SATZUNG DER STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE

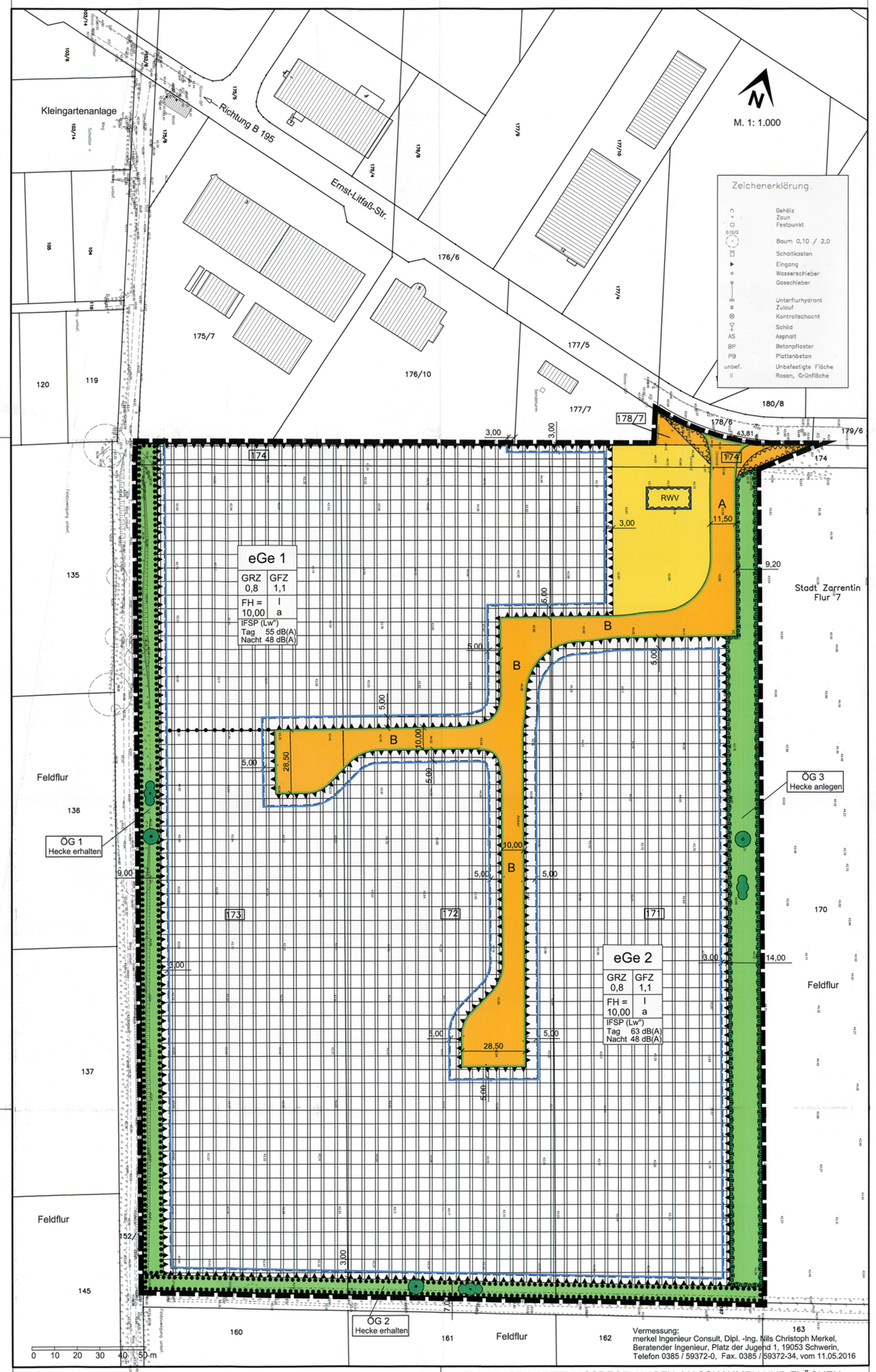
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25 DER STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE, GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER ERNST-LITFASS-STRASSE,

UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG VON MECKLENBURG - VORPOMMERN

GEMARKUNG : Zarrentin
FLUR : 7
FLURSTÜCKE : 171, 172, 173 und 178/7
TEILFLURSTÜCK : aus 174

