

TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 5 DER GEMEINDE WARNOW FÜR DAS GEBIET „ZUM STEINBERG“

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude mit Wohnungen die der dauerwohnlischen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Warnow haben, nicht hingegen Zweitwohnungen,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne § 13a BauNVO) unzulässig.

1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

2.2.1 Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

- 2.2.2 Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude.
- 2.2.3 Die Traufhöhe wird mit maximal 4,50 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- 2.2.4 Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Die Firsthöhe wird mit maximal 9,50 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- 2.2.5 Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 0,50 m überschritten werden.

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1 Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird für die Baugebiete WA1, WA3 und WA4 mit 50,00 m ü. NHN im DHHN 92 und für das Baugebiet WA 2 mit 51,00 m ü. NHN im DHHN 92 festgesetzt.
- 3.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem unteren Bezugspunkt.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise.
- 4.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter und Einfriedungen, sind zwischen straßenseitiger Gebäudefront und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
- 5.2 Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind Einfriedungen, sind in einem Abstand von 2,00 m zur nächstgelegenen privaten Erschließungsfläche (mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) unzulässig.
- 5.3 Zum Schutz des gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbaumes und der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nur außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wurzelschutzbereiche dieser Bäume zulässig. Ausnahmsweise sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Wurzelschutzbereiches zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Wurzelschutzbereich nicht beeinträchtigt wird.

**6. Größe der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Im Plangebiet darf innerhalb der Baugebiete die jeweils festgesetzte Grundstücksgröße nicht unterschritten werden.

Innerhalb des Gebietes WA1 darf die Grundstücksgröße von 1.150 qm nicht unterschritten werden.

Innerhalb des Baugebietes WA2 darf die Grundstücksgröße von 1.000 qm nicht unterschritten werden.

Innerhalb des Gebietes WA3 darf die Grundstücksgröße von 600 qm nicht unterschritten werden.

**7. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird auf maximal 1 Wohnung je Wohngebäude begrenzt.

**8. AUFSCHIEBEND BEDINGTES BAURECHT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Die Errichtung von Gebäuden im WA3-Gebiet ist erst zulässig, wenn die innerhalb des WA3-Gebietes dargestellte Leitungstrasse zur Trinkwasserversorgung des Zweckverbandes Grevesmühlen verlegt wurde; bis spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Warnow.

**9. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht-1 für die Grundstücke B und C und als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht-2 für die Grundstücke D und E festgesetzt. Für das Grundstück E entfaltet das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Wirkung, sofern keine Anbindung an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V4 erfolgt. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen das Recht der Anlieger, die Grundstücke für die Zufahrt zu nutzen (für KFZ, für Radfahrer und als Fußgänger). Zudem ist das Recht damit verbunden, Leitungen der Ver- und Entsorger zu verlegen.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht-3 wird festgelegt, um die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu sichern. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten des ZVG und zugunsten der Verlegung von Leitungen sowie der Befahrung festgelegt.

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)**

**1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

1.1 DÄCHER

- 1.1.1 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind für die Hauptbaukörper Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. In den Baugebieten WA1, WA3 und WA4 sind die Hauptbaukörper mit einer Dachneigung von 38° bis 46° zulässig. Im Baugebiet WA2 sind für die Hauptbaukörper Dachneigungen von 25° bis 38° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude.

- 1.1.2 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien nicht zulässig. Dacheindeckung mit Reet ist unzulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen.
- 1.1.3 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind die Dächer der Hauptgebäude nur mit einer Harteindeckung im roten bis rotbraunen Farbspektrum oder im grauen bis dunkelgrauen Farbspektrum zulässig.
- 1.1.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachform und Dacheindeckung nicht. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

1.2 AUSSENWÄNDE

Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.), kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

1.3. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur als Schilder bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen zulässig.

2. GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind durch intensive Begrünung entweder durch eine Hecke oder durch Holzeinfriedungen die durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen begrünt werden, der Sicht zu entziehen.

3. ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

EINFRIEDUNGEN

- 3.1 Einfriedungen sind als offenen Zäune oder Hecken zulässig. Einfriedungen als Hecke aus Koniferen sind unzulässig.
- 3.2 Einfriedungen der Grundstücke an der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nur mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße, von welcher aus das Grundstück erschlossen wird. Diese Einfriedungen sind als Holzlattenzaun aus senkrecht stehenden Latten, als Zaun aus Metallstäben oder als Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen auch mit dahinterliegendem Zaun zulässig.

III. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25b BauGB)

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

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ist als Wiesenfläche zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmittel und Düngemittel ist unzulässig. Die Anlage eines teilversiegelten Weges innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist zulässig. Die Anlage einer Aufstellfläche für die Feuerwehr und die Errichtung einer Löschwasserzisterne sind innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ zulässig.

2. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

2.1 Fläche für Maßnahmen Nr. 1

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1 (Fläche für Maßnahmen Nr. 1) ist als Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzen (Heckenstrukturen, Strauchgruppen, Einzelbäumen, Baumgruppen) zu entwickeln. Der Einsatz von Pflanzenschutzmittel und Düngemittel ist unzulässig. Als Ausgleich für den Eingriff durch mittelbare Beeinträchtigungen auf gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop sind eine Hecke (KM 1) und im Verbund drei Feldgehölze (KM 2) anzulegen, so dass eine Größe von mehr als 1000 qm erreicht wird sowie sechs Einzelbäume (KM 3) und vier Einzelbäume (KM 4) anzupflanzen.

Anlage einer dreireihigen Feldhecke (Kompensationsmaßnahme 1 - KM 1)

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1 (Fläche für Maßnahmen Nr. 1) ist am westlichen Rand auf einer Länge von 145,0 m und einer Breite von 7,0 m eine 3-reihige, freiwachsende Hecke mit Überschilderung und beidseitigem Saumbereich anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,00 m und einem Reihenabstand von 1,50 m anzupflanzen. Alle 15 m bis 20 m ist ein großkroniger Baum als Überhälter innerhalb der mittleren Pflanzreihe zu pflanzen. Die Sträucher sind in der Pflanzqualität 60/100 cm, 3-triebig und die Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm, mit einer Zweibockanbindung gesichert, anzupflanzen. Es sind mindestens fünf Straucharten und zwei Baumarten anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind in geeigneter Art und Weise gegen Wildverbiss zu schützen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von jeweils 2,0 m anzulegen. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste unter Punkt III.3.1 zu verwenden. Die Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie zur Unterhaltungspflege lt. Maßnahmeblatt 2.21 der Anlage 6 „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) 2018“ sind umzusetzen.

Anlage von Feldgehölzen (Kompensationsmaßnahme 2 - KM 2)

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1 (Fläche für Maßnahmen Nr. 1) sind drei

Feldgehölze zusammenhängend auf einer Gesamtfläche von 1.130 m² mit einer Größe von 170 m², 460 m² und 500 m² aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher sind im Pflanzverband 1,00 m x 1,50 m anzupflanzen. Der Anteil der Bäume soll ca. 10% der jeweiligen Fläche der Feldgehölze einnehmen. Die Sträucher sind in der Pflanzqualität 60-100 cm und die Bäume als Heister 150-200 cm anzupflanzen. Es sind mindestens fünf Straucharten und zwei Baumarten anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind in geeigneter Art und Weise gegen Wildverbiss zu schützen. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste unter Punkt III.3.1 zu verwenden. Die Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie zur Unterhaltungspflege lt. Maßnahmeblatt 2.13 der Anlage 6 „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) 2018“ sind umzusetzen.

Anlage einer Baumreihe (Kompensationsmaßnahme 3 - KM 3)

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1 (Fläche für Maßnahmen Nr. 1) sind am nördlichen Rand sechs standortheimische Laubbäume in einem Abstand von ca. 10,0 m und in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mind. 3x verpflanzt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind mit einer Dreibockanbindung zu sichern und in geeigneter Art und Weise gegen Wildverbiss zu schützen. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Baumarten gemäß Pflanzliste unter Punkt III.3.2 zu verwenden. Die Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie zur Unterhaltungspflege lt. Maßnahmeblatt 2.12 der Anlage 6 „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) 2018“ sind umzusetzen.

