

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Gemeinde Vellahn, OT Banzin

Amt Zarrentin

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 „Tierschutzzentrum Banzin“

– Vorentwurf Stand September 2024 –

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Zweckbestimmung der Sonstigen Sondergebiete

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 11 BauNVO

In dem Sonstigen Sondergebiet im Baufeld 1 mit der Zweckbestimmung „Betriebswohnung/ Büro/ Tierpflege“ ist es zulässig Anlagen für die Tierpflege sowie Betriebswohnungen und Büroräume, die im Zusammenhang mit der Tierpflege stehen, zu errichten. In dem Baufeld 1 sind maximal 4 Betriebswohnungen zulässig.

In dem Sonstigen Sondergebiet im Baufeld 2 mit der Zweckbestimmung „Tierpflege/ Veranstaltungs- und Serviceräume“ ist es zulässig Anlagen für die Tierpflege sowie Veranstaltungs- und Serviceräume, die im Zusammenhang mit der Tierpflege stehen, zu errichten.

In den Sonstigen Sondergebieten in den Baufeldern 3 bis 7 mit der Zweckbestimmung „Tierpflege“ dürfen nur Anlagen errichtet werden, die als Stallanlagen zur Tierpflege dienen.

Außerdem ist es in den Sonstigen Sondergebieten zulässig Lagerräume zu errichten, die der Nutzung der „Tierpflege“ untergeordnet sein müssen.

1.2 Private Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Es ist zulässig auf der privaten Grünfläche einzelne bauliche Anlagen im untergeordneten Umfang mit einer Grundfläche von bis zu 30 qm zu errichten. Die Gesamtanzahl der einzelnen Anlagen auf der privaten Grünfläche darf eine maximale Gesamtgrundfläche von 400 qm nicht überschreiten.

1.3. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 19 BauNVO

Die im Baufeld 1 festgesetzte maximale Grundfläche von 800 qm für die baulichen Hauptanlagen darf durch bauliche Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und private Verkehrsflächen bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 2.600 qm überschritten werden.

Die im Baufeld 2 festgesetzte maximale Grundfläche von 1.800 qm für die baulichen Hauptanlagen darf durch bauliche Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und private Verkehrsflächen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 2.500 qm überschritten werden.

Die im Baufeld 3 festgesetzte maximale Grundfläche von 300 qm für die baulichen Hauptanlagen darf durch bauliche Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und private Verkehrsflächen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 450 qm überschritten werden.

1.4 Stellplatzflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / § 12 BauNVO

Die Stellplätze dürfen nur als offene Stellplätze auf den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen im Baufeld 1 errichtet werden. Auf dem in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatz für Wohnwagen, sind maximal 3 Wohnwagen zulässig.

1.5 Einfriedungen

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete, der Grünfläche und der Waldflächen ist es zulässig Einfriedungen in Form von Gehegezäunen zu errichten.

1.6 Verbindliche Festlegungen im Durchführungsvertrag

§ 12 Abs. 3a und § 9 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II. Gestalterische Festsetzungen

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

1. Gestaltung der Stellplatzflächen

Es ist nicht zulässig, die Stellplatzflächen als vollversiegelte Flächen anzulegen. Bei teilversiegelten Stellplatzflächen ist es nur zulässig diese Teilversiegelung als Schotterrasenfläche oder mit Rasengittersteinen anzulegen.

2. Beschilderungen

In den Sonstigen Sondergebieten sowie der Grünfläche ist es zulässig Beschilderungen mit einer maximalen Schildfläche von 1,5 qm zu errichten. Zusätzlich ist es zulässig im Einfahrtbereich des Sonstigen Sondergebietes im Baufeld 1 eine Beschilderung mit einer maximalen Schildfläche von 8,0 qm zu errichten.

3. Außenwände und Dächer der Gebäude

Hinweis: Die Gestaltung der Außenwandmaterialien und Außenwandfarben sowie der Dachmaterialien und Dachfarben werden im Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt.

III. Grünordnerische Festsetzungen

1.1 Umgang mit Grund und Boden

§ 1a Abs. 2 BauGB

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

1.2 Erhalt von Einzelbäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zum Erhalt von Einzelbäumen sind die dort vorhandenen Einzelbäume dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung am selben Standort oder in unmittelbarer Nachbarschaft der gleichen Art oder der Artenliste 1 in der Pflanzqualität Ballenware, Hochstamm, 3x verpflanzt, 16 – 18 cm Mindeststammumfang innerhalb eines Jahres nach Abgang vorzunehmen.

2. Anpflanzgebote von Bäumen und Gehölzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind als Anpflanzgebot von Bäumen und Gehölzen standortgerechte, heimische kleinkronige Laubbäume und Laubgehölze der Artenlisten 1 und 2 in der Pflanzqualität Heister, 2x verpflanzt, Wuchshöhe 100 – 150 cm bzw. Strauch, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, 60 – 100 cm Wuchshöhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Heister sind mit Schrägpfehlen zu fixieren.

