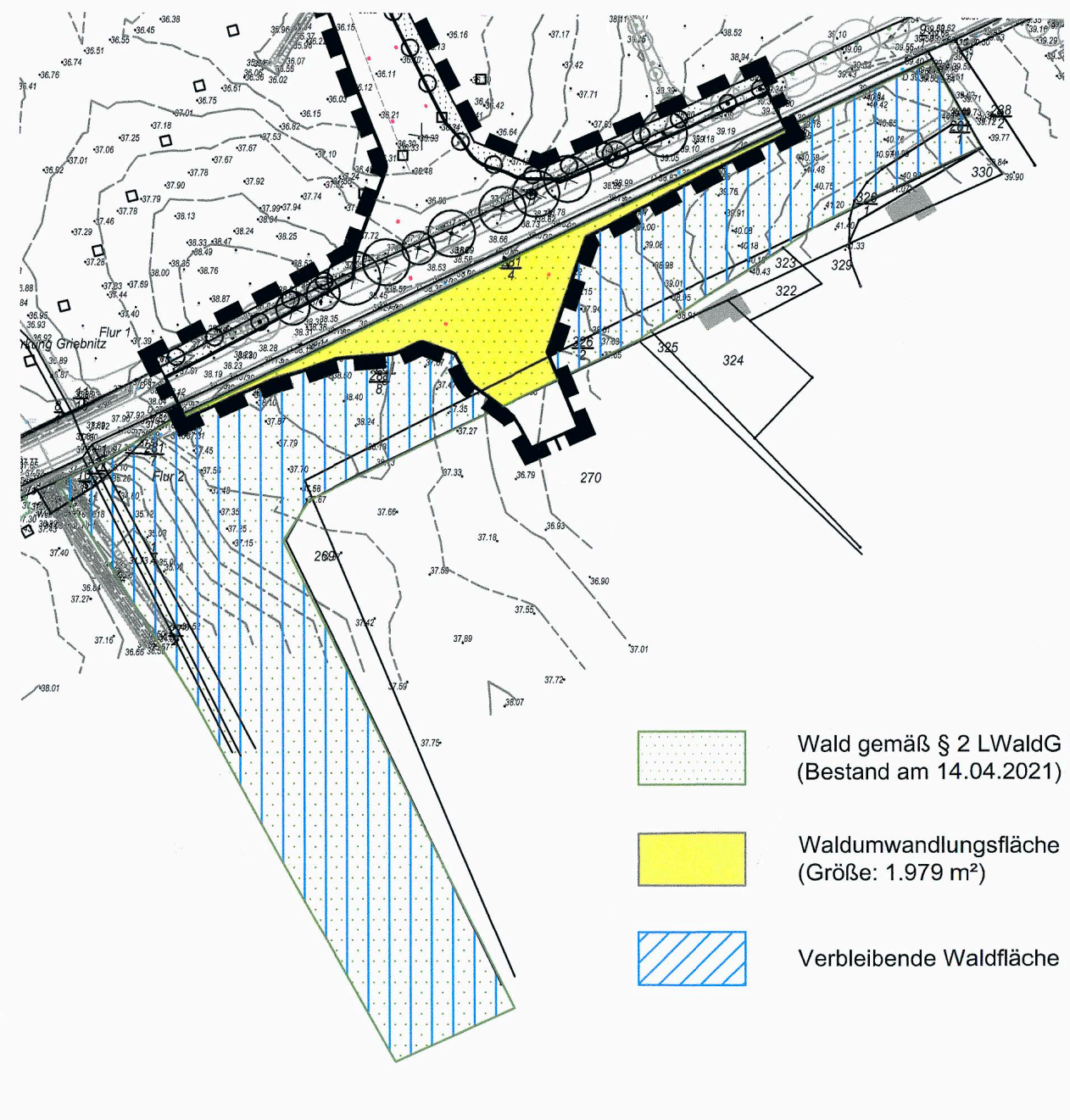
NR. 25 B "GEWERBE- UND LOGISTIKZENTRUM OSTSEE 3.0 "

