

## Teil B - Text

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

### **1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

- 1.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der lfd. Nr. 1 und mit der Zweckbestimmung "Sporthalle" ist die Errichtung einer Sporthalle mit allen notwendigen Anlagen und Räumen sowie Stellplätzen, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen, die für den Betrieb der Einrichtung erforderlich sind, zulässig.
- 1.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der lfd. Nr. 2 und mit der Zweckbestimmung "Außensportanlagen" ist ausschließlich die Errichtung von Außensportanlagen und den nötigen Zuwegungen und Einfriedungen zulässig. Hochbauten jeglicher Art sind unzulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 und 19 BauNVO)**

- 2.1 In der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der lfd. Nr. 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,9 überschritten werden.
- 2.2 Für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße "Alte Ziegelei", zu- bzw. abzüglich des Höhenunterschiedes der hergestellten Geländeoberfläche gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Dachaufbauten wie Entlüftungsschächte, Schornsteine usw. dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

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

Die Errichtung von Carports oder Garagen ist unzulässig.

### **4. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der lfd. Nr. 1 und mit der Zweckbestimmung "Sporthalle" sind Aufschüttungen bis zu einer Geländehöhe von 5,10 m ü. HN zulässig.

## **5. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Artenschutz und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)**

- 5.1 Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen sind Bäume und sonstige Gehölzbestände während der Baumaßnahmen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Entsprechend der einschlägigen Vorschriften sind die Bestände vor Beginn der Bauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen und bei Abgang gemäß gültigem Regelwerk zu ersetzen.
- 5.2 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist an der Nordseite der geplanten Strauchhecke gemäß Pkt. 5.3 ein provisorischer Zaun zu errichten, der für die gesamte Baumaßnahme sowie für 7 Jahre ab Pflanzung vorzuhalten ist. Der Zaun dient der Abschirmung und Verminderung von optischen und akustischen Störungen von Zielarten des Europäischen Vogelschutzgebietes „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“, solange die Pflanzung noch keine vollständige abschirmende Wirkung besitzt. Der Zaun ist ortsfest, blickdicht und mit einer Höhe von 2 m sowie auf einer Länge von 180 m herzustellen. Nach 7 Jahren ist die Pflanzung auf ihre abschirmende Funktion im Beisein der zuständigen Naturschutzbehörde zu prüfen und der Zaun erst dann zu entfernen. Bei fehlender Funktion verbleibt der Zaun für einen weiteren, mit der Behörde festzulegenden Zeitraum.
- 5.3 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Ortsrandgrün" ist eine durchgängig dreireihige Hecke aus Heistern (3xv, 150-175 cm) und Sträuchern (3xv, 60-100 cm) herzustellen. Die Sträucher sind innerhalb und zwischen den Reihen in einem Pflanzabstand von 1,50 m und von Reihe zu Reihe versetzt zu pflanzen. In den Flächen sollen einzelne Hochstämme als Überhälter (3xv, m.Db., StU. 12-14 cm) gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Für die Pflanzflächen gilt eine 1-jährige Fertigstellungs- und 4-jährige Entwicklungspflege.
- 5.4 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wiese" ist eine artenreiche Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind dazu mit einer zertifizierten Saatgutmischung regionaler Herkunft (*VWW-Regiosaat*, Produktionsraum 2, Ursprungsgebiet 3) mit hohem Kräuteranteil anzusäen. Das Saatgut soll einen Gräseranteil von max. 15 % und einen Blumenanteil von mind. 85 % besitzen und ist in der Menge 2 g / m<sup>2</sup> auszubringen. Im Bereich der belasteten, ehemals als Lager genutzten Fläche (teilversiegelt) ist der Boden vor der Ansaat zu entfernen und durch Oberboden zu ersetzen.
- 5.5 Innerhalb des Plangebiets ist außerdem die Pflanzung von 12 Einzelbäumen vorgesehen. Die Bäume sind als Hochstamm (3xv, m.Db., StU. 16-18 cm) versch. Baumart zu pflanzen. Für die Bäume gilt eine 1-jährige Fertigstellungs- und 4-jährige Entwicklungspflege. Die festgesetzten Baumstandorte können geringfügig versetzt werden.
- 5.6 Für die Dauer der Baumaßnahmen ist durch den Vorhabenträger eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle, Überwachung und Dokumentation der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Auflagen und Maßnahmen einzusetzen.

- 5.7 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und, soweit möglich an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 5.8 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
- 5.9 Das Entfernen von Bäumen, Gehölzbeständen und der sonstigen Vegetationsschicht ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausschließlich außerhalb der Brutzeiten von Vögeln sowie außerhalb der Quartiernutzung von Fledermäusen, zwischen 01.11. und 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden und die Zustimmung der Naturschutzbehörde vorliegt.
- 5.10 Nachgewiesene Bruthöhlen/ Höhlenquartiere und Nester sind durch Ersatzkästen im räumlichen Umfeld zu ersetzen. Der Bedarf ergibt sich im Rahmen der fachgutachterlichen Kontrolle vor Entfernen der Bäume und Gehölzbestände. Bei fehlendem Nachweis entfällt die Maßnahme.
- 5.11 Die Bauarbeiten im Plangebiet sind auf die Zeit außerhalb der Dämmerung und Nacht zu beschränken. Dazu sind die Arbeiten 1 Stunde nach Sonnenaufgang aufzunehmen und 1 Stunde vor Sonnenuntergang zu beenden.
- 5.12 Vor Baubeginn ist entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplans ein mobiler Amphibien- bzw. Reptilienzaun zu errichten und für die Dauer der Baumaßnahmen vorzuhalten. Unmittelbar nach Errichtung des Zauns ist der eingezäunte Geltungsbereich durch die ökologische Baubegleitung auf das Vorkommen von Amphibien bzw. Reptilien zu untersuchen, ggf. gefundene Tiere abzusammeln und außerhalb des B-Plans wieder auszusetzen.

## **6. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

- 6.1 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- 6.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- 6.3 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

# Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

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. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II der "Oberflächenwasserefassung "Warnow". Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Als Maßnahme für die Inanspruchnahme von etwa 2.400 m<sup>2</sup> Vogelschutzgebietsfläche ist bis zum Baubeginn eine ca. 2.400 m<sup>2</sup> große Grünlandfläche innerhalb des Schutzgebietes neu herzustellen und zu sichern. Die Fläche befindet sich in der Gemarkung Huckstorf, Flur 2 auf dem Flurstück 16, das bereits in Teilen als Dauergrünland bewirtschaftet wird und erweitert werden soll. Auf den Einsatz von mineralischen N-Düngemitteln sowie chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Die Fläche ist ab Mai 2018 als Grünland vorzubereiten und herzustellen.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind die Bäume an der Straße „Alte Ziegelei“ innerhalb des Parks der Villa Papendorf ebenfalls während der Baumaßnahmen gem. einschlägiger Vorschriften zu schützen und zu erhalten.

Im Plangebiet ist eine naturverträgliche Anlagen- bzw. Außenbeleuchtung vorzusehen. Eine erhebliche Erhöhung der allgemeinen Raumhelligkeit ist unzulässig.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch externe Maßnahmen im Rahmen des Ökokontos Nr. LRO-045 ausgeglichen. Es werden insgesamt 22.719 Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ) benötigt.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a, 18198 Kritzmow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.