

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

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

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Abweichend von § 4 Abs.2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich der gemäß § 13a BauNVO zulässigen Feriennutzungen,

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.

I.2) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

I.2.1) überbaubare Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, bauliche Anlagen im Sinne des § 6 Abs. 8 LBauO M-V, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandserfordernis nach § 6 LBauO M-V auslösen, zugelassen.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

I.3.1) Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16 - 18 cm, 3xv, DB zu pflanzen oder zu erhalten; bei Abgang der Bäume sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen. Bei der Anzahl sind Pflanzungen aufgrund von Auflagen in Fällgenehmigungen für Bäume innerhalb des Geltungsbereichs anzurechnen.

I.4) Maßnahmen zum Artenschutz (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

I.4.1. CEF-Maßnahmen:

CEF - Maßnahme E 1: Maßnahme: Zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse

sollen 10 Fledermausquartieren nach den folgenden Kriterien angebracht werden:

- min. 2 Kästen sollen als Winterquartier bzw. Wochenstube geeignet sein

- Auswahl verschiedener und langlebiger Kastenmodelle (Holzbeton - z.B. der Fa. Schwegler oder Hasselfeldt)

- Anbringung in Höhen > 4 m (Schutz vor Vandalismus)

- südliche bis südwestliche Exposition

- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze)

- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenzwachstum!)

CEF-Maßnahme E 2: Maßnahme: Zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Höhlenbrüter sind als Ersatz der Habitate mindestens 10 geeignete Nistkästen in Gehölzbeständen der Umgebung anzubringen

I.4.1. Vermeidungsmaßnahmen:

Vermeidungsmaßnahme V 1: Maßnahme: Zur Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung von Brutvögeln und Fledermäusen sind Eingriffe in die Gehölzbestände des Baufeldes nur zulässig, wenn sie zwischen 30. August und 01. März erfolgen und die Gehölze im Vorfeld durch eine fachkundige Person auf Fledermäuse und Brutvögel untersucht und gesichert wurden.

Vermeidungsmaßnahme V 2: Maßnahme: Zur Vermeidung erheblicher Störungen der lokalen Fledermaus-Population ist die Beleuchtung des Wohngebietes einzuschränken: Die Beleuchtungsstärke darf nicht über das nach EU-Standard erforderliche Mindestmaß hinaus gehen. Zur Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume ist die Beleuchtung von oben nach unten auszurichten.

Vermeidungsmaßnahme V 3: Maßnahme: Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik sowie unter Berücksichtigung des „Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et al. 2022) einzusetzen.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1) Dachform

Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken.

II.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,5 m (gemessen in der Lotrechten) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,2 m einhalten.

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften und II.1 und II.2) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500000 Euro geahndet werden.

III) HINWEISE

III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

III.2) Gemeindliche Satzungen

Im Plangebiet gelten u.a. folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellsten Fassung:

- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze im Gemeindegebiet Prohn (Stellplatzsatzung)

- Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Prohn.

III.3) Niederschlagswasserbeseitigung

Soll das auf den Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser versickert werden, ist unter Vorlage eines Bodengutachtens und des Nachweises entsprechend DWA-A 138 durch den jeweiligen Grundstückseigentümer ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Alternativ ist eine Möglichkeit der zentralen Regenentwässerung durch die beseitigungspflichtige Gemeinde vorzusehen. Für das Niederschlagswasser, das schadlos versickert werden kann, entfällt lediglich der Benutzungszwang der öffentlichen Regenwasserkanalisation entsprechend § 6 Abs. 3 der Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Prohn.

III.4) Fällzeiten gem. § 39 BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG sind generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

III.5) Besonderer Artenschutz

Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern. Zur Vermeidung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen.

Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen: Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Demnach sind die erforderlichen Rodungsarbeiten, Baufeldfreimachungen und der Baubeginn in den gem. § 39 BNatSchG vorgeschriebenen Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu verlegen.

Artenschutzkontrollen bei Arbeiten im Verbotszeitraum: Sollte der Baubeginn nicht innerhalb der genannten Fristen erfolgen können, so ist zuvor eine Artenschutzkontrolle der betroffenen Gehölzbestände durchzuführen. Sollten bebrütete Nistplätze vorgefunden werden, ist unter Umständen ein Baustopp bzw. eine Rodungssperre bis zum Abschluss der Brut und der Aufzucht der Jungtiere zu verhängen.

Schutz von Fledermäusen: Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, haben die Rodungen im höhlenreichen Altbaumbestand ausschließlich mit ökologischer Baubegleitung zu erfolgen. Eine günstige Fällphase ist von Mitte August bis Mitte Oktober und von Ende April bis Mitte Mai gegeben (der letzte Zeitraum ist für Brutvögel nicht statthaft). Zudem empfiehlt sich, die Bäume mit Quartierpotenzial segmentweise abzutragen, wobei ein ökologisch versierter Baubetreuer hinzugezogen werden sollte, um Tötungen zu vermeiden und aufgefundene Tiere fachgerecht zu bergen, versorgen und wieder ausbringen zu können. Eine konfliktarme Rodung ist generell von November bis März möglich.

III.6) Immissionen

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von ca. 2.600 m östlich und südöstlich liegenden Bundeswehr-Liegenschaften (u. a. auch dem Standortübungsplatz Parow (StOUbp)). Von diesen Liegenschaften können möglicherweise störende und belästigende, insbesondere tieffrequente und impulsartige Geräusche die von Waffen ausgehen auftreten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei ausgehenden Schalldruckpegeln an diesen Immissionsorten und bei ungünstigen Wetterlagen das Wohnen an der alten Gärtnerei beansprucht wird.

III.7) Planbestand

Im Plangebiet befindet sich Planbestand der Versorgungsträger. Vor Baubeginn müssen sich die Vorhabenträger über den Bestand informieren.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000