Teil A - Planzeichnung

M 1:2000

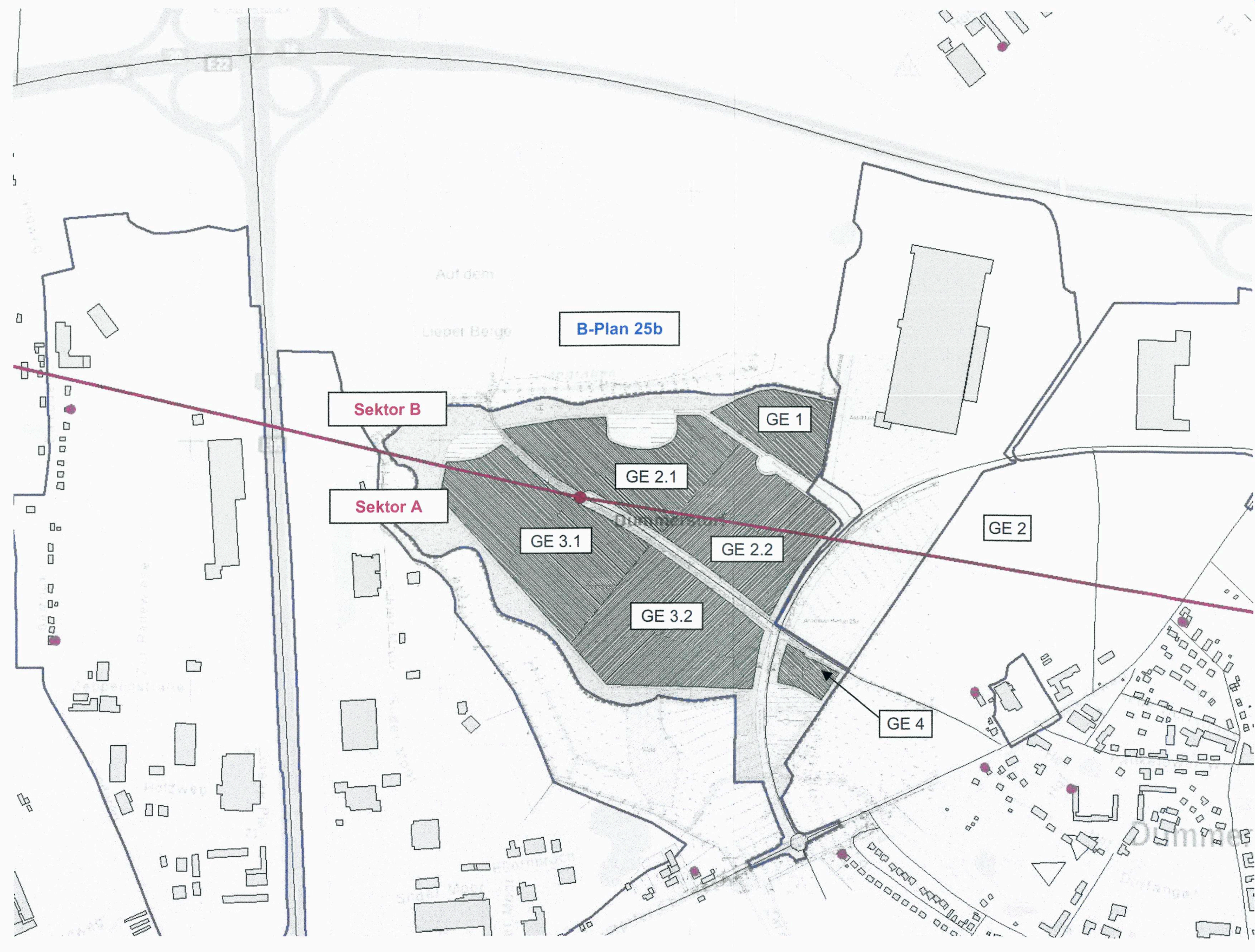


Darstellung der Waldumwandlungsfläche
Ohne Maßstab



▨	Wald gemäß § 2 LWaldG M-V (Bestand am 14.04.2021)
🟨	Waldumwandlungsfläche (Größe: 1.979 m²)
▨	Verbleibende Waldfläche

Beiplan Schallschutz
Übersichtsplan zur räumlichen Einordnung der Richtungssektoren
(Quelle: LS Lärmschutz Seeburg, Rostock, 19.05.2021)



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 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, § 8 BauNVO)

GE 1	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit laufender Nummerierung
GEe 2	Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit laufender Nummerierung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
GH	maximale Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise
┄	Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

🟧	Straßenverkehrsfläche
━	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Landweg

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

—◇— G	Gasleitung, unterirdisch (vorhanden)
—◇— G	Gasleitung, unterirdisch (neu)
✕◇✕ G	Gasleitung, unterirdisch, künftig fortfallend
✕◇✕ M	Mischwasserleitung, umzuverlegen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

🟨	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung
◐	Elektrizität
Ⓛ	Löschwasserzisterne
◓	Abwasserpumpstation
Ⓡ	Regenrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩	Grünflächen
▥	Mähwiese, öffentlich
▽	Grabenunterhaltung
V 1	Verkehrsgrün, öffentlich, mit laufender Nummerierung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

