

# 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 und 6 BauNVO)

- 1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude für Personen, mit Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Warnow (Dauerwohnung),
  - 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
- Anlagen für Verwaltung,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 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.

### **3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

3.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete gilt die mittlere Geländehöhe des für die Überbauung festgesetzten Grundstücksteils, das innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt. Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (gewachsene Geländeoberfläche). Die mittlere Geländehöhe wird aus den Eckpunkten der für die Errichtung vorgesehenen Gebäude/ baulichen Anlagen ermittelt.

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. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

### **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)**

Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen straßenseitiger Gebäudefront und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie bzw. nächstgelegener privater Erschließungsfläche (mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) unzulässig.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen begrenzt.

### **7. 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.

## **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. Die an der zukünftigen Erschließungsstraße gelegenen Gebäude sind mit einer Dachneigung von 38° bis 46° zulässig. In den Grundstücken in der zweiten Reihe ist eine Dachneigung 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 sind 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 rötlichen Farbspektrum oder anthrazitfarben zulässig.
- 1.1.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung 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 an Zäunen und an den Hauswänden 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 sind durch intensive Begrünung entweder durch eine 1,20 m hohe Schnitthecke 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**

Einfriedungen der Grundstücke sind an der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nur mit einer maximalen Höhe von 0,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. 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. Einfriedungen als Hecke aus Koniferen sind unzulässig.

**4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN  
(§ 84 LBauO)**

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

**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)**

**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 Biotope sind eine Hecke (KM 1), drei Feldgehölze (KM 2), eine Baumreihe (KM 3) anzulegen 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 Breite von 7,0 m eine 3-reihige, freiwachsende Strauchhecke mit Überschildung und beidseitigem Saumbereich anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher, Pflanzgröße von 60/100 cm, sind in einem Pflanzabstand von 1,0 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen. Alle 15 m bis 20 m ist ein großkroniger Baum als Überhälter, als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm, 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 Pflanzliste unter Punkt III.3.1 zu verwenden.

#### 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 mit einer Größe von 170 qm, 460 qm und 500 qm anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste unter Punkt III.3.1 zu verwenden. Die Sträucher sind in der Pflanzgröße von 60/100 cm und in einem Verband von 1,0 m x 1,5 m anzupflanzen. Die Baumgehölze sollen einen Anteil von ca. 10 % der jeweiligen Fläche des Feldgehölzes einnehmen.

#### 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) ist am nördlichen Rand eine Baumreihe anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Baumarten als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gemäß Pflanzliste unter Punkt III.3.2 zu verwenden.

#### 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 vier Einzelbäume am südwestlichen Rand anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Baumarten als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gemäß Pflanzliste unter Punkt III.3.2 zu verwenden.

#### 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 1 Ausgleichspflanzung innerhalb der Fläche für Maßnahmen Nr. 1 umzusetzen.

Für die Anpflanzung ist ein standortheimischer Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gemäß Pflanzliste unter Punkt III.3.2 zu verwenden.

- 2.4 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung  
Die Planstraße B sowie festgesetzte Bereiche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind im festgesetzten/dargestellten Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) teilversiegelt, d.h. mit wasserdurchlässigem Bodenbelag und Unterbau, herzustellen. Beispielhaft anzuführen sind diesbezüglich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Ökodrännpflaster, Pflasterklinker auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster.  
Auf einer Breite von 2,50 m ist die Planstraße B teilversiegelt, d.h. mit wasserdurchlässigem Bodenbelag und Unterbau und/oder unversiegelt als Rasenfläche herzustellen.

### **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*),  
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)  
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*),  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*),  
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 Der mit Erhaltungsgebot festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

#### **IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

##### **1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE**

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

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmal-schutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unveränd-ertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes er-kennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werk-tage nach Zugang der Anzeige.

##### **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. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße so bereit zu stellen, dass eine ungehinderte Entsorgung möglich ist. An der Anbindung der Stichwege an die öffentliche Straße sind hier entsprechend Flächen vorzusehen.

## **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](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

## **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.

## **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 Versorgungsleitungen 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 (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

### **7. EXTERNRNE AUSGLEICHS- UND ERSATZBELANGE**

#### Geschütztes Biotop

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 einer Maßnahme/von Maßnahmen im Gemeindegebiet erfolgen. Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahme(n) im Gemeindegebiet zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe (mittelbare Beeinträchtigungen) in die geschützten Biotope ist durch die Gemeinde der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

### **8. 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 Planstraße B als teilversiegelte Fläche sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) unzulässig. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

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 Wurzelbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Der Wurzelbereich 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 ANPFLANZGEBOTEN**

Ausgleichspflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße herzustellen.