

Billigung des Vorentwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Ziesendorf

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Florian Müller	<i>Datum</i> 07.11.2022 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Ziesendorf (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 16.11.2022	<i>Ö / N</i> N
--	---	-------------------

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung Ziesendorf billigt den vorliegenden Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und den Vorentwurf der Begründung dazu (s. Anlage). Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Mit dem vorliegenden Vorentwurf einschließlich Begründung ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Ziesendorf ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Im Jahr 2018 hat die Gemeindevertretung den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gefasst. Das Planverfahren für die Änderung wird mit der Bezeichnung 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“ (ehemals „Gewerbegebiet I“) durchgeführt.

Nach Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich der künftigen Zahl der Wohneinheiten wurde der vorliegende Vorentwurf erarbeitet. Das Planungsziel besteht darin, die Flächen für die Entwicklung von Allgemeinen Wohn- sowie Mischgebieten planungsrechtlich vorzubereiten.

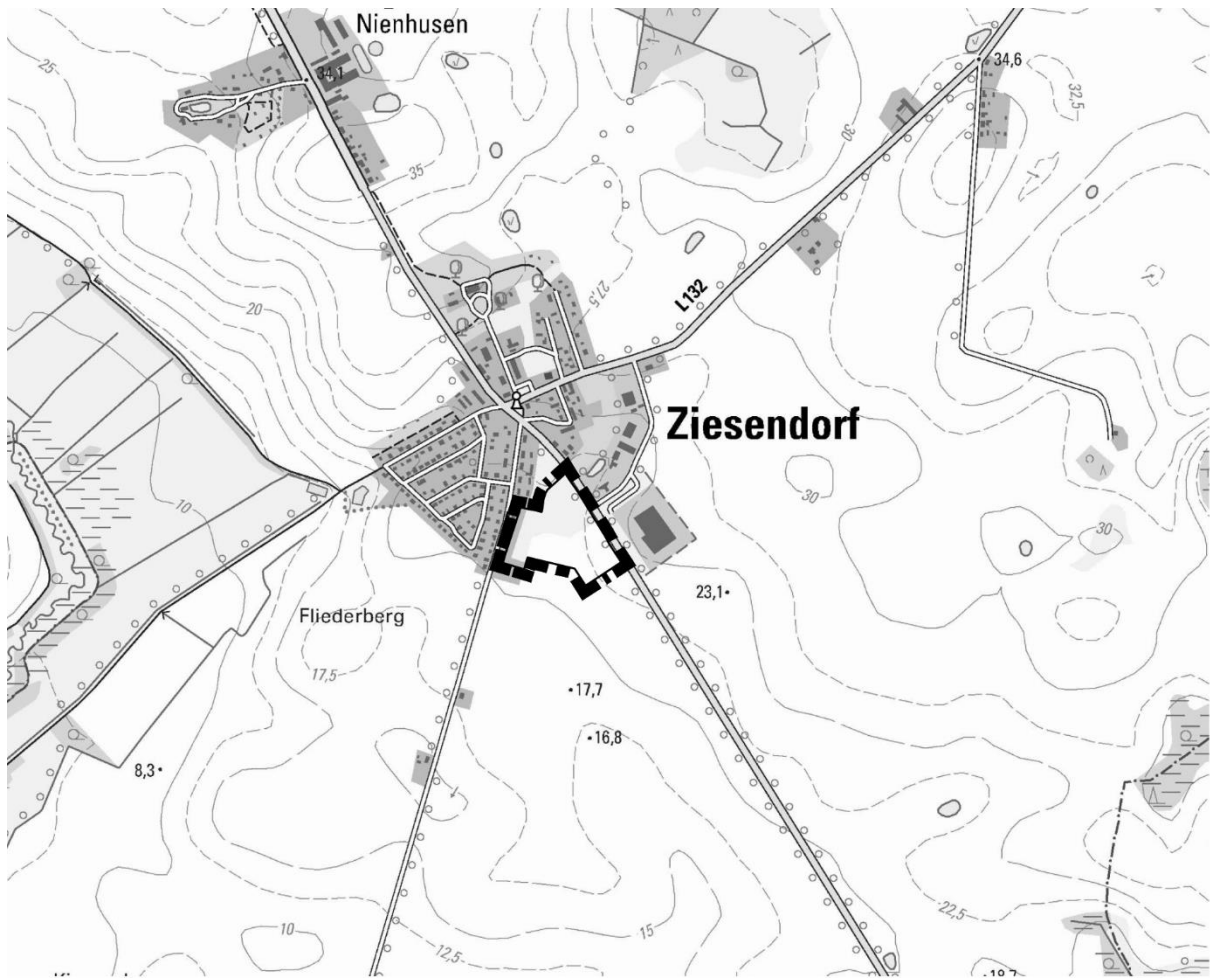
Im Gegenzug zu dieser überwiegend wohnbaulichen Entwicklung in Ziesendorf sollen im wirksamen Flächennutzungsplan bisher dargestellte Wohnbauflächen in Fahrenholz zurückgenommen werden. Diese Rücknahme erfolgt im Zuge der parallelen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Des Weiteren werden die Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Bisher sind im Flächennutzungsplan im Wesentlichen Gewerbegebiete dargestellt.

Der Beschluss dokumentiert den Willen der Gemeinde Ziesendorf und die Zustimmung zur Planung.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	2022-11-02 Ziesendorf-1ÄB2-Begründung+Umweltbericht-Vorentwurf (öffentlich)
2	2022-11-02 Ziesendorf-1ÄB2-Gesamtplan-Vorentwurf (öffentlich)
3	2022-11-02 Ziesendorf-1ÄB2-Planzeichnung A3-Vorentwurf (öffentlich)
4	2022-11-02 Ziesendorf-1ÄB2-TeilB-Hinweise-Vorentwurf (öffentlich)
5	2022-11-02 Ziesendorf-1ÄB2-Zeichenerklärung A4-Vorentwurf (öffentlich)



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER GEMEINDE ZIESENDORF **über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2** **für das „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“** **(ehemals „Gewerbegebiet I“)**

begrenzt durch die Straße „Am Dorfteich“ (L13) im Nordosten,
 durch landwirtschaftliche Flächen im Süden sowie durch Gehölzflächen und
 Grundstücke mit Wohnbebauung im Westen

Begründung

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 02.11.2022

Begründung zum Vorentwurf

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung	3
2. Planungskonzept	6
2.1 Ausgangssituation	6
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften	8
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	10
2.5 Flächenbilanz	11
3. Ver- und Entsorgung	11
4. Immissionsschutz	13
5. Bodenordnende Maßnahmen	14
6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	14
7. Sonstiges	14

Teil 2 - Umweltbericht

- mit eigenem Inhaltsverzeichnis -

Planverfasser:



Teil 1 – Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziesendorf hat in ihrer Sitzung am 18.10.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen.

Der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes betrifft Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 aus dem Jahr 1992 im Süden von Ziesendorf, zwischen den Straßen „Am Dorfteich“ (L13) und „Kiesweg“. Für die unbebauten Flächen wurde dort eine gewerbliche Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet. Eine Erschließung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben hat jedoch nicht stattgefunden. Ein Bedarf für derartig große Gewerbegebietsflächen besteht in der Gemeinde nicht mehr, da auch auf der gegenüberliegenden Seite, im Bereich „Am Mühlenberg“, Gewerbeflächen vorhanden sind bzw. planungsrechtlich vorbereitet werden.

Ziel der Gemeinde ist es nun, diesen Standort als Wohnstandort bzw. als gemischten Standort für Wohnen und nicht störendes Gewerbe zu entwickeln. Bereits im Jahr 2017 gab es dazu einen Austausch mit dem zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung. Im Gegenzug zu dieser wohnbaulichen Entwicklung sollen im wirksamen Flächennutzungsplan bisher dargestellte Wohnbauflächen in Fahrenholz zurückgenommen werden. Diese Rücknahme erfolgt im Zuge der parallelen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die städtebauliche Zielsetzung sieht eine Staffelung der Nutzungen von Mischgebieten im Osten an der Straße „Am Dorfteich“, gegenüber der bestehenden gewerblichen Nutzung, hin zu Allgemeinen Wohngebieten, die an die Grundstücke im „Kiesweg“ anschließen, vor. Durch diese durchmischte Nutzung können im Plangebiet die Entwicklungskontingente für die Wohnnutzungen und für nachgefragte, nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen bereitgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten Regelverfahren, das mit einer umfangreichen Betrachtung der Umweltbelange (Erarbeitung eines Umweltberichtes) sowie einer zweifachen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verbunden ist.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Ziesendorf befindet sich im Landkreis Rostock und südwestlich der Hansestadt Rostock. Der Hauptort der Gemeinde, die Ortslage Ziesendorf, liegt etwa 1,5 km von der Autobahn (BAB 20) mit der Anschlussstelle „Bad Doberan“ entfernt.

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Ziesendorf, wird begrenzt durch die Straße „Am Dorfteich“ (L13) im Nordosten, durch landwirtschaftliche Flächen im Süden sowie durch Gehölzflächen und Grundstücke mit Wohnbebauung im „Kiesweg“ im Westen.



Abbildung 1: Luftbild (und Liegenschaftskataster) mit Lage des Plangebietes
(© GeoBasis DE/M-V 2022)

1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung

Die Gemeinde Ziesendorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung aus dem Jahr 1994. Diese wurde am 08.08.1994 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt und durch die öffentliche Bekanntmachung am 28.10.1994 wirksam.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

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

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Golnik, Rostock, Stand: März 2022, die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2022 sowie eigene Erhebungen.

Zum Gemeindegebiet zählen die Ortsteile Ziesendorf, Buchholz, Buchholz-Heide, Fahrenholz und Nienhusen. Es leben 1.418 Einwohner in der Gemeinde (Stand Dez. 2020). Es gibt eine Kindertagesstätte, die Freiwillige Feuerwehr und verschiedene Vereine.

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung für das Gemeindegebiet sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Mai 2016 sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R) vom August 2011 verankert.

Die Gemeinde Ziesendorf ist Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock und dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet. Gemäß Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock im Kapitel II.A.1 Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017-12/2025 erfolgt für die Gemeinde Ziesendorf die Festsetzung eines Entwicklungskontingents „Grundbedarf“ von etwa 23 Wohneinheiten.

Die Gemeinde Ziesendorf ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und teilweise als Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung ausgewiesen. Ziesendorf liegt mit der Landesstraße L13 am regionalen Straßennetz zwischen Bad Doberan und Schwaan.

Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung hat im Rahmen der Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V folgende Hinweise mit Schreiben vom 12.01.2022 gegeben.

„[...] Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist entsprechend LEP (Programmsatz Z 4.2 (2)) bzw. RREP MM/R (Programmsatz Z 4.1 (2)) nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (RREP-Programmsatz Z 4.1 (3)). Gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungspotenziale ausgerichtet werden. Dementsprechend sind bestehende bzw. nicht mehr vorhandene

Reserven in der Bauleitplanung nachzuweisen. Bei Fehlen entsprechender Potenziale hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslagen zu erfolgen. [...]

Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.1 (6) sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden. [...]

Entsprechend der Ersten Fortschreibung des SUR [Stadt-Umland-Raum]-Entwicklungsrahmens vom Juni 2018 im Kapitel Wohnentwicklung kann die Gemeinde Ziesendorf im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 im Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ 23 WE entwickeln. [...]

Für die mit der angezeigten Planänderung in Aussicht genommene Wohnbauflächenentwicklung (ca. 30 Bauplätze) kann daher gegenwärtig nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange nur bei entsprechend deutlich reduziertem Umfang eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden.

Voraussetzung bleibt auch weiterhin, dass

1. die bereits mehrfach angekündigte Rücknahme der Wohnbaufläche WA 1 [Fahrenholz] nunmehr parallel in einer FNP-Änderung umgesetzt wird und
2. im weiteren Planungsprozess der Nachweis erbracht werden kann, dass die angestrebte Wohnbauflächenentwicklung vor allem aus dem kommunalen Eigenbedarf resultiert.

Für folgende Planungsphasen empfehle ich der Gemeinde, zur Begründung alle ggf. noch im Gemeindehauptort vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu erheben und zu bewerten.

In einem zweiten Schritt sollte ein sich aus der kommunalen Eigenentwicklung ergebender, darüber hinaus noch bestehender Wohnraumbedarf nachvollziehbar begründet ermittelt werden, der dann moderat und ortstypisch bauleitplanerisch umgesetzt werden kann.

Die Gemeinde muss sich bei dieser und allen zukünftigen Wohnbauplanungen vertiefend mit der bisherigen und angestrebten Entwicklung der Zahl der Einwohner und Wohneinheiten sowie in diesem Zusammenhang auch mit Folgeerscheinungen wie der Entwicklung der Haushaltsstrukturen (Haushaltsgrößen, steigende Wohnflächenansprüche) auseinandersetzen. Die Berücksichtigung vorliegender Bevölkerungsprognosen (z.B. Landkreis Rostock 2014/Fortschreibung 2017) wäre wünschenswert.

Mit der Planung wird dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß LEP, Programmsatz 4.1 (5), und RREP, Programmsatz Z 4.1 (3), entsprochen.“

Im Zeitraum 2001 (1.326 Einwohner) bis 2015 (1.374 Einwohner) ist für die Gemeinde Ziesendorf eine positive Bevölkerungsentwicklung (+3,5 %) aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung festzustellen. [Bevölkerungsprognose 2030, Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR), Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung, Rostock im Dezember 2016].

Im Zeitraum 2015 (1.374 Einwohner) bis 2021 (1.417 Einwohner) hat sich diese positive Bevölkerungsentwicklung (+3,2 %) fortgesetzt (Einwohnerstand: jeweils 31.12. des Jahres [Statistische Berichte, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern]).

Die Gemeinde Ziesendorf hat daraufhin eine ausführliche Erhebung der Innenentwicklungspotenziale für alle Ortsteile vorgenommen. Im Hauptort Ziesendorf sind demnach keine Flächen mehr verfügbar, auf die die Gemeinde Zugriff hat und die daher als Potenzial heranzuziehen sind. In den weiteren Ortslagen steht lediglich ein einzelnes Grundstück im gemeindlichen Eigentum zur Verfügung und könnte aufgrund der Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB bebaut werden.

Der SUR-Entwicklungsrahmen geht von einem Zeitraum bis 12/2025 aus. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden etwa 24 Wohngrundstücke sowie weitere Wohnnutzungen im Bereich der gemischten Nutzung planungsrechtlich vorbereitet. Die Umsetzung dieser Planungsziele wird über den o.g. Zeitraum hinausgehen. Die Rücknahme von Wohnbauflächen (etwa 30 potentielle Wohngrundstücke) in Fahrenholz erfolgt im Zuge der parallelen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Aus Sicht der Gemeinde ist die vorliegende Planung daher mit den landesplanerischen und raumordnerischen Belangen vereinbar.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Ziesendorf. Die verkehrlicher Anbindung erfolgt über die Straße „Am Dorfteich“ (Landesstraße L13) im Nordosten des Plangebietes. Die Straße „Am Dorfteich“ wird durch eine Allee geprägt.

Im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen die Gartenflächen der Wohngrundstücke im „Kiesweg“ an.

Die südlichen Plangebietsflächen sind durch eine landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Der nördliche Bereich stellt sich als Brachfläche mit Gehölzen dar.

Das Geländeniveau neigt sich im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche von Osten (etwa 24,0 m ü.NHN) nach Westen (etwa 21,0 m ü.NHN) sowie im nördlichen Bereich aus Richtung Norden (etwa 23,0 m) nach Westen (etwa 21,0 m ü.NHN).

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die städtebauliche Zielsetzung sieht eine Staffelung der Nutzungen von Mischgebieten im Osten, gegenüber der bestehenden gewerblichen Nutzung, hin zu Allgemeinen Wohngebieten, die an die Grundstücke im „Kiesweg“ anschließen, vor. Durch diese durchmischte Nutzung können im Plangebiet die Entwicklungskontingente für die Wohnnutzungen und für nachgefragte gewerbliche Nutzungen bereitgestellt werden. Durch die vorgesehene verkehrliche Erschließung können kleine Wohnbaugrundstücke sowie auch größere Grundstücke für eine gemischte Nutzung angeboten werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Straße „Am Dorfteich“ im Osten des Plangebietes durch die Ausbildung eines neuen Knotenpunktes. Darüber hinaus soll in Richtung Westen zum „Kiesweg“ eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden, die auch als Havarieweg dient, und eine kurze Anbindung an die Ortslage gewährleistet.

Die künftigen Straßen sollen von Bäumen gesäumt werden. Hier können auch öffentliche Parkplätze eingeordnet werden. Alle Grundstücke können von den Planstraßen verkehrlich erschlossen werden. Eine Einbindung in das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Grünstruktur entlang der Straße „Am Dorfteich“ gegeben und wird durch die geplante Heckenanpflanzung im Süden des Plangebietes unterstützt. Eine öffentliche Wiesenflächen wird zunächst im Bereich einer vorhandenen Leitung festgesetzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzungen zum einen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und zum anderen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Allgemeinen Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Die festgesetzten Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen sowie Ferienwohnungen nach sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise unzulässig.

Mögliche ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen, da störende Wirkungen solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt werden.

Aufgrund der relativ lockeren Bebauung im „Kiesweg“ und der Lage des Allgemeinen Wohngebietes am Ortsrand wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 bestimmt. Als mögliche Bauformen sind maximal zweigeschossige Einzelhäuser und eine ausschließlich offene Bauweise zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 9,00 m und die zulässigen Dachneigungen werden zwischen 25° bis 45° festgesetzt. Damit besteht für die künftigen Bauherren ein Spielraum für die Gestaltung der Gebäude.

Für die Mischgebiete wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 und die maximale Gebäudehöhe mit 10,0 m festgesetzt. In der zulässigen offenen Bauweise sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen möglich. Festsetzungen zu Dachneigungen werden nicht getroffen.

Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für die festgesetzten First- und Gebäudehöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen zur Haupteerschließung dienenden, fertiggestellten Planstraße.

Um zu große Höhenunterschiede innerhalb des Plangebietes zu vermeiden, dürfen die vorhandenen Geländehöhen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,5 m verändert werden. Erdwälle höher als 1,0 m sind unzulässig. Die Veränderung von

Geländehöhen wird u.a. im Zusammenhang mit der Herstellung des Planums für die Errichtung der Gebäude und von Zufahrten erforderlich.

Die vorgeschlagenen Grundstückspartzen im den Allgemeinen Wohngebieten besitzen Größen zwischen etwa 600 bis 700 m². Die Gemeinde möchte eine aufgelockerte Bebauung gewährleisten. Daher werden Mindestgrundstücksgößen von 600 m² für Einzelhäuser festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist je Einzelhaus maximal eine Wohnung zulässig. Die Festsetzung erfolgt aufgrund des Planungsziels einer wenig verdichteten Bebauung sowie der raumordnerischen Belange.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Abstände der Baugrenzen zu den Planstraßen betragen 5,0 m. Zur angrenzenden Straße „Am Dorfteich“ (L13) halten die Baugrenzen einen Abstand von 20,0 m ein und berücksichtigen damit die Anbauverbotszone zur Landesstraße außerhalb von geschlossenen Ortschaften.

Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Die Vorgärten haben positive Wirkung auf den Straßenraum und damit auf das Ortsbild, da keine optische Einengung durch bauliche Anlagen erfolgt. Innerhalb der übrigen Grundstücksflächen besteht für die künftigen Bauherren hinreichend Spielraum zur Errichtung baulicher Anlagen. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße, die zur Erschließung des Grundstücks dient, und der straßenseitigen Baugrenze. Die Festsetzung dient der Gestaltung und dem Erhalt eines attraktiven Ortsbildes. Städtebauliches Ziel ist es, das die Hauptgebäude im Straßenraum optisch dominieren und nicht die Nebengebäude.

Außerhalb dieses festgesetzten Vorgartenbereiches ist bei Eckgrundstücken für diese Anlagen zu den Planstraßen ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Zu den festgesetzten öffentlichen oder privaten Grünflächen ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 1,00 m zu berücksichtigen.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von freistehenden Antennenmasten sowie die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbehälter im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Die Errichtung von oberirdischen Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Wärmepumpen ist nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Nachbarschaft vor visuellen bzw. akustischen Beeinträchtigungen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Plangebietes gewährleistet werden. Die Zielstellung liegt dabei in der Anpassung der künftigen Neubebauung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind für Dacheindeckungen der Hauptgebäude nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Damit fügen sich die neuen Gebäude in das vorhandene Gestaltungsspektrum der Wohngebäude im „Kiesweg“ ein.