Anpflanzung von Einzelbäumen in der freien Landschaft (Kompensationsmaßnahme KM 4).

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1 (Fläche für Maßnahmen Nr. 1) sind am südwestlichen Rand der Fläche vier standortheimische Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mind. 3x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind mit einer Dreibockanbindung zu sichern und in geeigneter Art und Weise gegen Wildverbiss zu schützen. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Baumarten gemäß Pflanzliste unter Punkt III.3.2 zu verwenden. Die Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie zur Unterhaltungspflege lt. Maßnahmeblatt 2.11 der Anlage 6 „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) 2018“ sind umzusetzen.

2.2 Fläche für Maßnahmen Nr. 2

Mit der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 2 (Fläche für Maßnahmen Nr. 2) werden Flächen festgesetzt, innerhalb derer die natürliche Sukzession zulässig ist.

2.3 Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand

Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich eines gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbaumes ist eine Ausgleichspflanzung innerhalb der Fläche für Maßnahmen Nr. 1 umzusetzen. Für die Anpflanzung ist eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mind. 3x verpflanzt anzupflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft bei Beibehaltung des natürlichen Habitus der Baumart zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

- 2.4 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung
Festgesetzte Bereiche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind im festgesetzten/dargestellten Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) teilversiegelt, d.h. mit wasserdurchlässigem Bodenbelag und Unterbau, herzustellen. Beispielfhaft anzuführen sind diesbezüglich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Ökodrännpflaster, Pflasterklinker auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster.

3. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 3.1 Für die Anpflanzungen der Kompensationsmaßnahmen KM 1 und KM 2 gemäß textlicher Festsetzung III.2.1 sind folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Wildapfel (*Malus sylvestris*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Sträucher:

Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),
Zweiggriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Heckenrosen (*Rosa corymbifera*, *Rosa canina*).

- 3.2 Für die Anpflanzungen der Kompensationsmaßnahmen KM 3 und KM 4 gemäß textlicher Festsetzung III.2.1 sind folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume:

Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Wildapfel (*Malus sylvestris*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

4. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 4.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzte Fläche, innerhalb derer sich eine Feldhecke befindet, ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Pflege der Hecke richtet sich nach dem Gemeinsamen Erlass des Umweltministeriums und Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei vom 20. Dezember 2001 „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Feldhecken in Mecklenburg-Vorpommern.“
- 4.2 Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

2. FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN BOV

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Bodenordnungsverfahren (Fläche für Maßnahmen BOV) sind nachrichtlich übernommene Flächen (Maßnahmennummern: 9/ A-8-1 und 9/ A-10-2) gemäß dem Bodenordnungsverfahren.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes 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 und Untersuchungsstellen. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Jeder, der in den Boden eingreift, ist zum vorsorgenden Bodenschutz gesetzlich verpflichtet. Der bislang weitgehend unbeeinflusste Boden des Baugrundstückes sollte so weit wie möglich geschont werden. Es wird empfohlen,

- den durch Baufahrzeuge befahrenen und/ oder zur Lagerung von Baustoffen genutzten Bereich zu minimieren und wirksam einzugrenzen (Bauzaun),
- den Mutterboden von befahrenen Bereichen zuvor beiseite zu nehmen und zur späteren Wiederverwendung geschützt zu lagern.

Informationsblätter zum Bodenschutz beim Bauen mit weiteren Empfehlungen sind u.a. hier erhältlich: <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-beim-bauen>

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

4. GEWÄSSERSCHUTZ

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gesondert anzuzeigen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Mit den Bauarbeiten sind

auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

5. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen der Medienträger dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen Brutvögel

Zum Schutz der Brutvögel ist die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen brüten, sind Gehölze im Vorfeld möglicher Fällungen ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen.