FÜR DEN BEREICH
- SÜDLICH DER ERNST-LITFASS-STRASE UND VORHANDENER BETRIEBSFLÄCHEN AN DER ERNST-LITFASS-STRASE
- ÖSTLICH, WESTLICH UND NÖRDLICH DER ANGRENZENDEN FELDFLUR

Teil A: Planzeichnung **M. 1: 1.000**



Vermessung:
merkel Ingenieur Consult, Dipl. -Ing. Nils Christoph Merkel,
Beratender Ingenieur, Platz der Jugend 1, 19053 Schwerin,
Telefon 0385 / 59372-0, Fax. 0385 / 59372-34, vom 11.05.2016

Planzeichenerklärung

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   - eGE — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - GRZ 0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
   - GFZ 1,1 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
   - I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - FH = max. 10,00 m — Firsthöhe als Höchstmaß in Metern
3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - a — abweichende Bauweise
   - Baugrenze
4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - A — Verkehrsfläche, Planstraße A
   - Straßenbegrenzungslinie
5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
   - RWV — Regenwasserversickerungsbecken
6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - ÖG 1 — Grünfläche, öffentlich; Zweckbestimmung: Hecke mit Heckensaum und Pflegebereich
7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: ÖG 3
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: ÖG 3
   - Anpflanzen Bäume
   - Anpflanzen Sträucher
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: ÖG 1 und ÖG 2
   - Erhaltung Bäume
   - Erhaltung Sträucher
8. SONSTIGE PLANZEICHEN
   - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
   - Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 171 — Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Gebäude im Nahbereich
- 5,00 — Bemaßung in Metern
- 43,81 — Höhenfestpunkt, in der Ernst-Litfaß-Straße, außerhalb des Plangebietes

NUTZUNGSSCHABLONE

eGe 1	
GRZ 0,8	GFZ 1,1
FH = 10,00	I a
IFSP (Lw") Tag 55 dB(A) Nacht 48 dB(A)	

Bezeichnung der Baugebiete
Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
abweichende Bauweise
max. Firsthöhe als Höchstmaß
Immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel (IFSP)

Teil B: Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4,5 und 6 BauNVO sowie § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.0 Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Einschränkungen in den als eingeschränkte Gewerbegebiete (eGe 1 und eGe 2) festgesetzten Bereichen auf die zulässigen Nutzungen und die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel beziehen.

1.1
In den als eingeschränkte Gewerbegebiete (eGe 1 und eGe 2) gekennzeichneten Bereichen wird entsprechend § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, dass folgende gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:
- Versandhandels- und Großhandelsbetriebe
- Einzelhandelseinrichtungen, es sei denn, sie stehen in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Servicelelistungen der ansässigen Betriebe.
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.2
In den als eingeschränkte Gewerbegebiete (eGe 1 und eGe 2) gekennzeichneten Bereichen wird entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass folgende gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.3
Für die als eingeschränkte Gewerbegebiete (eGe 1 und eGe 2) festgesetzten Bereiche, in denen eine maximal eingeschossige Bebauung zulässig ist, wird festgesetzt, dass auf einer Grundfläche von 20 % des betreffenden Überbaubaren Grundstücksteils, eine maximale Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen zulässig ist.

1.4
Ausnahmen zu der festgesetzten maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind für Betriebseinrichtungen zulässig, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb des Gebäudedaches notwendig sind (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, usw.), sowie für Anlagen, die für die spezielle gewerbliche Nutzung erforderlich sind (z.B. Hochregallager, Kranbahnen -innen und außen-, Silos, usw.).
Diese Ausnahmen dürfen 10% des betreffenden überbaubaren Grundstücksteils und eine Höhe von maximal 16 m nicht überschreiten.

1.5
Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenlage ist der festgesetzte Höhenfestpunkt Im Zufahrtsbereich zum Plangebiet in der Ernst-Litfaß-Straße maßgebend (43,81).
Als oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudedaches definiert.

2. Bauweise und Einordnung von Gebäuden und Anlagen (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 In den als eingeschränkte Gewerbegebiete (eGe 1 und eGe 2) gekennzeichneten Bereichen wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Baulängen über 50,00 m zulässig.