🟦	Gewässer, Neuanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

▭	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
●	Anpflanzen von Bäumen
○○ 1 ○○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit laufender Nummerierung
⊙	Erhaltung von Bäumen
●●●●	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

✕✕✕	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
⋈	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
S	Sichtdreiecke
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

—	vorhandene Flurstücksgrenzen
44.92	vorhandene Geländehöhen
10/51	Flurstücksnummern
5,0	Bemaßung in m
▲—▲	Straßenquerschnitt
⊗	Baum im Bestand, gesetzlich geschützt nach § 19 NatSchAG M-V, künftig fortfallend
•—•—•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
▤	künftiger Grabenverlauf
✕	künftig fortfallend
▭	Geltungsbereich B-Plan Nr. 25 a

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

🟥	Regelungen für den Denkmalschutz
BD2	Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen - BD 2
┄	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
OW II OW III	Trinkwasserschutzzone II + III

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Dubbert, Gramkow, Stand 11/2019, Höhenbezugssystem DHHN2016; Topographische Karte, © GeoBasis DE/MV 2019; eigene Erhebungen.

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700
info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Hinweise

Aufgrund des **Klima- und Ressourcenschutzes** wird der Einsatz von erneuerbaren Energien empfohlen. Luftwärmepumpen, Luftwärmetauscher, Erdwärmepumpen mit Erdsonden oder Erdkollektoren, Solarkollektoren für 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-Wärmekopplungsanlagen in Blockheizkraftwerken zu empfehlen.
Auf die Verwendung fester Brennstoffe für Heizungsanlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der **Trinkwasserschutzzonen II und III** der Oberflächenwasserfassung Warnow. Diese Schutzzonen wurden durch den Beschluss-Nr. 54-15/80 vom 20. März 1980 durch den Bezirkstag 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 "Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow" als Bestandteil des o.g. Beschlusses geregelt.

Im Geltungsbereich der Satzung sind **Bodendenkmale** bekannt oder ernsthaft anzunehmen, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege ist rechtzeitig über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des (§ 11 DSchG M-V). In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung **keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen** bekannt. Bei Erschließungs- und Baumaßnahmen ist eine Bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen, um Bodenkontaminationen gezielt ausgrenzen zu können. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer 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 Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als **nicht kampfmittelbelastet** bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen 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. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Baumschutz: Um eine Schädigung des Wurzelbereiches (Kronendurchmesser zuzüglich 1,50 m) im Plangebiet zu vermeiden, sind jegliche bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen an geschützten und zum Erhalt festgesetzten Bäumen auszuschließen. Wurzelverletzende bzw. bodenverdichtende Tätigkeiten im Wurzelbereich sind unzulässig. Es sind während der Bauphase die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten. Es sind insbesondere Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen.

Bauzeitenregelung: Um potentiell vorkommende Arten gem. § 44 Abs. 1 Nr.1 bzw. Nr. 2 BNatSchG nicht direkt bei bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen zu beeinträchtigen bzw. in deren Brutzeit erheblich zu stören, ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Demnach ist je nach Witterung zum Brutzeitbeginn zwischen 01.03. und 31.07. eines jeden Jahres eine Bautätigkeit zu untersagen. Sollen Erschließungsarbeiten innerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, ist unter Angabe der Gründe ein Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Die weitere Vorgehensweise ist durch die Umweltbaubegleitung (UBB) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Eine Entscheidung ist abzuwarten. Solange haben alle Bautätigkeiten auf der Vorhabenfläche zu ruhen.

