

TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „WOHNSTANDORT ÖSTLICH DER PÜTTELKOWER CHAUSSEE“ DER STADT WITTENBURG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 v. Hundert überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Diese Festsetzung gilt auch für Pultdächer und für Flachdächer, deren höchste Kante der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Linie der Außenwand und der oberen Dachhaut ist. Die Firsthöhe ist bei Zeltdächern der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut (Spitze des Zeltdaches).

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1 Für die Baugebiete gilt als unterer Bezugspunkt:
- die mittlere Fahrbahnhöhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße.
- 3.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,5 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise.
- 4.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 5.1 Die Hauptfirstrichtung darf senkrecht oder parallel zur Straßenverkehrsfläche liegen. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt nur für den Hauptfirst der Hauptgebäude. Eine Abweichung ist bis zu einem Winkel von 5 Grad zulässig.
- 5.2 Die festgesetzte Firstrichtung gilt nicht für Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer.

6. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
- 6.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in einem Abstand von 3,00 m zu den festgesetzten Grünflächen an Wegen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen unzulässig.

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

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

8. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

8.1.1 Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden bei Neu-, Um- und Ausbauten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109¹, Ausgabe November 1989, Schallschutz im Hochbau bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind, festgesetzt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches gelten die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche. Für die vollständig von der Bahnstrecke abgewandte Gebäudeseite kann die Anforderung um eine Lärmpegelbereichsstufe reduziert werden.

8.1.2 Im Sinne der Lärmvorsorge ist beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen in den gekennzeichneten Bereichen, an allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen die Forderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten (DIN 4109¹, Tab. 8 - Auszug).

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, ... und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
	dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

¹⁾An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Forderungen gestellt.

Die Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109¹ sind zu beachten.

8.1.3 Die Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind ab Lärmpegelbereich LPB III mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen resultierenden Luftschalldämmung ($R'_{w,res}$) des gesamten Außenwandbauteiles gewährleisten. Die erforderliche resultierende Luftschalldämmung ($R'_{w,res}$) gilt für die gesamten Außenbauteile eines Raumes, d.h. auch für Dachflächen.

8.1.4 Von den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn durch schalltechnischen Einzelnachweis auf der Grundlage des DIN 4109¹ die Einhaltung der Innenschallpegel nachgewiesen werden kann.

8.1.5 In den Baugebieten WA 1, WA 2.1 und WA 6 sind ebenerdige Außenwohnbereiche an den ganz oder teilweise der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseiten unzulässig.

8.1.6 In den Baugebieten WA 1, WA 2.1 und WA 6 sind Balkone im 1. Obergeschoss an den ganz oder teilweise der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseiten unzulässig.

¹Die DIN 4109: 1989-11 „Schallschutz im Hochbau“ Teil 1 und Teil 2 können in der Stadtverwaltung Wittenburg, FB Bürgerdienste und Bauen, Molkereistraße 4, 2.OG in 19243 Wittenburg eingesehen werden. Die DIN-Normen können zudem kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

- 8.1.7 Innerhalb des Wohngebietes ist der Betrieb von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wasserwärmepumpen nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die folgenden Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 DÄCHER

- 1.1.1 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind für die Hauptbaukörper Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis maximal 46° zulässig. Flachdächer sind bis zu einer Dachneigung von maximal 10° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude.
- 1.1.2 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind reflektierende Deckungsmaterialien nicht zulässig. Dacheindeckung mit Reet ist unzulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen.
- 1.1.3 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete müssen Dachaufbauten oder liegende Dachfenster zu den Ortgängen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Liegende Dachfenster sind nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig. Gauben dürfen eine maximale Breite von der Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenform in jeweils gleicher Ausführung auf dem Dach zulässig. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.
- 1.1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind nur in oder direkt auf der Dachfläche zulässig. Dies gilt auch für Garagendächer. Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
- 1.1.5 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht. Reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.

1.2 AUSSENWÄNDE

Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.).

1.3. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe

von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen zulässig.

**2. ZAHL, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DER STELLPLÄTZE
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO)**

Die Anzahl der Stellplätze je Wohnung wird mit zwei Stellplätzen festgesetzt. Garagen und Carports sind auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt nicht als eigenständiger Stellplatz.

**3. GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)**

ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen sind durch intensive Begrünung entweder durch eine 1,20 m hohe Schnitthecke oder durch Holzeinfriedungen die durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen begrünt werden der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen zu entziehen.

**4. ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)**

EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen der Grundstücke sind an der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nur mit einer maximalen Höhe von 0,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Diese Einfriedungen sind als Holzlattenzaun aus senkrecht stehenden Latten, als Zaun aus Metallstäben oder als Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen auch mit dahinterliegendem Zaun zulässig. Einfriedungen als Hecke aus Koniferen sind unzulässig.