2.2
Für den Betriebsablauf notwendige Flächenbefestigungen dürfen die ausgewiesenen Baugrenzen überschreiten.

3. Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO)

Zwischen den öffentlichen Erschließungsstraßen und der straßenseitigen Baugrenze der Baugrundstücke sind Garagen, überdachte Stellplätze und oberirdische Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Davon ausgenommen ist die Einordnung von Hinweisschildern und Werbeanlagen auf die grundstücksbezogene Nutzung.

4. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den Bereichen der ausgewiesenen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Ernst-Litfaß-Straße sind nur Anlagen und Pflanzungen bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m zulässig.

5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die notwendigen Sediment-, Öl- und Schwimmstoffabscheider im Entwässerungssystem für die befestigten Freiflächen sind vorzusehen.

6. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

6.1 Innerhalb des Plangebietes sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die festgeschriebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (IFSP) weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle 1:

Nr. der Teilfläche/ Art der Nutzung		(Netto-)Fläche/m²	IFSP (Lw") Tag/dB(A)	IFSP (Lw") Nacht/dB(A)
eGe 1	ca.	22.904	55	48
eGe 2	ca.	61.354	63	48

Für alle innerhalb der Baublöcke eGe 1 und eGe 2 zur Ausführung kommenden Nutzungen sind für den Bauantrag bzw. den Antrag auf Nutzungsänderung schalltechnische Gutachten vorzulegen.
Die Berechnung der IFSP und der Nachweis der Einhaltung erfolgt nach den in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26. August 1998) angegebenen Verfahren. Die Ausbreitungsberechnung erfolgt nach DIN ISO 9613-2 (Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, September 1997).

6.2 Alternativ zum Nachweis der Immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel, lässt sich auch die Einhaltung der korrespondierenden Immissionsanteile an den Immissionsorten bestätigen. Die Liste der Immissionsanteile ist dem Gutachten des Ingenieurbüros für Umweltechnik P. Hasse,März 2017, zu entnehmen. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn die zulässigen Beurteilungspegel (Beurteilung nach TA-Lärm vom 26. August 1998) den jeweils korrespondierenden Immissionsanteil nicht überschreiten.

6.3 Mit den Bauantragsunterlagen ist durch den Bauherren anhand einer Immissionsprognose auf der Grundlage des § 48 des BImSchG und der TA-Lärm der Nachweis zu erbringen ist, dass die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel eingehalten werden und somit die Immissionsrichtwerte an den immissionsschutzrelevanten, angrenzenden Wohnbebauungen eingehalten werden und kein Konflikt zwischen der Nutzung und den umliegenden Wohnbebauungen entsteht. Dies gilt auch im Hinblick auf den entstehenden An- und Abfahrtverkehr.

6.4 Anlagen mit möglichen Emissionen sind Innerhalb der Gewerbegebietsflächen so anzusiedeln, dass die Immissionswerte zu den im Plangebiet als Ausnahme zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter abnehmen.

7. Landschaftspflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

7.1 Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Baugebiete sind als Grünflächen mit Gebrauchsrasen oder Beeten mit landschaftstypischen Sträuchern entsprechend der Pflanzliste (siehe 7.2) zu begrünen und als solche dauerhaft zu erhalten.

7.2 Landschaftstypische standortgerechte Gehölze zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend 7.1 sowie für Ausgleichsmaßnahmen entsprechend 8.1.

Großkronige Bäume (Hochstamm, 3x verpflanzt, U= 16-18 cm)

Betula pendula	- Birke
Acer platanoides	- Spitzahorn
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie

Kleinkronige Bäume (Hochstamm, 3x verpflanzt, U= 16-18 cm)

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche

Sträucher (2x verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm)

Rosa pimpinellifolia	- Bibernellrosa	Pyrus communis	- Holzbirne
Rhamnus cathartica	- Echter Kreuzdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Rhamnus fragula	- Faulbaum	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Salix cinerea	- Grauweide	Salix purpurea	- Purpurweide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball	Prunus spinosa	- Schlehe
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Salix caprea	- Salweide
Corylus avellana	- Hasel	Prunus padus	- Traubenkirsche
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Cartaegus monogyna	- Weißdorn
Sambucus nigra	- Holunder		
Malus sylvestris	- Holzapfel		

Heister (2x verpflanzt, Höhe = 150 - 175 cm)

Carpinus betulus	- Hainbuche
Quercus robur	- Stieleiche
Acer platanoides	- Spitzahorn
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Prunus avium	- Vogelkirsche

