Stadt Zarrentin am Schaalsee • 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Schaalseehof"

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Stand September 2019 (inhaltlich identisch mit März 2018)

Planzeichnung (Teil A)

M 1:1.000

VERMESSUNGSBÜRO APOLONY

Dipl.-Ing. Ulrike Schirm
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Bützower Straße 24 · 19217 Rehna
Tel.: 038872/60325 • Fax: 038872/60364
E-Mail: info@geo-land-mv.de
Internet: www.geo-land-mv.de

Lage- und Höhenplan

Maßstab: 1:1.000

Gemarkung: Zarrentin
Flur: 2
Flurstück(e): 16/10, 16/139, 16/140, 16/141, 16/142
GB-Nr.: 13926
Höhensystem: DHHN 92 (NHN)
Bearbeiter: Ulrike Görze
Rehna, den 25. September 2017

Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Arbeiten. Verwendungszweck laut Aufträgen von Vergütungs- oder Verkehrswerten und verbunden.

Zeichenerklärung zum Teil A

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- WR – Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- SO – Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- GRZ 0,35 – Grundflächenzahl hier: 0,35 (§ 16 (2) BauNVO)
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß hier: 2 Vollgeschosse (§ 16 (2) BauNVO)

Hinweis: Für die Definition der Vollgeschosse ist der § 87 Abs. 2 der LBauO M-V vom 18.04.06 anzuwenden.

- 11,0 m ü. GeL – maximale Gebäudehöhe über vorhandener Geländehöhe hier: 11,0 m über Geländehöhe (§ 16 (2) BauNVO)

3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- o – offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- a – abweichende Bauweise (siehe Teil B) (§ 22 (4) BauNVO)

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

- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - V – Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche)
  - Bereich für Fußgänger und Fahrradfahrer
  - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
  - hier: Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasser- beseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
  - Zweckbestimmung: Abwasser

6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- öffentlicher Spielplatz
- private Grünfläche

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser-schutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB – hier: Regenrückhaltebecken

8. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- SPE 2 – Nummerierung der SPE-Flächen hier: SPE-Fläche 2
- M 4b – Ausgleichsmaßnahme 4b: Anlage Kleingewässer mit Gehölzgürtel

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

10. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - hier: Stellplätze
  - hier: überdachte Stellplätze (Carports)
- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 (1) 21 BauGB)
- hier: Leitungsrecht zugunsten Abwasserentsorgung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Änderungsplanes Zarrentin Nr. 19 (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Art und Maß der baulichen Nutzung

11. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Bäume mit Angabe von Baumart, Stamm- und Kronendurchmesser
- vorhandenes Gebäude (gemäß Vermessergrundlage)
- Flurstücksgrenze mit vermarkten Grenzpunkten
- 18/21 – Flurstücksbezeichnung in den Fluren 2, 4 und 6 der Gemarkung Zarrentin
- Entwässerungsgraben
- 0,84 – Höhenangaben im System DHHN 92
- 2 – Nummerierung der Baufelder hier: Baufeld 2

12. Nachrichtliche Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans Zarrentin Nr. 19 im rechtskräftigen Teil des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Biosphärenreservat Schaalsee
- Landschaftsschutzgebiet hier: LSG "Biosphärenreservat Schaalsee"
- Europäisches Vogelschutzgebiet (Special Protection Area) hier: "Schaalsee-Landschaft" (DE 2231-471)
- Gebiet nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH) hier: "Schaalsee" (DE 2331-306)
- Kerngebiet gemäß dem Landesentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016)
- Abstandslinie von 50 m zur Uferkante von Bebauung freizuhaltende Fläche
- Wasserfläche (außerhalb des B-Plangeltungsbereiches) hier: Schaalsee
- Bodendenkmal (§ 9 (6) BauGB)

Hinweis:
Bei einem Baustrieb oder einem Freilastungsverfahren für Bauvorhaben in den als Bodendenkmal festgesetzten Bereichen oder direkt angrenzend, ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde im Landkreis Ludwigslust-Parchim eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen. Vor der Erteilung dieser Genehmigung darf mit Baumaßnahmen nicht begonnen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
Hinweis: Gemäß § 233 BauGB in Verbindung mit § 245c BauGB wird dieses Verfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706);

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432);

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228);

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467);

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228);

Gesetz über das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern (Biosphärenreservat-Elbe-Gesetz - BRElbeG M-V) vom 15. Januar 2015, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 30).