Amphibien und Reptilien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

7. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZBELANGE

Der Ausgleich der entstehenden Eingriffe (mittelbare Beeinträchtigungen) in geschützte Biotope in Höhe von 6.312,33 qm EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent), die nicht durch interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, wird durch die Umsetzung von externen Maßnahmen im Gemeindegebiet erfolgen.

Die Flächen für externe Maßnahmen sind als generalisierte Darstellung der Zielsetzungen zu werten. Sie sind hinsichtlich des Umfangs zu realisieren. Hinsichtlich der Lage können im Zuge der Ausführung Anpassungen zur Lage erforderlich sein.

7.1 Externe Kompensationsmaßnahme (eKM 1) Anlage einer Baumreihe

- 7.1.1 Auf dem Flurstück 46, Flur 2 der Gemarkung Warnow sind auf einer Länge von 185,0 m Silber-Weiden (*Salix alba*) in einem Pflanzabstand von ca. 10,0 m und in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mind. 3x verpflanzt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind mit einer Dreibockanbindung zu sichern und in geeigneter Art und Weise gegen Wildverbiss zu schützen. Die Bäume sind mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zum geplanten Gewässerrandstreifen anzupflanzen.

Die Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie zur Unterhaltungspflege lt. Maßnahmeblatt 2.12 der Anlage 6 „Hinweise zur

Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) 2018“ sind umzusetzen.

- 7.1.2 Auf dem Flurstück 46 Flur 2 der Gemarkung Warnow sind auf einer Länge von etwa 60 m Silber-Weiden (*Salix alba*) in einem Pflanzabstand von ca. 10 m und einer Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mind. 3x verpflanzt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind mit einer Dreibockanbindung zu sichern und in geeigneter Art und Weise gegen Wildverbiss zu schützen. Die Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie zur Unterhaltungspflege laut Maßnahmeblatt 2.12 der Anlage 6 „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) 2018“ sind umzusetzen.
- 7.2 Externe Kompensationsmaßnahme (eKM 2) Anlage einer extensiven Mähwiese
Auf dem Flurstück 46, Flur 2 der Gemarkung Warnow ist auf einer Fläche von 2.250 m² eine extensive Mähwiese mit einer Mindestbreite von 10,0 m durch Selbstbegrünung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege ist die extensive Mähwiese maximal zweimal jährlich zu mähen (1. Mahd nach dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober). Das Mähgut ist jeweils von der Fläche zu entfernen. Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist weiterhin zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) ein Pflegeschnitt der extensiven Mähwiese mit Abfuhr des Mahdgutes durchzuführen. Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum Zeitpunkt der ersten Mahd unzulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind innerhalb der extensiven Mähwiese unzulässig.