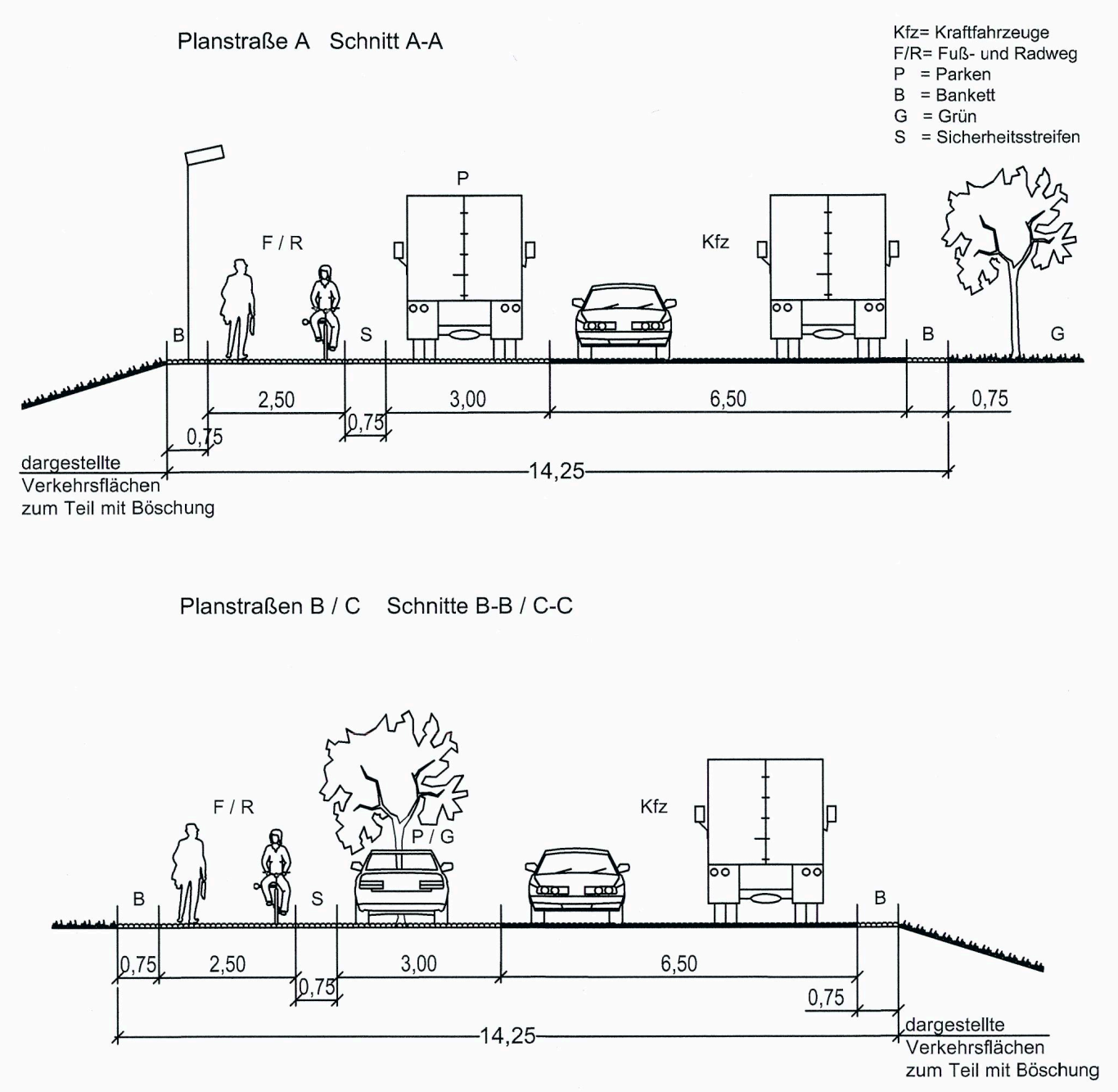
Einsatz Umweltbaubegleitung (UBB): Um die festgestellten Arten der Artengruppe Amphibien (Erdkröte / Teichfrosch) und Mollusken (Weinbergschnecke) nicht direkt bei der anlagenbedingten Beseitigung ihrer Habitate zu beeinträchtigen, sind die Eingriffsflächen (Gräben, Böschungen der südwestlichen Niederung) vor Baubeginn zu kontrollieren. Gefundene Tiere sind dabei durch die UBB artgerecht in geeignete Ersatzhabitate umzusetzen.

Artenschutzmaßnahme Lerchenfenster: Als Ausgleich für den Verlust von Brutrevieren der Feldlerche wurden für die B-Plangebiete Nr. 25a und Nr. 25b die Extensivierung von rund 19 ha Grünland in der Gemarkung Schlage und die Anlage von 20 Lerchenfenstern im räumlichen Zusammenhang zu den B-Plangebieten festgelegt. Davon wird die Anlage von 14 Lerchenfenstern dem B-Plan Nr. 25b zugeordnet. Mögliche Flächen werden im Vorfeld durch einen Fachgutachter geprüft. Die Art und Weise der rechtlichen Sicherung wird derzeit mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Artenschutz - Beleuchtung: Außenfassaden sollten nicht direkt angestrahlt werden. Die verwendeten Lampen sind so auszurichten, dass ihr Licht nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Angrenzende Waldbereiche sowie großflächige Naturschutz- und Grünflächen sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit möglichst keinen kurzwelligen Lichtanteilen zu verwenden. Großflächige Reklametafeln und Werbeflächen mit Lichtemissionen sind zu vermeiden, um eine Störung, Tötung zahlreicher nachtaktiver Insektenarten sowie eine Störung des Landschaftsbildes zu vermeiden.