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Hinweis: Die bisherigen textlichen Festsetzungen ist in den Teilen B des Änderungsbereich der Satzung zur 6. Änderung vollständig aufgehoben und durch neue textliche Festsetzungen ersetzt.

I. Städtebauliche Festsetzungen (gem. § 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB)

Für das Baufeld 1 wird als Art der baulichen Nutzung „Betreutes Wohnen" festgesetzt. Für das Baufeld 1 wird als Art der baulichen Nutzung „Sozialstation/Tagespflege" festgesetzt. Als Ausnahme sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig.

1.1.1 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in WA-Gebieten (gem. § 9 (1), 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Für die Baufelder 1, 2.1 - 2.4, 3 - 5 wird festgesetzt, das folgende gem. § 4 BauNVO im WA Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auch als Ausnahmen nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

1.2 Gebäudehöhen (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB)

Für die Baufelder 2.1 - 2.4, 3 - 9 wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Mitte (Fahrbahn) der öffentlichen Verkehrsfläche.
Für das Baufeld 1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Mitte (Fahrbahn) der öffentlichen Verkehrsfläche (Schwarzer Weg).

1.3 Terrassen (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass sich die mit dem Hauptbaukörper verbundenen Terrassen innerhalb der mit Baugrenzen festgesetzten Baufenster befinden müssen.
Als Ausnahme können die in Baufeld 6 mit dem Hauptbaukörper verbundene Terrassen bis zu 2,00 m über rückwärtige östliche Baugrenze hervorstreten. Die im Baufeld 4 mit dem Hauptbaukörper verbundenen Terrassen können bis zu 2,00 m über die nördliche Baugrenze hervortreten. Eine Überdachung dieser, die Baugrenzen überschreitenden Terrassen, ist unzulässig.

1.4 Ausschluss von Nebenanlagen

In den Baufeldern 4 und 6 wird für die Flächen zwischen der nördlichen Baugrenze in Baufeld 4 und der östlichen Baugrenze in Baufeld 6 und dem jeweiligen Rand des WA, bzw. WR-Gebietes wird der Bau von Stellplätzen und Garagen nach § 12 BauNVO und baulichen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausgeschlossen, mit Ausnahme des Baus von Grundstückseinfriedung, Wegeführung und Gartenschuppen mit maximal 10 qm Grundfläche.

1.5 Abweichende Bauweise in Baufeld 1

Für das Baufeld 1 wird festgesetzt, dass die Länge der dort zulässigen Hausformen höchstens 40,00 m betragen darf. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise und § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.6 Mindestgrundstücksgrößen (gem. § 9 (1), Nr.3 BauGB)

Für das Baufeld 6 wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 1.000 qm festgesetzt. Für das Baufeld 7 wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 750 qm festgesetzt.

1.7 Flächen für private Gärten und Stellplätze (gem. § 9 (1), Nr.4 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO)

In den Baufeldern 1, 2.1, 2.2, 2.3 und 8 sind Garagen und Stellplätze ausschließlich auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
In den Baufeldern 2.4, 3, 4, 5, 6, 7 sind Garagen und Stellplätze ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die in der Planzeichnung mit Baugrenzen umrissen sind.
In Baufeld 9 sind Garagen und Stellplätze innerhalb des gesamten Sondergebietes zulässig.

3.1 Anzahl der Stellplätze

Hinweis: diese Festsetzung entfällt, da seit dem 02.05.2016 die Stellplatzsatzung der Stadt Zarrentin am Schaalsee im gesamten Stadtgebiet gültig ist. Damit entfällt die gesonderte Regelungserforderlichkeit in diesem B-Plan.

4. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen (gem. § 9 (1), Nr. 6 BauGB)

In den Baufeldern 2.4, 3, 4, 5, 6 und 7 ist der Bau von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Bei dem Bau von Einzelhäusern sind je Einzelhaus nur 2 Wohnungen zulässig, bei dem Bau von Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte der Bau von nur 1 Wohnung zulässig.

5. Nutzung und Gestaltung der privaten Grünflächen in den Baufeldern Nr. 4 und Nr. 6 (gem. § 9 (1), Nr. 15 BauGB)

Für die nördlich des Baufeldes 4 und östlich des Baufeldes 6 festgesetzten privaten Grünflächen wird festgesetzt, dass jegliche Bebauung unzulässig ist. Die Errichtung eines Erdwalls am Übergang zu der öffentlichen Grünfläche bzw. zu der SPE-Fläche ist zulässig. Weiterhin sind der Bau von Grundstückseinfriedungen und die Anlage von befestigten Wegen und Flächen für Sitzplätze zulässig.

II. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V)

1. Einfriedungen

Für die an die Baufelder 1, 2.4 und 3 angrenzenden privaten Grünflächen wird festgesetzt, dass Einfriedungen in Form von Zäunen unzulässig sind. Stattdessen wird eine Einfriedung mit raumbildenden Pflanzungen festgesetzt. Die Flächen sind als durchgängige Gemeinschaftsgrünflächen zu gestalten.

2. Außenwandmaterial der Gebäude

Die Verwendung von Holz als Außenwandmaterial ist nicht zulässig. Als Ausnahme ist es zulässig Fassadenverkleidung in Holz vorzunehmen, wenn der Holzanteil der Gesamtfassade maximal 30 v.H. beträgt.
Bei der Verwendung von Putz als Außenwandmaterial sind die Farben Weiß, Beige, Hellbis Mittelgrau zulässig. Als Ausnahme ist die Verwendung von roter Farbe zulässig, wenn der rote Fassadenanteil 30 v.H. der Gesamtfassadenfläche nicht überschreitet.

3. Dachmaterial und Dachfarben

Bei dem Bau von geneigten Dächern für die Wohngebäude sind Hartdächer oder Reetdächer (kein Plastikreet) zulässig. Für die Hartdächer sind die Farben Rot, Braun, Anthrazit oder Mischungen dieser drei Farben zulässig. Die Verwendung von lasierten oder glänzenden Dachmaterialien ist nicht zulässig.

4. Gestaltung privater Stellplatzflächen

Die privaten Stellplatzflächen sind mit breitfugigem Pflaster zu bauen. Von dieser Festsetzung sind die jeweiligen Zufahrtsbereiche zu den Stellplätzen oder Garagen ausgenommen.

5. Gründächer auf Carports und Garagen

Werden Carports (überdachte Stellplätze) oder Garagen mit einem Flachdach gebaut, sind die Flachdächer als Gründächer herzustellen.

Hinweis
Sicherheitsabstände bei dem Bau von Reetdächern
Bei dem Bau von Reetdächern sind nach § 32 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) größere Sicherheitsabstände einzuhalten

III. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a /b BauGB)

1.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1. An den folgenden Standorten (Planzeichnung Teil A) sind standortgerechte, heimische Laubbäume der Mindestqualität, Hochstamm, StU 18/20 cm, 3xv, DB, anzupflanzen:
   - 1 Baum in der öffentlichen Verkehrsfläche „Schaalseepark" in der Flucht der vorhandenen Alleebäume
   - 5 Bäume im Baufeld 4 als Ergänzung des Alleebaumbestandes an der Straße „Schaalseepark" (3 St.) und als Teil der geplanten Baumreihe an der Planstraße C (2 St.)
   - 6 Bäume im Baufeld 5 als Ergänzung des Alleebaumbestandes an der Straße „Schaalseepark" (2 St.) und als Teil der geplanten Baumreihe an der Planstraße C (4 St.)
   - 10 Bäume im Baufeld 7 als Teil der geplanten Baumreihe an der Planstraße C
   - 35 Bäume in öffentlichen Grünflächen als Ergänzung des Alleebaumbestandes an der Straße „Schaalseepark" (8 St.), an den Wegen B (11 St.) und E (11 St.) sowie als Baumreihe an der Planstraße C (7 St.)
   - 18 Bäume in privaten Grünflächen als Alleebaumpflanzung am Weg D (14 St.), als Teil der geplanten Baumreihe an der Planstraße C (2 St.) und als Baumreihe am Weg C (2 St.)