7.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 ist die vorhandene Hecke in ihrem Bestand zu erhalten.
Auf der östlichen Seite der vorhandenen Hecke ein Heckensaum- und Pflegebereich von 4 m gegenüber der angrenzenden Gewerbegebietsfläche freizuhalten.
Dieser ist einmal jährlich nach dem 15. September unter Abfuhr des Schnittgutes zu mähen, um eine Verbuschung zu vermeiden. Eine weitere Nutzung des Saums ist nicht zulässig.
Die im nördlichen Teil der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 vorhandene Zufahrt zur Feldflur ist als Zufahrt für Pflegemaßnahmen an der Hecke in der Bestandsbreite von 5,00 m weiterhin freizuhalten.

7.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 ist die vorhandene Hecke in ihrem Bestand zu erhalten.
Auf der nördlichen Seite der vorhandenen Hecke ein Heckensaum- und Pflegebereich von 4 m gegenüber der angrenzenden Gewerbegebietsfläche freizuhalten.
Dieser ist einmal jährlich nach dem 15. September unter Abfuhr des Schnittgutes zu mähen, um eine Verbuschung zu vermeiden. Eine weitere Nutzung des Saums ist nicht zulässig.
Die im westlichen Teil der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 vorhandene Zufahrt zur Feldflur ist als Zufahrt für Pflegemaßnahmen an der Hecke in der Bestandsbreite von 5,00 m weiterhin freizuhalten

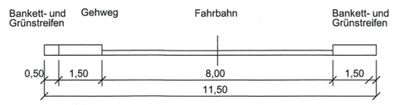
8. Festsetzungen zu Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

8.1 Maßnahme A1: Im Nordteil der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ÖG 3 ist auf einer Fläche von 72 m x 9,2 m eine vierreihige Hecke, Im Südteil auf einer Fläche von 288 m x 14 m eine siebenreihige Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Heister und Sträucher entsprechend der Pflanzliste in 7.2 (Reihenabstand und Pflanzabstand innerhalb der Reihe jeweils 1,5 m (Sträucher) bzw. ca. 10-15 m (Heister, nur auf der Mittelreihe), versetzte Anordnung, Straucharten zu jeweils 3 Gruppen). Im Nordteil der Hecke ist östlich ein Saum von 2 m, westlich ein Saum von 2,7 m Breite zu entwickeln. Im Südteil beträgt die Saumbreite östlich der Hecke 2 m, westlich der Hecke 3 m. Der Saum ist während der 3 jährigen Entwicklungspflege einmal jährlich nach dem 15. September zu mähen. Eine Nutzung des Saums ist darüber hinaus unzulässig. Weiterhin ist der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.
Die Außengrenzen des Heckensaums sind durch Pfähle (Abstand 50 m) dauerhaft zu kennzeichnen.
Während der Jungphase ist die Maßnahme mit einem Verbissschutzzaun einzuzäunen, der nach spätestens 5 Jahren zu entfernen ist. Der vom Eingriff betroffene Lesesteinhaufen im Bereich der überplanten Hecke ist im April, bei einem warmen März ggf. schon in der zweiten Märzhälfte, zu entfernen, bauzeitlich zu lagern und anschließend in die neue Hecke umzusetzen.

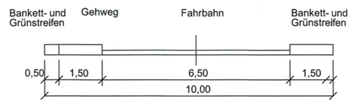
8.2 Die Ausgleichsmaßnahme aus 8.1 ist ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen des Bebauungsplanes fertig zu stellen.

STRASSENQUERSCHNITT M. 1 : 100

PLANSTRASSE A



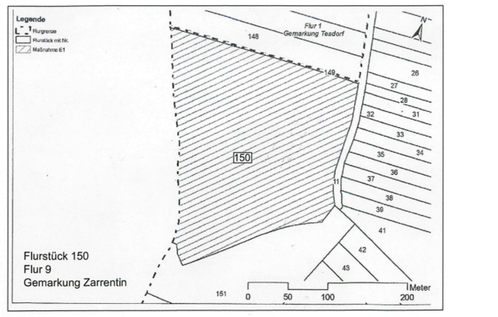
PLANSTRASSE B



9. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs.1a BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereichs ausgeglichen werden können, werden folgende Maßnahmen im sonstigen Stadtgebiet der Stadt Zarrentin am Schaalsee dem Planvorhaben zugeordnet:

- Maßnahme E1: Umwandlung einer Intensivgrünlandfläche zu Extensivgrünland auf 46.324 m² auf Flurstück 150, Flur 9, Gemarkung Zarrentin. Der Ausgleich der Eingriffe für 131.697 Flächenäquivalente gemäß der " Hinweise zur Eingriffsregelung" des LUNG M-V (1999, Stand 2002) erfolgt durch die Umwandlung eines Intensivgrünlands auf o. g. Flurstück zu extensiv genutztem Grünland (siehe Nebenzeichnung).
Die Maßnahme dient zugleich als CEF-Maßnahme für die Feldlerche.
Die Fläche ist aus der intensiven Grünlandnutzung zu nehmen, durch mechanische Bearbeitung einzusäen und anschließend sich selbst zu überlassen. Düngung, Pflanzenschutzmittel, Umbruch, Nachsaat, Bodenbearbeitung und Melioration ist auf den Flächen nicht zulässig. Auf der Fläche sind im Wechsel alle zwei Jahre zwei 10 m breite Streifen nicht zu mähen. Die verbleibende Fläche ist einmal jährlich im September mit einem Messerbalkenmähwerk zu mähen. Das Mähgut ist stets von der Fläche zu entfernen.
Die Grenzen der Fläche im Gelände sind mit Pfählen im Abstand von 50 m zu kennzeichnen.
Die Maßnahme ist vor der auf den Baubeginn folgenden nächsten Brutperiode der Feldlerche umzusetzen.



- Maßnahme E2: Pflanzung einer Hecke auf 444 m² auf Flurstück 17, Flur 2, Gemarkung Nieklitz. Auf einer Fläche von 74 m x 6 m ist im Westen, Anschluss an die bestehende Heckenpflanzung in Richtung Norden entlang der östlichen Grenze des o.g. Flurstücks eine dreireihige Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Sträucher und Heister entsprechend der Pflanzliste in 7.2 mit Ausnahme von Aesculus hippocastanum, Rosa pimpinellifolia, Rhamnus cathartica, Prunus spinosa, Alnus glutinosa, Salix cinerea, Salix purpurea und Prunus padus (Reihenabstand und Pflanzabstand innerhalb der Reihe jeweils 1,5 m (Sträucher) bzw. ca. 5-10 m (Heister), versetzte Anordnung, Straucharten in jeweils 3-5 Gruppen). Beidseitig der Hecke ist ein Saum von jeweils 1,50 m Breite zu entwickeln. Der Saum ist durch eine Mahd alle 3-5 Jahre nach dem 15. September dauerhaft gehölzfrei zu halten. Eine Nutzung des Saums ist darüber hinaus unzulässig. Weiterhin ist der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln unzulässig. Die Außengrenzen des Heckensaums sind durch Pfähle (Abstand 50 m) dauerhaft zu kennzeichnen. Während der Jungphase ist die Maßnahme mit einem Verbissschutzzaun einzuzäunen, der nach spätestens 5 Jahren zu entfernen ist.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

1. Werbeanlagen
1.1 Die Höhe der Werbeanlagen darf 6,00 m nicht überschreiten.
Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenanlagen ist die mittlere Höhenanlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

1.2 Es sind nur Werbeträger ohne wechselndes oder flimmerndes Licht zulässig.

2. Einfriedungen
Einfriedungen Im Zufahrtsbereich zu Gewerbegebietsflächen von der Erschließungsstraße sind bis zu einer Höhe von 2,00 m bezogen auf die Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.

3. Wer versätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt handelt rechtswidrig i.S. des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Diesbezügliche Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden.

Hinweise:

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§9 Abs. 6 BauGB)

1. Verhalten bei Bodendenkmalfunden
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Vorsicht Maßnahme Aufgabe einzuhalten:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V, Nr.1 vom 14. Januar 1998) das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Pfl Archäologie
(Tel. : 0385 - 5879647 oder Mail: l.saalow@kulturerbe-mv.de, Herr Dr. Lars Saalow) und/oder die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige (vgl. § 11 Abs. 3 DSch M-V) doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (vgl. § 11 Abs. 3 DSch M- V).

2. Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

3. Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens
Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.
Werden im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind besteht in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hierüber Mitteilung zu machen.