Externe Kompensationsmaßnahmen:
Mähwiese Weinberg Gutow: Die Maßnahme umfasst Teilflächen des Flurstücks 185 in der Flur 1 der Gemarkung Gutow. Unter anderem wird eine extensive Mähwiese hergestellt und ein aufgelassener Niedermoorstandort, bei Erhalt der natürlichen hydrologischen Verhältnisse, dauerhaft naturschutzgerecht gepflegt. Die Kompensationsflächenäquivalente sind durch die Gemeinde bereits gesichert.
Feldhecke und extensive Mähwiesen bei Kirch Rosin: Innerhalb des Flurstücks 124, Flur 2, Gemarkung Kirch Rosin sind zwei 7,0 m breite Feldhecken mit einer Länge von jeweils 67,0 m und 140,0 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der südlich angrenzenden Ackerfläche ist auf einer Fläche von 69.194 m² eine extensiv bewirtschaftete Mähwiese anzulegen. Diese Kompensationsmaßnahmen haben einen Wert von 287.371 m² KFÄ.
Extensive Mähwiese Kirch Rosin: Eine weitere extensive Mähwiese auf Acker wird auf dem Flurstück 239, Flur 1 in der Gemarkung Mühl Rosin entwickelt. Für das Vorhaben B-Plan Nr. 25b werden aus dieser Maßnahme die verbleibenden 36.127 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ausgeglichen.
Die beiden zuletzt genannten Maßnahmen werden parallel zum Planverfahren durch ein Fachbüro mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Empfohlene Straßenquerschnitte
Angaben in m



Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Dummerstorf vom …………. folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 b „Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee 2.0“ als 3. Bauabschnitt des „Industrie- und Gewerbeparks Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“, begrenzt im Nordosten und Osten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25a, im Norden und Westen durch das Niederungsgebiet des Liepgrabens und im Süden durch die Landesstraße 191, 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 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 1, 8, 11, 16 - 19 BauNVO)

1.1 Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.
Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

1.2 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

1.3 Für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt 44,0 m.ü.DHHN2016. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Dachaufbauten wie z.B. Solaranlagen, Schornsteine, Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlagen, Fahrstuhlschächte usw. dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 2,5 m überschreiten.

1.4 Werbepylone und Fahnenmasten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50,0 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 6 LBauO M-V zulässig.

3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

4. Versorgungsflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

4.1 Zur Löschwasserversorgung ist auf jedem Grundstück der über die Grundversorgung von 48 m³ über einen Zeitpunkt von 2 Stunden hinausgehende Bedarf an Löschwasser entsprechend der jeweiligen Nutzung vorzuhalten.

4.2 Das in den Gewerbegebieten anfallende Niederschlagswasser ist zentral über die Rückhaltebecken mit einem gedrosselten Abfluss von zusammen max. 90 l/s über einen Koaleszenzabscheider und einen Sandfang in die Vorflut (Liepgraben) einzuleiten. Für jedes Baufeld wird die maximale Einleitmenge in die zentrale Regenentwässerung je Hektar auf 50 l/s begrenzt. Für darüber hinaus anfallende Regenwassermengen ist auf dem jeweiligen Grundstück eine eigene Rückhaltung vorzusehen.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Maßnahmen zum Ausgleich sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1a BauGB)

5.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mähwiese“ ist eine extensive Mähwiese mit einem hohen Kräuteranteil und einer dauerhaft naturschutzgerechten Nutzung herzustellen. Die Ersteinrichtung ist durch Selbstbegrünung oder Einsaat auf bis zu 50 % der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut vorzunehmen. Die Mahd hat nach dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes und je nach Standort höchstens einmal jährlich, aber mindestens alle 3 Jahre zu erfolgen.

5.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der laufenden Nummer 1 ist ein Feldgehölz anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Zentrum der Fläche ist eine Gruppe aus 20 Hochstämmen der Arten Stiel-Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus) und Zitter-Pappel (Populus tremula) in der Mindestqualität StU 12-14 cm und einem Pflanzabstand zueinander von 8,0 m zu pflanzen und mit einer Verankerung zu sichern. In der umliegenden Zone sind Heistergruppen aus je 5-8 Pflanzen der Baumarten Wild-Birne (Pyrus communis), Wild-Apfel (Malus sylvestris) und Feld-Ahorn (Acer campestre) in der Mindestqualität 150/200 cm zu pflanzen. Auf den verbleibenden Flächen sind Strauchgruppen aus je 6 Pflanzen einer Art zu pflanzen. Es sind in folgenden Anteilen die Straucharten (Mindestqualität 2xv, 60-100 cm, 3-triebig) Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata) 65%, Schlehe (Prunus spinosa) 10 %, Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) 10 %, Hunds-Rose (Rosa canina) 5 %, Pfaffenhütchen (Euyonymus europaea) 5% und Feld-Ahorn (Acer campestre) 5 % zu verwenden. Die Sträucher sind im Verband 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen. Die Anpflanzung ist durch einen Wildschutzzaun zu sichern.