   Je nach Erschließung können die Pflanzungen bis zu 2,00 m abweichend von den in Teil A festgesetzten Standorten erfolgen.
   Weitere Anpflanzungen von standortgerechten heimischen Laubbäumen der Mindestqualität, Hochstamm, StU 18/20 cm, 3xv, DB, sind in den nachfolgend genannten öffentlichen Verkehrsflächen Planstraße A und C sowie in den Baufeldern 2.1 bis 2.3 wie folgt vorzunehmen:
   - 2 Bäume an der Planstraße A
   - 7 Bäume an der Planstraße C
   - 7 Bäume zwischen den Stellplätzen an der Planstraße B in den Baufeldern 2.1 bis 2.3

   Bei Abgang sind die angepflanzten Bäume wertgleich zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen.
2. Auf der in der Planzeichnung Teil A gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzfläche aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen der Mindestqualität Heister 100/150 cm und Sträucher 60/100 cm mit einer Pflanz-dichte von 1 St./1,5 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

1.2 Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

a) Die im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen „Breite Straße", „Schwarzer Weg" und „Schaalseepark" sowie am Parkplatz bei Weg F zur Erhaltung gekennzeichneten Bäume unterliegen dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt M 9. Die in Teil A zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wertgleich zu ersetzen. Je nach Erschließung können Ersatzpflanzungen bis 2,00 m abweichend von den festgesetzten Standorten (gemäß Teil A) erfolgen.

b) Die in der Planzeichnung Teil A gekennzeichneten Streuobstwiesen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Obstbäume wertgleich zu ersetzen. Bei der Pflege der Streuobstwiese dürfen keine mineralischen Dünger und keine chemischen Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel eingesetzt werden.

c) Alle potentiell abgängigen Bäume, die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind, sind ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm vom Erdboden, zu ersetzen.

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

1.3.1 Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

Innerhalb des Planungsgebietes werden die folgenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

1. Auf der mit "SPE 1" gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene junge Laubwaldbestand als hohenmäßig in Richtung des Hochwaldes ansteigender Waldmantel umzubauen. Zu diesem Zweck sind die angepflanzten Laubbäume 1. Ordnung zeitlich und räumlich gestaffelt in einem Zeitraum bis 10 Jahre nach Satzungsbeschluss vollständig zu entfernen und durch Sträucher und Bäume 2. und 3. Ordnung zu ersetzen. Gegebenenfalls sind die Kronen von Bäumen 1. Ordnung, die erst zum Ende des Umbauzeitraums gerodet werden, einzukürzen. Für die Ersatzpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze der Mindestqualität Sträucher 60/100 cm und Heister 100/150 cm zu verwenden. Der Anteil dorniger bzw. stacheliger Laubgehölze, wie z.B. Brombeere, Kratzbeere, Weißdorn, Schlehe und Wildrosen, beträgt mind. 65 %. Die Pflanzdichte beträgt 1 St./1,5 m². Die Ersatzpflanzungen haben zur Gewährleistung der Schutzfunktion der Pflanzung für den angrenzenden Hochwaldbestand unmittelbar nach Abschluss der jeweiligen Rodungsarbeiten zu erfolgen.
   Die Waldmantelpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Im Unterhaltungszeitraum entstehende Lücken im Gehölzbestand sind durch Nachpflanzungen zu schließen. Es ist ein dauerhaft dichter Waldmantel zu gewährleisten. Außerdem hat im Unterhaltungszeitraum bei Bedarf ein Ausschneiden der Jungbäume 1. Ordnung zu erfolgen, um sicherzustellen, dass keine Bäume 1. Ordnung durch den Schirm der Baumarten 2. Ordnung und der Sträucher hindurchwachsen.
2. Auf der mit "SPE 2" gekennzeichneten Fläche ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern herzustellen. Es wird eine ein- bis zweischürige Mahd festgesetzt (nicht vor dem 15. Juni und im Herbst). Das Mähgut ist zu entfernen. Zulässig ist ein Befahren der Wiesenfläche mit einem Pflegefahrzeug zur Durchführung von Pflegemaßnahmen im angrenzenden Waldmantel (Fläche "SPE 1").
3. Auf die Flächen "SPE 1" und "SPE 2" darf kein mineralischer Dünger ausgebracht werden. Chemische Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel dürfen nicht angewendet werden.
4. Auf der privaten Grünfläche, die sich zwischen dem Wohngebiet WR 6 und der öffentlichen Grünfläche "SPE 2" befindet, ist im Zuge der Ausführung der Erschließungsplanung entlang der östlichen Grenze ein mit Findlingen kombinierter Erdwall ohne Durchbrüche mit einer Grundfläche von 1,00 bis 1,50 m und einer Höhe von 0,80 bis 1,00 m als natürliche Grundstücksbegrenzung zur Fläche „SPE 2" anzulegen.