Innerhalb der Mischgebiete sind für Hauptgebäude ab einer Dachneigung von mehr als 20° ausschließlich o.g. Dacheindeckungen zulässig, damit sollen steiler geneigte Dächer gegenüber den Wohngebäuden attraktiv gestaltet werden. Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig. Bitumenbahnen sind nur unter 10° Dachneigung zulässig. So wird das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes optisch aufgewertet.

Innerhalb der Mischgebiete sind fensterlose Fassadenflächen, die eine Länge von 20 m überschreiten, mit Rank- oder Klettergehölzen zu begrünen, um lange Fassadenflächen zu gliedern und das Ortsbild zu gestalten.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes aufliegen oder in diese integriert sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind ebenso wie freistehende PV-Anlagen nicht zulässig, da sich diese technischen Anlagen nicht in das Ortsbild des Gebietes einfügen.

Die Errichtung von Blockbohlenhäusern ist unzulässig. Häuser aus Blockbohlen sind eher im süddeutschen Raum ortstypisch und sollen daher ausgeschlossen werden.

Gemäß den allgemeinen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers ist eine Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen auszuschließen. Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen gilt als belastet.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Drahtzäune und Doppelstabmattenzäune sind jeweils nur in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe an den Planstraßen beträgt 1,20 m. Abweichend davon sind Einfriedungen im Zufahrtsbereich der Grundstücke nur mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Zypressengewächse sind generell unzulässig. Damit nimmt die Gemeinde positiven Einfluss auf die Gestaltung des Straßenraumes. Darüber hinaus werden mit der maximalen Höhe von 0,80 m für Einfriedungen, an deren Grundstückseiten auch die Grundstückszufahrt ist, die ausreichenden Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt von den Grundstücken berücksichtigt.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen unterzubringen, daher wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auf jedem privaten Baugrundstück mindestens zwei Pkw-Stellplätze herzustellen sind. Damit soll vermeiden werden, dass der öffentliche Straßenraum durch parkende Fahrzeuge beeinträchtigt wird.

Der definierte Vorgartenbereich ist mit Rasen- und/oder Pflanzflächen gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kiesbeeten oder Stein-/ Schotterflächen ist unzulässig. Die Herstellung von Grundstückszufahrten/-zuwegungen ist im Vorgartenbereich zulässig. Ziel der Gemeinde ist eine Gestaltung mit Stauden, Sträuchern sowie Rasen,

um ökologisch wertvolle und ästhetisch ansprechende Vorgärten mit Wirkung in den öffentlichen Straßenraum zu schaffen. Die Herstellung von Grundstückszufahrten/-zuwegungen ist im Vorgartenbereich zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Im gesamten Plangebiet gilt: Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Mit diesen Maßnahmen sollen Grundprinzipien der Gestaltung gewahrt werden und unpassende oder störende Elemente der Freiraumgestaltung unterbunden werden.

Bezüglich der Material- oder Farbwahl für Fassaden erlässt die Gemeinde keine engen Vorschriften, um ein möglichst breites Kundenspektrum anzusprechen.

Abschließend wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Herstellung neuer Straßen mit der Anbindung zum einen an die Straße „Am Dorfteich“ als Haupterschließung und zum anderen an den „Kiesweg“ als Fuß- und Radweg, der auch als Havarietrasse genutzt werden kann.

Eine Haltstelle als Anbindepunkt zum öffentlichen Personennahverkehr befindet sich nördlich des Plangebietes an der Straße „Am Dorfteich“ (L13). Diese Haltestelle ist über den Fuß- und Radweg (Planstraße C) und weiter über den „Kiesweg“ erreichbar.

Für die Planstraße A, die sowohl die Allgemeinen Wohngebiete als auch die Mischgebiete verkehrlich anbindet, wird ein Ausbau mit einseitigem, separaten Fußweg empfohlen, um die Sicherheit für Fußgänger zu erhöhen, da für die gewerblichen Nutzungen von einem höheren Verkehrsaufkommen ausgegangen wird. Es ist eine Verkehrsfläche von 10,55 m, aufgeteilt in 2,50 m für Grün bzw. Parken, 5,55 m für Kraftfahrzeuge und Radfahrer sowie 2,50 m für Gehweg mit Bankett als Empfehlung, festgesetzt.

Die Planstraße B dient ausschließlich der verkehrlichen Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete. Es wird ein Ausbau als 8,05 m breite Mischverkehrsfläche (5,55 m befestigte Fläche plus 0,5 m Bankettbereich und einem einseitigen 2,0 m breiten Grünstreifen) vorgeschlagen. Hierbei nutzen alle Verkehrsteilnehmer die befestigte Verkehrsfläche. Die Anlage eines separaten Fußweges wird nicht erforderlich, da es sich hier ausschließlich um eine Anliegerstraße handelt.

Die Planstraße C bindet als Fuß- und Radweg bzw. Havarietrasse an die Planstraße B und den „Kiesweg“ an. Es steht eine Fläche von 8,0 m zur Verfügung, wobei ein Ausbau in einer Breite von 4,0 m mit beidseitigen Grünflächen empfohlen wird.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen unterzubringen. Öffentliche Besucherparkplätze sollen innerhalb der Planstraße A integriert werden. Darüber hinaus ist im Norden der Planstraße B eine öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt.

Die dargestellten Ausbauprofile der Planstraßen haben empfehlenden Charakter und werden im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert. Die Ausführungsplanung zur Herstellung der Planstraßen wird zur Erteilung der Fachgenehmigung bei der Straßenaufsichtsbehörde des Landkreises Rostock vorgelegt.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beträgt rund 4,5 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

Flächennutzung		Flächengröße in m²
Allgemeine Wohngebiete		17.710
WA 1	1.215 m²	
WA 2	1.380 m²	
WA 3	5.195 m²	
WA 4	9.920 m²	
Mischgebiete		11.845
MI 1	4.785 m²	
MI 2	7.060 m²	
Grünfläche		9.100
Wiese, öffentlich	1.080 m²	
Verkehrsgrün, öffentlich	3.200 m²	
Siedlungshecke, öffentlich	1.510 m²	
Hausgarten, privat	3.310 m²	
Straßenverkehrsfläche		3.870
Planstraße A	2.945 m²	
Am Dorfteich (L13)	925 m²	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		2.785
Planstraße B	2.035 m²	
Planstraße C	605 m²	
Parkfläche	135 m²	
Plangebiet, gesamt		45.300

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Versorgung des Gebietes erfolgt durch Anbindung an vorhandene Anlagen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Gemeindegebietes Ziesendorf vom Warnow- Wasser- und Abwasserverband als Versorgungsträger geregelt. Der Betreiber der Anlagen ist die Nordwasser GmbH. Eine Erschließung mit Trinkwasser erfolgt über die Herstellung neuer Anlagen mit Anbindung an das vorhandene Netz.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen.

Für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h bereitzuhalten. Zur Löschwasserversorgung steht ein Hydrant mit einer Leistung von 96 m³/h in der Straße „Am Mühlenberg“, gegenüber der Zufahrt in das Plangebiet, zur Verfügung. Dieser befindet sich somit innerhalb des erforderlichen 300 m Radius. Ein weiterer Hydrant mit einer Leistung von 24 m³/h befindet sich Ecke Kiesweg/Talstraße, ebenfalls innerhalb des 300 m Radius.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Für die Ortslage Ziesendorf existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung des Warnow- Wasser- und Abwasserverband als Entsorgungsträger. Der Betreiber der Anlagen ist die Nordwasser GmbH. Das innerhalb des Plangebietes anfallende häusliche Abwasser ist über neue Leitungen in das zentrale Entsorgungsnetz einzuleiten.

Aufgrund der Erkenntnisse aus benachbarten Planungen ist davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht örtlich versickern kann. Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der zentralen Ableitung möglichst viel Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken verbleiben und durch die Anlage von Zisternen, z.B. zur Gartenbewässerung, genutzt werden sollte. Des Weiteren sollen unversiegelte Grundstücksflächen und Grünflächen als natürliche Retentionsflächen fungieren. Es ist darauf zu achten, dass Regenwasser nicht auf benachbarte Grundstücke abfließen kann.

Es ist eine zentrale Ableitung des Niederschlagswassers vorzusehen.

Konkretisierungen zur Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung. Ergebnisse dazu sollen in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Eine Niederschlagswasserleitung quert das Plangebiet, sie verläuft zum einen im Bereich der Planstraßen und zum anderen wurde der Verlauf innerhalb einer öffentlichen Grünfläche berücksichtigt. Ziel der Gemeinde ist ggf. eine Umverlegung dieser Leitung komplett in die Verkehrsfläche, um die Grundstücke als Wohngrundstücke entwickeln zu können. Dazu sollen Abstimmungen mit dem Entsorgungsträger bis zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgen.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Elektroenergieversorgung wird über die Herstellung neuer Anschlüsse an das Netz der e.dis AG gewährleistet.

Die zentrale Gasversorgung in Ziesendorf erfolgt seitens der Stadtwerke Rostock AG. Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Leitungssystem sind im Rahmen der Erschließung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation kann durch die Deutsche Telekom AG bzw. einem Kabelnetzbetreiber sichergestellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche zu führen.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Rostock. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Planstraßen mit der Anbindung an die Straße „Am Dorfteich“ sichergestellt. Die Abfallbehälter sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer an den öffentlichen Straßen (Planstraßen) bereitzustellen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock mitzuteilen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden.

Die Gemeinde Ziesendorf hat sich mit den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt.

Das Plangebiet liegt an der Straße „Am Dorfteich“ (L13) und gegenüber einem Gebiet mit gewerblicher Nutzung. Im weiteren Planverfahren werden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung die Lärmimmissionen geprüft. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum nicht auszuschließen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Für die Realisierung der Planung ist die Neuaufteilung der Flurstücke entsprechend der Neubebauung notwendig.

6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich sowohl im Eigentum der Gemeinde Ziesendorf und als auch in Privateigentum. Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden zwischen den Grundstückseigentümern geteilt. Die Sicherung der Kostenübernahme der Privaten erfolgt im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Ziesendorf.

Die gemeindlichen Kosten zur Aufstellung und Realisierung der Planung sollen durch die Grundstücksverkäufe refinanziert werden.