5.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der laufenden Nummer 2 ist eine dreireihige freiwachsende Hecke unter Verwendung der aufgeführten Gehölzarten anzulegen. Die Pflanzung ist mit einem Pflanzabstand von 1,0 m x 1,5 m auszuführen. Beidseitig ist jeweils ein 2,0 m breiter Saum zu belassen. Als Überhälter sind in einem Abstand von 30 m abwechselnd Wildapfel, Wildbirne, Stiel-Eiche und Speierling zu pflanzen. Die Strauchgehölze sind in Gruppen von je 3 bis 6 Pflanzen in beiden Reihen anzulegen. Der prozentual angegebene Mengenanteil ist zu beachten. Zum Schutz vor Verbiss ist die Hecke mit einem Wildschutzzaun einzufrieden, der spätestens nach dem 5. Standjahr zu entfernen ist. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern.
Als Straucharten sind zu verwenden (Qualität 2xv, 80-100):

Weißdorn	(Crataegus monogyna/laevigata)	65 %
Schlehe	(Prunus spinosa)	10 %
Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)	10 %
Hunds-Rose	(Rosa canina)	5 %
Pfaffenhütchen	(Euyonymus europaea)	5 %
Feld-Ahorn	(Acer campestre)	5 %

5.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der laufenden Nummer 3 ist eine zweireihige Hecke anzupflanzen. Innerhalb der Anpflanzfläche mit der laufenden Nummer 4 ist abhängig von der Breite eine von Westen als zweireihige Hecke beginnend und nach Osten in eine einreihige Hecke auslaufende Anpflanzung vorzunehmen. Pflanzenarten, Pflanzabstände und Wildverbiss-Schutz sind jeweils wie unter Festsetzung 5.3 zu verwenden bzw. einzuhalten. An der südlichen Grenze des GE 3, nordöstlich des Waldes, sind nur die aufgeführten Bäume anzupflanzen.

5.5 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grabenunterhaltung“ dienen der Anlage und Pflege von Gräben. Die Freiflächen sind als naturnahe Wiesen zu belassen bzw. zu gestalten. Die Errichtung von baulichen Anlagen, mit Ausnahme unterirdischer Erschließungsanlagen, ist unzulässig. Innerhalb der westlichen Grünfläche sind folgende Baumanpflanzungen vorzunehmen: Oberhalb der östlichen Grabenböschung sind 10 Stück Silber-Weiden (*Salix alba*) als Hochstamm in der Mindestqualität StU. 10-12 cm, ohne Ballen oder Weiden-Setzstangen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand soll 10,0 m betragen. Die Ba ume sind durch Zweibock und Verbisssschutz zu sichern.

5.6 Innerhalb der Verkehrsgrünfläche mit der Nummer 1 an der Landesstraße L 191 und am Kreisverkehr ist die Baumart Spitz-Ahorn *(Acer platanoides)* anzupflanzen. Innerhalb der Verkehrsgrünflächen mit der Nummer 2 ist eine Baumreihe mit der Baumart Brabanter Silberlinde *(Tilia tomentosa ‚Brabant')* anzulegen. Innerhalb der Verkehrsgrünflächen mit der Nummer 3 sind Baumreihen mit der Baumart Schwedische Mehlbeere *(Sorbus intermedia)* anzulegen. Innerhalb der südlichen Fläche für Versorgungsanlagen sind, begleitend zur Planstraße A, standortgerechte heimische Bäume zu pflanzen. Alle Baumanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand soll 8,0 m bis 15,0 m betragen. Es sind Bäume in der Mindestqualität StU 16-18 cm 3xv und mit einen Kronenansatz von mindestens 2,0 m zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern, der nach dem 5. Standjahr zu entfernen ist. Es ist je Baum eine Baumscheibe mit mindestens 12 m² unversiegeltem Boden zu gewährleisten. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung verschoben werden. Das erforderliche Lichtraumprofil ist zu berücksichtigen. Die Bäume innerhalb der Verkehrsgrünfläche mit der Nummer 4 sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Errichtung von Grundstückszufahrten innerhalb dieser öffentlichen Grünflächen ist unzulässig.