4. Abfall und Kreislaufwirtschaft
Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.
Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Baubfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden.
Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.
Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

5. Bestand von Ver - und Entsorgungsleitungen
Im ausgewiesenen Bereich und im Nahbereich des Plangeltungsbereiches können sich Ver- und Entsorgungsleitungen der WEMAG AG, des Abwasserzweckverbandes Sude-Schaale, Wasserbeschaffungsverbandes Sude-Schaale, der Hansewerk AG, der Deutschen Telekom Technik GmbH und des Wasser- und Bodenverbandes Bolze-Sude-Schaale befinden. Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen sind diese Versorger vorher zu konsultieren. Durch die Bebauung notwendigen Leitungsumverlegungen sind möglich, müssen jedoch vom Verursacher finanziert werden.

Bei Bauarbeiten im Näherungsbereich vorhandener Elektroleitungen sind die Forderungen der DIN VDE 0210, 0211 und 0100 Teil 520 zu berücksichtigen.

6. Munitionsfunde
In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Ausführung empfohlen.

7. Bodenschutz
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

8. Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz
Baufeldräumung:
- Zur Vermeidung baubedingter Störungen oder Tötungen von Individuen Europäischer Vogelarten bzw. der Zerstörung von Gelegen/Eiern muss die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn vorbereitender Arbeiten außerhalb der Brutzeit (Januar-Mitte September bzgl. Gehölze und Anfang März bis Ende August bzgl. Ackerflächen) der Arten erfolgen.

- Zur Vermeidung baubedingter Störungen oder Tötungen von Individuen der Anhang IV-Arten Laubfrosch, Kreuzkröte und Kammmolch muss die Baufeldfreimachung im Zeitraum Mitte September bis Ende September (Heckenrinde) unter Durchführung einer Ökologischen Baubegleitung bzw. Oktober bis Mai (Bauarbeiten) erfolgen. Im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung sind Amphibien, die sich ggf. im vom Eingriff betroffenen Hecken- bzw. Saumbereich aufhalten, unmittelbar vor dem Eingriff abzusammeln und in nicht vom Eingriff betroffene Habitate umzusetzen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Ggf. ist die untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen. Die Umsetzung des vom Eingriff betroffenen Lesesteinhaufens hat im April, bei einem warmen März ggf. auch schon in der zweiten Märzhälfte, zu erfolgen.

- Falls auf der Ackerfläche innerhalb und außerhalb der Brutzeit von Europäischen Vogelarten die Baufeldräumung durchgeführt werden soll, muss die Baufläche direkt vor Beginn der Arbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abgesucht werden.
Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn nachweislich keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung beginnen. Falls genutzte Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten vorhanden sind und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung der Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten begonnen werden soll, ist ein Ausnahmeantrag an die Naturschutzbehörde zu stellen und dessen Bescheinigung dann für das weitere Vorgehen maßgeblich.

Rodungsarbeiten:

Laut Forderung des Landkreises Ludwigslust-Parchim ist die Rodung der Hecke im Zeitraum Mitte September bis Ende September vorzunehmen.

9. Gesetzlicher Biotopschutz

Die Fläche ÖG 1 und ÖG 2 unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V.

10. Die Maßnahme A1 auf der Öffentlichen Grünfläche ÖG 3 sowie die Maßnahme E2 sind in einem engen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durchzuführen. Die Pflanzung ist im März/April bzw. bevorzugt zwischen Mitte Oktober und Mitte November vorzunehmen.

11. Verteilungsmaßstab für die Zuordnung der Maßnahmen A1, E1 und E2. Es sind für die Bauflächen, die Verkehrsflächen und das Regenwasserversickerungsbecken jeweils Ausgleichsmaßnahmen anteilig im Umfang von 1,58 Flächenäquivalenten je m² Grundstücksfläche zu erbringen. Die Ermittlung der Flächenäquivalente erfolgte gemäß der "Hinweise zur Eingriffsregelung" des LUNG M-V (1999, Stand der Änderung 2002).

12. Stellplatzsatzung
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die wirksame Satzung der Stadt Zarrentin am Schaalsee über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung, Mai 2016).

Die im Planverfahren genannten Gutachten und DIN-Vorschriften können in der Amtsverwaltung des Amtes Zarrentin, Amt für Bau, Regionalentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Kirchplatz 8, 19246 Zarrentin am Schaalsee, eingesehen werden.

Präambel:

Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), veröffentlicht, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
-