1.3.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

Außerhalb des Planungsgebietes werden die folgenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

1. Pflanzung von Rotbuchen auf dem Ufernahe zum Schaalsee (Flurstück 20 der Flur 2 und Flurstück 1/1 der Flur 4 in der Gemarkung Zarrentin), Umfang: 25 Stück
   Auf dem Ufernahe zum Schaalsee sind im Bereich des Hochwaldes 25 Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) aus anerkannten Forstsaatgutbeständen aus den für Mecklenburg-Vorpommern zugelassenen Herkunftsgebieten der Pflanzqualität Heister 100/150 cm anzupflanzen. Die Pflanzungen sind gegenüber Wildverbiss bis zur Erlangung der eigenen Konkurrenzkraft zu schützen.
2. Anlage einer Streuobstwiese (Flurstück 16/55 der Flur 2 in der Gemarkung Zarrentin), Umfang: 9.482 m².
   Auf den Wiesenflächen des Flurstücks 16/55 ist eine mind. 9.482 m² große Streuobstwiese aus 76 Obstbäumen standortgerechter, alter regionaltypischer Sorten der Mindestqualität Hochstamm, StU 12/14 cm, 3xv, DB anzulegen. Die Streuobstwiese ist aus hochstämmigen Obstbäumen der Gattungen Malus (Apfel, ca. 60%), Pyrus (Birne, ca. 30%), Cydonia und Prunus (Quitte, Pflaume, Kirsche, ca. 10%) aufzubauen. Die Auswahl der Sorten erfolgt nach Überprüfung der Standortgegebenheiten im Zuge der Ausführungsplanung. Die Pflanzung erfolgt in einem Pflanzverband von 10 m x 10 m. Die Pflanzung ist gegenüber Wildverbiss bis zur Erlangung der eigenen Konkurrenzkraft zu schützen. Die Anlage der Streuobstwiese erfolgt in der der Baumschulliefung folgenden Pflanzperiode.
3. Pflanzung eines naturnahen Laubwaldes mit standortheimischen Baum- und Straucharten westlich des Hammerbaches bei Bantin (Flurstück 118 der Flur 1 in der Gemarkung Bantin), Umfang: 16.722 m²
   Die Kernfläche ist mit vorgepflanzten Sämlingen standortheimischer Laubbaumarten aus anerkannten Forstsaatgutbeständen aus den für Mecklenburg-Vorpommern zugelassenen Herkunftsgebieten zu bepflanzen. Gepflanzt werden die folgenden Laubbaumarten: Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Roterle (*Alnus glutinosa*). An den Außenkanten der Laubwaldfläche ist ein Waldmantel mit differenzierten Reihen (Mindestbreite 5 m) aus heimischen und standortgerechten Laubholzsträuchern und Bäumen 2. und 3. Ordnung der Mindestqualität verschiedene Sämlinge, 50/80 cm anzulegen. Die Pflanzung ist gegenüber Wildverbiss bis zur Erlangung der eigenen Konkurrenzkraft zu schützen. Die Anlage der Waldfläche erfolgt vor der Rodung der Waldfläche im Geltungsbereich der 6. Änderung.
4. Ausgrenzung einer Sukzessionsfläche (Flurstück 118 der Flur 1 in der Gemarkung Bantin), Umfang: 9.745 m²
   Die Sukzessionsfläche ist einer natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Aufkommender Gehölzaufwuchs ist bei Bedarf soweit zu reduzieren, dass die Flächen keine Waldeigenschaft erreicht.

1.3.3 Zuordnung von Ökokonten

Zur Deckung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs werden weiterhin die folgenden in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone Nr. 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte" befindlichen Öko-Konto genutzt:

- NWM 003: Streuobstwiese Selmsdorf, Abbuchung von 8.046 KFÄ (m²)
- NWM 010: Neuanlage von Wald südlich der Ortslage Selmsdorf, Abbuchung von 8.046 KFÄ (m²)

1.4 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

(§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.4.1 Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung der Tötung von flugunfähigen Nestlingen und/oder der Zerstörung von Nestern und Gelegen von Brutvögeln, ist die Baufeldfreimachung ausschließlich im Zeitraum vom 16. September bis zum 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.

1.4.2 Ökologische Bauüberwachung

Die Baufeldfreimachung ist durch eine ökologische Bauüberwachung zu begleiten.

IV. Hinweise

1 Gehölzschutz

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG verboten ist, Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zusetzen.