5.7 Innerhalb der Gewässerfläche mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch Bodenaushub ein mindestens 330 m² großes Stillgewässer herzustellen. Dabei ist eine Flachwasserzone bis maximal 1,0 m Wassertiefe auf ca. 2/3 der Wasserfläche zu schaffen. Die verbleibende Wasserfläche ist als tiefere Zone mit maximal 2,0 m Wassertiefe anzulegen. Nach Möglichkeit sollten flache und strukturreiche Uferböschungen mit Neigungen im Verhältnis von 1:3 bis 1:5 geschaffen werden. Die Gewässersohle ist vereinzelt mit Feldsteinen und Totholz anzureichern. Die Randbereiche sind bis zur äußeren Maßnahmenflächengrenze durch Selbstbegrünung zu entwickeln. Zum Grünland bzw. zur Mähwiese hin ist die Maßnahmenfläche mit Eichenspaltpfählen oder vergleichbar abzugrenzen. Der Bodenaushub muss außerhalb der Maßnahmenfläche ausgebracht oder ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Maßnahme ist in Zusammenarbeit mit einer Umweltbaubegleitung durchzuführen.

5.8 Die nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Gewerbegebiete sind zu mindestens 40 % mit heimischen Gehölzen oder Obstbäumen alter Kultursorten zu begrünen.

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbe ist durch alle Betriebe und Anlagen zu gewährleisten, dass hochbauliche Hindernisse (z.B. Hallen) auf den Betriebsgeländen so angeordnet werden, dass sie eine wirksame Abschirmung für Abläufe des Betriebsverkehrs (z.B. Anliefern durch und Entladen von LKW) und für technische Aggregate im Freien in Richtung des Sektors A darstellen (s. auch Beiplan auf der Planzeichnung).
Für Aggregate im Freien (z.B. RLT-Anlagen und Abluftkamine) ist, soweit eine wirksame Abschirmung nicht erreicht werden kann, durch technische Vorkehrungen (z.B. gerichtete Zu- und Abluftführung) und für Hallenöffnungen (z.B. Tore, Fensterbänder, Lüftungsöffnungen) durch Anordnung an den Fassaden von Hallen zu gewährleisten, dass die maßgebliche Schallabstrahlung in Richtung des Sektors B erfolgt (s. auch Beiplan auf der Planzeichnung).
Der Nachweis über eine wirksame Abschirmung ist durch eine Schallprognose gemäß TA Lärm zu erbringen, indem nachgewiesen wird, dass die Schallabstrahlung in den Sektor A um mindestens 3 dB unter der in den Sektor B liegt.

6.2 Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschabstrahlung in den Sektor A die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) den Wert von 55 dB(A)/m² und in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) den Wert von 49 dB(A)/m² nicht überschreiten. Für die Geräuschabstrahlung in den Sektor B bestehen keine Einschränkungen (s. auch Beiplan auf der Planzeichnung).
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt durch eine Berechnung nach der DIN ISO 9613-2 über eine Flächenschallquelle in Höhe von 1 m unter Berücksichtigung hochbaulicher Hindernisse außerhalb des B-Planes Nr. 25b.
Weiterhin sind Vorhaben zulässig, deren Immissionsanteile die gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

6.3 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche des Verkehrslärms sind die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen so auszuführen, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 35 dB(A) gewährleisten. Für Aufenthaltsräume in Betriebsleiterwohnungen müssen die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten.

6.4 Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper soweit vermindert, dass sich der Lärmpegelbereich III ergibt, dann sind diese Maßnahmen nicht erforderlich.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

7.1 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

7.2 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 25 b wurde am 31.03.2020 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Dummerstorfer Amtsanzeiger" am 15.04.2020 erfolgt.

Dummerstorf, den 08.02.22 (Siegel)
Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 15.12.2020 und 09.06.2021 beteiligt worden.

Dummerstorf, den 08.02.22 (Siegel)
Der Bürgermeister

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 04.01.2021 bis zum 05.02.2021 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 11.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Dummerstorf, den 08.02.22 (Siegel)
Der Bürgermeister

(4) Die Gemeindevertretung hat am 01.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 b mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Dummerstorf, den 08.02.22 (Siegel)
Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 b, 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 24.06.2021 bis zum 30.07.2021 während der Dienstzeiten im Rathaus Dummerstorf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 15.06.2021 durch Veröffentlichung im "Dummerstorfer Amtsanzeiger" bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 09.06.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dummerstorf, den 08.02.22 (Siegel)
Der Bürgermeister

(6) Der katastermäßige Bestand am 14.04.2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 2500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 03.02.2022 (Siegel)
Öffentlich bestellter Vermesser

(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 01.02.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dummerstorf, den 08.02.22 (Siegel)
Der Bürgermeister

(8) Der Bebauungsplan Nr. 25 b, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 01.02.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 b wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.02.2022 gebilligt.