7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist als nicht 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.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Ziesendorf, den

Der Bürgermeister

GEMEINDE ZIESENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

WOHN- UND MISCHGEBIET ZIESENDORF-SÜD

1 ÄND. B-PLAN

LANDKREIS ROSTOCK



UMWELTBERICHT



STADT
LAND
FLUSS

PARTNERSCHAFT MBB HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

info@slf-plan.de

www.slf-plan.de

PLANVERFASSEN

GEMEINDE ZIESENDORF

AMT WARNOW-WEST

SCHULWEG 1A

18198 KRITZMOW

AUFTRAGGEBER

M. Sc. Victoria-Luise Ludwig

Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

BEARBEITER

PROJEKTSTAND

Vorentwurf

DATUM

24.08.2022

Inhalt

1.	Einleitung	2
2.	Bestand	3
2.1.	Lebensräume	3
2.2.	Fauna	9
3.	Eingriffsregelung	9
3.1.	Flächenbiotope	9
3.2.	Gesetzlich geschützte Einzelbäume	13
4.	Eingriffskompensation	13
4.1.	Plangebiet	13
4.2.	Extern	14

1. Einleitung

Die Gemeinde Ziesendorf möchte am Südrand des Ortsteils einen vormals als Gewerbegebiet I geplanten Bereich nunmehr als Wohn- und Mischgebiet entwickeln.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens.

Im Rahmen des Verfahrens sind die Öffentlichkeit sowie die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB *„frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.“*

Darüber hinaus sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB *„zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.“*

Die vorliegende Übersicht dient hierzu als erste Grundlage. Sie ersetzt nicht den ausführlichen Umweltbericht, der gem. § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung ist. Dieser wird im Entwurf im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4. Abs 2 BauGB der Begründung beigelegt.

§ 2 Abs. 4 BauGB trifft zur Durchführung der Umweltprüfung, respektive Anfertigung des Umweltberichtes folgende Aussagen (besonders wichtige Passagen hervorgehoben):

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.“

Die nachfolgenden Ausführungen zum Bestand und zur Eingriffsermittlung dienen hierbei als maßgebliche Grundlage.

2. Bestand

2.1. Lebensräume

Die Biotopstruktur des Plangebietes setzt sich aktuell aus Acker (ACL) im Süden und einem von Landreitgras dominierten Ruderalen Kriechrasen (RHK) im Nordteil, der von Siedlungsgehölzen überwiegend heimischer Laubbaumarten (PWX) eingerahmt und mit jüngeren Einzelbäumen strukturiert ist, zusammen.

Die Fläche ist über eine bestehende Zufahrt erschlossen, die an die Ortsstraße „Am Dorfteich“ bzw. die Landesstraße L 13 anschließt. Innerhalb der Ruderalfläche existiert im Nordostteil eine bis in die Nordspitze des Geltungsbereichs reichende Fahrspur mit Wendeschleife. Am Rande der hier vorhandenen, überwiegend locker und aus wenigen Baumarten aufgebauten Siedlungsgehölze wurden offensichtlich regelmäßig Gartenabfälle (Grünschnitt, Gras) abgelagert; auf dem aktuellen Luftbild noch erkennbare Ablagerungen von Müll im Zufahrtsbereich waren zum Zeitpunkt der Kartierungen in 2022 vollständig beseitigt.

Der Ruderale Kriechrasen wird von Landreitgras (*Calamagrostis epigeios*) dominiert, weitere Bestandsbildner sind (in der Reihenfolge mit abnehmenden Anteilen) Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Gew. Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Gew. Brennessel (*Urtica dioica*), Gew. Knautgras (*Dactylus glomerata*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Jakobs-Kreuzkraut (*Senecio jacobaea*), Gew. Hornklee (*Lotus corniculatus*), Vogelwicke (*Vicia cracca*), und horstweise vor allem im (feuchte- und nährstoffreicheren) Traufbereich der Gehölze auch Brombeere (*Rubus fruticosus*).

Bestandsbildner der Siedlungsgehölze sind im östlichen und nördlichen Geltungsbereich Silberpappel (*Populus alba*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Weide (*Salix spec.*), Gew. Esche (*Fraxinus excelsior*), Weißbirke (*Betula pendula*), Sauerkirsche (*Prunus cerasus*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Strauchhasel (*Corylus avellana*). Es ist zu vermuten, dass diese Siedlungsgehölze im Wesentlichen nicht alleine durch Sukzession entstanden sind, sondern vor ca. 30 Jahren neu gepflanzt wurden.

Im westlichen Bereich treten dagegen alleine der Spitzahorn (*Acer platanoides*), und der Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) auf, als jüngere Einzelbäume in der Ruderalflur Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und die Sauerkirsche (*Prunus cerasus*). Bei diesen ist davon auszugehen, dass sie nicht durch Pflanzung, sondern durch Sukzession entstanden sind.

In den vorgenannten Gehölzen erfüllen insgesamt 9 zum Teil mehrstämmige Einzelbäume die Voraussetzungen für den gesetzlichen Einzelbaumschutz im Sinne von § 18 NatSchAG MV.

Im Übrigen wird der südliche Bereich von Lehmacker eingenommen.

Eine Biotoptypenkarte ist dem Umweltbericht als Anlage beigelegt, darin eingetragen sind auch die 9 gesetzlich geschützten Einzelbäume¹. Nachfolgende Fotos sollen ergänzend hierzu den Status quo veranschaulichen.

¹ Unter der lfd. Nr. 5 ist eine aus 3 Einzelbäumen (Stammumfänge 110 cm, 126 cm, 126 cm) bestehende Baumgruppe aufgeführt.



Abbildung 1: Blick aus dem Geltungsbereich nach Nordosten auf die von Siedlungsgehölz eingefasste Zufahrt zur Landesstraße L 13 / Am Dorfteich. Foto: SLF 19.05.2022.



Abbildung 2: Blick aus der Mitte des Geltungsbereichs nach Nord-Nordwest auf den relativ jungen, locker angeordneten Einzelbaumbestand. Foto: SLF 19.05.2022.



Abbildung 3: Blick aus der Mitte des Geltungsbereichs nach Westen in Richtung des bestehenden Siedlungsrandes entlang des Verlaufs der Planstraße C. Foto: SLF 19.05.2022.



Abbildung 4: Sommeraspekt des von Landreitgras dominierten Ruderalen Kriechrasens, Blickrichtung Nordwest etwa aus der Mitte des Geltungsbereichs. Foto: SLF 21.07.2022.



Abbildung 5: Blick aus der Nordspitze des Geltungsbereichs in Richtung Südost entlang des straßenparallel angeordneten, allerdings nichtlinearen Siedlungsgehölzes. Ausgehend von der Zufahrt existiert eine Fahrspur in die Nordspitze. Links im Bild Ablagerungen von Gartenabfällen (Grünschnitt, Gras). Foto: SLF 21.07.2022.



Abbildung 6: Blick aus der Nordspitze des Geltungsbereichs in Richtung Südwest entlang der Kante eines Siedlungsgehölzes. Foto: SLF 19.05.2022.



Abbildung 7: Blick aus der Mitte des Geltungsbereiches in Richtung Südwesten auf den vorhandenen Siedlungsrand, dessen Zier- und Hausgärten an den dortigen Acker angrenzen. Foto: SLF 19.05.2022.



Abbildung 8: Blick aus der ackerseitigen Südwestecke des Geltungsbereiches, links im Bild die angrenzenden Zier- und Hausgärten der vorhandenen Wohnbebauung, rechts hinten das im Geltungsbereich vorhandene Siedlungsgehölz. Foto: SLF 19.05.2022.



Abbildung 9: Blick aus der ackerseitigen Südwestecke des Geltungsbereiches, rechts im Bild die angrenzenden Zier- und Hausgärten der vorhandenen Wohnbebauung, links hinten das im Geltungsbereich vorhandene Siedlungsgehölz. Foto: SLF 19.05.2022.



Abbildung 10: Blick von der ackerseitigen Südgrenze des Geltungsbereiches nach Norden auf das im Geltungsbereich und der Zufahrt vorhandene Siedlungsgehölz, welches nach Süden hin im weiteren Verlauf der Landesstraße L 13 in eine Baumreihe / Allee übergeht. Foto: SLF 19.05.2022.

2.2. Fauna

Unter Beachtung des Erfassungsstandards Südbeck et al 2005 wurde durch das Büro STADT Land Fluss Hellweg & Höpfner innerhalb des Geltungsbereichs eine Erfassung der Brutvögel zu folgenden Terminen durchgeführt: 17.03.2022, 05.04.2022, 11.05.2022, 19.05.2022, 17.06.2022, 21.07.2022.

Das Ergebnis der Kartierung dient als Grundlage für die Erstellung des Fachbeitrags Artenschutz, der mit dem Entwurf des B-Plans als Anlage des Umweltberichts beigelegt wird.

Es ist absehbar, dass artenschutzrechtliche Verbote im Sinne von § 44 BNatSchG insbesondere unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen) bei Umsetzung der Planinhalte nicht eintreten werden, da nicht die Ruderalflur und der Acker innerhalb des Geltungsbereiches, sondern der umgebende, im Wesentlichen zur Erhaltung festgesetzte, im Übrigen außerhalb des Plangebiets vorhandene Gehölzbestand für das Brutvogelgeschehen maßgeblich ist.

Diese Sachverhalte werden in der Entwurfsphase im dann vorliegenden Fachbeitrag Artenschutz ausführlich erläutert und bewertet. Dies gilt auch für die übrigen, dem besonderen Artenschutz unterliegenden Arten und Artengruppen, deren Betroffenheit auf Grundlage einer biotoptypengestützten Potenzialeinschätzung prognostiziert wird.

Die vom besonderen Artenschutz nicht erfassten Arten werden hingegen über die Eingriffsregelung über den Biotopwertansatz der Hinweise zur Eingriffsregelung MV 2018 (HZE MV) berücksichtigt.

3. Eingriffsregelung

3.1. Flächenbiotope

Die vorgenannte Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Die GRZ für den mit WA (Wohngebiet) gekennzeichneten Bereich von 17.731 m² Größe beträgt 0,3. Damit können inklusive der möglichen 50% Überbauung durch Nebenanlagen maximal 7.979 m² bebaut werden. Die GRZ für den mit MI (Mischgebiet) gekennzeichneten Bereich von 11.844 m² beträgt 0,6. Inklusive der 50%-Überbauung und einer maximal ansetzbaren GRZ für Mischgebiete von 0,8 können maximal 9.475 m² bebaut werden. Die Bereiche der Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche, Fuß-/Radweg, verkehrsberuhigter Bereich, öffentliche Parkflächen) nehmen insgesamt 6626 m² ein.

