TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet “Eickhof Horses“ in der Ortslage Eickhof

der
Gemeinde Warnow

ENTWURF 12. Februar 2021

Teil B – TEXT –

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 1 BauNVO)

1.1 Das sonstige Sondergebiet „Reiterhof“ ~~*mit der Schutzwürdigkeit eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO*~~ dient der Haltung und der Zucht von Pferden in Verbindung mit Angeboten des Reitsports und Reittourismus.

1.2 Im Sondergebiet „Reiterhof“ sind der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig wie:

- Anlagen und Gebäude für die Pferdehaltung
- Reithallen
- Reit- und Longierplätze inklusive Tribünen
- Wirtschaftsgebäude, Lagerhallen, Unterstände
- *Betriebs*wohnungen
- max. 5 Gästeappartements
- Gebäude mit Aufenthalts-, Büro- und Verwaltungsräumen
- Mistlager
- sonstige Nebengebäude und –anlagen

Im Baufeld 2 sind nur Reit- und Longierplätze inklusive Tribünen zulässig.
Im Baufeld 4 *sind* nur *Betriebswohnungen* zulässig.

1.3 Auf der privaten Grünfläche „Weide“ ist ein Unterstand im Zusammenhang mit der Pferdenutzung innerhalb des Baufensters (BF 5) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 *BauNVO* nicht zulässig.

2.2 Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhe baulicher Anlagen wird die Oberfläche der öffentlichen Erschließungsstraße (Dorfstraße) im Anschlussbereich der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche bestimmt. *Als Traufhöhe wird die* Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Gebäudewand und der Dachhaut *bestimmt*. Die Firsthöhe *ist* die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. Für bauliche Anlagen ohne eigentlichen First *ist* die Oberkante *der Anlage maßgeblich*.

2.3 Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen- oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes, für das die abweichende Bauweise - a - nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ist, dürfen Gebäude mit einer Länge bis zu 60 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes errichtet werden.

3.2 Innerhalb des 30 m Waldabstandes gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG (Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern) sind auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig.

3.3 Innerhalb des 30 m Waldabstandes gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG (Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig.

4. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

4.1 Die private Grünfläche *mit der Zweckbestimmung „Weide“* ist auf Dauer als Grünland zu erhalten.

~~*4.2 Gartenflächen im sonstigen Sondergebiet sind landschaftsgärtnerisch mit Rasen, Gehölzen, Grabeflächen oder Stauden anzulegen. Eine vegetationslose Gestaltung ist nicht zulässig. Wege und Ausstattungen sind zulässig.*~~

4.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 und M2 sind die abgestimmten Grenzen der geschützten Biotope und auf Dauer im Bestand zu erhalten und durch Auszäunung vor Beweidung zu schützen.

4.3 Als Ersatz für die Rodung von Bäumen ist 1 einheimischer Laubbaum in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Verbissschutz ist vorzusehen.

~~*4.4 Für nach §18 NatSchAG M-V geschützte Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Beweidung mindestens ein Stammschutz und ein Schutz des Wurzelansatzes vorzusehen. Die Traufläche dient dem Kronenschutz der Bäume und darf weder umgebrochen, noch bepflanzt werden.*~~

4.4 Zum Schutz der Böden vor Verdichtung bei der Baufeldfreimachung und Baumaßnahmen ist die Grenze der Weidefläche sowie die Fläche des Baufeldes 2 vor Befahren und Lagern zu sichern. Zulässig sind der Zaunbau, Pflegearbeiten und im Baufeld 2 auch die Errichtung von Zuschauertribünen in aufgeständerter Bauweise.

5. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 *Vom Ökokonto " Fresendorf DBR 003 (Herstellung von Magergrünland aus Acker und dauerhafte Pflege, nördlich von Fresendorf) werden 3.329 FÄ (m²) dem Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet “Eickhof Horses“ in der Ortslage Eickhof der Gemeinde Warnow zugeordnet.*

6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen sowie Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 sind die Lärmpegelbereiche IV bis VII gemäß Planzeichnung zu berücksichtigen. Das gilt für die zur Bahnanlage (Lärmquelle) liegenden Gebäudeseiten und der dazu senkrechten Gebäudeseiten. Auf der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite kann der Lärmpegelbereich um eine Stufe reduziert werden.

6.2 Im Sinne der Lärmvorsorge ist in den jeweiligen Lärmpegelbereichen beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen an allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen die

Forderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1:2018-01 Punkt 7 einzuhalten.