Dummerstorf, den 08.02.22 (Siegel)
Der Bürgermeister

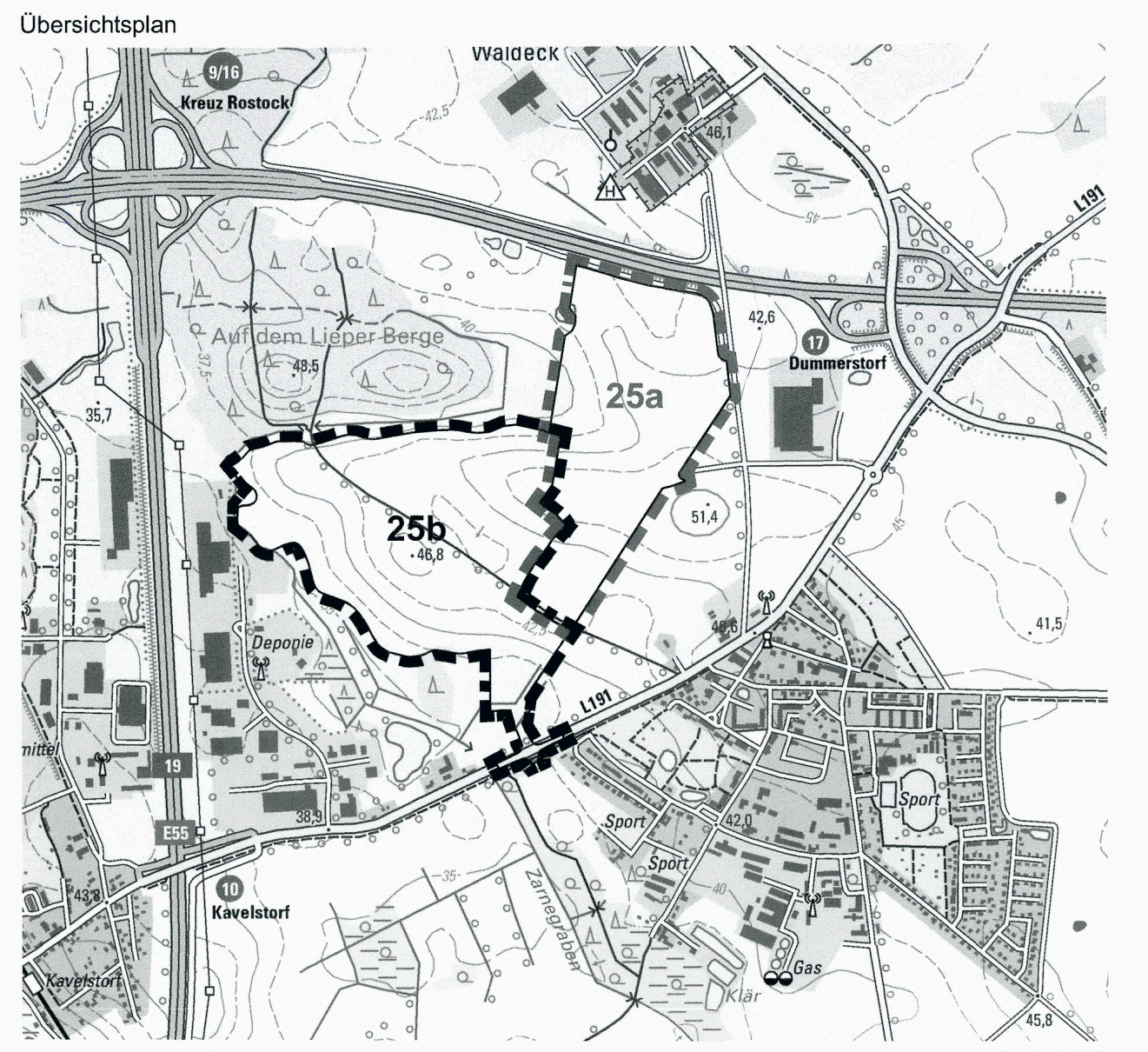
(9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 b, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Dummerstorf, den 08.02.22 (Siegel)
Der Bürgermeister

(10) Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 25 b 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 15.06.23 durch Veröffentlichung im "Dummerstorfer Amtsanzeiger" 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 b ist mit Ablauf des 15.06.23 in Kraft getreten.

Dummerstorf, den 16.06.23 (Siegel)
Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

über den

Bebauungsplan Nr. 25 b "Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee 3.0"

als 3. Bauabschnitt des „Industrie- und Gewerbeparks Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“, gelegen nordwestlich der Ortslage von Dummerstorf, begrenzt im Nordosten und Osten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25a, im Norden und Westen durch das Niederungsgebiet des Liepgrabens und im Süden durch die Landesstraße 191

Satzungsbeschluss

01.02.2022