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

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

**III. GRÜNFLÄCHEN UND MAÖNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ERHALTUNGSgebOTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25b und § 9 Abs. 1a BauGB)**

**1. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

1.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wallpromenade sind dauerhaft zu erhalten. Auf den Flächen ist der Alleebaumbestand zu ergänzen. Die übrigen Flächen sind als Rasenflächen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

1.2 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der gesondert

umgrenzten Vorbehaltsfläche für eine Schallschutzwand ist vorsorglich gesichert, dass im Bedarfsfall eine aktive Schallschutzmaßnahme realisiert werden kann.

2. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen bzw. am Fuße von Gehölzen brüten, sind die Gehölze im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März zu entfernen. Die Baufeldberäumung sollte ebenfalls in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. begonnen werden. Sofern die Arbeiten auf der Fläche nicht ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, sind Vergrämungsmaßnahmen insbesondere für die Bodenbrüter einzuleiten.

Fledermäuse

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie die Fällung von Großbäumen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen, in dem eine Nutzung durch Fledermäuse mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist.

Reptilien/ Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien/ Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Beim Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 1. April ist eine ökologische Baubegleitung zu empfehlen, da nicht auszuschließen ist, dass insbesondere der Kammmolch derartige Strukturen als Winterquartier nutzt.

3. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wallpromenade“ sind ausschließlich standortheimische Gehölze gemäß Pflanzliste in folgender Pflanzqualität zu verwenden:

Bäume als Hochstämme (3xv, Stammumfang 16-25 cm):
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)

3.2 Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand - Anlage einer Allee Von den 34 anzupflanzenden Ersatzbäumen sind 15 Bäume innerhalb des Plangebietes auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wallpromenade“ in Form einer Allee anzupflanzen. Davon entfallen 5 Ausgleichspflanzungen für die Rodung von 2 gemäß § 19 NatSchAG M -V geschützten Linden und für die Rodung von 3 gemäß § 18 NatSchAG M -V geschützten Einzelbäumen. Die Anpflanzung sind mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste unter Punkt III.3.1 vorzunehmen. Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von 6 m bis 8 m zu

pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Für Eingriffe in den Gehölzbestand sind 15 Bäume innerhalb des Plangebietes an der Allee anzupflanzen. Für die Anpflanzung sind standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste unter Punkt III.3.1 zulässig. Für eine Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum von mindestens 16 qm Grundfläche und einer Tiefe von 0,8 m (12,8 cbm) zu berücksichtigen. Für die Baumscheibe ist mindestens eine 12 qm unversiegelte, dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Fläche anzulegen, die bei Bedarf zu mulchen ist. Die Baumscheiben bzw. der Pflanzstreifen sind vor einer Verdichtung und Beschädigung zu schützen. Um günstige Wachstumsbedingungen zu schaffen ist die Vegetationstragschicht und die Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften herzustellen, sowie der Grubengrund vor der Pflanzung zu lockern. Die Maße für die Herstellung der Pflanzgrube beträgt:

- vertikal: 1,5-fache des Ballendurchmessers und
- horizontal: das doppelte der Ballenhöhe.

Die Bäume sind durch eine Dreibockanbindung anzupflanzen, ggf. vor Wildverbiss zu schützen und bedarfsweise zu wässern.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die Bäume bedarfsweise zu wässern. Die Verankerung und Schutzeinrichtung sind bei Bedarf in Stand zu setzen. Die Verankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen und nach frühestens 5 Jahren erfolgt der Abbau der Schutzeinrichtung.

Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu erzielen sind 2 bis 3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren durchzuführen.

4. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 4.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Plangebiet die Wallpromenade als Baudenkmal bekannt.

Bodendenkmale sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten neue oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung und Bergung oder Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

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.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde (Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim) zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte) Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

4. GEWÄSSERSCHUTZ

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von

wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim gesondert anzuzeigen.

5. EXTERNER AUSGLEICH

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wurde ein Eingriffsflächenäquivalent in Höhe von 47.637 m² EFÄ ermittelt. Der Ausgleich für Eingriffe ist bis zum Satzungsbeschluss durch eine entsprechende Ausgleichsfläche oder durch Erwerb von Ökopunkten der gleichen Landschaftszone sicherzustellen. Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, sollen Ökopunkte aus einem Ökokonto aus der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ erworben werden oder durch andere externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

6. BAUMERSATZ

Von den 34 anzupflanzenden Ersatzbäumen sind 19 Ausgleichspflanzungen außerhalb des Plangebietes auf Flächen der Stadt Wittenburg umzusetzen. Für die 19 Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich zu den 34 Ausgleichspflanzungen ist für die Rodung von gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume für 4 Bäume eine Ersatzzahlung in Höhe von 1.600,- € in den Alleefond zu zahlen und für 5 Bäume (davon 2 für die Rodung von gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume) ist eine Ersatzzahlung in Höhe von 1.885,- € nach Baumschutzkompensationserlass an den Landkreis Ludwigslust-Parchim zu zahlen. Die Anforderungen entsprechenden Ausführungen des „Baumschutzkompensationserlass“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (VI 6 -5322.1-0).

7. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

8. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen der Medienträger dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.