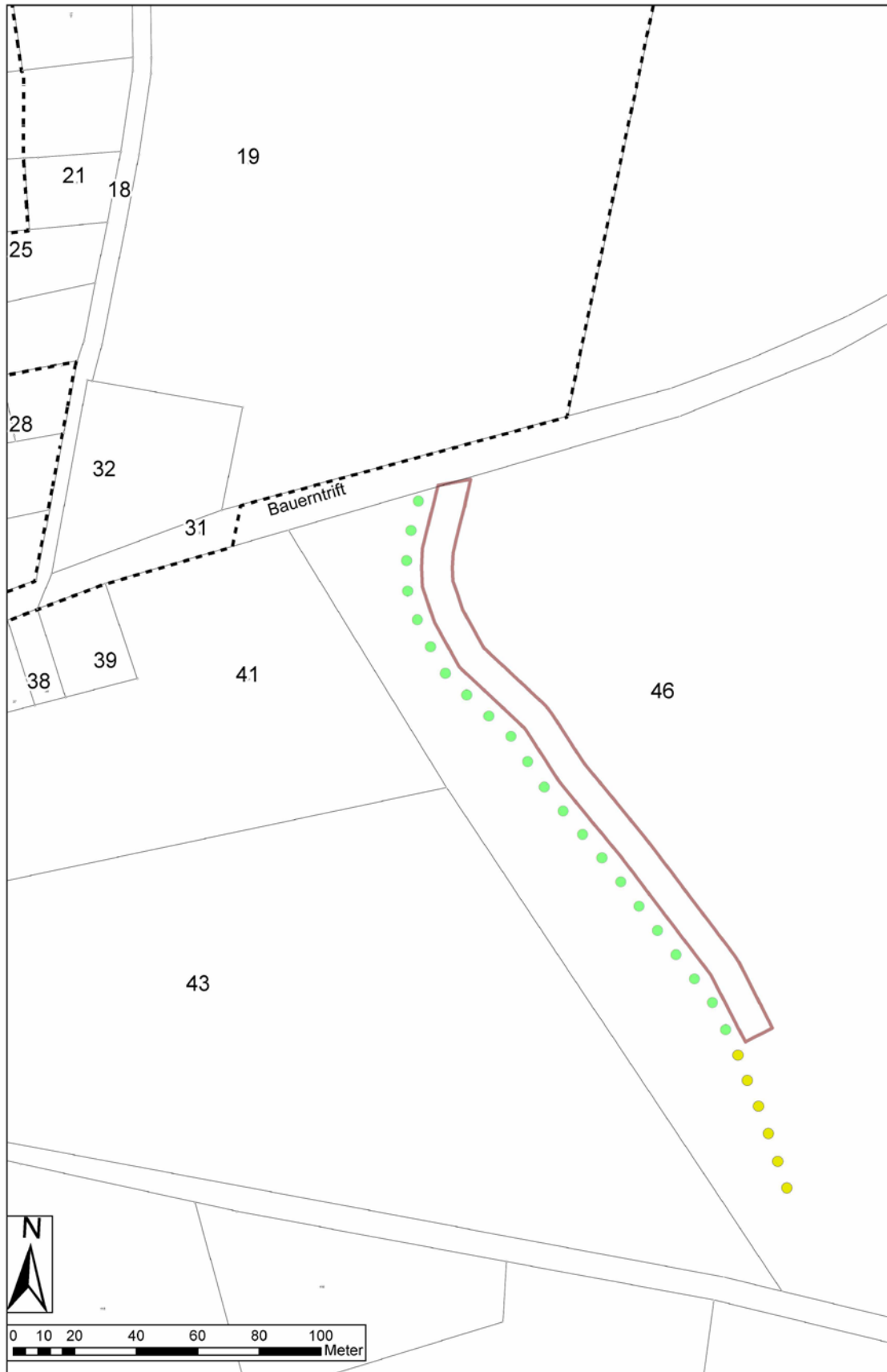


Abb. 1: Darstellung der Lage eKM1 und eKM2 (Gemarkung: Warnow, Flur: 2, Flurstück: 46 anteilig)

~~7.3 Externe Kompensationsmaßnahmen eKM 3~~

~~7.3.1 Externe Kompensationsmaßnahme (eKM 3.1) Anlage einer extensiven Mähwiese~~

~~Auf dem Flurstück 204, Flur 2 der Gemarkung Warnow ist auf einer Fläche von 19.816,2 m² eine extensive Mähwiese durch Selbstbegrünung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.~~

~~Die Ersteinrichtung der Grünfläche erfolgt durch Selbstbegrünung. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind innerhalb der extensiven Mähwiese unzulässig. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege ist die extensive Mähwiese maximal zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) zu mähen und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist weiterhin zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) ein Pflegeschnitt der extensiven Mähwiese mit Abfuhr des Mahdgutes durchzuführen. Abweichend zum Maßnahmenblatt 2.3.1 ist aufgrund der nährstoffreichen Ackerfläche auch im Rahmen der Unterhaltungspflege weiterhin jährlich eine zweischürige Mahd durchzuführen, um die Fläche weiterhin auszumagern und Dominanzgesellschaften zu verdrängen bzw. die Nährstoffe durch eine erhöhte Mahdfrequenz abzuschöpfen. Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum Zeitpunkt der ersten Mahd unzulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.~~