Die in Anlage 3 der HZE M-V aufgeführten Wertstufen Regenerationsfähigkeit und Gefährdung (in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands) fließen methodisch dabei grundsätzlich in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein.

Der Eingriff erfolgt, wie in den vorherigen Kapiteln hergeleitet, in die Biotoptypen ACL – „Lehmacker“, RHK – „Ruderaler Kriechrasen“, PER – „Artenarmer Zierrasen“ und PWX – „Siedlungsgehölz heimischer Baumarten“. Der Eingriff ist für die Fläche des Wohn- sowie des Mischgebietes als auch für die (Straßen-) Verkehrsflächen zu ermitteln.

Der Biotoptyp ACL besitzt nach Anlage 3 HZE M-V 2018 in den Kategorien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ die Wertstufe 0. Daraus ergibt sich eine Kompensationswertzahl von 1.

Der Biotoptyp RHK besitzt nach Anlage 3 HZW M-V 2018 in den Kategorien „Regenerationsfähigkeit“ die Wertstufe 2 und in „Gefährdung“ die Wertstufe 1. Daraus ergibt sich eine Kompensationswertzahl von 3.

Der Biotoptyp PER besitzt nach Anlage 3 HZE M-V 2018 in den Kategorien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ die Wertstufe 0. Daraus ergibt sich eine Kompensationswertzahl von 1.

Der Biotoptyp PWX besitzt nach Anlage 3 HZE M-V 2018 in den Kategorien „Regenerationsfähigkeit“ die Wertstufe 1-2 und „Gefährdung“ die Wertstufe 1. Für die Biotopbereiche dieses Biotoptyps innerhalb der Satzung wird durch dessen Größe, Struktur und anthropogene Vornutzung die Wertstufe 1 angenommen. Daraus ergibt sich eine Kompensationswertzahl von 1,5.

Die nachfolgende Tabelle gibt den Zusammenhang zwischen Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wieder.

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Wertstufe und Biotopwert nach HZE M-V 2018.

Wertstufe (nach Anlage 3)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
*Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).	

Wie in der Anlage ersichtlich, befinden sich die Biotoptypen PWX, PER und RHK komplett in einem Abstand < 100 m zu vorhandenen Störquellen (Straßen, Wohnbebauung) sodass gem. Kap. 2.2 HZE M-V 2018 für diese ein Abschlag der Biotopwerte durch Festlegung eines Lagefaktors von 0,75 angesetzt wird. Für den Großteil der südlichen Ackerflächen (ACL) trifft das auch zu, ein Teilbereich befindet sich jedoch mehr als 100 m und weniger als 625 m von vorhandenen Störquellen entfernt, sodass hier ein aus 0,75 und 1,25 gemittelter Lagefaktor von 1 angesetzt wird.

Die Berechnung des Eingriffsäquivalents für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ergibt sich durch Anwendung folgender Formel:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1)	x	Lagefaktor (Pkt. 2.2)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
---	---	--	---	-----------------------	---	--

Im Zuge der Flächenermittlung wird ein kompletter Wegfall des heimischen Siedlungsgehölzes PWX angenommen. Die Straße im östlichen Geltungsbereich gilt als Bestand und wurde in der Bemessung des Eingriffs nicht berücksichtigt. In den bebauungsfrei bleibenden Bereichen, an denen in der Satzung die Entwicklung von Siedlungsgrün festgesetzt wurde, handelt es sich um keine wesentliche Biotopveränderung der bestehenden Biotope, sodass sich in Bezug auf diese Flächen kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG ergibt – auch diese bleiben innerhalb der Bilanzierung des Eingriffsflächenäquivalents durch Biotopverlust unberücksichtigt (Vgl. Anlage).

Nachfolgende Tabelle gibt den Flächenverbrauch und das entsprechende Flächenäquivalent für die Kompensation wieder.

Tabelle 2: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (Biotopverlust).

Biotop	Biotoptyp	Biotopcode	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	GRZ + 50 % (MI 0,8 max; WA 0,3)	Fläche * GRZ	Lagefaktor	Eingriffsflächen- äquivalent in m²
Mischgebiet	Ruderaler Kriechrasen	RHK	4.354	2	3	0,8	3.483	0,75	7.837
	Lehm- bzw. Tonacker	ACL	5.661	0	1	0,8	4.529	0,75	3.397
Wohngebiete	Ruderaler Kriechrasen	RHK	3.897	2	3	0,45	1.754	0,75	3.946
	Lehm- bzw. Tonacker	ACL	7.650	0	1	0,45	3.443	0,75	2.582
			1.420	0	1	0,45	639	1	639
	Artenarmer Zierrasen	PER	3.508	0	1	0,45	1.579	0,75	1.184
Verkehrsfläche	Ruderaler Kriechrasen	RHK	1.988	2	3			0,75	11.928
	Lehm- bzw. Tonacker	ACL	2.378	0	1			0,75	1.784
			48	0	1			1	48
	Artenarmer Zierrasen	PER	746	0	1			0,75	560
	Siedlungsgehölz heimischer Baumarten	PWX	3.974	1	1,5			0,75	4.471
Gesamt :									38.374

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung beträgt **38.374 m² EFÄ**.

Gemäß HZE MV 2018 sind nahezu alle Eingriffe neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter, sodass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/und Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
---	---	--	---	--

Aus der möglichen Vollversiegelung ergibt sich ein Zuschlag von 0,5 und für eine mögliche Teilversiegelung ein Zuschlag von 0,2. Für die Misch- und Wohngebiete sowie die (Straßen-) Verkehrsflächen wird hierbei der Wert für die Vollversiegelung von 0,5 angenommen.

Folgende Tabelle zeigt das durch Versiegelung erforderliche, zusätzliche Eingriffsflächenäquivalent auf:

Tabelle 3: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (Versiegelung).

Biotop	Biotoptyp	Biotopcode	max. überbaubare Fläche	Zuschlag Teil-/Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung m ²
Mischgebiet	Ruderaler Kriechrasen	RHK	3.483	0,5	1.742
	Lehm- bzw. Tonacker	ACL	4.529	0,5	2.264
	Siedlungsgehölz heimischer Baumarten	PWX	1.463	0,5	732
Wohngebiete	Ruderaler Kriechrasen	RHK	1.754	0,5	877
	Lehm- bzw. Tonacker	ACL	3.443	0,5	1.721
			639	0,5	320
	Artenarmer Zierrasen	PER	1.579	0,5	789
	Siedlungsgehölz heimischer Baumarten	PWX	558	0,5	279
Verkehrsfläche	Ruderaler Kriechrasen	RHK	1.988	0,5	994
	Lehm- bzw. Tonacker	ACL	2.378	0,5	1.189
			48	0,5	24
	Artenarmer Zierrasen	PER	746	0,5	373
	Siedlungsgehölz heimischer Baumarten	PWX	551	0,5	276
Gesamt :					11.579

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Teil-/Vollversiegelung beträgt 11.579 m² EFÄ.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Kompensationsbedarf von 38.374 m² EFÄ + 11.579 m² EFÄ = 49.953 m² EFÄ.

3.2. Gesetzlich geschützte Einzelbäume

Insgesamt 9 Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches sind nach § 18 Abs. 1 NatSchAG gesetzlich geschützt. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind gem. § 18 Abs. 2 NatSchAG verboten.

Gem. § 18 Abs. 3 NatSchAG hat die Naturschutzbehörde von den oben genannten Verboten Ausnahmen zuzulassen, wenn, wie vorliegend zutreffend, ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (hier: voraussichtlich) zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann. Die Planung wurde unter Beachtung des Aspektes der weitestgehenden Erhaltung prägender Gehölzstrukturen im Randbereich vorgenommen, dennoch ist mit Umsetzung der Planinhalte die Rodung von 9 gesetzlich geschützten Einzelbäumen unvermeidbar.

In Anwendung des Baumschutzkompensationserlasses MV ist die Anzahl der im räumlich-funktionalen Zusammenhang als Ausgleich neu zu pflanzenden Bäume zu ermitteln. Es zeichnet sich ab, dass eine Neupflanzung innerhalb des Geltungsbereiches möglich ist. Hierbei sollen unter Beachtung der nach Planrealisierung gegebenen standörtlichen Voraussetzungen die heimischen Arten Feldahorn (*Acer campestre*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) Verwendung finden.

4. Eingriffskompensation

4.1. Plangebiet

Als südliche Angrenzung des Plangebietes zur angrenzenden Ackerfläche ist die Pflanzung einer 2-reihigen Siedlungshecke vorgesehen. Diese erfüllt mit einer Breite von 5 m und einer Fläche von 1.511 m² die wesentlichen Voraussetzungen für die Anerkennung als Kompensationsmaßnahme im Sinne der nachfolgend zitierten Maßnahme 6.3, Anlage 6, HZE MV 2018.

Es sollen heimische Arten verwendet werden, im Zuge der Entwurfsfassung wird ein entsprechender Pflanzplan erstellt. Es wird zudem in Erwägung gezogen, als Überhälter nicht Heister im Abstand von 3m x 3m, sondern im Abstand von 15 m untereinander Bäume der Qualität StU 14/16 als (Teil-) Ausgleich für den eingriffsbedingten Verlust von 9 gesetzlich geschützten Bäumen zu verwenden.

Die Maßnahme generiert ein Kompensationsflächenäquivalent von $1.511 \text{ m}^2 \times \text{KW } 1,0 =$
1.511 m² KFÄ.