3. Pflege der Baum- und Gehölzanpflanzungen

Artenliste 1: Bäume

Pflanzqualität: Ballenware, Hochstamm, 2x verpflanzt, 12 – 14 cm Mindeststammumfang

Deutscher Name	Botanischer Name
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Sandbirke	<i>Betula Pendula</i>
Europäischer Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>

Artenliste 2: Gehölze

Pflanzqualität: Strauch, mindestens dreitriebig, Wuchshöhe 60 – 100 cm

Deutscher Name	Botanischer Name
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina agg.</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier</i>
Weißdorn	<i>Crataegus</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>

IV. Hinweise

1. Maßnahmen zur Vermeidung

1.1 Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope

Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dies ist sowohl während der Planungs- als auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass während der Bauphase folgende Punkte zu beachten sind:

- Einsatz von schwerem Gerät: Der Einsatz von schwerem Gerät (Bagger, Lkw, Radlader, etc.) sollte vorwiegend nur auf dem zu bearbeitenden Gelände, also den eigentlichen Baufeldern erfolgen. Eine Überfahung von nicht zu den Baufeldern oder deren Zuwegungen gehörigen Bodens, insbesondere im Wurzelbereich von Bäumen, sollte grundsätzlich vermieden werden.

- Sicherung von Bäumen an den Zuwegungen: Bäume und Gehölze, welche durch die Baumaßnahmen nicht betroffen sind, sich aber in unmittelbarer Nähe zu den Zuwegungen und zu den Baufeldern befinden, müssen durch einen Anfahrtschutz gegen Beschädigungen gesichert werden.
- Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen: Grundsätzlich sollte die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen so platzsparend und bodenschonend wie möglich erfolgen. Bagger und andere Baumaschinen können beispielsweise auf breiten Stahlplatten geparkt werden, um das Gewicht der Maschinen gleichmäßiger auf den Boden zu verteilen und eine ungewollte Beschädigung der Grasnarbe und des Oberbodens zu vermeiden. Dabei ist in der Nähe von Bäumen und Gehölzen besonders darauf zu achten den Wurzelraum frei von schweren Materialien und Baumaschinen zu halten. Obwohl verschiedene Baumarten verschiedene Wurzelräume ausbilden, kann vereinfacht die Fläche des Kronenbereichs des jeweiligen Baumes als Wurzelraum angenommen werden.

Weiterhin sind während der Baumaßnahmen die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der RAS-LP4 zu beachten.

1.2 Schutzgut Tiere

Umweltgutachterliche Baubegleitung

Sofern die Baustelleneinrichtung in der Brutzeit, also in die Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres, beginnt oder in diesen Zeitraum hereinragt, muss vor Beginn der Baustelleneinrichtung, spätestens aber ab dem 01. März, eine Begehung seitens eines eigens dafür bestellten Gutachters zur Brutvogel- bzw. Nistkartierung beauftragt werden, um so zu verhindern, dass es zu Tötungen von Individuen und dem Auslösen der Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Diese Regelung gilt ebenfalls bei einer Unterbrechung der Bauarbeiten in der Brutzeit von mehr als 2 Wochen.

2. Maßnahmen zur Minderung

2.1 Schutzgut Tiere

2.1.1 Insekten

Anlagen- bzw. betriebsbedingt ist mit Lichtimmissionen zu rechnen. Unter Beachtung von insektenfreundlichen Beleuchtungskonzepten der Außenanlagen in Verbindung mit den neuen Regelungen des § 41a BNatSchG zum Insektenschutz ist hier aber mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Folgende Hinweise sollten jedoch beachtet werden:

- Insektenverträgliche Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile) einsetzen

- Durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtemissionen vermeiden
- Möglichst niedrige Anbringung, um weitere Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- Gehäuse verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
- Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern
- Insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopen

2.1.2 Brutvögel

Neben den Lichtemissionen seitens des Betriebs ist auch die Lichtreflektion von Scheiben und Dächern im Plangebiet zu beachten. Je nach Reflexionsgrad können dadurch Lichtmissionen auf den benachbarten Flächen entstehen, welche sich nachteilig auf Brutvögel und andere Arten auswirken können.

Um das Mortalitätsrisiko für Vögel durch Scheiben-/Glasanflug zu verringern, sollten folgende Hinweise für ein vogelfreundliches Bauen mit Glas berücksichtigt werden:

- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (günstig sind Werte von maximal 15 %)
- Vermeidung von nächtlicher Außenbeleuchtung an Fassaden und Fenstern
- Verzicht auf großflächige Glasfronten; andernfalls Gestaltung unter Vermeidung von Durchsichten, mit Unterteilung in kleinere Teilflächen (z. B. durch Sprossen) und / oder mit außenseitigem Anbringen von für Vögel sichtbaren Markierungen (Punktraster)

2.2 Schutzgut Boden

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Versiegelung ist daher auf das notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze und Lagerflächen in Betracht zu ziehen. Es wären folgende Überlegungen zur weiteren Verwendung des abzutragenden Oberbodens denkbar:

- geordneter Abtrag des Oberbodens und fachgerechte Lagerung. Bei längerer Lagerung mit Ansaat von Gründünger
- Wiederverwendung des Oberbodens in den Grünflächen
- Wiederverwendung des überschüssigen Oberbodens außerhalb des Plangebiets, z.B. zur Bodenverbesserung auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Ackerflächen) oder zur Rekultivierung von Tagebauen (Sand-, Kiesgruben, etc.)

2.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge 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 (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Stand September 2024

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./ E-Mail: 040-298 120 99 0 • info@plankontor-hh.de

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de