2 Alleenschutz

Die im Geltungsbereich der 6. Änderung angepflanzten Alleebäume sind gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Alle Handlungen, die zu einer Beschädigung von Alleebäumen oder einer nachteiligen Veränderung ihres natürlichen Zustandes führen können, sind verboten. Im Zuge von Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 bindend einzuhalten.

3 Pflanzungen

Für die Ergänzung des Alleebaumbestandes an der Straße „Schaalseepark" gelten die folgenden Empfehlungen:

Fagus sylvatica	Rotbuche	*Tilia cordata*	Winterlinde

Für die Anpflanzung von Laubbäumen an den Planstraßen A, B und C sowie an den Wegen B, C, D und E gelten die folgenden Empfehlungen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus pyraster	Holzbirne

Für die im Plangebiet zwischen den Baugebieten WR 7 und WA 8 anzupflanzenden Gehölze gelten die folgenden Empfehlungen:

Heister:			
Acer campestre	Feldahorn	*Betula pendula*	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche	*Fagus sylvatica*	Rotbuche
Malus sylvestris	Wildapfel	*Prunus avium*	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne	*Quercus robur*	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche	*Tilia cordata*	Winterlinde
Sträucher:			
Cornus sanguinea	Hartriegel		
Corylus avellana	Haselstrauch		
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn		
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen		
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		
Prunus spinosa	Schlehe		
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn		
Rosa canina	Hundsrose		
Rosa corymbifera	*Heckenrose*		
Rubus caesius	*Kratzbeere*		
Rubus fruticosus	Brombeere		
Salix caprea	Salweide		
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		

Für den Umbau der Laubwaldanpflanzung in einen 15 m breiten Waldmantel (Fläche „SPE 1") gelten die folgenden Empfehlungen:

Heister:			
Acer campestre	Feldahorn	*Malus sylvestris*	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne	*Sorbus aucuparia*	Eberesche
Sträucher:			
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn		
Prunus spinosa	Schlehe		
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn		
Rosa canina	Hundsrose		
Rosa corymbifera	*Heckenrose*		
Rosa rubiginosa	*Weinrose*		
Rubus caesius	*Kratzbeere*		
Rubus fruticosus	*Brombeere*		

Für die Waldmantelpflanzung der gepflanzten Laubwaldfläche auf dem Flurstück 118, Flur 1, Gemarkung Bantin, gelten die folgenden Empfehlungen:

Heister:			
Acer campestre	Feldahorn	*Ulmus laevis*	Flatterulme
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Sträucher:			
Corylus avellana	Hasel		
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn		
Frangula alnus	Faulbaum		
Prunus spinosa	Schlehe		
Salix caprea	Sal-Weide		

Zur Pflege der Wiesenfläche ist eine ein- bis zweischürige Mahd durchzuführen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Die zweite Mahd ist bei Bedarf im Herbst durchzuführen. Bei der Mahd sind Überständige jahresweise alternierende Saumstrukturen auf etwa 10% der Fläche zu belassen. Das Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen.
Alternativ ist eine extensive Beweidung mit einer max. Besatzstärke von 1,0 Großvieheinheiten pro Hektar und einer einmaligen Nachmahd unter Entfernung des Mähgutes von der Fläche und Belassen überständiger Säume zulässig.
Bei der Pflege der Wiesenfläche gelten folgende Verbote:

- Verbot des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art (Mineralische Kunstdünger, flüssige Gärreste, Festmist, Gülle, etc.)
- Verbot von Grünlanderneuerung, keine Nach- oder Einsaat außerhalb der grünlandfördernden Maßnahmen
- Verbot von über das bisherige Maß hinausgehenden Entwässerungsmaßnahmen
- Verbot der Durchführung mechanischer Pflegemaßnahmen (Walzen, Schleppen, etc.) zwischen dem 01.03. und dem zweiten Mahdtermin
- Anlage einer Streuobstwiese am Zarrentiner Weg westlich von Bantin (Flurstück 118 der Flur 1 in der Gemarkung Bantin), Umfang: 9.203 m²:
  Die o.g. Angaben zur Grünlandentwicklung und -unterhaltung gelten auch für die Anlage der Wiesenfläche der Streuobstwiese. Bei einer Beweidung sind die Obstbäume durch separate Baumgatter zu schützen.
  Insgesamt sind 74 Obstbäume standortgerechter, al