Auszug Tabelle 7 - DIN 4109-1:2018-01

Zeile	**Lärmpegelbereich**	**Maßgeblicher Außenlärmpegel** L_a dB
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80[a]

[a] Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

6.3 *Die Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind ab Lärmpegelbereich III mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen resultierenden Luftschalldämmung (R'w, res) des gesamten Außenwandbauteiles gewährleisten. Die erforderliche resultierende Luftschalldämmung (R'w, res) gilt für die gesamten Außenbauteile eines Raumes, d.h. auch für Dachflächen.*

6.4 *Von den Lärmpegelbereichen gemäß Planzeichnung kann im Sonderfall abgewichen werden, wenn durch schalltechnischen Einzelnachweis auf Grundlage der DIN 4109 die Einhaltung der Innenschallpegel nachgewiesen werden kann.*

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmale

Die Farbe Blau (bzw. das Planzeichen BD) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Bergung und Dokumentation sind mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen und müssen rechtzeitig vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt werden. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Trinkwasserschutz

Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen aus der Schutzordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow und den damit verbundenen Bedingungen und Auflagen aus wasserrechtlichen Rechtsnormen sind zu beachten und einzuhalten. Nach Punkt 3.2.2 -Nutzungsbeschränkungen- des Beschlusses des Bezirkstages vom 22.03.1982 unterliegen die Errichtung von Hoch- und Tiefbauten Beschränkungen.

Waldabstand

Entsprechend § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand zum Wald von 30 Metern einzuhalten. Beim

Wald wird der Abstand zur baulichen Anlage an der Traufkante des Waldes gemessen. Unter Traufkante des Waldes wird forstfachlich die mittlere Linie der lotrechten Projektion der Kronenränder der Randbäume eines Waldbestandes verstanden.

Waldflächen

Wald im Sinne des § 2 des LWaldG ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. In der Regel sind dies zusammenhängende mit Waldgehölzen bestockte Grundflächen mit einer Mindestgröße von 2000 m², einer mittleren Breite von 25 Metern und bei Sukzessionen bei einer mittleren Höhe von 1,5 Metern, einem Alter von 6 Jahren oder Aufforstungsflächen.

Hinweise

Arten-, *Baum- und Biotopschutz*

1. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1.Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
2. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
3. *Für nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Beweidung mindestens ein Stammschutz und ein Schutz des Wurzelansatzes vorzusehen. Die Traufläche dient dem Kronenschutz der Bäume und darf weder umgebrochen, noch bepflanzt werden.*
4. *Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind unzulässig.*
5. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen *Genehmigung* der zuständigen Naturschutzbehörde.
6. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.
7. Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Abriss / Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot-/Urinspuren bei Fledermäusen; Nester / Höhlen bei Vögeln) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.
8. Unmittelbar vor dem jeweiligen Baubeginn (Erschließung) müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Weide am Lesesteinhaufen auszusetzen.
9. Bei 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. Am Ostrand des Plangebietes ist ein Lesesteinhaufen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Ein Lesesteinhaufen ist mit ca. 2 m³ Lesesteinen (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) mit etwa 0,5 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebaggerte Senke in der Größe von etwa 2 m² gefüllt und mit anstehendem Boden überdeckt.

10. Die jährliche Pflegemahd der privaten Grünfläche (Weidefläche) mit Abfuhr des Mähgutes ist nur zwischen 1.September und 14. März des Folgejahres bei flächig ausgebreiteten Grasbeständen mit einer Höhe von mehr als 15 cm sowie bei Gehölz-, Stauden- und Schilfaufwuchs zulässig. Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes sollen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock frühere Mahdtermine vereinbart und durchgeführt werden. Eine Mahdhöhe von 10 cm über Geländeoberkante und eine Mahd mit Messerbalkenmähern sind einzuhalten. Eine Nachmahd hat aber mindestens alle 5 Jahre zu erfolgen.

11. Als Außenbeleuchtung sollten nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur verwendet werden. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

Bodenschutz

1. Nicht aufgefangenes oder zwischengespeichertes unbelastetes Niederschlagswasser ist zur Rückführung in den Wasserkreislauf vor Ort zu versickern.
2. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
3. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.

4. Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

5. Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

6. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in §4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige oder Untersuchungsstellen.

7. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von § 2 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg- Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreis und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

8. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Denkmalschutz

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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Anzeige. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin erhältlich.

Energieversorgung

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen der WEMAG Netz GmbH ist die „Schutzanweisung für Versorgungsleitungen und -anlagen“ zu beachten.

Trinkwasserversorgung

Im Bereich des 4 m breiten Schutzstreifens der Trinkwasserversorgungsleitung des WAZ dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden können, vorgenommen werden (dazu gehört z. B. auch die Bepflanzung mit Bäumen und Hecken). Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Leitung, deren halbierter Achsabstand grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens verläuft.