~~7.3.2 Externe Kompensationsmaßnahme (eKM 3.2) Anlage einer Feldhecke~~

~~Auf dem Flurstück 204, Flur 2 der Gemarkung Warnow ist auf einer Fläche von 828,8 m² bei einer Länge von 118,4 m und einer Breite von 7,0 m eine 3-reihige, freiwachsende Hecke mit Überschirmung und beidseitigem Saumbereich anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,00 m und einem Reihenabstand von 1,50 m anzupflanzen. Alle 15 m bis 20 m ist ein großkroniger Baum als Überhälter innerhalb der mittleren Pflanzreihe zu pflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von jeweils 2,0 m anzulegen. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Baum- und Straucharten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:~~

~~Bäume:~~

~~Silber-Weide (*Salix alba*)~~

~~Sträucher:~~

~~Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),~~

~~Zweigrieffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*),~~

~~Eingrieffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*),~~

~~Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),~~

~~Schlehe (*Prunus spinosa*),~~

~~Heckenrosen (*Rosa corymbifera*, *Rosa canina*).~~

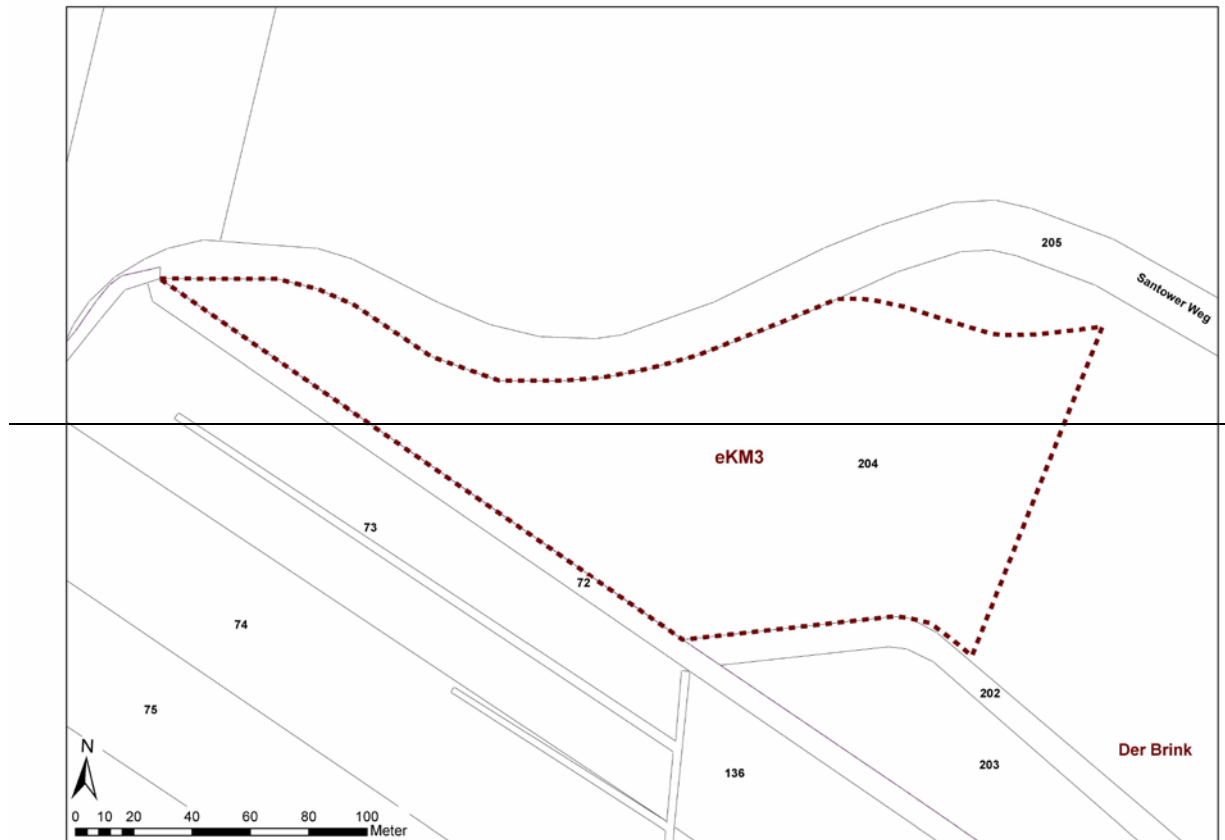


Abb. 2: Darstellung der Lage der eKM3 (Gemarkung: Warnow, Flur: 2, Flurstück: 204 anteilig)

7.3 Externe Kompensationsmaßnahme als Ergänzung von eKM 1 und eKM 2 sowie Maßnahme eKM 3

Auf dem Flurstück 46 der Flur 2 der Gemarkung Warnow sind die Maßnahmen eKM 1 und eKM 2 um die Maßnahmen eKM 1-plus und eKM 2-plus zu ergänzen. Die Maßnahmen sind um die Anlage von Alleen und Baumreihen nach Maßnahme 2.12 der HzE auf einer Größe von 56 m² zu realisieren.

Die Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese gemäß Maßnahme 2.31 der HzE ist auf einer Fläche von rund 13.135 m² anzulegen.

Die Feldhecken sind wegebegleitend anzulegen bzw. zu ergänzen nach Maßnahme 2.22 der HzE auf einer Flächengröße von rund 2.819 m².