Maßnahme 6.31	Anlage von freiwachsenden Gebüschten oder Hecken
----------------------	---

Beschreibung:

Anpflanzung von Gebüschten oder Hecken im Siedlungsbereich

Anforderungen für Anerkennung:

- keine wirtschaftliche Nutzung
- Vorlage eines Pflanzplanes
 - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften
 - Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
 - Verwendung von mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten
 - Verwendung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze (siehe Anlage 2, Nrn. 4.3. und 4.4. NatSchAG M-V)
 - Anteil nichtheimischer Gehölze max. 20 %
 - Flächenanteil an Bäumen von mind. 10% bei Flächengrößen von < 0,5 ha und max. 30% bei Flächengrößen von > 0,5 ha
 - Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, in stark frequentierten Bereichen 175/200 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, in stark frequentierten Bereichen 125/150 cm
 - Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Pflanzung von großkronigen Bäumen als Überhälter in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreiboocksicherung
 - Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m
 - Mindestbreite der Maßnahme: 5 m, Mindestreihenzahl: 2
 - Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung) gegen Wildverbiss, soweit erforderlich
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Jungwuchspflege (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre
 - Ersatzpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfälle
 - Instandsetzung der Schutzeinrichtungen, bedarfsweise Bewässerung
 - Verankerung der Bäume nach 5 Jahren entfernen
 - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren
- Mindestflächengröße: 1.000 m²

Bezugsfläche für Aufwertungen: Maßnahmenfläche

Kompensationswert: 1,0

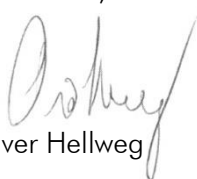
4.2. Extern

Die im Plangebiet vorgesehene Kompensationsmaßnahme 6.31 Anlage 6 HZE MV führt zu einer Reduzierung des Gesamtkompensationsbedarfs auf einen **Restbedarf** von

$$49.953 \text{ m}^2 \text{ EFÄ} - 1.511 \text{ m}^2 \text{ KFÄ} = 48.442 \text{ m}^2 \text{ EFÄ.}$$

Zur Deckung dessen ist entweder die Realisierung weiterer Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans, oder aber die Beanspruchung eines oder mehrerer Ökokonten in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone 3 „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ nötig.

Rabenhorst, den 24.08.2022



Oliver Hellweg

Legende

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
"Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd"
(ehemals „Gewerbegebiet I“)

Geltungsbereich Satzung

100m-Puffer

Wohnbebauung+Straße

Biotope

ACL - Lehm- bzw. Tonacker

PWX - Siedlungsgehölz

heimischer Baumarten

RHK - Ruderaler Kriechrasen

PER - Artenarmer Zierrasen

Gesetzlich geschützte Bäume

Einzelbaum

Flächen (LF=0,75*)

MI - Mischgebiet

WA - Wohngebiet

VF - (Straßen-) Verkehrsflächen

Flächen (LF=1**)

VF auf ACL

WA4 auf ACL

Kartengrundlage

Digitale Orthophotos

* x <100 m Abstand zu Störquellen
(Straßen, Wohnbebauung)

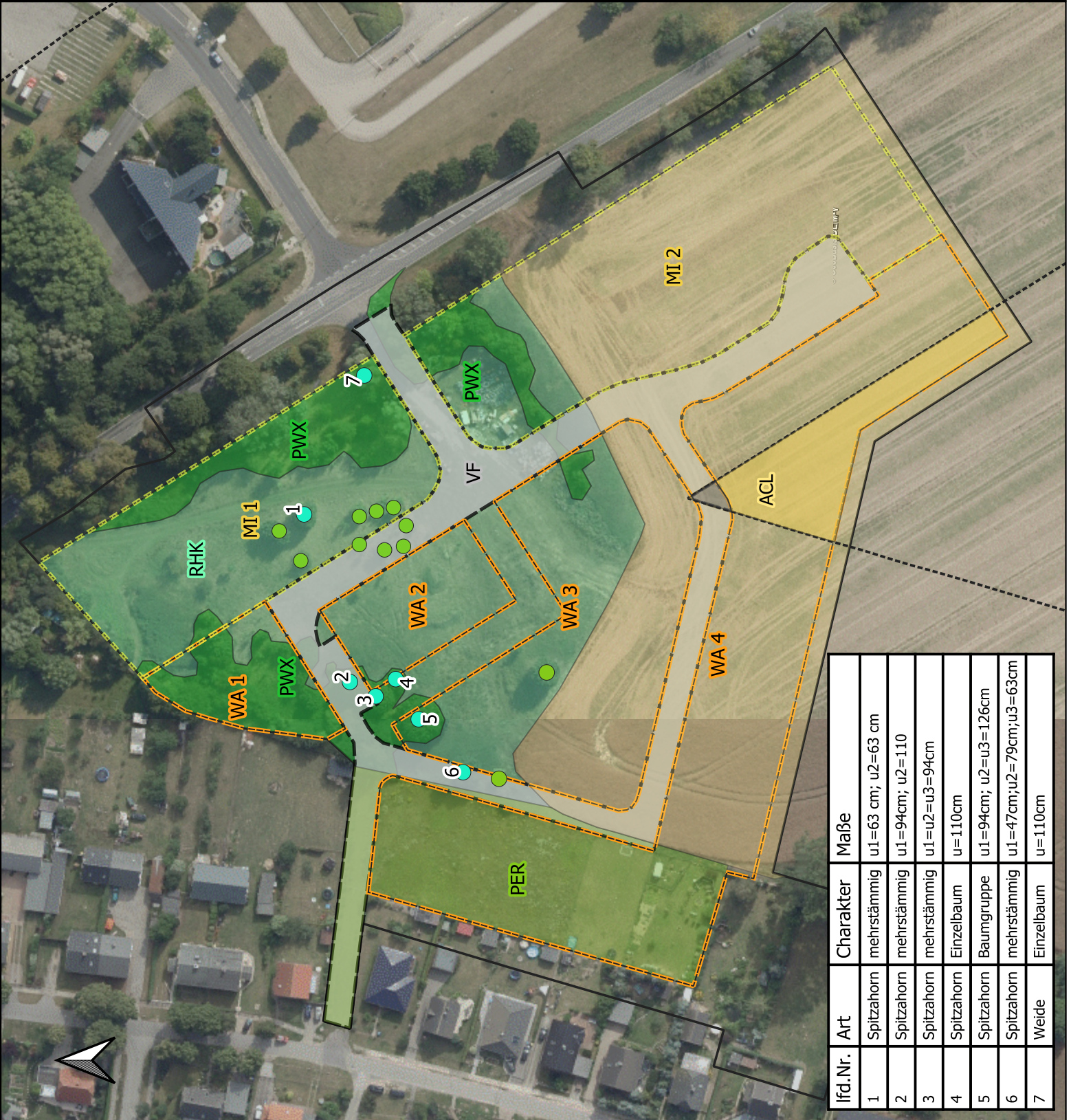
** 100 < x < 625 m Abstand nach HzE M-V 2018

Maßstab

1: 1.500 @ A4

0 25 50 75 m

lfd.Nr.	Art	Charakter	Maße
1	Spitzahorn	mehrstämmig	u1=63 cm; u2=63 cm
2	Spitzahorn	mehrstämmig	u1=94cm; u2=110
3	Spitzahorn	mehrstämmig	u1=u2=u3=94cm
4	Spitzahorn	Einzelbaum	u=110cm
5	Spitzahorn	Baumgruppe	u1=94cm; u2=u3=126cm
6	Spitzahorn	mehrstämmig	u1=47cm;u2=79cm;u3=63cm
7	Weide	Einzelbaum	u=110cm



Legende

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
"Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd"
(ehemals „Gewerbegebiet I“)

- Geltungsbereich Satzung
- 100m-Puffer
- Wohnbebauung+Straße

Biotop

- ACL - Lehm- bzw. Tonacker
- PWX - Siedlungsgehölz heimischer Baumarten
- RHK - Ruderaler Kriechrasen
- PER - Artenarmer Zierrasen
- Einzelbaum

Flächen (LF=0,75*)

- MI - Mischgebiet
- WA - Wohngebiet

Flächen (LF=1**)

- VF auf ACL
- WA4 auf ACL

Kartengrundlage

- Digitale Orthophotos
- Ausschnitt Satzung
- Gemeinde Ziesendorf

* x <100 m Abstand zu Störquellen
(Straßen, Wohnbebauung)
** 100 < x < 625 m Abstand nach HzE M-V 2018

Maßstab

1: 1.500 @ A4

0 25 50 75 m



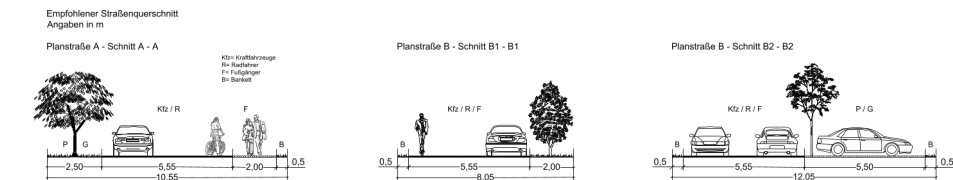
Ifd.Nr.	Art	Charakter	Maße
1	Spitzahorn	mehrstämmig	u1=63 cm; u2=63 cm
2	Spitzahorn	mehrstämmig	u1=94cm; u2=110
3	Spitzahorn	mehrstämmig	u1=u2=u3=94cm
4	Spitzahorn	Einzelbaum	u=110cm
5	Spitzahorn	Baumgruppe	u1=94cm; u2=u3=126cm
6	Spitzahorn	mehrstämmig	u1=47cm;u2=79cm;u3=63cm
7	Weide	Einzelbaum	u=110cm

SATZUNG DER GEMEinde ZIESENDORF über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“ (ehemals „Gewerbegebiet I“)

Teil A - Planzeichnung



Nutzungsschablonen		MI	
WA	II	GRZ 0,6	II
GRZ 0,3	II	GRZ 0,6	II
FH 9,00	DN 25°-45°	GH 10,0	II



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2007 (BGBl. I S. 182).

- 1. Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete, mit Nr. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete, mit Nr. Nummerierung (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Firsthöhe in m als Höchstmaß
- GH Gebäudehöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- Baugruppe
- nur Einzelhäuser zulässig
- DN zulässige Dacheinigung

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Strassenverkehrsfläche, öffentlich
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

Verkehrsbeherrschter Bereich

- Öffentliche Parkfläche
- Fuß- und Radweg
- Hauptverkehrsstraße

Hauptverkehrs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 5 BauGB)

- Leitung, unterirdisch, Regenwasser
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

- Verkehrsmittel, öffentlich
- Hauptstraßen, privat
- Siedlungsfläche, öffentlich
- Wiese, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, mit Bindungen für Bauforderungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtschutzwälle (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maaßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 Bau NVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen aus Lage- und Höhenplan
- vorhandene bauliche Anlagen/Pflanzungen aus Luftbild/Geländebild
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksummern
- vorhandene Geländehöhen in m G. NNH (DHNH 92)
- Bemessung in m
- Strassenquerschnitt
- vorhandene Böschung
- vorhandener Baueinstand
- in Aussicht genommene Grundstücksteilung

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. MV S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. MV S. 1033), wird nach Beschlußfassung der Gemeinde Ziesendorf folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“ (ehemals „Gewerbegebiet I“) begründet durch die Straße „Am Dorke“ (L 13) im Nordosten, durch landwirtschaftliche Flächen im Süden sowie durch Gehöftflächen und Grundstücke mit Wohnbebauung im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2007 (BGBl. I S. 182).