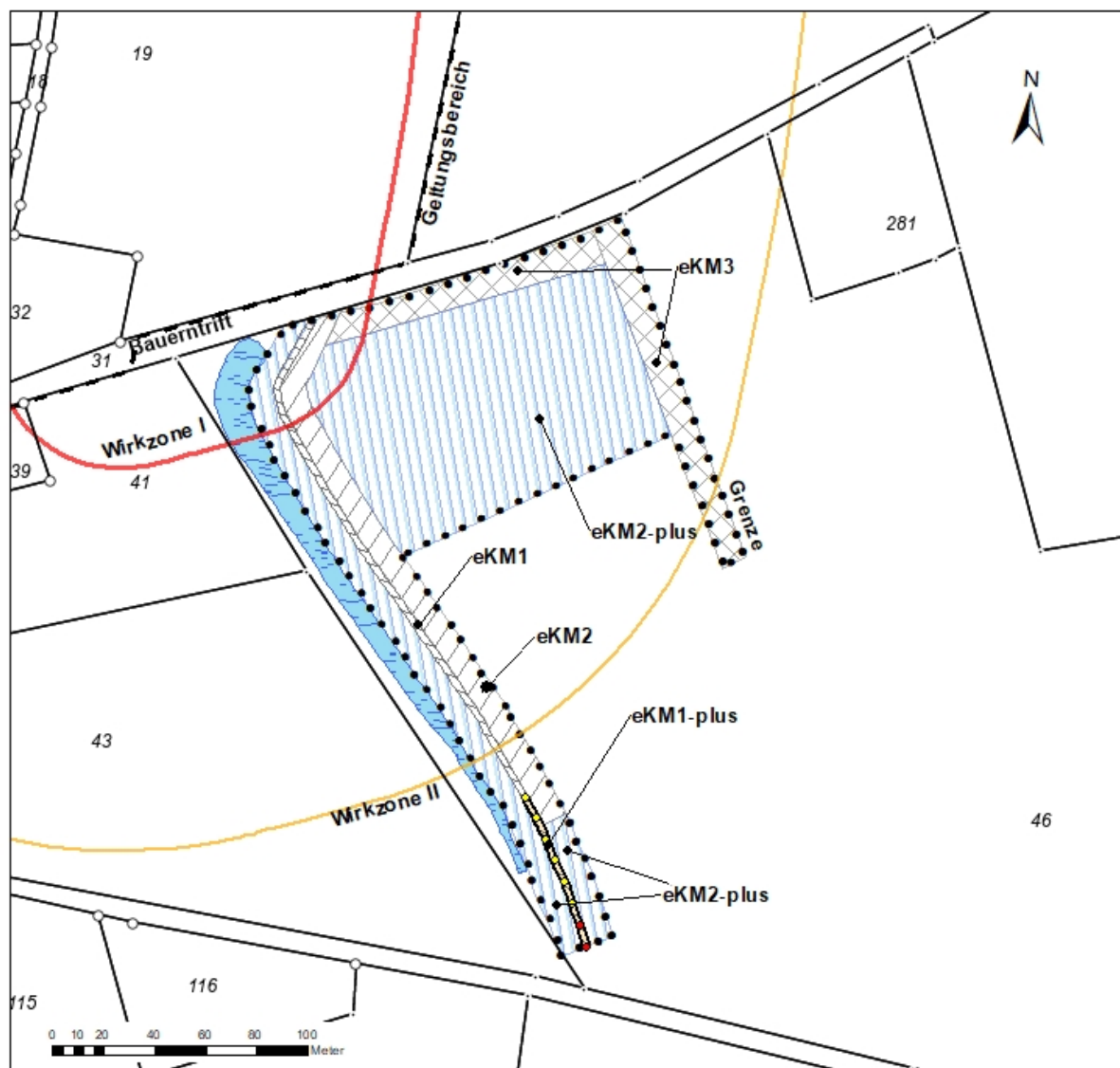


Abb. 2: Darstellung der Lage der eKM 1-plus, eKM 2-plus und eKM 3 (Gemarkung Warnow Flur 2 Flurstück 46-anteilig)

8. RODUNGEN UND GEHÖLZSCHUTZMAßNAHMEN

Alle Handlungen, die zur Zerstörung; Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten. Bis auf die Herstellung der Grundstückszufahrten zu den hinterliegenden Grundstücken als teilversiegelte Fläche sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) unzulässig. Die Naturschutzgenehmigung für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich liegt mit Bescheid vom 26.11.2021 unter Aktenzeichen 63/66.4.314.21.211 vor. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten. Die Ausnahmegenehmigung zur Rodung des Baumes mit lfd. Nr. 2 liegt mit Bescheid vom 2024 unter Aktenzeichen vor. Die Ausgleichs- und Ersatzpflanzung ist als externe Ausgleichsmaßnahme innerhalb von eKM1 gesichert.

Für Rodungen innerhalb des Plangebietes wird die Anpflanzung von 4 Einzelbäumen erforderlich. Davon wird 1 Einzelbaum innerhalb der Maßnahmefläche Nr. 1 umgesetzt. Die weiteren Ersatzpflanzungen sind außerhalb des Plangebietes zu

realisieren auf der dafür festgesetzten Fläche.

Für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich werden 3 Ausgleichspflanzungen erforderlich, die außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich der nach NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume Nr. 29, Nr. 30 und Nr. 33 liegt die Ausnahmegenehmigung mit Bescheid vom2024 unter Aktenzeichen vor.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, falls zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

9. ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG

Gehölzschutz - Wurzelschutzbereich

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen im Wurzelschutzbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Der Wurzelschutzbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m. Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes.

Bei der geringfügigen Überbauung des Wurzelschutzbereiches durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen ist bei der Ausführungsplanung darauf zu achten, dass die Baumaßnahme so umgesetzt wird, dass die betroffenen Bäume erhalten bleiben und die Wurzeln nicht beschädigt werden, z.B. durch den Einsatz von TTE® Kunststoffgitter-Elementen.

10. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZUNGEN

Ausgleichspflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße herzustellen.

11. HINWEISE FÜR DAS WA4-GEBIET

Die Gemeinde Warnow hat für das WA4-Gebiet abweichend von den sonstigen Festsetzungen im Plangebiet die überbaubare Fläche nicht durch Baugrenzen angegeben. Die Gemeinde hat lediglich die GRZ vorgegeben. Insofern gelten hier die Anforderungen nach § 34 oder § 35 BauGB.