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 6, 18 BauNVO)
- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und Betrieben des Baugesetzbuches, Fernverkehrsstraßen, sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungs-, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 Die festgesetzten Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Betriebe des Betriebsgewerbes, Tankstellen sowie Fernverkehrsstraßen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Vergnügungsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise unzulässig.
- 1.3 Die Firsthöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungsfläche, also der äußeren Schweifpunkt der beiden Dachschrägen. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungsfläche. Für die festgesetzte First- und Gebäudehöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen zur Haupterschließung dienenden, fertiggestellten Planstraße.
- 1.4 Die vorhandenen Gebäudehöhen dürfen auf der privaten Baugrubenfläche um max. +/- 0,5 m verändert werden. Erhöhte Höhen ab 1,0 m sind unzulässig.

- 2. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)
- 2.1 Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebenanlagen (Sd. 1, § 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist im Vorgrabenbereich unzulässig. Vorgrabenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße, die zur Erschließung des Grundstücks dient, und der straßenwärtigen Baugrenze. Außerdem dieses festgesetzten Vorgrabenbereiches ist ein Einbaubereich für diese Anlagen zu den Planstraßen ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Zu den festgesetzten öffentlichen oder privaten Grünflächen ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 1,0 m zu berücksichtigen.
- 2.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von freistehenden Antennenmasten sowie die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbahnen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
- 2.3 Die Errichtung von oberirdischen Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen sowie Wärmepumpen ist nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Planstraße zulässig.

- 3. Mindestgröße der Baugrubenfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 3.1 Die Größe der Baugrubenfläche innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird auf mindestens 600 m² je Einzelhaus festgelegt.

- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 4.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je Einzelhaus maximal eine Wohnung zulässig.

- 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Maßnahmen zum Ausgleich sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 5.1 Innerhalb der Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung „Siedlungsfläche“ ist eine zweifache, 5 m breite, freizeichende Fläche mit mindestens 10 % einheimischen Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.2 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsmittel“ ist die vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und vor jeglicher Beeinträchtigung, die den Fortbestand gefährdet, zu schützen. Pflanzungen von Bäumen sind zulässig, wenn zur Erhaltung der Verkehrserschließung (begehrte Ausfahrten, Beschilderung oder abgelenkte Gefährdung) ein ausgereicherter Gehölzbestand erforderlich ist.
- 5.3 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“ sind mit regionalischem Saatgut herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.4 Errichtung der Planstraßen sind Bäume als Hochstämme der Arten Felsenbirne (Acer spicatum), Buchsbaum (Buxus sempervirens), Eiche (Quercus sp.), Kiefer (Pinus sp.) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumpflanzungen gilt, dass eine Mindestbreite von 2,5 m und eine Mindesttiefe des durchwurzelbaren Raumes von 0,8 m zu gewährleisten sind.

- 6. Öffentliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 36 LBO MV)
- 6.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind für Dachbedeckungen der Hauptgebäude nur unglasierte rote, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonplatten zulässig.
- 6.2 Innerhalb der Mischgebiete sind für Hauptgebäude ab einer Dachneigung von mehr als 20° ausschließlich die in Punkt 6.1 genannten Dachbedeckungen zulässig. Dachbedeckungen der Hauptgebäude sind nur in den Farben Rot, Braunes, Braun oder Anthrazit zulässig. Blumenbahnen sind nur unter 10° Dachneigung zulässig.
- 6.3 Innerhalb der Mischgebiete sind landwirtschaftliche Festeinrichtungen, die eine Länge von 20 m überschreiten, mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- 6.4 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie auf dem Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes aufgehen oder in diese integriert sind. Aufstehende oder überstehende Anlagen sind ebenso wie freistehende PV-Anlagen zulässig.
- 6.5 Die Errichtung von Blockheizkraftwerken ist unzulässig.
- 6.6 Die Verwendung von unbleiblichen Kuppeln, Kuppeln oder bleibenden Dachflächen ist unzulässig.
- 6.7 Stellplätze von Mähtreibern sind mit einer bleibenden, dauerhaften Bepflanzung begrünen, Umkleide- oder Rankgeräten zu versehen.
- 6.8 Einfriedungen im Pflanzgebiet sind nur als Laubbäume, Holzstämme oder Felsenmauern zulässig. Drahtseile und Doppelstrahlentriebe sind jeweils in Verbindung mit Laubbäumen zulässig. Die maximale zulässige Höhe an den Planstraßen beträgt 1,20 m. Abweichend davon sind Einfriedungen im Zufahrtbereich der Grundstücke mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Zypressenhecken sind generell unzulässig.
- 6.9 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auf jedem privaten Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze herzustellen.
- 6.10 Innerhalb der Mischgebiete sind Stellplätze mit Rasen- und/oder Pflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kieswegen oder Stein-/Schotterflächen ist unzulässig. Die Herstellung von Grundstücksäußeren Coworking ist im Vorgrabenbereich zulässig.
- 6.11 In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig.
- 6.12 In den gesamten Pflanzgebiet gilt: Werbeanlagen mit Leuchtbildern, wechsellichtenden oder sich bewegenden Licht und unzulässig.
- 6.13 Es wird auf § 84 der LBO MV verwiesen, wonach ordnungsgemäß handelt, wer vorwiegend oder ausschließlich dieser nach § 36 LBO MV erlassenen Satzung über die öffentlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

- 7. Hinweise
- 7.1 Nach gegenwärtigen Kenntnisstand sind von der Planung keine Bäume und Kunstwerke oder Bodenstrukturen betroffen. Werden unvermutet Bodenstrukturen entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DBfO unverzüglich der unteren Denkmalbehörde bekanntzugeben. Funde und Fundstücke sind unverzüglich zu melden. Gegenstände oder Fundstücke sind unverzüglich der unteren Denkmalbehörde bekanntzugeben. Gegenstände oder Fundstücke sind unverzüglich der unteren Denkmalbehörde bekanntzugeben. Gegenstände oder Fundstücke sind unverzüglich der unteren Denkmalbehörde bekanntzugeben.

- 8. Nach gegenwärtigen Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Abfallabgaben oder Abfallverträge, sind unverzüglich der unteren Abfallbehörde bekanntzugeben.

- 9. Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baubau des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a 181198 Ritzowitz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

- 10. Der vorliegende Vorwurf ist nicht rechtsverbindlich. Als Rechtsgrundlage, die auf Grundlage dieses Vorwurfs gefällt werden, geschieht auf eigene Verantwortung.

- 11. Die Planzeichnung ist als nicht kamptribunellbestellbar bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Teilmaßnahmen Maßnahmen aufzutreten können. Aus diesem Grunde sind Teilmaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kamptribunellbestellbare Gegenstände oder Fundstücke aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Mäntelungsbehörde zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu zu ziehen.

- 12. Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baubau des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a 181198 Ritzowitz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

- 13. Der vorliegende Vorwurf ist nicht rechtsverbindlich. Als Rechtsgrundlage, die auf Grundlage dieses Vorwurfs gefällt werden, geschieht auf eigene Verantwortung.

- 14. Die Planzeichnung ist als nicht kamptribunellbestellbar bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Teilmaßnahmen Maßnahmen aufzutreten können. Aus diesem Grunde sind Teilmaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kamptribunellbestellbare Gegenstände oder Fundstücke aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Mäntelungsbehörde zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu zu ziehen.

- 15. Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baubau des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a 181198 Ritzowitz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

- 16. Der vorliegende Vorwurf ist nicht rechtsverbindlich. Als Rechtsgrundlage, die auf Grundlage dieses Vorwurfs gefällt werden, geschieht auf eigene Verantwortung.

- 17. Die Planzeichnung ist als nicht kamptribunellbestellbar bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Teilmaßnahmen Maßnahmen aufzutreten können. Aus diesem Grunde sind Teilmaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kamptribunellbestellbare Gegenstände oder Fundstücke aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Mäntelungsbehörde zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu zu ziehen.

- 18. Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baubau des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a 181198 Ritzowitz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

- 19. Der vorliegende Vorwurf ist nicht rechtsverbindlich. Als Rechtsgrundlage, die auf Grundlage dieses Vorwurfs gefällt werden, geschieht auf eigene Verantwortung.

- 20. Die Planzeichnung ist als nicht kamptribunellbestellbar bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Teilmaßnahmen Maßnahmen aufzutreten können. Aus diesem Grunde sind Teilmaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kamptribunellbestellbare Gegenstände oder Fundstücke aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Mäntelungsbehörde zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu zu ziehen.

- 21. Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baubau des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a 181198 Ritzowitz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

- 22. Der vorliegende Vorwurf ist nicht rechtsverbindlich. Als Rechtsgrundlage, die auf Grundlage dieses Vorwurfs gefällt werden, geschieht auf eigene Verantwortung.

- 23. Die Planzeichnung ist als nicht kamptribunellbestellbar bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Teilmaßnahmen Maßnahmen aufzutreten können. Aus diesem Grunde sind Teilmaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kamptribunellbestellbare Gegenstände oder Fundstücke aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Mäntelungsbehörde zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu zu ziehen.

- 24. Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baubau des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a 181198 Ritzowitz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

- 25. Der vorliegende Vorwurf ist nicht rechtsverbindlich. Als Rechtsgrundlage, die auf Grundlage dieses Vorwurfs gefällt werden, geschieht auf eigene Verantwortung.

- 26. Die Planzeichnung ist als nicht kamptribunellbestellbar bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Teilmaßnahmen Maßnahmen aufzutreten können. Aus diesem Grunde sind Teilmaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kamptribunellbestellbare Gegenstände oder Fundstücke aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Mäntelungsbehörde zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu zu ziehen.

- 27. Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baubau des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a 181198 Ritzowitz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

- 28. Der vorliegende Vorwurf ist nicht rechtsverbindlich. Als Rechtsgrundlage, die auf Grundlage dieses Vorwurfs gefällt werden, geschieht auf eigene Verantwortung.

- 29. Die Planzeichnung ist als nicht kamptribunellbestellbar bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Teilmaßnahmen Maßnahmen aufzutreten können. Aus diesem Grunde sind Teilmaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kamptribunellbestellbare Gegenstände oder Fundstücke aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Mäntelungsbehörde zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu zu ziehen.

- 30. Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baubau des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a 181198 Ritzowitz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

- 31. Der vorliegende Vorwurf ist nicht rechtsverbindlich. Als Rechtsgrundlage, die auf Grundlage dieses Vorwurfs gefällt werden, geschieht auf eigene Verantwortung.

- 32. Die Planzeichnung ist als nicht kamptribunellbestellbar bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Teilmaßnahmen Maßnahmen aufzutreten können. Aus diesem Grunde sind Teilmaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kamptribunellbestellbare Gegenstände oder Fundstücke aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Mäntelungsbehörde zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu zu ziehen.

Verfahrensvermerk

- 1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindeverordnetenversammlung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde am 18.10.2018 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang von erfolgt.

- 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.

- 3. Der Vorwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 einschließlich der dazugehörigen Begründung wurde am von der Gemeindeverwaltung gefasst. Die folgende Begründung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Aushang der Planung im Amt Warnow-West, Schulweg 1a 181198 Ritzowitz, während der Öffnungszeiten, sowie durch Beteiligung im Internet durchgeführt. Die örtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Aushang vom bis zum Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sind gemäß § 1 Abs. 1 BauGB, und die Bürgervereine sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umsetzung aufgefordert worden.

- 4. Die Gemeindeverwaltung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung geprüft und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

- 5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung des einschlägigen Umweltvertrags haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Amt Warnow-West, Baubau, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und waren im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgeben werden können und dass nicht frageorientierte abgegebene Stellungnahmen über die Beschlussfassung über den Bebauungsplan öffentlichkeitsorientiert bleiben können, durch Aushang vom bis zum und im Internet öffentlich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- 6. Der tatsächliche Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am wird als richtig geprüft. Hinsichtlich der lagrigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der vorstehend, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, die die rechtsverbindliche Fixpunkte im Maßstab 1:.....

- 7. Die Gemeindeverwaltung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- 8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindeverwaltung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und waren im Internet verfügbar.

- 9. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.

- 10. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Aushang während der Öffnungszeit öffentlich eingesehen werden kann und über den im Internet Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang vom bis zum öffentlich bekannt gemacht worden. Bei der Bekanntmachung ist auf die Gemeindeverwaltung der Vertretung von Verfassern und Formulierern und von Mängeln der Erläuterung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einmündungsgründen (§ 14 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

- 11. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.

- 12. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.

- 13. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.

- 14. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.

- 15. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.

- 16. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.

- 17. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.

- 18. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.

- 19. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.

- 20. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.

- 21. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.

- 22. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.

- 23. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.

- 24. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.

- 25. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.

- 26. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.

- 27. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.

- 28. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.

- 29. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.

- 30. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.

- 31. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.

- 32. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.

- 33. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.

- 34. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.

- 35. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.

- 36. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.



Nutzungsschablonen

WA	II	MI	II
GRZ 0,3		GRZ 0,6	
FH 9,00	DN 25°-45°	GH 10,0	

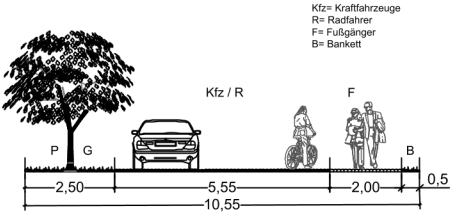
Planverfasser:



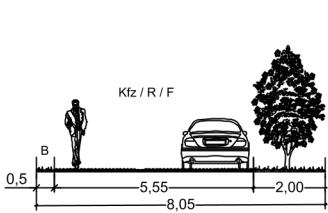
Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Friske
Lübische Straße 25
23966 Ulsmar
Tel. 03641 2240700
info@srp-ulsmar.de www.srp-ulsmar.de

Empfohlener Straßenquerschnitt
Angaben in m

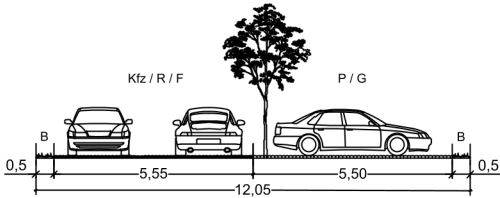
Planstraße A - Schnitt A - A



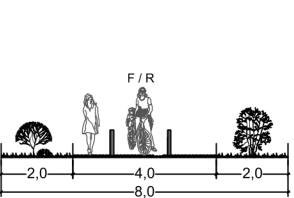
Planstraße B - Schnitt B1 - B1



Planstraße B - Schnitt B2 - B2



Planstraße C - Schnitt C - C



SATZUNG DER GEMEINDE ZIESENDORF

über die 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 2
für das „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“
(ehemals „Gewerbegebiet I“)

begrenzt durch die Straße „Am Dorfteich“ (L13) im Nordosten,
durch landwirtschaftliche Flächen im Süden
sowie durch Gehölzflächen und
Grundstücke mit Wohnbebauung im Westen

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 02.11.2022

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 6, 18 BauNVO)
 - 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - 1.2 Die festgesetzten Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen sowie Ferienwohnungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise unzulässig.
 - 1.3 Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für die festgesetzten First- und Gebäudehöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen zur Haupteinschließung dienenden, fertiggestellten Planstraße.
 - 1.4 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,5 m verändert werden. Erdwälle höher als 1,0 m sind unzulässig.
- 2. Flächen für Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
 - 2.1 Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße, die zur Erschließung des Grundstücks dient, und der straßenseitigen Baugrenze. Außerhalb dieses festgesetzten Vorgartenbereiches ist bei Eckgrundstücken für diese Anlagen zu den Planstraßen ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Zu den festgesetzten öffentlichen oder privaten Grünflächen ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 1,00 m zu berücksichtigen.
 - 2.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von freistehenden Antennenmasten sowie die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbehältern im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
 - 2.3 Die Errichtung von oberirdischen Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Wärmepumpen ist nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
- 3. Mindestgröße der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird auf mindestens 600 m² je Einzelhaus festgesetzt.
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je Einzelhaus maximal eine Wohnung zulässig.

- 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Maßnahmen zum Ausgleich sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)**
- 5.1 Innerhalb der Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung „Siedlungshecke“ ist eine zweireihige, 5 m breite, freiwachsende Hecke mit mindestens 80 % einheimischen Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 - 5.2 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, zu schützen. Pflegeschnitten an vorhandenen Bäumen sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind an etwa gleicher Stelle artgleich zu ersetzen.
 - 5.3 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“ sind mit regionaltypischem Saatgut herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - 5.4 Entlang der Planstraßen sind Bäume als Hochstämme der Arten Feldahorn (*Acer campestre*), Baumhasel (*Corylus colurna*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumanpflanzungen gilt, dass eine Mindestbreite von 2,5 m und eine Mindestdtiefe des durchwurzelbaren Raumes von 0,8 m zu gewährleisten sind.
- 6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)**
- 6.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind für Dacheindeckungen der Hauptgebäude nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig.
 - 6.2 Innerhalb der Mischgebiete sind für Hauptgebäude ab einer Dachneigung von mehr als 20° ausschließlich die in Punkt 6.1 genannten Dacheindeckungen zulässig. Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig. Bitumenbahnen sind nur unter 10° Dachneigung zulässig.
 - 6.3 Innerhalb der Mischgebiete sind fensterlose Fassadenflächen, die eine Länge von 20 m überschreiten, mit Rank- oder Klettergehölzen zu begrünen.
 - 6.4 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes aufliegen oder in diese integriert sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind ebenso wie freistehende PV-Anlagen nicht zulässig.
 - 6.5 Die Errichtung von Blockbohlenhäusern ist unzulässig.
 - 6.6 Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ist unzulässig.
 - 6.7 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
 - 6.8 Einfriedungen im Plangebiet sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Drahtzäune und Doppelstabmattenzäune sind jeweils nur in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe an den Planstraßen beträgt 1,20 m. Abweichend davon sind Einfriedungen im Zufahrtbereich der Grundstücke nur mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Zypressengewächse sind generell unzulässig.
 - 6.9 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auf jedem privaten Baugrundstück mindestens zwei Pkw-Stellplätze herzustellen.

- 6.10 Der unter Punkt 2.1 definierte Vorgartenbereich ist mit Rasen- und/oder Pflanzflächen gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kiesbeeten oder Stein-/Schotterflächen ist unzulässig. Die Herstellung von Grundstückszufahrten/-bewegungen ist im Vorgartenbereich zulässig.
- 6.11 In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig.
- 6.12 Im gesamten Plangebiet gilt: Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- 6.13 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock mitzuteilen.

Das Plangebiet ist als nicht 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.

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

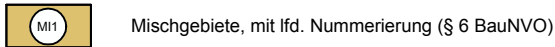
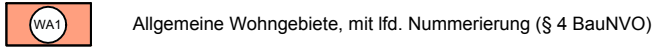
Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

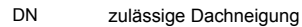
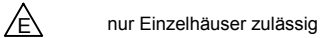
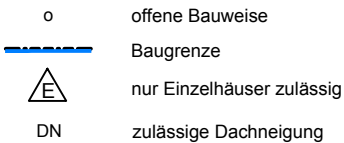
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)



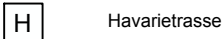
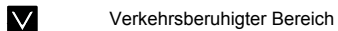
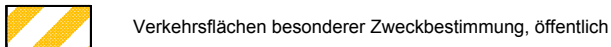
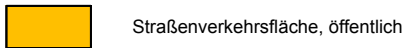
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß
GH	Gebäudehöhe in m als Höchstmaß

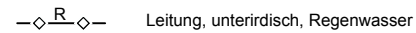
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)



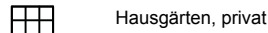
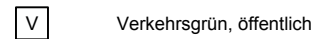
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



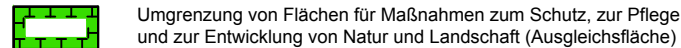
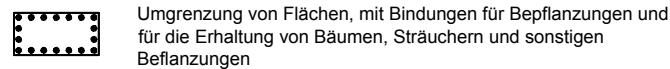
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



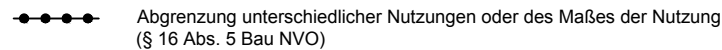
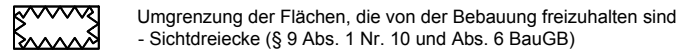
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)



Sonstige Planzeichen



2. Darstellungen ohne Normcharakter

